



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru

Borelli 9

23000 Zadar

Poslovni broj: Ovr-755/2020-81

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Zadru po višoj sudskoj savjetnici toga suda Mileni Lokin u pravnoj stvari ovrhovoditelja DDM REO Adria društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, OIB 91868082461, Ulica Damira Tomljanovića - Gavrana 15, 10000 Zagreb zastupano po punomoćniku Davoru Jonjiću, odvjetniku u Zagrebu, protiv ovršenika Ljuz Kajtazi, OIB 98658135153, Put Kotlara 3, 23000 Zadar zastupan po punomoćniku Andreju Ležaić, odvjetniku u Zagrebu, radi ovrhe na nekretnini, 21. rujna 2026.

r i j e š i o j e

I. Ponuditelj – ovrhovoditelj DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, Ulica Damira Tomljanovića -Gavrana 13, 10146 Zagreb, ponudio je najvišu kupovninu za nekretninu koje su bile predmet draže i to;

a) nekretnina upisana u zk. ul. 12458,k.o. Zadar, zkč.br. 7282, zgrada i dvorište, površine 506 m², trajno i neodvojivo povezano sa posebnim dijelom nekretnine i to:

6. Suvlasnički dio: 1894/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

stan koji se nalazi na prvom katu građevine, ukupne neto korisne površine 160,65 m², u grafičkom dijelu označeno sa stan br. 1 obojan u elaboratu označeno zelenom bojom, uknjiženog prava vlasništva u korist ovršenika Ljuz Kajtazi, za cijelo, za kupoprodajnu cijenu u iznosu 221.369,28 eura, te su ispunjeni uvjeti da mu se označena nekretnina dosudi.

II. Ponuditelju – ovrhovoditelju DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, Ulica Damira Tomljanovića -Gavrana 13, 10146 Zagreb, se dosuđuje nekretnina i to:

a) nekretnina upisana u zk. ul. 12458,k.o. Zadar, zkč.br. 7282, zgrada i dvorište, površine 506 m², trajno i neodvojivo povezano sa posebnim dijelom nekretnine i to:

6. Suvlasnički dio: 1894/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

stan koji se nalazi na prvom katu građevine, ukupne neto korisne površine 160,65 m², u grafičkom dijelu označeno sa stan br. 1 obojan u elaboratu označeno zelenom bojom, uknjiženog prava vlasništva u korist ovršenika Ljuz Kajtazi, za cijelo za kupoprodajnu cijenu u iznosu 221.369,28 eura

III. Kupac – ovrhovoditelj DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, Ulica Damira Tomljanovića -Gavrana 13, 10146 Zagreb, oslobađa se polaganja kupovnine, temeljem članka 107. Ovršnog zakona, s obzirom da se osnovano može očekivati da će taj iznos biti pokriven iznosom koji će ovrhovoditelju pripasti temeljem rješenja o namirenju.

IV. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Zadar da po pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi, izvršiti prijenos prava vlasništva sa imena ovršenika Ljuz Kajtazi, OIB: 98658135153, Put Kotlara 3, Zadar, u korist ovrhovoditelja-kupca DDM REO Adria d.o.o., OIB: 91868082461, Ulica Damira Tomljanovića -Gavrana 13, 10146 Zagreb, na nekretnini

a) nekretnina upisana u zk. ul. 12458,k.o. Zadar, zkč.br. 7282, zgrada i dvorište, površine 506 m², trajno i neodvojivo povezano sa posebnim dijelom nekretnine i to:

6. Suvlasnički dio: 1894/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

stan koji se nalazi na prvom katu građevine, ukupne neto korisne površine 160,65 m², u grafičkom dijelu označeno sa stan br. 1 obojan u elaboratu označeno zelenom bojom, uknjiženog prava vlasništva u korist ovršenika Ljuz Kajtazi, za cijelo.

V. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi, sud će zaključkom o predaji odrediti predaju predmetne nekretnine kupcu – ovrhovoditelju.

VI. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Zadar da izvrši zabilježbu dosude.

Obrazloženje

1. U pravnoj stvari ovrhovoditelja DDM REO Adria d.o.o., (dalje : ovrhovoditelj) protiv ovršenika Ljuz Kajtazi (dalje: ovršenik) određena je ovrha radi namirenja novčane tražbine prodajom nekretnina ovršenika i to nekretnina upisana u zk. ul. 12458,k.o. Zadar, zkč.br. 7282, zgrada i dvorište, površine 506 m², trajno i neodvojivo povezano sa posebnim dijelom nekretnine i to:

a) 6. Suvlasnički dio: 1894/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

stan koji se nalazi na prvom katu građevine, ukupne neto korisne površine 160,65 m², u grafičkom dijelu označeno sa stan br. 1 obojan u elaboratu označeno zelenom bojom, uknjiženog prava vlasništva u korist ovršenika Ljuz Kajtazi, za cijelo,

b) 7. Suvlasnički dio: 1882/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

stan koji se nalazi na drugom katu građevine, ukupne neto korisne površine 159,50 m², u grafičkom dijelu označeno sa stan br. 2 obojan u elaboratu označeno crvenom bojom, uknjiženog prava vlasništva u korist ovršenika Ljuz Kajtazi, za cijelo, ovosudnim rješenjem o ovrsi poslovni broj Ovr-755/2020 od 23. studenog 2020. godine, po čijoj je pravomoćnosti i provedenom građevinskom vještačenju, zaključkom utvrđena vrijednost predmetnih nekretnina te određena prodaja istih elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije. Vrijednost predmetnih nekretnina je utvrđena temeljem nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka. Zaključak o prodaji uredno je dostavljen Financijskoj agenciji radi provedbe elektroničke javne dražbe kao i strankama u postupku.

2. Dana 18. rujna 2026. godine Financijska agencija, Regionalni centar Split, dostavila je sudu Izvještaje o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi za nekretninu opisane pod točkom I. izreke ovog rješenja (identifikator nadmetanja: 59608). Uvidom u navedeno sud je utvrdio da je ponuda ponuditelja – ovrhovoditelja najveća za nekretnine opisane pod točkom I., a kako su iste valjane, to je sud temeljem odredbe čl. 103. st. 3. Ovršnog zakona („Narodne novine“ br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22; dalje: OZ) utvrdio da je najveću cijenu ponudio upravo ponuditelj - ovrhovoditelj kojem je stoga ovim rješenjem sud i dosudio predmetnu nekretninu za cijelo.

3. Podneskom od 11. listopada 2024. ovrhovoditelj je predložio ovom sudu da ga sukladno odredbi čl. 107. Ovršnog zakona oslobodi od polaganja kupovnine, za slučaj da ovrhovoditeljeva ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija.

4. Naime, odredba čl. 107. st. 1. Ovršnog zakona propisuje da ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje. St. 5. istoga članka je određeno da o oslobođenju kupca od polaganja kupovnine prema odredbama ovoga članka odlučuje sud na temelju zahtjeva kupca postavljenog najkasnije na ročištu za dražbu u rješenju o dosudi.

5. Slijedom navedenoga, budući da je zahtjev ovrhovoditelja za oslobođenjem od polaganja kupovnine podnesen prije završetka dražbe, a iz ostale dokumentacije proizlazi kao nesporno da je tražbina ovrhovoditelja veća od kupovnine, valjalo je riješiti kao pod točkom II. rješenja i osloboditi ovrhovoditelja od obveze plaćanja kupovnine.

7. Nadalje, sud je temeljem odredbe čl. 101. OZ Zemljišnoknjižnom odjelu Zadar naložio da nakon pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi, izvršiti prijenos prava vlasništva sa imena ovršenika u korist ovrhovoditelja, na predmetnoj nekretnini za cijelo.

8. Konačno, sud je temeljem odredbe čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) Zemljišnoknjižnom odjelu Zadar naložio da izvrši zabilježbu predmetne dosude.

9. Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Zadru, 21. rujna 2026.

Viša sudska savjentica

Milena Lokin

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 8 dana od dana primitka pisanog otpravka istog, putem ovog suda za drugostupanjski sud, pismeno i u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu. Pravo na žalbu imaju stranke te osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji.

DNA:

1. DDM REO Adria društvo s ograničenom odgovornošću za usluge-- novi ovrhovoditelj, Ulica Damira Tomljanovića - Gavrana 15, 10000 Zagreb po punomoćniku Davor Jonjić
2. Ljuz Kajtazi, Put Kotlara 3, 23000 Zadar po punomoćniku Andrej Ležaić
3. e-Oglasna ploča suda (3 dana),
4. Zemljišnoknjižnom odjelu Zadar (radi provedbe točke VI. rješenja).

Po pravomoćnosti:

1. Zemljišnoknjižnom odjelu Zadar (radi provedbe točke IV. rješenja),
2. Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava

Broj zapisa: **9-3088d-68022**

Kontrolni broj: **0e69d-ea358-a4492**

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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.