



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola

Poslovni broj: Ovr-137/2020-105

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Puli – Pola, po sucu Danieli Subotić Biondić, na temelju prijedloga više sudske savjetnice Tine Aflič, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja VERBRIEFUNG & CO d.o.o. Zagreb, Hribarov prilaz 6a, OIB: 50053576872, koje zastupa Odvjetničko društvo Remenar&Remenar d.o.o. Zagreb, protiv ovršenice ANTIGONE BANUSHI, Bilice 37, Rovinjsko selo, OIB: 94065068282, koju zastupa punomoćnica Katarina Jukić Jakopič, odvjetnica u Puli, radi ovrhe na nekretnini, 18. svibnja 2026.

riješio je

- I. Odbacuje se žalba ovršenice nakon proteka roka od 10. rujna 2025. i dopuna žalbe nakon proteka roka od 14. listopada 2025., kao nedopuštena.
- II. Odbacuje se prijedlog ovršenice za odgodu ovrhe od 23. rujna 2025., kao nedopušten.
- III. Utvrđuje se da je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi, ID nadmetanja 56054, ovrhovoditelj VERBRIEFUNG & CO d.o.o. Zagreb, Hribarov prilaz 6a, OIB: 50053576872 kao kupac ponudio najveću cijenu u iznosu od 109.548,80 EUR za nekretninu: kč. br. 1717, zk. ul. 10240, k.o. Rovinjsko selo - 3. Suvlasnički dio: 59/748 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Vlasništvo posebnog dijela zgrade označen sl."C" TIP-a 12, koji se sastoji od stana u prizemlju površine 58,60 m², sa pravom suvlasništva zajedničkih dijelova zgrade, te mu se dosuđuje navedena nekretnina.
- IV. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda da u zemljišnoj knjizi izvrši zabilježbu dosude prodane nekretnine iz točke III. izreke ovog rješenja i prije njegove pravomoćnosti.
- V. Ovrhovoditelj kao kupac oslobađa se obveze polaganja razlike kupovnine za nekretninu iz točke I. ovog rješenja, dok će se iznos jamčevine zadržati na računu Financijske agencije do donošenja odluke o namirenju.
- VI. Nalaže se ovršenici da s danom dostave zaključka o predaji nekretnine, preda nekretninu iz točke I. ovog rješenja u posjed kupcu, slobodnu od osoba i stvari.

VII. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda da po pravomoćnosti ovog rješenja izvrši na nekretnini iz točke III. rješenja:

- uknjižbu prava vlasništva u korist kupca: VERBRIEFUNG & CO d.o.o. Zagreb, Hribarov prilaz 6a, OIB: 50053576872
- brisanje založnog prava od 19.06.2006. broj Z-2164/06
- brisanje zabilježbe ovrhe od 12.03.2021. broj Z-4123/2021
- brisanje zabilježbe ovog rješenja o dosudi

Obrazloženje

1. Na nekretnini iz točke III. ovog rješenja određena je ovrha rješenjem ovog suda poslovni broj Ovr-137/2021-2 od 11. ožujka 2021. Rješenjem ovog suda poslovni broj Ovr-137/2021-79 od 22. kolovoza 2025. odbijen je prijedlog ovršenice za odgodu ovrhe. Protiv navedenog rješenja ovršenica je izjavila žalbu. Nadalje, prema zaključku ovog suda poslovni broj Ovr-137/2021-48 od 20. svibnja 2024. Financijska agencija provela je elektroničku javnu dražbu te 21. studenog 2025. dostavila sudu izvještaj.

2. Ovršenica je 10. rujna 2025. izjavila žalbu nakon proteka roka, koju je dopunila 14. listopada 2025. U oba podneska u bitnom navodi da je dugovanje po ugovoru podmirivano te se poziva na narušenost pravične ravnoteže između stranaka. Ističe i pravo na dom, budući da ovršenica sa svojom obitelji koristi predmetnu nekretninu za stanovanje i zadovoljenje osnovnih životnih potreba. Navodi da su se nakon pokretanja ovršnog postupka vršile uplate u korist ovrhovoditelja.

3. Nadalje, ovršenica je 23. rujna 2025. podnijela novi prijedlog za odgodu ovrhe u kojem ukazuje na ništetnost odredbi ugovora o kreditu koje se odnose na način promjene kamatne stope te navodi da je podnijela tužbu radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu i sporazuma o zasnivanju založnog prava, kao i da vodi protiv ovrhovoditelja parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

4. Ovrhovoditelj se podneskom od 6. listopada 2025. očitovao navodeći da ovršenica ne navodi niti jedan razlog zašto se ova žalba podnosi van roka, odnosno ne daje objašnjenje zašto žalbu nije mogla podnijeti ranije, da su navodi o uplatama i podmirivanju potraživanja paušalni i ničim dokazani, zatim da je pravomoćnom presudom Županijskog suda u Splitu, poslovni broj GŽ-1516/2019 od 2. lipnja 2020. tužbeni zahtjev ovršenice (tamo tužiteljice) za utvrđenje ništetnosti ugovora o kreditu odbijen i stoga da postoji pravomoćno presuđena stvar u pogledu valjanosti pravnog posla iz kojeg proizlazi tražbina ovrhovoditelja. Ovrhovoditelj ne osporava da je nekretnina dom ovršenice, no pravo na dom nije apsolutno i ne može služiti kao osnova za neispunjavanje preuzetih i sudski potvrđenih obveza. Načelo pravičnosti i ravnoteže je ispoštovano upravo kroz mogućnost vođenja parničnog postupka u kojem je ovršenici pružena prilika da dokaže svoje tvrdnje, u čemu nije uspjela. Ovrhovoditelj smatra da je zahtjev za utvrđivanjem nove vrijednosti nekretnine predstavlja isključivo daljnji pokušaj odugovlačenja postupka, a zahtjev za financijskim vještačenjem nedopušten jer je visina duga utvrđena pravomoćnim i ovršnim rješenjem o ovrsi. Stoga ovrhovoditelj predlaže da sud odbaci prijedlog za ulaganje žalbe van roka kao nedopušten, odbije prijedlog za odgodu ovršnog postupka kao neosnovan i nastavi s provedbom ovršnog postupka bez odgode.

5. Žalba nakon proteka roka i prijedlog za odgodu ovrhe nedopušteni su.
6. Članak 53. stavak 1. i 2. Ovršnog zakona Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj: 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, u nastavku: OZ) propisuje da ovršenik može zbog razloga iz članka 50. stavka 1. točke 7. i točaka 9. do 11. OZ-a podnijeti žalbu protiv rješenja o ovrsi i nakon njegove pravomoćnosti ako taj razlog nije mogao iz opravdanih razloga istaknuti već u roku za žalbu protiv toga rješenja. Takva žalba može se podnijeti sve do dovršetka ovršnoga postupka.
7. U konkretnom slučaju svi navodi izneseni u žalbi nakon proteka roka mogli su biti istaknuti i u žalbi u roku. Ovršenica nije navela niti jedan žalbeni razlog koji nije mogla istaknuti u žalbi protiv rješenja o ovrsi sukladno članku 50. OZ-a. Što se tiče osporavanja duga, zbog navedenog je žalbenog razloga ovršenica već upućena u parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, koju je i pokrenula i vodi se kod ovog suda pod poslovnim brojem P-384/2024. Nadalje, ovršenica kod ovog suda vodi protiv ovrhovoditelja i parnicu radi isplate po osnovi ništetnosti ugovornih odredbi o načinu promjene kamatne stope, poslovni broj P-527/2020. U potonjem predmetu izrađen je nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Tomislava Prpića, dipl.oec. te je utvrđeno da ovršenica duguje ovrhovoditelju ukupan iznos od 107.319,96 EUR. Ovršenica paušalno i netočno navodi da su vršene uplate nakon pokretanja ovog ovršnog postupka, jer se sve dostavljene uplatnice odnose na 2006. i 2007. godinu (stranice 365-398 i 430-440 spisa). Dostavljeni izvodi od Financijske agencije odnose se na razne druge osnove za plaćanje, ne na predmetno potraživanje ovrhovoditelja (stranice 400-405 spisa), osim osnove za plaćanje – rješenje o ovrsi Ovr-49/16 na stranici 399 spisa, no po toj je osnovi naplaćen samo dio troška, i to prije pokretanja ovog postupka. Dakle, ne postoje žalbeni razlozi koji bi opravdavali podnošenje žalbe nakon proteka roka, stoga je na temelju odredbe članka 53. stavka 4. OZ-a odlučeno kao u točki I. izreke.
8. Što se tiče prijedloga za odgodu ovrhe od 23. rujna 2025., ovršenica u njemu ne iznosi nikakve nove činjenice, nego se poziva u bitnom na iste razloge kao i u prijedlogu za odgodu ovrhe od 19. kolovoza 2024. o kojem je sud već odlučio rješenjem poslovni broj Ovr-137/2021-79 od 22. kolovoza 2025. protiv kojeg je izjavljena žalba, a o kojoj tek treba odlučiti. Stoga je u vezi ponovljenog prijedloga za odgodu ovrhe odlučeno odgovarajućom primjenom članka 194. stavka 3. Zakona o parničnom postupku Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, u nastavku: ZPP) kao u točki II. izreke.
9. Financijska agencija dostavila je sudu Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi. Iz predmetnog Izvještaja sud je utvrdio da je ovrhovoditelj kao kupac ponudio najveću cijenu za nekretninu iz točke I. rješenja te su ispunjeni uvjeti da mu se dosudi predmetna nekretnina i donese rješenje sukladno članku 103. stavku 2. i 3. OZ-a. Stoga je odlučeno kao u točkama III. i IV. izreke.
10. Odredbom članka 107. stavcima 1. i 5. OZ propisano je 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. O oslobođenju kupca od polaganja kupovnine sud odlučuje, na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe, u rješenju o dosudi. Ovrhovoditelj je zahtjev za

oslobođenje od polaganja kupovnine postavio u podnesku od 20. studenog 2025. dakle prije završetka elektroničke javne dražbe. Nadalje, ovrhovoditelj je jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, koja za predmetnu nekretninu iznosi 109.548,80 EUR, a tražbina ovrhovoditelja po dostavljenom obračunu ovrhovoditelja iznosi 184.551,05 EUR, a po nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka Tomislava Prpića, dipl.oec. iznosi 107.319,96 EUR. Budući da je zbog navedenoga u konkretnom slučaju za iznos od 2.228,84 EUR sporno hoće li pripasti ovršenici kao ostatak kupovnine, sud je ovrhovoditelja oslobodio polaganja razlike kupovnine, a jamčevina će se zadržati na računu Financijske agencije do pravomoćnosti odluke u parničnom predmetu u kojem će biti utvrđen točan iznos duga. Stoga je odlučeno kao u točki V. izreke.

11. Odluka iz točke VI. izreke donesena je na temelju članka 127. OZ-a, a odluka iz točke VII. na temelju članka 108. stavka 1. OZ-a.

U Puli 18. svibnja 2026.

Sutkinja
Tina Aflić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv točke I.-II. ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 8 dana od dana primitka rješenja. Žalba se podnosi ovome sudu, a o njoj odlučuje nadležan županijski sud.

Protiv točke III.-VII. dopuštena je žalba u roku od 8 dana od dana dostave, a smatrat će se da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na e-oglasnoj ploči suda. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpisak rješenja. Žalba se podnosi ovome sudu, a o njoj odlučuje nadležan županijski sud.

Dna:

- ovrhovoditelj po pun. (t. I.-II.)
- ovršenica po pun. (t. I.-II.)
- e-oglasna ploča – 3 dana (t. III.-VII.)
- Zemljišnoknjižni odjel Rovinj-Rovigno (t. IV.)

Po pravomoćnosti:

- Zemljišnoknjižni odjel Pula-Pola, uz potvrdu pravomoćnosti (t. VII.)
- Porezna uprava – Ispostava Pula-Pola, uz potvrdu pravomoćnosti
- FINA, na Klasa: O/110-10/24-01/598, uz potvrdu pravomoćnosti

Broj zapisa: **9-30888-23a5e**

Kontrolni broj: **0e8d0-4d62c-2d4f6**

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 Puli - Pola potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.