



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84
10 000 ZAGREB

Poslovni broj: 25 Ovr-1693/2020-126

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE O DOSUDI

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu Andriji Krivaku, u pravnoj stvari ovrhovoditelja B2 KAPITAL D.O.O. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, zastupanog po punomoćniku Zvonimiru Buterinu, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Buterin i partneri d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, protiv ovršenika JADRAN D.D. sa sjedištem u Zagrebu, Vinka Žganeca 2, OIB: 46106063049, zastupanog po punomoćniku Tei Šulentić, odvjetnici u Zagrebu, nakon održane elektroničke javne dražbe, bez održavanja ročišta, 29. svibnja 2023.

riješio je

1. Nekretnina ovršenika Jadran d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Vinka Žganeca 2, OIB: 46106063049:

– k.č.br. 3556/3, Pogon štampanih pločica i elektronskih sklopova "Grana" sa skloništem osnovne zaštite za 200 osoba na gradilištu sagrađen na čkbr. 3556/3, 3565/1, 3563/3, 3564/4, površine 2 jutra 553 čhv (oko 13510.8 m²) – Jedinostveni objekt, sagrađen na zkčbr. 3556/3, zkčbr. 3563/3, zkčbr. 3564/4 i zkčbr. 3565/1,

– k.č.br. 3563/3, Pogon štampanih pločica i elektronskih sklopova "Grana" sa skloništem osnovne zaštite za 200 osoba na gradilištu sagrađen na čkbr. 3556/3, 3565/1, 3563/3, 3564/4, površine 16 čhv (oko 57.6 m²) – Jedinostveni objekt, sagrađen na zkčbr. 3556/3, zkčbr. 3563/3, zkčbr. 3564/4 i zkčbr. 3565/1,

– k.č.br. 3564/4, Pogon štampanih pločica i elektronskih sklopova "Grana" sa skloništem osnovne zaštite za 200 osoba na gradilištu sagrađen na čkbr. 3556/3, 3565/1, 3563/3, 3564/4, površine 106 čhv (oko 381.6 m²) – Jedinostveni objekt, sagrađen na zkčbr. 3556/3, zkčbr. 3563/3, zkčbr. 3564/4 i zkčbr. 3565/1,

– k.č.br. 3565/1, Pogon štampanih pločica i elektronskih sklopova "Grana" sa skloništem osnovne zaštite za 200 osoba na gradilištu sagrađen na čkbr. 3556/3, 3565/1, 3563/3, 3564/4, površine 161 čhv (oko 579.6 m²) – Jedinostveni objekt, sagrađen na zkčbr. 3556/3, zkčbr. 3563/3, zkčbr. 3564/4 i zkčbr. 3565/1,

ukupne površine 2 jutra 836 čhv (oko 14529.6 m²), upisane u zk.ul. 586, k.o. Resnik, udio 1/1,

dosuđuje se kupcu – trgovačkom društvu MEDI-LAB d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica, Aleksandra Hondla 2/9, OIB: 77804145433, za iznos 3.253.385,93 eura / 24.512.636,29 kuna¹.

2. Nalaže se kupcu iz toč.1. Rješenja, u roku 90 dana od dovršetka elektroničke javne dražbe, položiti preostali iznos kupovnine u iznosu 2.711.571,61 eura / 20.430.336,29 kuna na žiro račun Financijske agencije (FINA): HR 11 23900011300028787; Model: HR 11; poziv na broj: 420956–376922, koji se vodi kod Hrvatske poštanske banke d.d.

Ako kupac ne položi kupovninu u roku, nekretnina će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini ponuđene cijene.

U slučaju da nema uvjeta za dosudu nekretnine kupcima koji su ponudili nižu cijenu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, a iz položenog osiguranja namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj prodaji.

3. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu će se upisati pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini u korist kupca iz toč.1. Rješenja te će se odrediti brisanje prava i tereta na dosuđenoj nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

Na nekretnini iz toč.1. Rješenja u zemljišnoj knjizi će se izvršiti sljedeći upisi:

– uknjižba prava vlasništva u korist kupca – trgovačkog društva MEDI-LAB d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica, Aleksandra Hondla 2/9, OIB: 77804145433,

– uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist Zagrebačka banka d.d. sa sjedištem u Zagrebu, Paromlinska 2, pod poslovnim brojem: Z-49775/2005 (Z-34012/2018),

– uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist Hrvatska banka za obnovu i razvitak sa sjedištem u Zagrebu, Strossmayerov trg br. 9, OIB: 26702280390, pod poslovnim brojem: Z-40119/2012,

– uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist B2 Kapital d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, pod poslovnim brojem: Z-18327/2013 (Z-32058/2019),

– uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist B2 Kapital d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, pod poslovnim brojem: Z-18327/2013 (Z-64945/2018),

– uknjižba brisanja založnog prava upisanog u korist B2 Kapital d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367, pod poslovnim brojem: Z-35394/2014 (Z-20641/2023),

– uknjižba brisanja zabilježbe ovrhe upisane na temelju rješenja o ovrsi ovog suda, poslovni broj: Ovr-1693/2020 od 27. studenoga 2020., pod poslovnim brojem: Z-33457/2020 (Z-54366/2020).

4. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, dosuđena nekretnina iz toč.1. Rješenja će se predati kupcu o čemu će naknadno biti odlučeno posebnim zaključkom o predaji nekretnine.

5. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, provedba ovog rješenja – upis zabilježbe dosude.

¹ Fiksni tečaj konverzije – 7,53450

Obrazloženje

1. Na temelju zaključka o prodaji ovog suda, poslovni broj: Ovr-1693/2020 od 07.10.2022. održana je elektronička javna dražba za prodaju nekretnine ovršenika opisane u toč.1. izreke Rješenja.

2. Ovršni zakon u čl.102.st.1. (Narodne novine broj: 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/ 2016 i 73/2017 – OvZ) propisuje da se nekretnina na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ne može prodati ispod 3/5 njene utvrđene vrijednosti.

3. Vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju nalaza i mišljenja sudskog vještaka od 21.10.2021.

3.1. Podneskom od 17.11.2021. ovrhovoditelj je prigovorio nalazu i mišljenju vještaka. Ovrhovoditelj je u bitnome naveo da je procijenjena vrijednost nekretnine veća od njen tržišne vrijednosti.

3.2. Podneskom od 08.04.2022. vještak se očitovao na prigovore ovrhovoditelja ostajući kod svog nalaza i mišljenja.

3.3. Podneskom od 21.04.2022. ovrhovoditelj se suglasio s nalazom i mišljenjem vještaka.

3.4. Podneskom od 02.12.2021. založni vjerovnik – Hrvatska banka za obnovu i razvitak sa sjedištem u Zagrebu, Strossmayerov trg 9 je prigovorio nalazu i mišljenju vještaka. Založni vjerovnik je u bitnome naveo da je procijenjena vrijednost nekretnine manja od njene tržišne vrijednosti, tj. da je stvarna tržišna vrijednost nekretnine 51.990.000,00 kn, a ne 40.823.000,00 kn.

3.5. Podneskom od 08.04.2022. vještak se očitovao na prigovore založnog vjerovnika ostajući kod svog nalaza i mišljenja te navodeći da je prilikom izrade nalaza i mišljenja u obzir uzeo ukupnu vrijednost svih korisnih površina (kod izračuna najamnine).

3.6. Podneskom od 04.05.2022. založni vjerovnik je, unatoč očitovanju sudskog vještaka, ostao kod svojih primjedbi od 08.04.2022. na nalaz i mišljenje vještaka od 21.10.2021.

3.7. Sud ocjenjuje da je vještak logično, uvjerljivo i obrazloženo odgovorio na sve prigovore založnog vjerovnika. Posljedično, sud smatra da založni vjerovnik svojim prigovorima nije doveo u pitanje objektivnost, cjelovitost (potpunost), jasnoću, neproturječnost i logičnost, a time niti stručnost i pravilnost nalaza i mišljenja vještaka od 21.10.2021. uslijed čega je vrijednost nekretnina utvrđena na temelju predmetnog nalaza i mišljenja.

4. Vrijednost nekretnine utvrđena je zaključkom o prodaji u iznosu 5.439.951,39 eura / 40.823.000,00 kn.

4.1. Na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina se nije mogla prodati za manje od 3/5 utvrđene vrijednosti – 3.250.885,92 eura / 24.493.800,00 kn.

5. Ovršni zakon u čl.103.st.2. propisuje da je Financijska agencija (FINA), nakon završetka elektroničke javne dražbe, dužna bez odgode obavijestiti sud o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima.

5.1. Nakon primitka obavijesti od FINA – e sudac utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina (čl.103.st.3. OvZ).

5.2. Uvidom u Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja - P1: 420956) od 08.05.2023. (list 689. – 699. spisa), koji je FINA dostavila sudu utvrđeno je sljedeće:

– kao jedan od kupaca nekretnine prijavilo se i trgovačko društvo MEDI-LAB d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica, Aleksandra Hondla 2/9, OIB: 77804145433 (ID ponuditelja: 37692, broj P2 u tablici VII: 376922),

– navedeni kupac uplatio je jamčevinu u iznosu 541.814,32 eura / 4.082.300,00 kn,

– navedeni kupac je za predmetnu nekretninu na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ponudio iznos 3.253.385,93 eura / 24.512.636,29 kn,

– ponuđeni iznos 3.253.385,93 eura / 24.512.636,29 kn, predstavlja najveću ponuđenu cijenu.

5.3. Obzirom da je kupac – trgovačko društvo MEDI-LAB d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica, Aleksandra Hondla 2/9, ponudio najveću cijenu, sud mu je na temelju čl.103.st.3. OvZ - a dosudio nekretninu opisanu u toč.1. izreke Rješenja.

5.4. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.1. izreke rješenja.

6. Ovršni zakon u čl.106.st.1. propisuje da je kupac dužan položiti, na poseban račun FINA – e otvoren za tu namjenu, kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji.

6.1. Podaci o broju računa i pozivu na broj navedeni su u izvještaju o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 08.05.2023. – identifikator nadmetanja: 42095 (list 689. – 699. spisa).

6.2. Elektronička javna dražba dovršena je 05.05.2023.

7. Ako kupac ne položi kupovninu u roku, nekretnina će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini ponuđene cijene (čl.103.st.6. OvZ).

7.1. Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom (čl.106.st.2. OvZ).

7.2. Iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (čl.106.st.3. OvZ).

7.3. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.2. izreke rješenja.

8. Ovršni zakon u čl.108.st.1. propisuje da će sud u rješenju o dosudi nekretnine odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

8.1. Ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečeno po odredbama čl.108. Ovršnog zakona (čl.110. OvZ).

8.2. Ovršni zakon u čl.86.st.2. propisuje da založna prava uknjižena na nekretnini prestaju danom pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu pa makar založni vjerovnici nisu potpuno namireni.

8.3. Stvarne služnosti, stvarni tereti i pravo građenja na nekretnini ne prestaju prodajom nekretnine (čl.87.st.1. OvZ)

8.4. Prodajom nekretnine ne prestaju ni osobne služnosti koje su u zemljišnoj knjizi upisane prije prava radi čijega se namirenja ovrha provodi (čl.87.st.2. OvZ).

8.5. Ostale osobne služnosti i stvarni tereti prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine (čl.87.st.3. OvZ).

8.6. Osim založnih prava upisanih u korist založnih vjerovnika, sud je naložio i brisanje zabilježbe ovrhe obzirom da ista, uknjižbom prava vlasništva u korist kupca, gubi svoju svrhu.

8.7. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.3. izreke rješenja.

9. Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i nakon što kupac položi kupovninu, sud će donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu (čl.108.st.4. OvZ).

9.1. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.4. izreke rješenja.

10. Zakon o zemljišnim knjigama u čl.96.st.1. (Narodne novine broj: 63/2019 – ZZK) propisuje da će sud, koji u ovršnom postupku donese odluku o dosudi, narediti po službenoj dužnosti da se dosuda zabilježi u zemljišnoj knjizi.

10.1. Nakon zabilježbe dosude prava će se moći steći daljnjim upisima protiv dosadašnjega vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak (čl.96.st.2. ZZK).

10.2. Kad na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu bude upisano pravo u njegovu korist, na prijedlog će se izbrisati svi upisi koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih (čl.96.st.3. ZZK).

10.3. Slijedom navedenog, sud je odlučio kao u toč.5. izreke rješenja.

U Zagrebu, 29. svibnja 2023.

SUDAC:
Andrija Krivak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji imaju pravo izjaviti žalbu u roku osam (8) dana od protoka tri (3) dana od dana isticanja rješenja na e – Oglasnoj ploči sudova (čl.105.st.1. i 2. OvZ).

Žalba se podnosi županijskom sudu, putem ovog suda, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku (čl.11.st.1. i 3. OvZ).

Žalba protiv ovog rješenja u dijelu kojim je naložen upis zabilježbe dosude ne odgađa provedbu rješenja (čl.11.st.4. OvZ).

Ovo rješenje objavit će se na oglasnoj ploči suda i na mrežnim stranicama FINA – e (čl.103.st.4. OvZ).

Smatrat će se da je ovo rješenje dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg (3) dana od njegova isticanja na e – Oglasnoj ploči sudova. Navedene osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici preda pisani otporak rješenja (čl.103.st.5. OvZ).

DOSTAVITI:

1. e – Oglasna ploča sudova (3 dana)
2. FINA, Ulica grada Vukovara 70, Zagreb, na broj: Klasa: O/110-10/22-01/1419, Ur.br.: 07-01-23-19, po pravomoćnosti (radi objave na mrežnim stranicama FINA – e)
3. Zemljišnoknjižnom odjelu OGS u Zagrebu
4. U spis

Broj zapisa: **9-30859-7ce21**

Kontrolni broj: **03259-98a4b-1dc8c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ANDRIJA KRIVAK, L=ZAGREB, O=OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.