



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli – Pola
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula – Pola

Poslovni broj: GŽ Ovr-181/2026-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Puli – Pola, po sutkinji Mirni-Nadi Terlević Sebastijan, u pravnoj stvari ovrhovoditelja (kupca) Tihomira Drglina, Avenija Marina Držića 6B, Zagreb, OIB: 33384973279, protiv ovršenika Gorana Funde iz Zaprešića, Trg žrtava fašizma 8, OIB: 30845160834 i trećih osoba, radi iseljenja, odlučujući o žalbi ovrhovoditelja protiv rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj: Ovr-675/2018-106 od 11. veljače 2026., 12. lipnja 2026.

r i j e š i o j e

Odbija se žalba ovrhovoditelja te se potvrđuje rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj: Ovr-675/2018-106 od 11. veljače 2026.

Obrazloženje

1. Rješenjem suda prvog stupnja obustavljena je ovrha u ovoj pravnoj stvari radi iseljenja ovršenika i trećih osoba iz spremišta broj 12, na adresi Trg žrtava fašizma 8, Zaprešić, na nekretnini k.č.br. 4261/2, Zgrada mješovite uporabe br. 8 (910 m²), upisane u zk.ul.br.11903 (prije zk.ul.br.3077), k.o. Zaprešić, kao pripatka suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-78), stana br.9 na X (desetom) katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, WC-a, hodnika, lođe i balkona u ukupnoj površini od 69,07 čm, kao neprovediva.

2. Protiv tog rješenja pravovremenu žalbu podnio je kupac Tomislav Drglin. Iz sadržaja žalbe proizlazi kako se žali zbog pogrešne primjene materijalnog prava, odredbe čl. 72. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/2012., 25/2013., 93/2014., 55/2016. i 73/2017., 131/2020., 114/2022. i 6/2024., dalje u tekstu: OZ). Smatra pogrešnim zaključak suda o tome da je spremište broj 12 upisano kao pripadak dviju različitih etažnih jedinica. Ono je pravomoćnim rješenjem o dosudi od 21. ožujka 2025. dosuđeno njemu, a zaključkom o predaji od 12. svibnja 2025. ovršeniku je naloženo da mu preda nekretninu slobodnu od osoba i stvari. Ovakvom odlukom je kupcu povrijeđeno pravo na mirno uživanje vlasništva jer je sud bio dužan

omogućiti provedbu ovrhe, a sporne odnose rješavati u posebnom postupku. Predlaže ukidanje pobijanog rješenja i vraćanje predmeta na ponovni postupak ili preinačenje rješenja i određivanje nastavka ovrhe.

3. Ovršenik nije podnio odgovor na žalbu ovrhovoditelja.

4. Žalba kupca nije osnovana.

5. Sud prvog stupnja obustavio je ovrhu u predmetnoj pravnoj stvari uz zaključak kako je spremište broj 12 na adresi Trg žrtava fašizma 8, Zaprešić, upisano u zemljišne knjige kao vlasništvo dvije različite osobe i pripadak dva različita stana (na nekretnini čest. br. 4261/2 upisanoj u uk.ul 3077 k.o. Zaprešić, 3.67 suvlasničkog dijela zgrade koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, neodvojivo povezan s vlasništvom stana br. 9 na X (desetom) katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, WC-a, hodnika, lođe i balkona u ukupnoj površini 69,07 čm, s pripadajućim spremištem broj 11 i 12, na adresi Trg žrtava fašizma 8, Zaprešić (etaže E-78) i etaže E-132 u istoj zgradi, stana u vlasništvu Jadranke Vrbančić), zbog čega je smatra neprovedivom. Ocjenjuje kako se zato ne može provesti iseljenje ovršenika i trećih osoba iz spremišta broj 12.

6. Takva odluka prvostupanjskog suda pravilna je i zakonita.

7. Prvostupanjski sud nije počinio bitne povrede odredaba postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti prema odredbi čl. 365. st. 2. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/1991., 91/1992., 112/1999., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 84/2008., 57/2011., 25/2013. i 70/2019. i 80/2022., dalje: ZPP) u vezi s čl. 21. st. 1. OZ-a. Sam žalitelj ne ukazuje na počinjenje bitnih povreda odredaba postupka.

8. Žalitelj, protivno žalbi, nije u pravu kada tvrdi da je prvostupanjski sud na utvrđeno odlučno činjenično stanje pogrešno primijenio materijalno pravo obustavivši predmetnu ovrhu.

9. Prema rješenju o ovrsi suda prvog stupnja od 27. ožujka 2018. određena je predložena ovrha na nekretnini ovršenika na temelju prijedloga za ovrhu od 20. ožujka 2018., na način da je na temelju ovršne javnobilježničke isprave, a radi ostvarenja novčane tražbine ranijeg ovrhovoditelja u iznosu od 135.208,49 eura i troškova postupka, sve sa zakonskom zateznom kamatom odredio ovrhu na nekretnini u vlasništvu ovršenika upisanoj u knjigu položenih ugovora Zaprešić, Zemljišnoknjižni ured Zaprešić, Općinskog suda u Novom Zagrebu, i to u zk.ul. 3077, poduložak broj 566, stambena zgrada Trg žrtava fašizma 8, Zaprešić, sagrađena na čest. br. 4261/2, povezana s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, u naravi stan br. 9 na desetom katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, WC-a, hodnika, lođe, i balkona u ukupnoj površini od 69,07 m², utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom te uplatom na račun ovrhovoditelja, uz nalog upisa zabilježbe ovrhe Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu.

9.1. Tijekom postupka je prema rješenju suda prvog stupnja, Stalne službe u Zaprešiću, poslovni broj Z-1910/12 od 17. svibnja 2019., došlo do povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i, između ostalog, upisivanja pojedinih dijelova i uknjižbe prava vlasništva na nekretnini čest. br. 4261/2 upisanoj u zk.ul 3077 k.o. Zaprešić, tako i 3.67 suvlasničkog dijela nekretnine u AI (jedan), koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, neodvojivo povezan s vlasništvom stana br. 9 na desetom katu koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice, WC-a, hodnika, lođe i balkona u ukupnoj površini 69,07 čm, s pripadajućim spremištem broj 11 i 12, na adresi Trg žrtava fašizma 8, Zaprešić, za korist ovršenika.

10. Prema zapisniku o održanom očevidu na predmetnoj nekretnini od 1. prosinca 2023., radi utvrđenja njene vrijednosti, ovršenik je dopustio njen razgled (osim spremišta broj 12), s time da je izjavio kako živi u nekretnini, ali da posjeduje samo jedno spremište u podrumu, a vještak je pregledao nekretninu i proveo potrebna mjerenja i fotografiranja te je u pogledu spremišta 12 u nalazu i mišljenju (što su ga prihvatile obje stranke) naznačio kako je ono izmjereno izvana jer mu u njega nije omogućen pristup (ovršenik ga nije imao u posjedu, kako je izjavio na ročištu 1. prosinca 2023.).

11. Zaključkom o prodaji predmetne nekretnine (kako je opisana toč. 9.) od 5. studenog 2024. određena je njena prodaja na elektroničkoj javnoj dražbi (toč. 1. i 2.), a točkom 8. zaključka je određeno kako osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu istu razgledati uz prisustvo sudskog ovršitelja 10.12.2024. u 13,30 sati (prema čl.89.st.1. OZ-a).

12. Rješenjem o dosudi poslovni broj Ovr-675/2018-59 od 21. ožujka 2025. (koje je postalo pravomoćno 8. travnja 2025., čime je kupac postao njen vlasnik odlukom suda) predmetna nekretnina s pripadajućim spremištima broj 11 i 12 dosuđena je kupcu Tihomiru Drglinu, Avenija Marina Držića 6B, Zagreb, OIB: 33384973279, za iznos od 113.600,00 Eura (toč. I.), a toč. III. je određeno kako će se, nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnu knjigu upisati pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini u korist kupca te odrediti brisanje prava i tereta na dosuđenoj nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

12.1. Prethodno je kao vlasnik predmetne nekretnine (etaže 78) u zemljišnoj knjizi bio upisan ovršenik Goran Furda (tako i u pogledu spremišta broj 12, kao njenog pripadajućeg dijela u čijem posjedu nije bio). Spremište broj 12 istovremeno je (kao pripadajući dio stana, etaže 132) bilo upisano u zemljišnoj knjizi i kao vlasništvo Jadranke Vrbančić (koja je bila u posjedu tog spremišta, a 22. siječnja 2025. u pogledu njega zaključila kupoprodajni ugovor s Tomislavom Strmotićem i predala mu ga u posjed, što nije sporno). Ovršenik nije bio u posjedu spremišta broj 12, a koje je prema evidenciji predstavnice stanara suvlasnika predmetne zgrade od 13. lipnja 2018., kao pripadak, pripadalo stanu Zdravka Zlatanovića, prednika Jadranke Vrbančić, koja je stan i pripadak stekla na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju.

13. Prvostupanjski sud je, postupajući po prijedlogu kupca Tomislava Drglina (sada ovrhovoditelja prema odredbi čl. 128. OZ-a, dalje u tekstu: ovrhovoditelj) od 22. kolovoza 2025. zaključkom poslovni broj Ovr-675/2018-90 od 22. rujna 2025. odredio

na temelju čl. 127. i 128. OZ-a provedbu ovrhe iseljenjem ovršenika i trećih osoba iz spremišta broj 12, na adresi Trg žrtava fašizma 8, Zaprešić za 24. listopada 2025. u 11:00 sati koja nije provedena jer je treća osoba Tomislav Drglin izjavio da je on vlasnik i posjednik tog spremišta za kojeg je posjedovao ključeve i dostavio pisani ugovor o njegovoj kupoprodaji zaključen s vlasnikom etaže 132 Jadrankom Vrbanić 22. siječnja 2025. pa je sudski ovršitelj zaključio kako nije u mogućnosti sa sigurnošću utvrditi vlasništvo spremišta broj 12.

13.1. Po ponovljenom prijedlogu ovrhovoditelja za uvođenje u posjed (iseljenje) u spremište broj 12 prvostupanjski sud je zaključkom odredio novo ročište za predaju spremišta broj 12 za 26. veljače 2026., ali je potom, očito time odustavši od tog ročišta i predložene radnje, donio pobijano rješenje o obustavi ovrhe po prijedlogu ovrhovoditelja 11. veljače 2026.

14. Između stranaka više nije sporno da je ovršenik 13. kolovoza 2025. (kako to i kupac navodi svojim podneskom) dobrovoljno predao predmetni stan uz pripadajuće spremište broj 11, koje je imao u posjedu, ali ne i spremište broj 12 koje nije imao u posjedu; da je u zemljišnoj knjizi spremište broj 12 upisano kao pripadajući dio stana, etaže E-78, sada u vlasništvu kupca Tihomira Drglina, ali istovremeno i pripadajući dio stana, etaže E-132 u vlasništvu Jadranke Vrbanić (što znači da je sporno vlasništvo predmetnog spremišta broj 12, cijeneći očito pogrešnu naznaku njegove istovremene pripadnosti vlasništvu ovrhovoditelja ranije kupca Tihomira Drglina i Jadranke Vrbanić (svakog od njih u isključivom vlasništvu, što je, samo po sebi, nemoguće).

15. Odredbom čl. 127. OZ-a propisano je kako prodajom nekretnine ovršenik gubi pravo posjeda nekretnine i dužan ju je predati kupcu odmah nakon dostave zaključka o predaji nekretnine kupcu, ako zakonom ili u sporazumu s kupcem nije drukčije određeno. Odredbom čl. 128. st. 1. OZ-a propisano je kako ovrhovoditelj može već u prijedlogu za ovrhu prodajom nekretnine, a i kasnije sve do predaje nekretnine kupcu, zatražiti i njezino ispražnjenje te predaju kupcu na temelju zaključka o predaji nekretnine kupcu. St. 2. propisao je kako će sud u slučaju iz st. 1. tog članka u rješenju o ovrsi odrediti ispražnjenje nekretnine i njezinu predaju kupcu nakon dostave zaključka o predaji nekretnine kupcu; st. 3. da će sud, nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, na prijedlog kupca pristupiti ovrsi radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu; st. 4. da se ovrha iz st. 3. tog čl. provodi po pravilima OZ-a o ovrsi ispražnjenjem i prodajom nekretnine te st. 5. da u ovršnom postupku iz st. 4. tog čl. kupac stječe položaj ovrhovoditelja podnošenjem prijedloga iz st. 3. tog članka

16. Slijedom svega navedenog, iako je kao predmet prodaje bila naznačena upravo nekretnina ovršenika (i s pripadajućim spremištem broj 12), već je prije javne dražbe bilo poznato kako je vlasništvo tog spremišta sporno, a i kupac je toga mogao biti svjestan jer mu je omogućeno razgledavanje nekretnine 10. prosinca 2024. (u spremište broj 12 nije moglo pristupiti jer ovršenik nije imao njegov posjed), a pristupio je i na ročište radi predaje tog spremišta 24. listopada 2025. Već je tada, dakle, bilo poznato kako je vlasništvo spomenutog spremišta broj 12, kao naznačenog pripadajućeg dijela dvjema nekretninama (etaži 78 i etaži 132), sporno jer nije moguće da bude pripadajući dio isključivog vlasništva nekretnine i kupca i

Jadranke Vrbančić. Radi se o razlogu zbog kojeg se, i po ocjeni ovog suda, ovrha na spremištu broj 12 ne može provesti (ovršenik ni nije bio u posjedu tog spremišta, a treća osoba Jadranka Vrbančić je bila u njegovom posjedu, a taj je posjed ugovorom od 22. siječnja 2025. predala trećoj osobi Tomislavu Strmotiću).

16.1. Zato je prvostupanjski sud pravilno zaključio kako je ovrha koju sada traži kupac u pogledu spremišta broj 12 (iseljenjem tuženika i trećih osoba) nemoguća, zbog čega je pravilno obustavio ovrhu prema odredbi čl. 72. st. 2. OZ-a prema kojoj će se ovrha obustaviti ako je postala nemoguća ili se iz drugih razloga ne može provesti. Time je na utvrđeno odlučno činjenično stanje pravilno primijenio materijalno ovršno pravo.

16.2. Valja reći kako je situacija dvostrukog označavanja spremišta broj 12, kao pripadajućeg dijela dviju nekretnina (etaže 78 i etaže 132) očito posljedica greške u povezivanju zemljišne knjige s knjigom položenih ugovora, ali se ona u ovom postupku ne može ispitivati.

17. Nisu osnovane ni tvrdnje kupca kako je na taj način onemogućen u svom pravu vlasništva, budući da je i Jadranka Vrbančić upisana kao vlasnica tog pripadnog dijela, spremišta broj 12, a okolnost da ovršenik nikad nije bio u posjedu tog spremišta kupcu je mogla biti poznata i prije sudjelovanja u javnoj dražbi, prilikom razgledavanja nekretnine 10. prosinca 2024., dakle i prije nego što je postao vlasnik predmetne nekretnine (pravomoćnošću rješenja o njenoj dosudi). Vlasništvo tog pripadajućeg dijela nekog od stanova (spomenutih etaža) sporno je, neovisno o načinu stjecanja prava vlasništva na njemu, cijeneći da je upisano u zemljišnu knjigu kao pripadajući dio dvije nekretnine različitih vlasnika.

18. Slijedom svega navedenog, odbijena je žalba ovrhovoditelja i potvrđeno rješenje suda prvog stupnja prema odredbi čl. 380. toč. 2. ZPP-a u vezi s čl. 21. st. 1. OZ-a.

U Puli 12. lipnja 2026.



Broj zapisa: **9-30889-5473d**

Kontrolni broj: **041e7-6d805-b3dd8**

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, **Županijski sud u Puli - Pola** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.