



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu

Zemljišnoknjižni odjel u Karlovcu

Posl.br. Z-11046/2025

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E
R J E Š E N J E

Općinski sud u Karlovcu po sucu tog suda Tomislav Maras, kao sucu pojedincu, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja DINOVA-DIONA d.o.o. Zagreb, OIB 41112127430, Zagreb, Donje Svetice 127, zastupano po pun. Marini Meter, odv. iz Odvj. društva Budimir & Meter d.o.o iz Zagreba protiv protustranke DIONA d.d. - u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb), Avenija Marina Držića 4, OIB: 36985141288, koju po zakonu zastupa stečajni upravitelj Davor Petera, a po punomoći odvjetnik Ivan Tilošanec iz Zagreba, Zelinska 5 , radi pojedinačnog ispravnog postupka povodom izjavljenog prigovora Z-11046/2025 na rješenje poslovne oznake Z-2266/2023 u zk. ul. 939 k.o. Karlovac II, dana 29.09.2025.

r i j e š i o j e

1

Odbija se prijava predlagatelja DINOVA-DIONA d.o.o. Zagreb, OIB 41112127430 radi upisa založnog prava na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 939, katastarska čestica kč. br. 1515/4, k.o. Karlovac II, Trg hrvatskih branitelja, koja se sastoji od dvorišta površine 7414 m², tržnice površine 559 m², zgrade za iznajmljivanje površine 24 m², poslovne zgrade, Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 2, površine 7003 m², zgrade za iznajmljivanje, površine 549 m², i zgrade za iznajmljivanje površine 25 m², dakle sveukupne površine 15 574 m², sve upisano u katastarskoj općini k.o. Karlovac II, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, u iznosu od 2.684.692,78 EUR (dva milijuna šesto osamdeset četiri tisuće i šesto devedest dva eura i sedamdeset osam centi) s pripadajućom ugovorenom kamatnom stopom od 10% godišnje i pripadajućim zakonskim zateznim kamatama u skladu sa ostalim Uvjetima iz Ugovora o kreditu broj 7/98 od 01. rujna 1998. godine i važećim propisima za korist predlagatelja: DINOVA - DIONA d.o.o., Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430.

2

Određuje se brisanje otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka Z 2266/23 i zabilježbe izjavljenog prigovora Z 11046/25 u zk. ul. 939 k.o. KARLOVAC II

Obrazloženje

Predlagatelj u prijedlogu naovida da je na nekretnini upisanoj u zk. ul. uložak br. 939 k.o. Karlovac II, označenoj kaoupisan kao vlasnik društvo DIONA d.d., u stečaju, OIB: 36985141288, Avenija Marina Držića 4, 10 000 Zagreb, uz zabilježbe osobnih odnosa; zabilježba otvaranja stečajnog postupka nad vlasnikom upisana pod posl. br. Z-12708/2020, zabilježba ograničenja prava vlasništva DIONE D.D., u stečaju, u korist Dinove-Dione d.o.o., Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430, kao vjerovnika, tj. zabilježba priznate tražbine vjerovnika sa pravom odvojenog namirenja tražbine prodajom nekretnine u stečajnom postupku St- 17/99 kod Trgovačkog suda u Zagrebu, za iznos od 13.381.359,45 KN, uvećane za zakonske zatezne kamate od 28.01.2000.g. do isplate, upisana pod posl. br. Z-13976/2020, pod prvenstvenim redom upisa Z- 12708/2020 zabilježba spora upisana pod posl. br. Z- 12193/2016, zabilježbom prava stvarne služnosti ukopavanja vrelovoda u korist GRAD KARLOVAC, pod posl.br. Z-9160/2020

Predmetna nekretnina je opterećena upisanom predbilježbom založnog prava u iznosu od 2.684.692,78 EUR (u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a) s pripadajućom ugovorenom kamatnom stopom od 10% godišnje i pripadajućim zakonskim zateznim kamatama u skladu s ostalim uvjetima ugovora o kreditu, sve u korist predlagatelja Dinova-Diona d.o.o., OIB: 41112127430, pod posl.br. Z-9814/2016.

Predlagatelj naglašava kako je Rješenje zemljišnoknjižnog Odjela Općinskog suda u Karlovcu posl.br. Z- 9814/2016, kojim se dopušta upis predbilježbe založnog prava na predmetnoj nekretnini od 22. studenog 2016.g. (nakon odbijenih prigovora i žalbe vlasnika nekretnine), postalo pravomoćno o čemu kao dokaz u prilogu dostavlja od 19. listopada 2021.g.

II. Gore navedeni upisi ne odražavaju potpuno i stvarno stanje na nekretnini, a obzirom na niz promjena koje su nastale u odnosu na sam opis predmetne nekretnine (vlasnik nakon upisa predbilježbe založnog prava mijenja oznake i opis objekata, površinu i izgrađenost te zasniva pravo služnosti), kao i na davno stečeno pravo zaloga predlagatelja u odnosu na predmetnu nekretninu, a koje pravo zaloga nije upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu. Navedene neusklađenosti stvarnog stanja sa stanjem u zemljišnim knjigama, čini upis prava zaloga u korist predlagatelja neprovedivim u zemljišnim knjigama redovitim putem.

III. Naime, predlagatelj je dana 05.10.2004. g., kao Cesionar sa Cibala bankom d.d., kao Cedentom, sklopio Ugovor o cesiji kojim Ugovorom je tražbina Cibala banke d.d., Cedenta ustupljena odnosno cedirana predlagatelju - Cesionaru, a koju tražbinu Cibala banka d.d. ima prema Dioni d.d. u stečaju i to temeljem Ugovora o kreditu broj 7/98 od 01.09.1998. godine i Dodatka broj 1 Ugovora o kreditu od 11.09.1998. godine, koji ugovori čine sastavni dio Ugovora o cesiji i koji su kao takvi osnaženi na način da je Ugovor o cesiji sa svim prilogima sastavljen u obliku javnobilježničkog akta te solemniziran kod javnog bilježnika Alemke Gajski dana 20.10.2004.g.

Nadalje, člankom 3. predmetnog Ugovora ugovorne strane su suglasno utvrdile i potvrdile kako je tražbina koja je ustupljena predlagatelju osigurana založnim pravom na nekretnini društva Diona d.d., u stečaju i to na kč.br. 458/2 k.o. Karlovac, u naravi poslovni objekt tržnica i dvorište, površine 2 rala i 1150 čhv, upisano u zk.ul.br. 831/1 k.o. Karlovac, sve kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Karlovcu i koja nekretnina po novoj izmjeri odgovara kč.br. 1515/4 k.o.

Karlovac II., koja se 2016. sastojala od dvorišta, Riječka ulica, površine 8132 m² i kč.br. 1515/4, poslovne zgrada (objekt) površine 7334 m², a danas je predmetna nekretnina oznake kč.br. 1515/4 k.o. Karlovac II nakon više izmjena opisa i oblika opisana kao u točki I. ovog prijedloga.

U istom članku Ugovorne strane su suglasno utvrdile kako je Cibala banka d.d., kao Cedentu u stečajnom postupku društva Diona d.d., u stečaju, priznato i pravo razlučnog vjerovnika na predmetnoj nekretnini i to temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl. br. St-17/99 od 27.01.2000.g., te je sukladno tome Cibala banka d.d., dopustila predlagatelju upis promjene osobe hipotekarnog vjerovnika sa sebe kao Cedenta na predlagatelja kao Cesionara u zemljišnim knjigama i svim javnim očevidnicima, a što je razvidno iz čl. 4. predmetnog Ugovora. Sve navedeno utvrđeno je u sudskom postupku i priznato pravomoćnim Rješenjem naslovnog suda Z-9814/2016 te potvrđeno po drugostupanjskom Županijskom sudu u Varaždinu povodom žalbe vlasnika nekretnine.

IV. Ugovorom o kreditu broj 7/98 od 01.09.1998.g., sklopljenim između Cibala banka d.d., kao Vjerovnika i društva Diona d.d., kao korisnika kredita, društvu Diona d.d., je odobren dugoročni kredit u iznosu od 5.250.800,00 DEM, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Cibala banka d.d., od 19.000.019,80 kn, a pod uvjetima koji su regulirani predmetnim Ugovorom od 01.09.1998. godine. U cilju osiguranja predmetne tražbine, Cibala banka d.d., i društvo Diona d.d., su sklopili dana 11.09.1998. godine Dodatak br. I Ugovora o kreditu od 11.09.1998.g., kojim Ugovorom su na nekretnini iz točke I. ovog prijedloga stranke ugovorile zasnivanje založnog prava u cilju osiguranja povrata sredstava kao i dužnosti vlasnika društva Diona d.d. na obavješćavanje o tijeku upisa vlasništva (koje je u trenutku sklapanja ugovora bilo sporno), izdavanje tabularne isprave i upisa prava zaloga.

Budući da je učinjeno vjerojatnim te Ugovorom utemeljeno i ispravama potvrđeno založno pravo koje tereti predmetnu nekretninu, a koje nije upisano i koje na temelju isprava nije moguće upisati u redovnom postupku, predlagatelj sukladno čl. 208. Zakona o zemljišnim knjigama ima pravni interes i opravdani razlog da se u zemljišnoknjižnom ispravnom postupku upiše založno pravo na zkč.br. 1515/4, u zk.ul.br. 939. k.o. Karlovac II., a na temelju priloženih isprava i dokaza. Naime, vlasnik do danas nije postupio sukladno prethodno navedenim Ugovorima i do danas nije upisao založno pravo na nekretnini, iako je to bio dužan učiniti, i iako je tražbina osigurana založnim pravom na predmetnoj nekretnini priznata za korist Cibala banka d.d., te je u stečajnom postupku društva Diona d.d. u stečaju, Cibala banka d.d., priznato pravo odvojenog namirenja i priznat status razlučnog vjerovnika na predmetnoj nekretnini.

V. Nadalje, a uvidom u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu nesporno je kako su u odnosu na predmetnu nekretninu izvršene promjene u pogledu površine, izgrađenosti i oznake iste i to na način da je predmetna nekretnina ranije oznake kč.br. 458/2, poslovni objekt tržnica i dvorište, površine 2 rala 1150 hvati upisana u zk.ul.br. 831/1 k.o. Karlovac, a nakon niza izvršenih promjena u opisu nekretnine, danas po novim izmjerama u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu označena kao:

- Katastarska čestica kč.br. 1515/4, k.o. Karlovac II, Trg hrvatskih branitelja, koja se sastoji od dvorišta površine 7414 m², tržnice površine 559 m², zgrade za iznajmljivanje površine 24 m²,

poslovne zgrade, Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 2, površine 7003 m², zgrade za iznajmljivanje, površine 549 m² i zgrade za iznajmljivanje površine 25 m², dakle sveukupne površine 15 574 m², sve upisano u katastarskoj općini k.o. Karlovac II, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, a čime je također onemogućen redovni upis založnog prava na predmetnoj nekretnini kakva je bila i u opsegu koje je ugovoren u korist predlagatelja.

Stoga predlagatelj predlaže hitnost u postupanju zemljišnoknjižnog suda, budući da postoji već dokazana opasnost od daljnjeg cijepanja i raspolaganja nekretninom na štetu založnog vjerovnika.

VI. Kako je Zakonom o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 57/22 i 88/22) i Odluka o objavi uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 85/2022) određeno da je euro službena novčana jedinica i zakonsko sredstvo plaćanja od 1. siječnja 2023., tako se u ovom prijedlogu predlaže upis iznosa ugovorene tražbine u službenoj valuti EUR (euro). Naime, Ugovorom o kreditu broj 7/98 od 01. rujna 1998. godine, Cibala banka d. d., i Diona d.d., su u članku 2. predmetnog Ugovora suglasno ugovorile uvjete isplate kredita u odnosu na rokove i kamate kao i način obračuna valute u slučaju da dođe do zamjene valute sa drugom valutom za vrijeme korištenja kredita. U konkretnom slučaju do zamjene valute, odnosno do zamjene DEM u EUR je došlo dana 01.01.2002. godine iz kojeg razloga predlagatelj predlaže upis založnog prava na predloženi iznos u eurima, na način da je pretvorio iznos iskazan u DEM u valutu EUR, a po srednjem tečaju HNB-a na dan 01.01.2002. g.

Nadalje, a obzirom da je Cibala banka d.d., Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-13/1715-2 od 09.09.2013.g., brisana iz sudskog registra, predlagatelj u svom prijedlogu za upis predbilježbe založnog prava pod Z-9814/2016 predložio upis iznosa u EUR u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Cibala banka d.d., do dana brisanja iste u sudskom registru, a od dana brisanja po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke. Predbilježba je na taj način i upisana temeljem pravomoćnog rješenja Z- 9814/2016, a s obzirom na uvođenje eura kao službene novčane jedinice i zakonskog sredstva plaćanja, iznos se upisuje isključivo u eurima.

VII. Predlagatelj je u listopadu 2016., prijedlogom Z- 9814/2016 svoje založno pravo uspješno evidentirao na predmetnoj nekretnini u tom trenutku na jedini mogući način, putem predbilježbe založnog prava koja je upisana u Zemljišnim knjigama naslovnog suda temeljem pravomoćnog Rješenja posl.br. Z- 9814/2016.

Predlagatelj u trenutku podnošenja ovog prijedloga raspolaže i dodatnim sudskim odlukama i ispravama koje potvrđuju osnovanost prijedloga za ispravak i čine izvjesnim otvaranje zemljišnoknjižnog ispravnog postupka te donošenje rješenja kojim se dopušta upis založnog prava na predmetnoj nekretnini u korist predlagatelja.

Naime, nakon upisa predbilježbe založnog prava, predlagatelj je tijekom 2020. kao vjerovnik ishodio i upis zabilježbe stečajnog postupka nad vlasnikom nekretnine, a nakon 20 godina od donošenja i pravomoćnosti, predlagatelj je 6. ožujka 2020. uspio ishoditi i iskazivanje klauzule pravomoćnosti rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl. br. St- 17/99 od 27.01.2000.g čiji

su sastavni dio i tablice vjerovnika – u kojima se navode objekti pod hipotekom (založnim pravom na nekretnini) na konkretnoj nekretnini Tržnice u Karlovcu, sa tadašnjom adresom na Trgu Josipa Broza 2 u Karlovcu, koji je danas Trg Hrvatskih branitelja, sve u korist Cibale banke d.d. kao prednika predlagatelja. Pored toga, Županijski sud u Varaždinu je u rješenju posl. br. GŽ Zk- 836/2021-2 od 19. listopada 2021.g. u obrazloženju također potvrđuje osnovanost prijedloga.

VIII. Slijedom navedenog, predlagatelj predlaže Naslovnom sudu da, na temelju čl. 208-216. i drugih primjenjivih odredbi Zakona o zemljišnim knjigama, donese rješenje kojim se otvara pojedinačni zemljišnoknjižni ispravni postupak u zk.ul.br. 939 k.o. Karlovac II te nakon provedenog postupka usvaja se prijedlog predlagatelja i dopušta se upis založnog prava na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižni uložak br. 939, katastarska čestica kč.br. 1515/4, k.o. Karlovac II, Trg hrvatskih branitelja, koja se sastoji od dvorišta površine 7414 m², tržnice površine 559 m², zgrade za iznajmljivanje površine 24 m², poslovne zgrade, Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 2, površine 7003 m², zgrade za iznajmljivanje, površine 549 m², i zgrade za iznajmljivanje površine 25 m², dakle sveukupne površine 15 574 m², sve upisano u katastarskoj općini k.o. Karlovac II, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, u iznosu od 2.684.692,78 EUR (dva milijuna šesto osamdeset četiri tisuće i šesto devedest dva eura i sedamdeset osam centi) s pripadajućom ugovorenom kamatnom stopom od 10% godišnje i pripadajućim zakonskim zateznim kamatama u skladu sa ostalim Uvjetima iz Ugovora o kreditu broj 7/98 od 01. rujna 1998. godine i važećim propisima za korist predlagatelja: DINOVA - DIONA d.o.o., Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430.

Protustranka podnosi prigovor protiv gore navedenog rješenja zemljišnoknjižnog suca pod posl. brojem brojem Z-2266/2023 (oznake: Z9814/2016) (dalje: pobijano rješenje) pobijajući ga u cijelosti kao nezakonito. Prema odredbi čl. 99. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama (dalje: novi ZZK ili ZZK) 1, ako nije drugačije određeno, zemljišnoknjižni sud postupa po pravilima izvanparničnog postupka, a podredno parničnog postupka. Stoga se ovaj prigovor podnosi zbog bitne povrede pravila postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešne primjene materijalnog prava. Poblize se to obrazlaže kako slijedi. 2. Razlozi prigovora Rješenje bez obrazloženja 2.1. Pobijano rješenje ne sadrži nikakvo obrazloženje. ZZK-a nije propisano da rješenje o otvaranju pojedinačnog ispravnog postupka ne mora imati obrazloženje što bi isključilo, na odgovarajući način, primjenu Zakona o izvanparničnom postupku i Zakona o parničnom postupku u dijelu u kojem odluke suda moraju imati obrazloženje. U konkretnom slučaju pobijano rješenje nema obrazloženja pa se ne može ispitati što znači da se ne može utvrditi kako je i zašto, temeljem kojih bitnih činjenica te isprava zemljišnoknjižni sudac odlučio prihvatiti prijedlog predlagatelja i otvoriti pojedinačni ispravni postupak. U tom smislu je došlo do bitne povrede pravila postupka. Time što se pozvao na navode predlagatelja bez vlastitog obrazloženja, zemljišnoknjižni sudac nije dao razloge koji opravdavaju donošenje pobijanog rješenja pa sama ta činjenica čini pobijano rješenje nezakonitim. Protustranka smatra da pobijano rješenje, doneseno bez obrazloženja, na koje protustranka nema pravo žalbe, otvara put arbitrarnoj praksi i proizvoljnim odlukama suda što ugrožava vladavinu prava kao najvišu vrednotu ustavnog poretka. U tom kontekstu, protustranka smatra da je zemljišnoknjižni sudac bio dužan dati obrazloženje, temeljem kojeg pravnog osnova se prijedlog za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka, zaprimljen 16. veljače 2023. pod poslovnim brojem Z-2266/2023, ima rješavati povezano s pravomoćno okončanim predmetom predbilježbe

založnog prava koji je zaprimljen 24. listopada 2016. pod poslovnim brojem Z-9814/2016. Navedena predbilježba je upisana na listu C Teretovnica u zk.ul.br. 939, pod t.1.1., upravo na temelju istih isprava na koje se predlagatelj poziva u prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka. Kako stoji u oglasu, predlagatelj predlaže po završetku postupka izvršiti opravdanje predbilježbe založnog prava predbilježenog pod posl.brojem Z-9814/2016 u iznosu od 2.684.692,78 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke. Stoga nije jasno, 1 Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019, dalje: ZZK) 3 koji je razlog i pravni temelj da je zemljišnoknjižni sudac prihvatio prijedlog predlagatelja za upis založnog prava u iznosu određenom u eurima u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke koji zahtjev je kontradiktoran i u izravnoj suprotnosti sa Zakonom o uvođenju eura kao službene valute u Republici hrvatskoj (NN 57/2022). Osim toga nije jasno, koji je razlog i pravni temelj da je zemljišnoknjižni sudac prihvatio prijedlog da se pravomoćno okončan predmet predbilježbe, rješavan u redovitom zemljišnoknjižnom postupku, uz osporavanje predlagatelju od strane protustranke prava na uknjižbu založnog prava, ima ponovno rješavati i opravdati u pojedinačnom ispravnom postupku. Radi se o posebnom zemljišnoknjižnom postupku, rezerviranom za slučaj usklađenja zemljišnoknjižnog stanja sa katastarskim, posebno kada je knjižni vlasnik nepoznata prebivališta ili boravišta ili kada su nepoznati njegovi pravni sljednici kako to potvrđuje usklađena i javno dostupna sudska praksa, a to u konkretnom predmetu činjenično i pravno nije slučaj. Dakle, pojedinačni ispravni postupak kao izvanparnični postupak nije postupak u kome se zakonito može rješavati jedan čisto imovinskopravni spor. Nepostojanje opravdanog razloga i pravnog interesa 2.2. Pojedinačni ispravni postupak uređen je odredbama čl. 208.-216. ZZK-a. Prema odredbi čl. 208. st. 1. ZZK-a: Pojedinačni ispravni postupak je poseban zemljišnoknjižni postupak u kojem se ispravljaju zemljišnoknjižni upisi, a provodi se kad postoji opravdani razlog. Pojedinačni ispravni postupak može se provesti glede jednog ili više zemljišnoknjižnih uložaka. Prema odredbi čl. 208. st. 1. ZZK-a: Pojedinačni ispravni postupak pokreće se na prijedlog osobe koja ima pravni interes. U konkretnom slučaju, zemljišnoknjižni sudac je pogrešno i nepotpuno utvrdio odlučno činjenično stanje uzevši da postoji opravdan razlog predlagatelja i pravni interes za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka iako takav razlog i interes ne postoje što je dovelo do toga da je doneseno pobijano rješenje protivno Zakonu. Prema stanju podataka upisanih u zk.ul. br. 939 k.o. Karlovac II, jasno je vidljivo da je na listu C Teretovnica, u zk.ul.br. 939, pod t.1.1., upisana PREDBILJEŽBA ZALOŽNOG PRAVA u korist predlagatelja pod poslovnim brojem Z-9814/2016, s prvenstvenim redom upisa još od 24. listopada 2016. u iznosu od 2.684.692,78 EUR, a koja predbilježba će se opravdati u roku od 30 dana od dana nastupanja uvjeta za ovrhu, a u smislu čl. 61. Zakona o zemljišnim knjigama, odnosno u roku od 30 dana od dana dostave pravomoćne i ovršne sudske odluke za korist Dinova-Diona, Zagreb, Donje Svetice 127, Zagreb, OIB: OIB: 41112127430, kako piše u zk.ul. br. 939. Potpuno isto piše i u Rješenju OSK-u, ZK odjel, poslovni broj XIII Z-9814/16 od 22.11.2016.g. koje je potpisao zemljišnoknjižni sudac Tomislav Maras, dakle isti sudac koji je donio i pobijano rješenje. U arhivi predmetnog ZK odjela pod posl.brojem Z-9814/16, prileži Prijedlog za upis predbilježbe založnog prava istog predlagatelja (na temelju istih isprava na koje se predlagatelj poziva i u prijedlogu za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka), u kome se navodi: Udovoljavajući kalendarskom rješenju Naslovnog suda od 28.10.2016.g., a u kojem Rješenju se predlagatelja poziva na dopunu svog prijedloga uvjetom ili rokom opravdanja predbilježbe, predlagatelj dopunjuje svoj prijedlog. Predlagatelj je dopunio prijedlog, upravo na način i u tekstu kako je to upisano u zemljišne knjige i navedenom rješenju zemljišnoknjižnog suca, pozivom na čl. 61. ZZK-a (NN

91/1996; dalje: stari ZZK). 4 Prema odredbi čl. 61. starog ZZK-a: Predbilježba se opravdava: a) na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak radi koga nije bila dopuštena uknjižba, b) na temelju potvrde o ovršnosti odluke suda ili drugoga tijela vlasti, c) na temelju pravomoćne presude kojom je predbilježba opravdana, d) javnom ili javno ovjerovljenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu, odnosno da je istekao rok. Prema odredbi čl. 62. starog ZZK-a: (1) Tužbu radi opravdanja predbilježbe može osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena podnijeti u roku od petnaest dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena. Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev svojim rješenjem produžiti taj rok, ako za to postoji opravdan razlog. (2) U parnici radi opravdanja predbilježbe na tužitelju leži teret dokaza pravnoga temelja stjecanja knjižnoga prava, a glede predbilježenoga založnog prava teret dokaza da postoji valjana tražbina u određenom opsegu te pravni temelj stjecanja založnoga prava. (3) Tuženik može tužitelju staviti sve svoje prigovore protiv postojanja knjižnoga prava, pa i ako protiv rješenja kojim je predbilježba bila dopuštena nije podnio žalbu ili ju je podnio bez uspjeha. Prema stanju podataka upisanih u zk.ul. br. 939 k.o. Karlovac II, jasno je vidljivo da je na listu B Vlastovnica, pod t. 4.1. upisana ZABILJEŽBA SPORA u korist predlagatelja pod poslovnim brojem VII Z-12193/2016 od 22.11.2016.g., na temelju prijedloga od 27. 12. 2016. g. te primjerka tužbe od 23. 12. 2016.g. i sukladno odredbama čl. 81. ZZK (NN 19/96). U arhivi predmetnog ZK odjela pod posl.brojem VII Z-12193/2016 od 27. 12. 2016. g. prileži Prijedlog za upis zabilježbe spora istog predlagatelja sa primjerkom tužbe od 23. prosinca 2016. zaprimljene na Trgovačkom sudu u Zagrebu (dalje: TSZ) pod poslovnim protiv P3273/2016 protiv zk vlasnika ovdje protustranke. Isprave na koje se predlagatelj pozvao u tužbi iste su isprave na temelju kojih je zemljišnoknjižni sudac odlučio dopustiti upis predbilježbe založnog prava. Gore navedenom tužbom, ovdje predlagatelj zahtijeva od TSZ-u da donese presudu kojom se: određuje upis založnog prava u korist tužitelja na nekretnini tuženika oznake zk.č.br. 1515/4, upisanoj u z.k.ul. br. 939. k.o. Karlovac II, u naravi dvorište površine 9263 m², javna zgrada, tržnica, površine 2965 m², gospodarska zgrada tržnica površine 629 m², gospodarska zgrada tržnica površine 103 m², gospodarska zgrada tržnica površine 96 m², javna zgrada, tržnica, površine 2322 m², gospodarska zgrada tržnica površine 164 m², sveukupne površine 15542 m², sve upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, za iznos od 2.684.692, 78 EUR, a podredno za iznos od 19.054.347,45 Kn i da se naloži Općinskom sudu u Karlovcu provedba presude uz naknadu tužitelju parničnog troška. Kako to slijedi iz citiranog tužbenog zahtjeva i navoda tužitelja tijekom parničnog postupka, ovdje predlagatelj je podnio tužbu pred TSZ-u upravo radi opravdanja predbilježbe upisane pod poslovnim brojem Z-9814/16, što je nesumnjivo jer druga predbilježba založnog prava na nekretnini protustranke nije upisana. Sve gore navedeno, posebno činjenica da je protustranka već u zk postupku radi upisa predbilježbe, u kome je rješavao isti zemljišnoknjižni sudac, (posl. broj Z-9814/2016, oznake: Z3337/17), osporavala predlagatelju pravo na uknjižbu založnog prava, dobro je poznato zemljišnoknjižnom sucu, a ipak je propustio, kod donošenja pobijanog rješenja, uzeti u obzir navedene odlučne činjenice, tim više što je predlagatelj u prijedlogu za otvaranje pojedinačnog 5 ispravnog postupka predložio, a zemljišnoknjižni sudac objavio u oglasu (de facto prihvatio), da se po završetku postupka izvrši opravdanje predbilježbe založnog prava predbilježenog pod posl.brojem Z-9814/2016. Prema tome, neosporna je činjenica da je predlagatelj zbog predbilježenog založnog prava započeo parnicu pred TSZ-u radi opravdanja predbilježbe protiv protustranke, o čemu je ishodio i zabilježbu spora u istom zk. ulošku u kojem je sada, na listu B Vlastovnica pod. t. 1.15 upisana ZABILJEŽBA, OTVARANJA POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA.

Iz gore navedenog slijedi da je zemljišnoknjižni sudac u postupku donošenja pobijanog rješenja propustio utvrditi odlučno činjenično stanje i na temelju takvog utvrđenja ODBACITI prijedlog predlagatelja zbog nedostatka pravnog interesa za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka čime je, ujedno došlo do bitne povrede pravila postupka na štetu protustranke. Dokaz: - Izvadak iz zk.ul. br. 939 k.o. Karlovac II (prilog 1.) - Rješenje OSK-u, ZK odjel posl.broj XIII Z-9814/2016 od 22.11.2016.g. (prilog 2.) - Prijedlog predlagatelja za upis predbilježbe založnog prava od 14.11.2016.g. (prilog 3.) - Rješenje OSK-u, ZK odjel posl.broj VII Z-12193/2016 od 22.11.2016.g. (prilog 4.) - Tužba od 23. 12. 2016.g. zaprimljena na TSZ-u pod poslovnim protiv P-3273/2016 (prilog 5.) 3. Pobijano rješenje nije u skladu sa ustaljenom sudsom praksom koja smatra da predlagateljica nema pravni interes istodobno voditi i parnični i zemljišnoknjižni pojedinačni ispravni postupak, kako se to navodi u u Rješenju Županijskog suda u Zagrebu (dalje: ŽSZ) poslovni broj GŽ-Zk-159/2023 od 11. prosinca 2023. kojim je potvrđeno Rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Z-29081/2022 od 27. ožujka 2023. o odbačaju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka protiv knjižnog vlasnika što je sve potvrdio Vrhovni sud Republike Hrvatske (dalje: VSRH) Rješenjem broj: Revd 1145/2024 od 12. ožujka 2024. (Prilog 6.). Na internetskim stranicama sudske prakse VSRH mogu se naći i drugi brojni primjeri koji potvrđuju ujednačen stav sudova da kada se istodobno vodi parnični postupak i zemljišnoknjižni pojedinačni ispravni postupak, predlagatelj nema pravni interes za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka, pogotovo u slučaju kada postoji spor o odlučnim činjenicama koje je nužno raspraviti u kontradiktornom postupku, kako se to navodi u obrazloženju Rješenja ŽSZ-u poslovni broj GŽ Zk-316/2024 od 8. travnja 2025. kojim je odbijena žalba predlagatelja i potvrđeno Rješenje Općinskog suda u Splitu poslovni broj Z-34976/2023 od 29. kolovoza 2024. o odbijanju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka (Prilog 7.). Istovjetan primjer predstavlja Rješenje Županijskog suda u Varaždinu (dalje: ŽSV) poslovni broj GŽ Zk-694/2021 od 10. siječnja 2022. kojim je odbijena žalba predlagatelja i potvrđeno Rješenje Općinskog suda u Dubrovniku poslovni broj Z-3317/2020 od 14. srpnja 2020. o odbačaju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka (Prilog 8.). U obrazloženju Rješenja ŽSV-u tako se, u t. 6.1., navodi: Suprotno žalbenim navodima predlagatelja, prvostupanjski sud je pravilno primijenio materijalno pravo odbacivši prijedlog predlagatelja za pokretanje i provođenje pojedinačnog ispravnog postupka, primjenom odredbe čl. 187 ZPP-a u vezi čl. 208. ZZZK-a, jer i prema stavu ovog suda pojedinačni ispravni postupak bi trebao predstavljati pravno sredstvo za ostvarenje zemljišnoknjižnog upisa samo ako se radi o vlasništvu glede kojeg u stvarnosti ne postoji nikakav spor između predlagatelja i uknjiženih vlasnika odnosno njihovih pravnih slijednika. U situaciji kada su uknjiženi vlasnici ili njihovi pravni slijednici poznati i dostupni te kada oni u stvarnosti navodnom izvanknjižnom vlasniku 6 osporavaju pravo vlasništva, kao što je situacija u ovom konkretnom slučaju, tada nema mjesta ispravljanju postojećih zemljišnoknjižnih upisa u smislu čl. 208. st. 1. ZZZK-a, već taj sporni imovinski odnos treba riješiti kroz parnični postupak. Usklađena i širom interneta javno dostupna praksa hrvatskih sudova, kako je gore opširno navedeno, nije mogla biti nepoznata zemljišnoknjižnom sucu zbog čega protustranka smatra da je pobijano rješenje nedozvoljeno u korist predlagatelja, a na štetu protustranke. Pravomoćna presuda 4. Zahtjev predlagatelja da u pojedinačnom ispravnom postupku opravda predbilježbu založnog prava upisanu pod posl. brojem Z-9814/2016 ne može se više rješavati u zemljišnoknjižnom pojedinačnom ispravnom postupku, neovisno o pobijanom rješenju, zato što je zahtjev predlagatelja za određivanjem upisa založnog prava na nekretnini protustranke pravomoćno odbijen u parničnom postupku presudom TSZ-u poslovni broj P-664/2022 (ranije: P-3273/2016) od 21. prosinca 2023., (prilog

9.), potvrđenom Presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (dalje: VTS) poslovni broj: 78 PŽ-643/2024-4 od 6. ožujka 2024. (prilog 10.), kojom se odbija žalba tužitelja, ovdje predlagatelja i potvrđuje prvostupanjska presuda u t.1. njene izreke. Gore navedena presuda TSZ donesena je u ponovljenom postupku nakon što je VTS rješenjem poslovni broj PŽ-2064/2021 od 21. ožujka 2022. ukinuo prethodnu, također odbijajuću presudu TSZ-u poslovni broj P-3273/2016 od 30. ožujka 2021. Radi se o istom parničnom postupku o kojem je provedena ZABILJEŽBA SPORA u korist predlagatelja pod poslovnim brojem VII Z12193/2016 od 22.11.2016.g. na temelju istovjetne tužbe od 23. prosinca 2016. zaprimljene na TSZ pod poslovnim brojem P-3273/2016. Drugim riječima predmetni zahtjev predlagatelja je res iudicata što znači da se u istoj stvari ne može ponovno odlučivati u sudskom postupku pogotovo ne u zemljišnoknjižnom pojedinačnom ispravnom postupku. Predlagatelj je zemljišnoknjižnom sucu prikrrio navedenu bitnu činjenicu pa je protustranka ističe ovim prigovorom i u predmetni postupak dostavlja obje sudske presude na koje se poziva kako bi zemljišnoknjižni sudac u ovom predmetu donio jedino valjanu odluku o odbacivanju prijedloga predlagatelja. Zastarjeli zahtjev 5. Kada bi teoretski i bilo moguće nastaviti ovaj pojedinačni ispravni postupak (što priječi pravomoćna presuda TSZ-u poslovni broj P-664/2022 od 21. prosinca 2023.), zahtjev predlagatelja usmjeren na opravdanje predbilježbe založnog prava je zastario čemu je protustranka prigovorila već u zemljišnoknjižnom postupku radi upisa predbilježbe. Sasvim određeno je to obrazložio TSZ-u, na prigovor tuženika, ovdje protustranke, u gore navedenoj presudi u t. 14. i 15. (str. 6.): Dakle, sud je i nadalje ostao kod ocjene, a što je potvrdio i Viši sud da se radi o dobrovoljnom založnom pravu koje tužitelj pokušava ishoditi. Da bi tužitelj uknjižio svoje založno pravo potrebno je da traži od tuženika izdavanje tabularne isprave za uknjižbu prava zalogu na nekretninama, pa se radi o obveznopravnom odnosu za koji je propisan opći zastarni rok od 5 godina iz čl. 371. ranijeg Zakona o obveznim odnosima...Obzirom da je tužba podnesena 23. prosinca 2016. to je protekao petogodišnji zastarni rok koji je počeo teći upisom tuženika u zemljišnim knjigama, a iz Rješenja Općinskog suda u Karlovcu zemljišnoknjižni odjel Z-3803/02 od 30. siječnja 2004.(list 327 spisa) proizlazi da je tuženiku dopušten upis uknjižbe vlasništva u zemljišne knjige, na predmetnoj čestici, prijašnje oznake zkč.br 458/2 7 k.o. Karlovac, upisane u zk.ul. 831/1 kao društveno vlasništvo...Stoga sud smatra osnovanim prigovor zastare i odbio je oba postavljena tužbena zahtjeva... Istovjetan stav je sadržan u obrazloženju presude VTS-a poslovni broj PŽ-643/2024-4 od 6. ožujka 2024. u t. 33. i 34. (str.8.-9.) Nadalje, kada bi se smatralo da tužitelj ovako postavljenim tužbenim zahtjevom traži upis dobrovoljnog založnog prava, stav prvostupanjskog suda da je takav zahtjev u zastari bio bi pravilan...Sukladno svemu navedenom, ovako postavljeni tužbeni zahtjev pravilno je odbijen kao u točki I. izreke presude. Iz gore navedenog slijedi, da kada bi i bilo moguće nastaviti ovaj pojedinačni ispravni postupak, zahtjev predlagatelja za opravdanje predbilježbe založnog prava u pojedinačnom ispravnom postupku, zemljišnoknjižni sudac bi morao odbiti zbog zastare. Odbačaj ili odbijanje prijedloga 6. Na osnovi svega iznijetoga, predlaže se zemljišnoknjižnom sucu da prijedlog predlagatelja odbaci zbog nedostatka pravnog interesa za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka, a podredno da prijedlog predlagatelja odbije, a u svakom slučaju da naloži brisanje zabilježbe otvaranja pojedinačnog ispravnog postupka u zk.ul 939 k.o.Karlovac II

Prigovor protustranke je osnovan.

Obzirom na tvrdnje predlagatelja da založno pravo nije upisano u zemljišne knjige te da se na temelju isprava ne može upisati u redovnom postupku ovaj sud je sukladno odredbama čl. 208 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama otvorio pojedinačni ispravni postupak u konkretnom predmetu time da protiv takve odluke suda protustranka ne može izjavljivati prigovor niti žalbu, ali zasigurno isto može učiniti u oglasnom roku što je protustranka i učinila.

Kako predlagatelj ustraje na upisu založnog prava, to je ovaj sud utvrdio da se zbog protivljenja protustranke niti u ovome pojedinačnom ispravnom postupku nisu ispunile pretpostavke radi upisa istog prava tim više što protustranka u prilogu svog prigovora dostavlja presudu Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-664/2022 (ranije: P-3273/2016) od 21. prosinca 2023., potvrđenom Presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (dalje: VTS) poslovni broj: 78 PŽ-643/2024-4 od 6. ožujka 2024. , kojom se odbija žalba tužitelja, ovdje predlagatelja i potvrđuje prvostupanjska presuda u t.1. njene izreke.

Dakle, cit. presudom P-664/2022 (ranije: P-3273/2016) od 21. prosinca 2023 odbijena je žalba tužitelja, ovdje predlagatelja i potvrđena je prvostupanjska presuda u t.1. njene izreke kojom je odbijen tužitelja s tužbenih zahtjevom koji glasi: " 1. Određuje se upis založnog prava na nekretninama tuženika DIONA d.d. u stečaju, Zagreb, Avenija Marina Držića 4, MBS: 080011203, OIB: 36985141288, u korist tužitelja DINOVA-DIONA d.o.o, Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430, na nekretnini oznake: zk.čbr. 1515/4, upisano u zk.ul. br. 939 k.o. Karlovac II, u naravi nekretnina na adresi Trg hrvatskih branitelja, površine 15574 m2 koja se sastoji od tržnice površine 559 m2, dvorišta površine 7414 m2, zgrade za iznajmljivanje površine 24 m2, poslovne zgrade, Karlovac Trg hrvatskih branitelja 2, površine 7003 m2, zgrade za iznajmljivanje površine 549 m2, zgrade za iznajmljivanje površine 25 m2, ukupne površine 15574 m2, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Karlovac za iznos od 2.684.692,78 EUR sa pripadajućom ugovorenom kamatnom stopom od 10% godišnje i pripadajućim ugovornim i zakonskim zateznim kamatama u skladu s ostalim uvjetima iz Ugovora o kreditu br. 7/98 od 01.09.1998. i Dodatkom br. 1. Ugovora o kreditu br. 7/98 od 11.09.1998. 2. nalaže se Zemljišnoknjižnom odijelu Općinskog suda u Karlovcu provedba presude na predmetnim nekretninama iz točke 1. ove presude."

Imajući prethodu u vidu ovaj zemljišno knjižni sud je utvrdio da unatoč formalnim preprekama za redoviti upis založnog prava u zemljišnim knjigama, ne postoji pravna osnova upisa predlagateljevog prava u zemljišnim knjigama, jer je predlagatelj pravomoćno odbijen s tako postavljenim tužbenim zahtjevom, pa ovaj zemljišno knjižni sud kao registracijski sud, pored postojanja pravomoćne sudske odluke, nije ovlašten ponovno odlučivati o prijedlogu sadržanog u tužbenom zahtjevu o kome je Trgovački sudu u Zagrebu već odlučio svojom odlukom P-664/2022 od 21. prosinca 2023..

Slijedom iznjetog valjalo je sukladno odredbama čl. 203 st. 3 Zakona o zemljišnim knjigama odbiti predlagateljevu prijavu upisa založnog prava, te odlučiti kao u izreci.

U Karlovac, 29. rujna 2025.

Sudac Tomislav Maras

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena, time da stranke svoja prava mogu ostvariti u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom čl. 202 st. 3 Zakona o zemljišnim knjigama.

Dostaviti:

1. pun. Marini Meter, odv. iz Zagreba, Bogovićeve 4
2. pun. Ivan Tilošanec odvjetniku iz Zagreba, Zelinska 5



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

29.09.2025 09:
48

**Serijski broj
certifikata**

349963235352865066515754889264011973804518979189

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z1779926245c4d702

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

-