



Republika Hrvatska
Općinski sud u Šibeniku
Šibenik, Stjepana Radića 81

Poslovni broj: Ovr-67/2023-77

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Šibeniku, po sutkinji Silviji Maleš, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja: DDM REO Adria d.o.o., OIB 91868082461, Zagreb, Damira Tomljanovića Gavrana 13, kojeg zastupa punomoćnik Luka Gulan, odvjetnik u Zagrebu, protiv ovršenika: BLAGOROTKE HORVAT, Čakovec, Ivanovec, Tratice 20, OIB: 23285297048, koju zastupa punomoćnik Ivo Pletikosa, odvjetnik u Zagrebu, radi prisilnog ostvarenja novčane tražbine na nekretnini, dana 10. rujna 2026.,

riješio je

I. Oglašava se nevažećom dosuda nekretnina upisane u Z.U. 10015 (ranije Z.U. 4889) K.O. Pirovac oznake čest. zgr. 1320, kuća i dvorište površine 572 m² i to 8. suvlasnički dio:14/100 suvlasničkog dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na STANU S8, u potkrovlju, jugozapadne orijentacije, a koji se sastoji od dnevne sobe 1, spavaće sobe 2, kupaone, terase, u ukupnoj korisnoj površini od 59,48 m², kojem pripada i pripadak 8 koji se sastoji od parkirnog mjesta u prizemlju kupcu MIVA HOME d.o.o. za poslovanje nekretninama, trgovinu i usluge Varaždin, Harambašića 21, OIB 46173972618.

II. Nekretnina opisana pod točkom I. dosuđuje se ovrhovoditelju DDM REO Adria d.o.o., OIB 91868082461, Zagreb, Damira Tomljanovića Gavrana 13 kao prvom slijedećem najpovoljnijem kupcu.

III. Kupac DDM REO Adria d.o.o. Zagreb oslobađa se od polaganja kupovnine (čl. 107. a. st. 3. i 5. Ovršnog zakona).

IV. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja u zemljišnim knjigama ovog suda izvršit će se upis prava vlasništva u korist ovrhovoditelja kao kupca DDM REO Adria d.o.o., OIB 91868082461, Zagreb, Damira Tomljanovića Gavrana 13 na dosuđenoj nekretnini upisanoj u Z.U. 10015 (ranije Z.U. 4889) K.O. Pirovac oznake čest. zgr. 1320, kuća i dvorište površine 572 m² i to 8. suvlasnički dio:14/100 suvlasničkog dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na STANU S8, u potkrovlju, jugozapadne orijentacije, a koji se sastoji od dnevne sobe 1, spavaće sobe 2, kupaone, terase, u ukupnoj korisnoj površini od 59,48 m², kojem pripada i pripadak 8 koji se sastoji od parkirnog mjesta u prizemlju te će se na istoj nekretnini izvršiti brisanje:

- uknjižbe založnog prava u korist ovrhovoditelja DDM REO ADRIA D.O.O. Zagreb na temelju Ugovora o kreditu br. 231-25101454 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 21. listopada 2013., a koji Ugovor je solemniziran kod javnog

bilježnika Silvine Grdović iz Zadra dana 7. studenog 2013. g. pod brojem OV-7436/13 u iznosu od 10.000.000,00 kuna što obračunato po srednjem tečaju HNB za eur na da 14. kolovoza 2013. predstavlja protuvrijednost od 1.330.860,42 eur te ovako utvrđen iznos u deviznoj protuvrijednosti predstavlja iznos zaduženja, uvećano za pripadajuću kamatu i sve ostale troškove kao brisanje zabilježbe veze s glavnim uloškom Z.U. 832 K.O. Čavoglave te zabilježbe obveze brisanja hipoteka i to hipoteka kojom su osigurane tražbine pod psl. Brojem Z-2034/12 i Z-2167/13

-uknjižbe založnog prava u korist Hrvatske agencije za malo gospodarstvo i investicije, Zagreb, Prilaz Gjura Deželića 7, OIB 2560959342 (dalje: HAMAG) temeljem Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 25/6558 od 12. studenog 2013. koji ugovor i sporazum je solemniziran kod javnog bilježnika Joze Rotima iz Zagreba dana 18. studenog 2013, br.ov-13305/13 u iznosu od 2.500.000,00 kuna uvećano za zakonsku zateznu kamatu, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG INVEST po naplati potraživanja iz ugovora kao i brisanje zabilježbe veze s glavnim uloškom u Z.U. 837 Čavoglave

-uknjižbe založnog prava u korist HAMAG-a temeljem Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 25/6533 od 12. studenog 2013. koji ugovor i sporazum je solemniziran kod javnog bilježnika Joze Rotima iz Zagreba dana 18. studenog 2013, br.ov-13304/13 u iznosu od 4.000.000,00 kuna uvećano za zakonsku zateznu kamatu, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za HAMAG INVEST po naplati potraživanja iz ugovora kao i brisanje zabilježbe veze s glavnim uloškom u Z.U. 837 Čavoglave te

- zabilježbe predmetne ovrhe određene rješenjem o ovrsi ovog suda posl. broj Ovr-67/2023 od dana 13.02.2023. (članak 108. stavak 1. Ovršnog zakona).

V. Provedba upisa navedenih u točki IV. ovog rješenja nalaže se zemljišno knjižnom odjelu ovog suda, koji će upise iz točke IV. obaviti nakon pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi (članak 108. stavak 3. OZ-a).

VI. Nalaže se zemljišno knjižnom odjelu ovog suda da odmah po primitku ovog rješenja izvrši upis zabilježbe dosude nekretnine upisane u Z.U. 10015 (ranije Z.U. 4889) K.O. Pirovac oznake čest. zgr. 1320, kuća i dvorište površine 572 m² i to 8. suvlasnički dio:14/100 suvlasničkog dijela s kojim se uspostavlja pravo vlasništva na STANU S8, u potkrovlju, jugozapadne orijentacije, a koji se sastoji od dnevne sobe 1, spavaće sobe 2, kupaone, terase, u ukupnoj korisnoj površini od 59,48 m², kojem pripada i pripadak 8 koji se sastoji od parkirnog mjesta u prizemlju na ime ovrhovoditelja kao kupca DDM REO Adria d.o.o., OIB 91868082461, Zagreb, Damira Tomljanovića Gavrana 13 umjesto na ime kupca MIVA HOME d.o.o. za poslovanje nekretninama, trgovinu i usluge Varaždin, Harambašića 21, OIB 46173972618 (članak 96. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama).

VII. Nalaže se FINA-i da po primitku ovog rješenja izvrši povrat jamčevine u iznosu od 10.700,00 eur uplatiteljima – KEPIC IZOLACIJA SK, gradbena krovna in izolaterska d.o.o. Vopovlje 4B, Cerklje na Gorenjskem, Slovenija, OIB 21775134871, UCOM d.o.o. za trgovinu i usluge Mursko Središće, Ulica Ruđera Boškovića 19, OIB 43495403781, Mariu Grabrović iz Sesveta, Antuna Mihanovića 4, OIB 97291136431, Tomislavu Režek iz Čakovca, Bartola Kašića 9, OIB 52836444037, MIVA HOME d.o.o. za poslovanje nekretninama, trgovinu i usluge Varaždin, Harambašića 21, OIB 46173972618, Gordani Rusak iz Zagreba, Vinec 28, OIB 99752728045, Borisu Kristijanu Hajster iz Njemačke, Kernen im Remstal, Robert-Bosch-str. 7. OIB 52413835324 i DDM REO Adria d.o.o. za usluge Zagreb, Damira

Tomljanovića Gavrana 13, OIB 91868082461. Nalaže se izvršiti povrat jamčevine naprijed navedenim uplatiteljima na račun kojeg su isti naznačili u prijavi za sudjelovanje.

IX. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine ovrhovoditelju kao kupcu i odrediti ročište radi diobe kupovnine (članak 108. stavak 4., članak 111. stavak 1. i članak 124. stavak 1. Ovršnog zakona).

X. Smatrat će se da je ovo rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpравak rješenja (članak 103. stavak 5. OZ-a).

Obrazloženje

1. Nakon provedene prve elektroničke javne dražbe, Financijska agencija, Regionalni centar Split (dalje: FINA) je temeljem članka 103. stavak 2. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17 dalje: OZ) dostavila sudu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 58039) Klasa: O/110-10/25-01/1406, Ur. broj: 07-01-26-12 od dana 13. ožujka 2026. iz kojeg je razvidno da su za kupnju predmetne nekretnine upisane u Z.U. 10015 (ranije Z.U. 4889) K.O. Pirovac pobliže opisane pod točkom I. izreke kao ponuditelji sudjelovali - KEPIC IZOLACIJA SK d.o.o. Cerklje koji je za kupnju predmetne nekretnine ponudio iznos od 137.350,00 eur, ponuditelj MIVA HOME d.o.o. Varaždin koji je ponudio iznos od 134.850,00 eur, DDM REO Adria d.o.o. Zagreb koji je ponudio iznos od 105.350,00 eur, Gordana Rusak koja je ponudila iznos od 89.100,00 eur te Boris Kristijan Hajster koji je ponudio iznos od 86.350,00 eur.

2. Pravomoćnim rješenjem o dosudi posl. broj Ovr-67/2023 od dana 8. travnja 2026. predmetna nekretnina je dosuđena kupcu KEPIC IZOLACIJA SK d.o.o kao najpovoljnijem ponuditelju.

3. Budući da kupac KEPIC IZOLACIJA SK d.o.o. nije položio ostatak kupovnine u roku određenom zaključkom o prodaji, to je rješenjem posl.broj Ovr-67/2023 od dana 26.lipnja 2026. oglašena nevažećom dosuda u odnosu na istog te je predmetna nekretnina dosuđena prvom slijedećem najpovoljnijem ponuditelju - MIVA HOME d.o.o. Istim rješenjem, kupcu je određen rok od 30 dana za uplatu ostatka kupovnine.

4. Međutim, kako ni kupac MIVA HOME d.o.o. nije položio ostatak kupovnine u iznosu od 134.850,00 eur u određenom mu roku, to je predmetnu nekretninu trebalo dosuditi prvom slijedećem najpovoljnijem kupcu – ovrhovoditelju DDM REO Adria d.o.o. koji je za istu ponudio sljedeći najpovoljniji iznos od 105.350,00 eur koji iznos je ne samo veći od zakonskog minimuma ispod kojeg se nekretnina ne može prodati, već je i viši od iznosa utvrđene vrijednosti nekretnine(vrijednost nekretnine je utvrđena u iznosu od 107.000,00 eur).

5. Zbog navedenog, sukladno članku 103. stavak 6. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 73/17 i 131/20 dalje OZ) trebalo je oglasiti nevažećom dosudu predmetne nekretnine kupcu MIVA HOME d.o.o. i dosuditi istu ovrhovoditelju kao prvom slijedećem najpovoljnijem kupcu (točka I. i II. izreke).

6. Budući da se ovrhovoditelj nalazi prvi u redoslijedu namirenja na predmetnoj nekretnini i da njegova tražbina samo na ime glavnice iznosi 519.035,57 eur, dakle, da premašuje iznos kupovnine od 105.350,00 eur, to je ovrhovoditelja povodom njegova prijedloga od dana 03.03.2026., a temeljem članka 107. stavak 3. i 5. OZ-a, trebalo osloboditi od polaganja kupovnine na način kao pod točkom II. izreke i naložiti FINA-i

da vrati ovrhovoditelju uplaćenu jamčevinu u iznosu od 10.700,00 eur kao i ostalim uplatiteljima jamčevina čije ponude ili nisu prihvaćene ili nisu dali niti jednu valjanu ponudu, odnosno u odnosu na koje su rješenja o dosudi oglašena nevažećim kao pod točkom VII. Izreke.

7. Naime, glede navedenog – odluke o oslobađanju ovrhovoditelja od plaćanja kupovnine - iz podataka spisa predmeta - izvotka iz zemljišnih knjiga za predmetnu nekretninu, izvotka iz poslovnih knjiga ovrhovoditelja na dan 03.03.2026. na listu 363 spisa, podneska ovrhovoditelja od 03.03.2026. te podneska založnog vjerovnika HAMAG od dana 23.05.2025. proizlazi:

- da su redom u zemljišnim knjigama kao založni vjerovnici upisani ovrhovoditelj (na prvom mjestu) i HAMAG (na drugom i trećem mjestu)

- da su založna prava ovrhovoditelja i založnog vjerovnika upisana istoga dana 25.11.2013., ali ne i u isti sat

- da je ovrhovoditeljevo založno pravo upisano prvo u 08:36 h radi osiguranja tražbine u iznosu od 10.000.000,00 kuna (koja je zapravo prenesena na ovrhovoditelja sa Addikko Bank zajedno sa sporednim pravima) temeljem Ugovora o kreditu br. 231-25101454 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 21. listopada 2013., potom je u 08:38 h kao drugo po redu upisano založno pravo u korist HAMAG-a temeljem Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 25/6558 od 12. studenog 2013. (dalje: Ugovor i Sporazum br. 25/6558) radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.500.000,00 kuna te kao treće po redu u 08:42 h je upisano založno pravo u korist HAMAG-a temeljem Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 25/6533 od 12. studenog 2013. (dalje: Ugovor i Sporazum br. 25/6533) radi osiguranja tražbine u iznosu od 4.000.000,00 eur

- da je dana 02.03.2026. HAMAG isplatio ovrhovoditelju (odnosno njegovom predniku) iznos od 346.023,72 eur i to temeljem Ugovora i Sporazuma br. 25/6533

- da je tražbina ovrhovoditelja u trenutku podnošenja prijedloga za ovrhu iznosila 948.444,69 eur, od čega na ime glavnice 865.059,29 eur, a nakon uplate HAMAG-a iznosi sveukupno 677.863,84 eur od čega na ime glavnice 519.035,57 eur, na ime redovne kamate 50.264,28 eur, na ime zateznih kamata 108.237,05 te 326,94 na ime troškova 326,94 eur.

8. Iz navedenog, dakle, proizlazi da je isplatom iznosa od 346.023,72 eur dana 02.03.2026. HAMAG ovrhovoditelju kao korisniku jamstva isplatio samo dio iznosa zajamčenog Ugovorom 25/6533 od 12. studenog 2013. i da je na taj način samo djelomično podmireno potraživanje ovrhovoditelja na način da je navedenom uplatom od 346.023,72 eur umanjeno potraživanje ovrhovoditelja na ime glavnice koja sada iznosi 519.035,57 eur, a sveukupno potraživanje zajedno sa kamatama i troškovima 677.863,84 eur.

9. Nadalje, iz sadržaja Ugovora i Sporazuma br. 25/6533 temeljem kojeg je založni vjerovnik HAMAG kao davatelj jamstva isplatio ovrhovoditelju kao primatelju jamstva iznos od 346.023,72 eur ne proizlazi da bi među njima bilo ugovoreno razmjerno namirenje niti pravo prvenstva naplate u korist HAMAG-a u smislu odredbe članka 92. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima kojom je regulirana subrogacija u slučaju djelomičnog ispunjenja (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23 i 69/26).

10. Slijedom svega naprijed navedenog, ovrhovoditelj se u ovom slučaju namiruje prvi i jedini iz ostvarene kupovnine jer se nalazi prvi u redosljedu namirenja,

a njegova tražbina je znatno veća od kupovnine zbog čega je isti oslobođen od plaćanja kupovnine na način kao pod točkom III. izreke.

11. Odluke pod točkom IV. – X. temelje se na odredbi članka 108. stavak 1.3 i 4. OZ-a, članka 111. stavak 1. i članka 124. stavak 1 OZ-a, članka 103. stavak 5. OZ-a . O08. stavak 3. te članka 96. stavak 1. ZZK.

U Šibeniku, 10. rujna 2026.

SUTKINJA
Silvija Maleš

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 8 dana od dana primitka pisanog opravka rješenja. Žalba se podnosi ovom sudu u tri istovjetna primjerka, a o istoj odlučuje Županijski sud.

DNA-a:

- zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda – odmah radi postupanja po točki VI.
- zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda po pravomoćnosti radi postupanja po točki IV. i V.
- e - oglasna ploča suda
- FINA-i radi postupanja po točki VII. izreke - odmah
- FINA-i radi objave na mrežnim stranicama - po pravomoćnosti s otisnutom klauzulom pravomoćnosti (čl. 26 Pravilnika o načinu i postupku prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku)

Na znanje:

- punomoćniku ovrhovoditelja
- punomoćniku ovršenika
- založnom vjerovniku Hrvatskoj agenciji za malo gospodarstvo i investicije, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića 7, OIB 2560959342
- kupcu KEPIC IZOLACIJA SK d.o.o., UCOM d.o.o. za trgovinu i usluge Mursko Središće, Ulica Ruđera Boškovića 19, OIB 43495403781 po punomoćniku Đorđu Malešević, odvjetniku u Šibeniku,
- kupcu Mariu Grabrović iz Sesveta, Antuna Mihanovića 4, OIB 97291136431
- kupcu Tomislavu Režek iz Čakovca, Bartola Kašića 9, OIB 52836444037,
- kupcu MIVA HOME d.o.o. za poslovanje nekretninama, trgovinu i usluge Varaždin, Harambašića 21, OIB 46173972618,
- kupcu Gordani Rusak iz Zagreba, Vinec 28, OIB 99752728045,
- kupcu Borisu Kristijanu Hajster iz Njemačke, Kernen im Remstal, Robert-Bosch-str. 7. OIB 52413835324 i
- kupcu DDM REO Adria d.o.o. za usluge Zagreb, Damira Tomljanovića Gavrana 13, OIB 91868082461.

Na znanje:

- RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Šibenik
- Županijska gospodarska komora

Broj zapisa: **9-3088c-f1e45**

Kontrolni broj: **0d428-4fea9-b360d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Silvija Maleš, O=OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU, C=HR

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 Šibeniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.