



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Čakovcu
Ruđera Boškovića 18
40000 Čakovec

Poslovni broj: Ovr-414/2023-45

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Čakovcu, po sutkinji Valentini Varga Gombar, a na prijedlog sudskog savjetnika Emanuela Melnjaka, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja EUROBETON Tvornica elemenata za graditeljstvo, dioničko društvo, OIB 59843165634, Kalmana Mesarića 38, Prelog protiv ovršenika Krešimira Žulja, OIB 75927240193, Kaštelanska 5. Osijek, radi ovrhe, 16. lipnja 2026.

r i j e š i o j e

I. Ovrhovoditelju – ponudiocu EUROBETON Tvornica elemenata za graditeljstvo, dioničko društvo, OIB 59843165634, Kalmana Mesarića 38, Prelog dosuđuju se nekretnine upisane u:

- z.k.ul. 8299, k.o. PRELOG, z.k.č.br. 3712/359/92, PAŠNJAK U MJESTU, površine 640 m², u vlasništvu ovršenika Krešimira Žulja 1/1, u naravi radi se o obiteljskoj kući u izgradnji koja se sastoji od prizemlja i kata (trenutno faza visoku roh bau, bez fasade i unutrašnjih završnih radova) s pripadajućim zemljištem, a koja obiteljska kuća nije upisana u ZK niti je ucrtana u katastar, za istu je izdana građevinska dozvola, ZK i Katastar usklađeni su površinom, no nisu nomenklaturom), a ista se nalazi na adresi Prelog, Perutnica 12, te

- z.k.ul. 8466, k.o. PRELOG, PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul 8299, kč.br. 3712/359/92 Udio prava građenja: 1/1 Krešimir Žulj, a koje je pravo građenja osnovano Ugovorom o osnivanju prava građenja od dana 28. kolovoza 2020. god. između Grada Preloga i Krešimira Žulja na rok od 3 godine što je u zk. Izvatku zabilježeno pod brojem Z 7632/2020 dana 2. rujna 2020., a za koje pravo građenja do danas u zemljišnim knjigama nositelj prava građenja unatoč proteku tog roka, nije zatražio brisanje.

II. Nekretnina iz točke I. ovog rješenja predat će se ponuditelju EUROBETON Tvornica elemenata za graditeljstvo, dioničko društvo, OIB 59843165634, Kalmana Mesarića 38, Prelog, nakon što uplati razliku kupovnine za nekretninu pblžiže opisane pod toč. I. izreke ovog rješenja, u iznosu od 112.560,58 EUR (stodvanaesttisucapetstošezdeset eura i pedesetosam centi), sve u roku od 30

(trideset) dana od dostave ovoga rješenja o dosudi putem e-oglasne ploče Općinskog suda u Čakovcu temeljem čl. 103. st. 4. i st. 5. Ovršnog zakona (Narodne novine RH broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 - koji se primjenjuje), i to na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu i to: (IBAN: HR1123900011300028787, Model: HR11, poziv na broj 584169-571687, s time da uplatitelj u polje 71A na SWIFTU ili na obrascu naloga za plaćanje u polje Opcija troška naznači opciju " OUR"), a što je određeno zaključkom o prodaji posl. br. Ovr-414/2023-34 od dana 9. siječnja 2026. i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

III. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja zemljišno knjižni odjel ovog suda u Prelogu upisat će u korist ponuditelja - ovrhovoditelja EUROBETON Tvornica elemenata za graditeljstvo, dioničko društvo, OIB 59843165634, Kalmana Mesarića 38, Prelog pravo vlasništva na nekretninama upisanim u

- z.k.ul. 8299, k.o. PRELOG, z.k.č.br. 3712/359/92, PAŠNJAK U MJESTU, površine 640 m², u vlasništvu ovršenika Krešimira Žulja 1/1, u naravi radi se o obiteljskoj kući u izgradnji koja se sastoji od prizemlja i kata (trenutno faza visoku roh bau, bez fasade i unutrašnjih završnih radova) s pripadajućim zemljištem, a koja obiteljska kuća nije upisana u ZK niti je ucrtana u katastar, za istu je izdana građevinska dozvola, ZK i Katastar usklađeni su površinom, no nisu nomenklaturom), a ista se nalazi na adresi Prelog, Perutnica 12, te

- z.k.ul. 8466, k.o. PRELOG, PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul 8299, kč.br. 3712/359/92 Udio prava građenja: 1/1 Krešimir Žulj, a koje je pravo građenja osnovano Ugovorom o osnivanju prava građenja od dana 28. kolovoza 2020. god. između Grada Preloga i Krešimira Žulja na rok od 3 godine što je u zk. Izvatku zabilježeno pod brojem Z 7632/2020 dana 2. rujna 2020., a za koje pravo građenja do danas u zemljišnim knjigama nositelj prava građenja unatoč proteku tog roka, nije zatražio brisanje.

IV. Nalaže se z.k. odjelu ovog suda u Prelogu zabilježba rješenja o dosudi odmah po primitku ovog rješenja.

V. Nalaže se z.k. odjelu ovog suda u Prelogu uknjižba prava vlasništva na nekretninama upisanim u

- z.k.ul. 8299, k.o. PRELOG, z.k.č.br. 3712/359/92, PAŠNJAK U MJESTU, površine 640 m², u vlasništvu ovršenika Krešimira Žulja 1/1, u naravi radi se o obiteljskoj kući u izgradnji koja se sastoji od prizemlja i kata (trenutno faza visoku roh bau, bez fasade i unutrašnjih završnih radova) s pripadajućim zemljištem, a koja obiteljska kuća nije upisana u ZK niti je ucrtana u katastar, za istu je izdana građevinska dozvola, ZK i Katastar usklađeni su površinom, no nisu nomenklaturom), a ista se nalazi na adresi Prelog, Perutnica 12, te

- z.k.ul. 8466, k.o. PRELOG, PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul 8299, kč.br. 3712/359/92 Udio prava građenja: 1/1 Krešimir Žulj, a koje je pravo građenja

osnovano Ugovorom o osnivanju prava građenja od dana 28. kolovoza 2020. god. između Grada Preloga i Krešimira Žulja na rok od 3 godine što je u zk. Izvratku zabilježeno pod brojem Z 7632/2020 dana 2. rujna 2020., a za koje pravo građenja do danas u zemljišnim knjigama nositelj prava građenja unatoč proteku tog roka, nije zatražio brisanje,
po pravomoćnosti ovog rješenja, a na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine.

VI. Na nekretninama iz točke I. izreke određuje se upis brisanja i to :

- pod brojem Z-1561/2021– UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM BR 9916935813-251 O ZASNIVANJU ZAJEDNIČKOG ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI I PRAVU GRAĐENJA 11.02.2021, u iznosu od 115.000,00 EUR (slovima: stopetnaesttisuća eura) u kunscoj protuvrijednosti po srednjem tečaju tečajne liste HNB-a za 1 EUR važeće na dan korištenja kredita, s načinom otplate u mjesečnim anuitetima, uvećana za ugovorenu redovnu kamatu, eventualne zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive te ostala sporedna potraživanja sve sukladno cit. Sporazumu i Ugovoru o stambenom potrošačkom kreditu na temelju Zakona o subvencioniranju stambenih kredita broj: 9916935813, za korist:, ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 8466 k.o PRELOG, ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, ZK uložak broj 9998 k.o. Osijek, kod Općinskog suda u Osijeku, ZKO Osijek, UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, IZJAVA O PRIJENOSU GLAVNE TRAŽBINE 11.07.2025, IZJAVA O PRIJENOSU SPOREDNIH PRAVA 11.07.2025 na 2.1 EUROBETON D.D., OIB: 59843165634, ULICA KALMANA MESARIĆA 38, 40323 PRELOG

- pod brojem Z-9242/2023 - UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANIH TRAŽBINA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 13.09.2023, za iznos od 60.898,66 EUR (slovima: šezdesettisućaosamstodevedesetosameuraisezdesetšestcenti) uvećano za zakonske zatezne kamate, naknade i troškove te prema ostalim uvjetima iz sporazuma, za korist: 60.898,66 EUR Glavni uložak MEĐIMURJE PMP D.O.O., OIB: 32472378258, ULICA ZRINSKOFRANKOPANSKA 19, 40000 ČAKOVEC, ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 8466 k.o PRELOG

- pod brojem Z-10802/2023 - ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 26.09.2023, PRIJEDLOG ZA OVRHU 26.07.2023, RJEŠENJE OVR-414/23 23.10.2023

- brisanje zabilježbe dosude nekretnine

VII. Provedbu ovog rješenja pod toč. VI., po pravomoćnosti rješenja, izvršiti će Zemljišno knjižni odjel u Prelogu, Općinskog suda u Čakovcu.

VIII. Nekretnina će se dosuditi i kupcima - dražbovateljima koji su ponudili nižu cijenu redom prema visini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću

cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen.

U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom narednom kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine temeljem čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona.

Obrazloženje:

1. Dana 3. veljače 2026. god. je sukladno čl. 95.a i 97. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, - koji se primjenjuje), Financijskoj agenciji (u nastavku: FINA) upućen Zahtjev za prodaju nekretnina ovršenika u ovršnom postupku za nekretnine pobliže opisane u toč. I. izreke ovog rješenja, zajedno sa Zaključkom o prodaji.

2. FINA je provela prvu elektroničku javnu dražbu za nekretnine pobliže opisane u toč. I. izreke ovog rješenja (u nastavku: Nekretnine), te je dana 4. svibnja 2026. god. dostavila sudu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi Nekretninu gdje je vidljivo da je prva elektronička javna dražba za Nekretninu završena dana 30. travnja 2026. u 14:23:10.964 sati.

3. Člankom 103. st. 2. Ovršnog zakona određeno je da nakon završetka elektroničke javne dražbe Agencija je dužna bez odgode obavijestiti sud o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima, osim u slučaju iz članka 102. stavka 3. Ovršnog zakona.

4. Kao dražbovatelj na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi kod Financijske agencije za tu nekretninu se prijavilo više dražbovatelja, među kojima je najviši iznos ponudio EUROBETON Tvornica elemenata za graditeljstvo, dioničko društvo, OIB 59843165634, Kalmana Mesarića 38, Prelog koji je za nekretnine ponudio iznos od 227.560,58 EUR (dvjestodvadesetsedamtisućapetstošezdeset eura i pedesetosam centi) (dana 30.04.2026. 14:13:10.964 sati). Sljedeću valjanu, a nešto nižu ponudu dao je MEĐIMURJE PMP društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, OIB 32472378258, Ulica Zrinsko Frankopanska 19, 40000 Čakovec, i to u iznosu od 226.210,58 EUR (dvjestodvadesetšesttisućadvjestodeset eura i pedesetosam centi) (dana 30.04.2026. 14:13:07.824 sati) te Tomislav Blažeka, OIB 16076142128, Kralja Tomislava 4, 40320 Donji Kraljevec i to u iznosu od 131.710,58 EUR (stotridesetjednatisućasedamstodeset eura i pedesetosam centi) (dana 30.04.2026. 13:49:01.051 sati). Iako je TOP CLASS društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, OIB 50576501381, Ulica Karla Metikoša 3, 10146 Zagreb, uplatio jamčevinu, isti nije dao nijednu valjanu ponudu.

5. Nakon što je FINA dostavila sudu Izvještaj o provedenoj javnoj dražbi, sud je utvrdio prednju činjenicu, te da je dražbovatelj – ovrhovoditelj EUROBETON Tvornica

elemenata za graditeljstvo, dioničko društvo, OIB 59843165634, Kalmana Mesarića 38, Prelog ispunio uvjete da mu se predmetna nekretnina dosudi.

6. Ovrhovoditelj - kupac EUROBETON Tvornica elemenata za graditeljstvo, dioničko društvo, OIB 59843165634, Kalmana Mesarića 38, Prelog je kod FINA-e uplatio osiguranje na poseban račun kod FINE i to dana 6. veljače 2026. god. u iznosu od 16.126,32 EUR (šesnaeststisućastodvadesetšest eura i tridesetdva centa), te se taj isti iznos sada nalazi na računu FINA-e. Sud će o vraćanju jamčevine odlučiti posebnim zaključkom.

7. RH, MF, Porezna uprava, Ispostava Čakovec zastupana po zakonskom zastupniku Općinskom državnom odvjetništvu u Čakovcu, Građansko-upravni odjel je podneskom od 16. veljače 2026. dostavila u spis podatak da nema potraživanja temeljem čl. 113. Ovršnog zakona koja se prvenstveno namiruju iz postignute kupovnine.

8. Ovrhovoditelj EUROBETON Tvornica elemenata za graditeljstvo, dioničko društvo, OIB 59843165634, Kalmana Mesarića 38, Prelog je u podnesku zaprimljenom 29. travnja 2026. temeljem čl. 107. Ovršnog zakona predložio da ga se oslobodi od polaganja kupovnine za Nekretninu budući da je založni vjerovnik i vjerovnik temeljem ovršne isprave, a koji se namiruje iz kupovnine, stoga sva svoja potraživanja stavlja u prijeboj za potrebe oslobođenja od plaćanja kupovnine.

9. Ovrhovoditelj je već ranije obavijestio sud kako je od vjerovnika HPB d.d. otkupio potraživanja te je slijedom navedenog izvršio upis promjene hipotekarnog vjerovnika u zemljišnim knjigama i to u z.k.ul. 8466 i 8299 k.o. Prelog.

10. Prema odredbi članka 107. OZ-a, kupac koji je ujedno ovrhovoditelj ili založni vjerovnik može biti oslobođen polaganja kupovnine u mjeri u kojoj bi, prema predvidivom opsegu svoga namirenja iz postignute kupovnine, imao pravo na isplatu odgovarajućeg dijela kupovnine nakon provedene diobe. Pretpostavka za primjenu navedene odredbe jest da iz podataka spisa i stanja upisa u zemljišnoj knjizi proizlazi izvjesnost postojanja i opsega tražbine koja će se namirivati iz kupovnine te njezin prvenstveni red u odnosu na ostale vjerovnike.

11. Sud je uvidom u spis, prvenstveno u zemljišnoknjižne izvatke za predmetne nekretnine utvrdio da je ovrhovoditelj EUROBETON Tvornica elemenata za graditeljstvo d.d. upisan kao založni vjerovnik koji se temeljem založnog prava upisanog pod brojem Z-1561/2021, kojim je osigurana tražbina u iznosu glavnice od 115.000,00 EUR, zajedno s pripadajućim sporednim tražbinama sukladno sadržaju upisanog pravnog posla, prvenstveno namiruje.

12. Dakle, kako se navedena tražbina, prema pravilima o redoslijedu namirenja, namiruje prije svih kasnije upisanih prava i tereta, sud je ocijenio da su ispunjene

pretpostavke iz članka 107. OZ-a za djelomično oslobođenje ovrhovoditelja od obveze polaganja kupovnine, i to u visini iznosa glavnice osigurane založnim pravom pod brojem Z-1561/2021, odnosno u iznosu od 115.000,00 EUR.

13. Obzirom na to da ovrhovoditelj uz prijedlog nije dostavio specifikaciju dospjelih i neplaćenih sporednih tražbina osiguranih založnim pravom upisanim pod brojem Z-1561/2021, to sud u ovoj fazi postupka nije mogao utvrditi njihov točan iznos niti odlučiti o oslobođenju od polaganja kupovnine i u tom dijelu.

14. Nadalje, iz zemljišnoknjižnog stanja proizlazi da se nakon namirenja tražbine osigurane založnim pravom upisanim pod brojem Z-1561/2021 namiruje tražbina založnog vjerovnika MEĐIMURJE PMP d.o.o., osigurana založnim pravom upisanim pod brojem Z-9242/2023. Tek nakon namirenja te tražbine može doći do namirenja tražbina nižeg reda, uključujući tražbinu radi čijeg je ostvarenja pokrenut ovaj ovršni postupak, a koja je osigurana zabilježbom ovrhe upisanom pod brojem Z-10802/2023.

15. Slijedom navedenog, ovrhovoditelj u ovoj fazi postupka ne može biti oslobođen obveze polaganja kupovnine u odnosu na tražbinu koja je predmet predmetnog ovršnog postupka i koja je osigurana zabilježbom ovrhe upisanom pod brojem Z-10802/2023.

16. Pritom sud napominje da ovrhovoditelj eventualne prigovore u pogledu pravilnosti utvrđenog prvenstvenog reda namirenja ili postojanja osnove za drugačiji redoslijed namirenja može ostvarivati u za to predviđenim postupcima, uključujući odgovarajući parnični postupak odnosno može osporavati tražbinu drugih založnih vjerovnika žalbom u nastavku postupka.

17. O eventualnom namirenju sporednih tražbina osiguranih založnim pravom pod brojem Z-1561/2021 te tražbine koja je predmet ovog postupka, a koja je osigurana zabilježbom ovrhe upisanom pod brojem Z-10802/2023 sud će odlučiti nakon što ovrhovoditelj dostavi odgovarajuću specifikaciju tih tražbina, a konačna raspodjela kupovnine i namirenje svih vjerovnika bit će provedeni rješenjem o namirenju koje će se donijeti sukladno odredbama članaka 113. i 114. Ovršnog zakona.

18. Predmetna Nekretnina će se predati dražbovatelju nakon što on uplati razliku kupovnine kako je to za Nekretninu navedeno u izreci ovoga rješenja, odnosno iznos od 112.560,58 EUR (stodvanaeststisućapetstošezdeset eura i pedesetosam centi), te nakon što ovo rješenje postane pravomoćno.

19. Temeljem čl. 108. st. 1. i st. 3. Ovršnog zakona odlučeno je da će se po pravomoćnosti ovoga rješenja, brisati tereti koji su upisani na nekretnini.

20. Nekretnina će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu redom prema visini cijene koju su ponudili (ponuditelj MEĐIMURJE PMP društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge, OIB 32472378258, Ulica Zrinsko Frankopanska 19, 40000 Čakovec) ako kupac koji je ponudio višu cijenu (EUROBETON Tvornica

elemenata za graditeljstvo, dioničko društvo, OIB 59843165634, Kalmana Mesarića 38, Prelog) ne položi kupovninu u roku od 30 (trideset) dana od dostave ovoga rješenja o dosudi putem e-oglasne ploče Općinskog suda u Čakovcu temeljem čl. 103. st. 4. i st. 5. Ovršnog zakona i to na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu (na račun naveden u izreci), a što je određeno zaključkom o prodaji broj Ovr-414/2023-34 od dana 9. siječnja 2026.

21. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi sukladno čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona svakom narednom kupcu koji je ispunio uvjete da mu se Nekretnina dosudi i u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

22. Stoga je odlučeno kao u izreci.

U Čakovcu, 16. lipnja 2026.

Sutkinja:
Valentina Varga Gombar

Sudski savjetnik:
Emanuel Melnjak

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 oglasnoj ploči suda. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici preda pisani otpravak rješenja (čl. 103. st. 5. OZ-a).

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

O tom obavijest:

1. ovrhovoditelj
2. ovršenik
3. Republika Hrvatska po Općinskom državnom odvjetništvu u Čakovcu u Čakovcu, Građansko-upravni odjel, otpravak
4. založni vjerovnik MEĐIMURJE PMP d.o.o., Ulica Zrinsko Frankopanska 19, 40000 Čakovec, otpravak
5. e-oglasna ploča suda
6. Financijska agencija, Zagreb, Vukovarska 70
7. Z.k.o. u Prelogu, odmah radi zabilježbe rješenja o dosudi,

8. Z.k.o. u Prelogu, po pravomoćnosti, radi uknjižbe prava vlasništva i brisanja tereta
9. Financijska agencija, Zagreb, po pravomoćnosti

Broj zapisa: **9-30887-7a35a**

Kontrolni broj: **01779-e1280-7714c**

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 Čakovcu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.