



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Novom Zagrebu
Turinina 3
10010 Zagreb

Poslovni broj: 5 : Ovr-352/2025-36

R J E Š E N J E

Općinski sud u Novom Zagrebu, po sucu toga suda Branku Holzeru, kao sucu pojedincu, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja ZAGREBAČKA BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, OIB 92963223473, Trg bana Josipa Jelačića 10, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Ivanu Madirazzi, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Madirazza & partneri d.o.o. iz Zagreba, protiv ovršenika Marine Mustapić, OIB 37526150751, Ulica Augusta Šenoe 3, 10342 Brezje, zastupane po punomoćniku Marku Kraljeviću, odvjetniku iz Zagreba, radi ovrhe na nekretnini, dana 5. listopada 2026.

r i j e š i o j e

I/ Nekretnina ovršenika - upisane u zk. ul. 12253 k. o. Samobor, i to: kčbr. 33/13 MAŽURANIĆEVA ULICA ukupne površine 533 m² (KUĆA BB površine 118 m²; DVORIŠTE površine 415 m²), dosuđuje se kupcu RESMAX services d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 06219018291, KESERI 4 T, 10250 JEŽDOVEC, za iznos od 207.660,00 EUR.

II/ Nalaže se kupcu da u roku od 60 dana uplati preostali iznos kupovnine za nekretninu iz stavka I/ ovog rješenja u iznosu od 173.050,00 EUR na žiro račun Financijske agencije IBAN: **HR1123900011300028787**; Model: **HR11**; poziv na broj: **589829-602418**, koji se vodi kod Hrvatske poštanske banke d.d.

Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu sud će prodaju oglasiti nevažećom, odrediti novu prodaju, a iz položene jamčevine namiriti troškove nove prodaje i naknaditi razliku između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji odnosno nekretninu će dosuditi kupcu koji je ponudio slijedeću nižu cijenu te mu odrediti rok za uplatu kupovnine.

III/ Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i uplate kupovnine izvršit će se upis prava vlasništva kupca u zemljišnoj knjizi na nekretninama iz st. I/ izreke ovog rješenja, te potom:

- uknjižba brisanja prava zalogu upisanog pod brojem Z-3770/2019 za korist ZAGREBAČKA BANKA D.D.;
- brisanje zabilježbe ovrhe broj OVR-352/2025 upisane pod brojem Z-5625/2025.

IV/ Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i uplate kupovnine nekretnina će se predati kupcu o čemu će biti odlučeno posebnim zaključkom o predaji nekretnine.

V/ Ovo rješenje će se dostaviti Zemljišnoknjižnom odjelu Samobor kojem se nalaže zabilježba dosude prodanih nekretnina iz st. I/ izreke ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Na temelju zaključka o prodaji posl. br. Ovr-352/2025-24 od 18. 2. 2026. održana je elektronička javna dražba za prodaju nekretnine ovršenika pobliže opisane u st. I/ izreke ovog rješenja putem Financijske agencije (FINA).
2. Nekretnina se na prvoj elektroničkoj dražbi nije mogla prodati za manje od 4/5, a na drugoj za manje od 3/5 vrijednosti kako je utvrđena zaključkom sukladno čl. 102. Ovršnog zakona (Narodne novine, broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24, dalje: OZ). FINA je provela elektroničku javnu dražbu te dostavila sudu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi klase: O/110-10/26-01/161, ur br.: 07-01-26-17 od 1. 10. 2026.
3. Iz Izvještaja u bitnome proizlazi slijedeće. Dražba je provedena sa identifikatorom nadmetanja: 58982, provedena je druga el. javna dražba, a nadmetanje je završeno 30.09.2026. u 11:59:59.999 h. Uplaćeno je ukupno 3 jamčevina, od kojih uplatitelja je samo jedan kao ponuditelj dao valjanu ponudu, i to u iznosu početne cijene na drugoj dražbi od 207.660,00 EUR.
4. Sud je opisanu ponudu prihvatio jer su ispunjeni i svi drugi uvjeti za prodaju tom ponuđaču. Ponuđač je uredno položio potreban iznos jamčevine, a drugih zapreka nema. Slijedom iznesenog valjalo temeljem čl. 103. OZ odlučiti kao u st. I/ izreke ovog rješenja.
5. Kupcu je valjalo temeljem čl. 106. OZ naložiti da preostali iznos kupovnine (umanjeno za položenu jamčevinu) položi na račun Financijske agencije, sve kao u st. II/ izreke ovog rješenja.
6. Potrebno je još obrazložiti zbog čega sud nije uvažio navode podneska ovršenika od 15. 9. 2026. kojim ovršenik traži otklanjanje nepravilnosti pri provedbi ovrhe odnosno obustavu ovrhe temeljem čl. 95.a st. 4. OZ budući da je predujam troškova FINE uplaćen nakon isteka roka, predlaže ispitivanje uvjeta za iskazivanje ovršnosti na ovršnoj ispravi na temelju koje je ovrha određena kao i utvrđivanje stvarnog iznosa duga te predlaže ovrhu odgoditi do pravomoćnog okončanja otklanjanja nepravilnosti.
7. Prvenstveno se ističe da je ovršenica rješenje o ovrsi uredno primila 24. 2. 2025., da nikada nije uložila žalbu niti prijedlog za odgodu ili koje drugo pravno sredstvo, pa je stoga rješenje o ovrsi postalo pravomoćno te je započeta provedba ovrhe tijekom koje je ovršenica uredno zaprimala pismena i bila zastupana putem odvjetnika. Stoga bi navodi kojima se predlaže da sud započne ispitivanje urednosti postupka izdavanja potvrde ovršnosti te navodi o potrebi ispitivanja stvarnog duga sadržajno mogli predstavljati žalbu nakon proteka roka iz čl. 53. OZ (iako podnesak nije tako imenovan). Međutim, kako bi takva žalba bila dopuštena isključivo ako te konkretne razloge ovršenik nije mogao istaknuti već u roku za redovnu žalbu, sud ju ocjenjuje očito nedopuštenom jer ovršenica nije niti pokušala obrazložiti ili dokazati zbog čega te razloge nije mogla ranije istaknuti.

8. Što se tiče nepravilnosti u provedbi u pogledu zakašnjele uplate predujma, sud takve prigovore ocjenjuje neosnovanima iz slijedećih razloga. Točno je da je odredbom čl. 95.a st. 4. OZ propisano da će sud ovrhu obustaviti ukoliko ovrhovoditelj ne uplati predujam troškova u roku od 8 dana od dana dostave poziva na uplatu. Prema podacima u spisu proizlazi da je poziv na uplatu predujma FINA objavila na svojoj mrežnoj stranici u periodu od 26. 2. 2026. do 6. 3. 2026. nakon čega je poziv uklonjen. Ovrhovoditelj je tek naknadno uplatio predujam nakon čega je sud naložio FINI nastaviti za postupkom prodaje. Ovakav način dostave putem mrežnih stranica FINE je propisan u čl. 132.b OZ te tehnički razrađen u čl. 9. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnine i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine br. 156/14, 1/19, 28/21 i 9/23, dalje: Pravilnik).

9. Sud smatra da je način dostave poziva za uplatu predujma kako je propisan spomenutim propisima, u nesuglasju sa značajem te radnje i mogućim kritičnim posljedicama po ovrhovoditelja. Ovršni zakon za razne druge dostave puno manjeg značaja propisuje puno viši standard izvjesnosti dostave (osobna dostava, primjena e-komunikacije), dok je za ovu kritičnu dostavu, unatoč postojanju elektronskih sustava dostave (e-komunikacija, e-oglasna ploča uz obavijest u elektronski pretinac), propisana objava na mrežnim stranicama FINE te potom promptno uklanjanje objave. Stoga se prema ocjeni ovog suda u slučaju takvog vršenja dostave sukladno odredbama Pravilnika, ne može smatrati da je izvršena uredna dostava poziva u smislu čl. 95.a st. 4. OZ, pa da bi bio ispunjen uvjet za obustavu dostave.

10. Uplata predujma je sporedni tehnički detalj u provedbi ovrhe koji je neznatan u odnosu na složenost i značaj cijelog postupka, ali koji može imati teške posljedice za taj postupak kojemu je ipak cilj i svrha učinkovita naplata tražbina sukladno ovršnim ispravama sa što manje troškova i odgađanja. Sud prihvća legitimnost takvog izmijenjenog i olakšanog načina dostave poziva u kontekstu komuniciranja sa strankama i provedbe dražbe, što je cilj i doseg Pravilnika i odredaba OZ o sudjelovanju FINE u postupku ovrhe. Međutim, sud u isto vrijeme ne prihvća takav izmijenjeni i olakšani način dostave legitimnim u smislu procjene uvjeta za obustavu ovrhe što je krajnja posljedica za ovrhovoditelja. Stoga se ocjena urednosti dostave u smislu čl. 95.a st. 4. OZ glede uvjeta za obustavu ovrhe ne može ocjenjivati sukladno sporednim propisima koji imaju za cilj olakšavanje provedbe, već isključivo sukladno odredbama i standardu uredne dostave općih odredaba OZ o dostavi.

11. Slijedom iznesenog, kako sud ne nalazi da je bilo nepravilnosti u provedbi ovrhe, nije osnovan prijedlog za otklanjanjem istih, a također nije osnovan niti prijedlog za odgodu ovrhe koji se temelji na tvrdnjama o postojanju nepravilnosti. Također, glede tog prijedloga za odgodu valja istaknuti da je isti neosnovan posebno i iz razloga što nije moguće prihvatiti tvrdnje ovršenica o mogućnosti nastanka nenadoknadive ili teško nadoknadive štete. Naime, nije pojašnjeno zbog čega naknadna novčana naknada ne bi predstavljala odgovarajuću zaštitu od gubitka konkretne nekretnine, niti koje su to složene posljedice dosude, predaje i iseljenja osoba koje se u njoj nalaze, posebice kada je poznato da ovršenica nema fizičku vezu sa predmetnom nekretninom.

12. Konačno, temeljem čl. 86. st. 1. i 2. i čl. 108. st. 1. i 3. OZ je valjalo odlučiti kao u st. III/ izreke ovog rješenja i odrediti brisanje zabilježbi ovrhe i založnih prava koja prestaju, po pravomoćnosti ovog rješenja i uplati kupovnine. Stavak IV/ izreke ovog rješenja se temelji na odredbi čl. 108. st. 4. OZ, a stavak V/ izreke na odredbi čl. 96.

Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/2019, 128/22, 155/23 i 127/2024, dalje: ZZK).

U Zagrebu, 5. listopada 2026.

Sudac:
Branko Holzer



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Smatrat će se da je ovo rješenje dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od njegova isticanja na e-oglasnoj ploči suda. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici preda pisani otpisak rješenja (čl. 103. st. 5. OZ).

Protiv ovog rješenja imaju pravo žalbe stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji (čl. 105. OZ) u roku od 8 dana koji počinje teći najkasnije istekom roka od tri dana od isticanja rješenja na e-oglasnoj ploči suda. Žalba se podnosi ovome sudu pisano u dovoljnom broju primjeraka za sud i stranke, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:

1. e – Oglasna ploča sudova – SVIM STRANKAMA I SUDIONICIMA POSTUPKA
2. Kupcu: RESMAX services d.o.o. – e-kom.
3. FINA, Ulica grada Vukovara 70, Zagreb, na broj: Klasa: O/110-10/26-01/161, po pravomoćnosti (radi objave na mrežnim stranicama FINA – e)
4. Zemljišnoknjižnom odjelu Samobor

Broj zapisa: **9-3088e-27b9f**

Kontrolni broj: **06ba1-a6332-93348**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.