



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
Zagreb, Prilaz baruna Filipovića 22

Posl.br. Z-35811/2022-14

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 građanski sud u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel, po sudskoj savjetnici Ivani Andričević, po prijedlogu predlagatelja Privredna banka Zagreb d.d. iz Zagreba, Radnička cesta 50, OIB: 02535697732, zastupana po punomoćniku Zoranu Puljizu, odvjetniku u Zagrebu (gen.punomoć Su-12/07) protiv protustranke HOTEL VALI d.o.o., Gajevo šetalište br. 35, radi brisanja predbilježbe prava vlasništva, 25. rujna 2025.

r i j e š i o j e

I. Odbija se prijedlog predlagatelja Privredna banka Zagreb d.d. iz Zagreba, Radnička cesta 50, OIB: 02535697732, radi brisanja predbilježbe prava vlasništva, zaprimljen pod posl.br. Z-35811/2022, kao neosnovan.

II. Određuje se zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja Privredna banka Zagreb d.d. iz Zagreba, Radnička cesta 50, OIB: 02535697732, radi brisanja predbilježbe prava vlasništva zaprimljenog pod posl.br. Z-35811/2022, u zk.ul. 7423 k.o. Vrapče (E-14).

III. Nalaže se provedba upisa.

Obrazloženje

1. Predlagatelj upisa podnio je 29. lipnja 2022. prijedlog radi brisanja predbilježbe prava vlasništva upisane pod poslovnim brojem Z-4311/05 u zk.ul. 7423 k.o. Vrapče na zk.č.br. 1383/3 zgrada mješovite uporabe br. 40 Lazinska i dvorište (dvorište površine 99 m², zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Lazinska ulica 40 površine 224 m²) ukupne površine 323 m², na posebnom dijelu E-14 suvlasnički udio 580/10000 dijela, a koji se sastoji od stana oznake S9 na III (trećem) katu, netto površine 54,68 čm, uknjižena kao vlasništvo podnositelja prijedloga. U bitnom, podnositelj navodi kako je na opisanom posebnom dijelu pod posl.br. Z-4311/05 upisana predbilježba prijenosa prava vlasništva za korist HOTEL VALI d.o.o. Uvidom u sudski registar predlagatelj upisa je utvrdio kako je HOTEL VALI d.o.o., kasnije VALI d.o.o. brisan iz sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci rješenjem posl.br. Tt-18/1086-2 od 5. ožujka 2018. Isto tako brisana su i društva fiducijarni dužnici STUDIO GRADNJA d.o.o. te društvo H.K. PROM d.o.o. koji su uz predbilježbu izvršili prijenos prava vlasništva u korist



HOTEL VALI d.o.o. Kako je predbilježba prijenosa prava vlasništva, posl.br. Z-4311/05 upisana u korist društva HOTEL VALI d.o.o. koje je prestalo postojati kao pravna osoba, a navedeno društvo nije nikada pokrenulo parnicu radi opravdanja predbilježbe u skladu s čl. 67. Zakona o zemljišnim knjigama, predlagatelj podnosi ovaj prijedlog te predlaže sudu da sukladno čl. 68.st.3. Zakona o zemljišnim knjigama briše predmetnu predbilježbu prava vlasništva.

2. O osnovanosti prijedloga sud je odlučio sukladno odredbi čl. 117. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/2019., 128/2022., dalje: ZZK), a kojom odredbom je propisano, da će sud, nakon što je pregledao prijedlog za upis i priloge, dopustiti upis ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu, nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtijeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela za to ovlaštena, utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava i isprave imaju potreban oblik.

3. Uvidom u zemljišnu knjigu za zk.ul. 7423 k.o. Vrapče, sud je utvrdio da je u istom upisana nekretnina koja se sastoji od zk.č.br. 1383/3 zgrada mješovite uporabe br. 40 Lazinska i dvorište (dvorište površine 99 m², zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Lazinska ulica 40 površine 224 m²) ukupne površine 323 m², a da je kao vlasnik posebnog dijela E-14 uknjižen ovdje predlagatelj. Također, utvrđeno je da pod posl.br. Z-4311/05 na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine 04009 od 30. studenog 2004., Aneksa Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 30. studenog 2004. i rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-04/105-2 od 19. siječnja 2004. proveden upis, na nekretninama Gospodarsko kreditne banke d.d. Zagreb, Draškovićeve br. 58- prethodni vlasnik do 31.10.2005 i H.K. PROM d.o.o. Zagreb, Čučerska c. br. 300- potonji vlasnik do 31.10.2005. sa predbilježenim prijenosom prava vlasništva sa H.K. PROM d.o.o. Zagreb, Čučerska c. br. 300-potonji vlasnik do 31.10.2005. na STUDIO GRADNJA d.o.o. Sesvete, Jakova Gotovca br. 25-potonji vlasnik do 31.10.2005. uknjižbe prava vlasništva s H.K. PROM d.o.o. Zagreb, Čučerska c. br. 300-potonji vlasnik do 31.10.2005. sa predbilježenim prijenosom prava vlasništva na STUDIO GRADNJA d.o.o. Sesvete, Jakova Gotovca br. 25 za korist HOTEL VALI d.o.o., GAJEVO ŠETALIŠTE BR. 35.

4. Radi razjašnjenja u ovom postupku spornih, a odlučnih činjenica, sud je izvršio uvid u ručno vođenu zemljišnu knjigu za zk.ul. 7423 k.o. Vrapče i povijesni izvadak za zk.ul. 7423 k.o. Vrapče te zbirke isprava posl.br. Z-4309/05, Z-4311/05, Z-20959/07 kao i isprave priložene uz prijedlog, odnosno povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo HOTEL VALI d.o.o. od 28. lipnja 2022., povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo STUDIO GRADNJA d.o.o. od 28. lipnja 2022., povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo H.K. PROM d.o.o. od 28. lipnja 2022. te održao raspravu 24. rujna 2025. Na temelju tako provedenog postupka, sud je utvrdio da je prijedlog predlagatelja neosnovan.

5. Uvidom u ručno vođenu zemljišnu knjigu, sud je utvrdio da je pod posl.br. Z-2971/05 proveden upis posebnih dijelova u navedeni zk.ul. na temelju etažnog elaborata iz travnja 2004., potvrđenog po gradskom uredu za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, KLASA: 361-08/04-03/327, URBROJ: 251-05-036/02-04-2 od 15. srpnja 2004., izvotka iz posjedovnog lista gradskog zavoda za katastar i geodetske poslove,



KLASA: 935-07/2005-01/1931, URBROJ: 251-15-02/1-2005-11 od 3. ožujka 2005., očitovanja volje od 12. studenog 2004., očitovanja volje od 15. studenog 2004., ispravka očitovanja volje od 31. siječnja 2005., izjave o ustupu prvenstva (nečitko) predmeta od 15. studenog 2004. (datum ovjere), kao i da je pod m) proveden upis u 580/10000 dijela nekretnina povezano sa vlasništvo stana oznake S9 na III katu netto površine 54,68 čm za korist GOSPODARSKO-KREDITNE BANKE d.d. iz Zagreba, Draškovićeve 58 – prethodni vlasnik do 31. listopada 2005. i H.K. PROM d.o.o. iz Zagreba, Čučerska c.br. 300 – potonji vlasnik do 31. listopada 2005.

6. Nadalje, uvidom u ručno vođenu zemljišnu knjigu sud je utvrdio da je pod posl.br. Z-4309/05 na temelju Kupoprodajnog ugovora od 27. rujna 2004., Aneksa Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 27. rujna 2004. sklopljenog 09. veljače 2005. i izvadka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 25. veljače 2003., na nekretninama Gospodarsko kreditne banke d.d. iz Zagreba, Draškovićeve 58- prethodni vlasnik do 31.10.2005.g. i H.K.PROM d.o.o. Zagreb, Čučerska c.br. 300-potonji vlasnik do 31.10.2005.g. koje se sastoje od 580/10000 dijela nekretnina u A I (jedan) povežno s vlasništvom stana oznake S 9 na III(trećem) katu netto površine 54,68 čm predbilježen prijenos prava vlasništva s HK PROM d.o.o. - potonji vlasnik do 31.10.2005., za korist STUDIO GRADNJA d.o.o., Janka Gotovca Br. 25, Sesvete.

7. Zatim, uvidom u zbirku isprava posl.br. Z-4311/05 sud je utvrdio da je na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine 04009 od 30. studenog 2004., Aneksa Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 30. studenog 2004. i rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-04/105-2 od 19. siječnja 2004. na nekretninama Gospodarsko kreditne banke d.d. Zagreb, Draškovićeve br. 58- prethodni vlasnik do 31.10.2005 i H.K. PROM d.o.o. Zagreb, Čučerska c. br. 300-potonji vlasnik do 31.10.2005. sa predbilježenim prijenosom prava vlasništva sa H.K. PROM d.o.o. Zagreb, Čučerska c. br. 300-potonji vlasnik do 31.10.2005. na STUDIO GRADNJA d.o.o. Sesvete, Jakova Gotovca br. 25- potonji vlasnik do 31.10.2005., preneseno pravo vlasništva s H.K. PROM d.o.o. - potonji vlasnik do 31.10.2005. sa predbilježenim prijenosom prava vlasništva na STUDIO GRADNJA d.o.o. Sesvete, Jakova Gotovca br. 25, za korist HOTEL VALI D.O.O., GAJEVO ŠETALIŠTE BR. 35.

8. Odnosno, uvidom u ugovor o kupoprodaji nekretnine 04009 od 30. studenog 2004. te aneksa ugovora o kupoprodaji nekretnina od 30. studenog 2004., sud je utvrdio da je člankom 5. navedenog ugovora STUDIO GRADNJA d.o.o. kao prodavatelj ovlastila HOTEL VALI d.o.o. kao kupca da u zemljišnim i drugim javnim knjigama izvrši uknjižbu prava vlasništva na posebnom dijelu koji je predmet ovog postupka, bez daljnje privole i odobrenja. Dakle, tabularna izjava nije dana uvjetno nego je HOTEL VALI d.o.o. bio ovlašten odmah temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine 04009 od 30. studenog 2004. te aneksa Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 30. studenog 2004. ishoditi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime.

9. Uvidom u zbirku isprava posl.br. Z-20959/07, sud je utvrdio da je na temelju izjave od 27. rujna 2004. opravdana predbilježba prava vlasništva upisana za korist STUDIO GRADNJE d.o.o., Sesvete, Janka Gotovca br. 25, kao potonjeg vlasnika, temeljem rješenja ovoga suda posl. br. Z-4309/05 od 18. srpnja 2006. čime je HOTEL VALI d.o.o., Gajevo šetalište br.35 postao punopravni potonji vlasnik.

10. Odredbom čl. 34. ZZK-a, propisano je da su knjižni upisi uknjižba, predbilježba i zabilježba, kao i da je uknjižba upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja. Zatim, stavkom 3. navedenog članka, propisano je da je predbilježba upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju samo pod uvjetom naknadnog opravdanja i u opsegu u kojemu naknadno budu opravdana.

11. Odredbom čl. 61. st.1. ZZK-a, propisano je da ako isprava na temelju koje se zahtijeva upis ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu (članci 57., 58., 59. i 60. ZZK), ali ispunjava opće pretpostavke za zemljišnoknjižni upis (članci 48. i 49. ZZK), na temelju te isprave dopustit će se predbilježba, ako ju je moguće provesti. Stavkom 2. navedenog članka, propisano je da će se predbilježba dopustiti i ako je pristanak za uknjižbu dan uvjetno ili oročeno.

12. Zatim, odredbom čl. 66. st.1. ZZK-a, propisano je da se predbilježba opravdava: a) na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak zbog kojeg 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 te d) javnom ili javno ovjеровljenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu odnosno da je istekao rok.

13. Primjenjujući na tako utvrđeno činjenično stanje materijalno pravo, ovaj sud utvrđuje da pod posl.br. Z-4311/05 nije upisana predbilježba prava vlasništva za korist HOTEL VALI d.o.o. nego je uknjižena fiducija čime je prijedlog predlagatelja ovaj sud ocijenio neosnovanim.

14. Naime, razvidno je iz isprava uložениh u zbirku isprava posl.br. Z-4311/05 da STUDIO GRADNJA d.o.o. nije izdala uvjetnu tabularnu izjavu, nego je odmah u ugovoru o kupoprodaji nekretnine 04009 od 30. studenog 2004., ovlastila HOTEL VALI d.o.o. na uknjižbu prava vlasništva. Odnosno, da je predbilježen prijenos prava vlasništva za korist društva STUDIO GRADNJA d.o.o. proveden pod posl.br. Z-4309/05 opravdana pod posl.br. Z-20959/07 temeljem izjave od 27. rujna 2004. čime je ujedno HOTEL VALI d.o.o., postao punopravni potonji vlasnik stupivši time, obzirom na raspolaganja provedena pod posl.br. Z-4309/05 i Z-4311/05, u pravni položaj H.K. PROM d.o.o.

15. Stoga, kako se u konkretnom postupku ne radi o predbilježenom prijenosu pravu vlasništva, nego o fiduciji kao pravnom institutu osiguranja potraživanja, to sud utvrđuje da nema mjesta primjeni odredbi o brisanju predbilježbe u smislu čl. 68. ZZK-a, zbog čega je u smislu odredbe čl. 117. st. 1. ZZK-a valjalo odlučiti kao u izreci.

Zagreb, 25. rujna 2025.

Sudska savjetnica:
Ivana Andričević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti prigovor u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka prijepisa rješenja. Prigovor se podnosi pismeno, putem ovoga suda u elektroničkom obliku putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika



elektroničke komunikacije sa sudom putem Zajedničkog informacijskog sustava (dalje u tekstu: ZIS) u dovoljnom broju primjeraka za sud i stranke, uz dokaz o uplaćenju sudskoj pristojbi na prigovor u iznosu od 33,18 eur.

Dostaviti:

1. Predlagatelju po punomoćniku
2. HOTEL VALI d.o.o. po stečajnoj upraviteljici Marini Mamić iz Zagreb, Kruge 9



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

25.09.2025 10:
26

**Serijski broj
certifikata**

451661020729997546752070136994230170385864880831

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z177935608b685ee3

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