REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI
Velika Gorica, Trg kralja Tomislava 36

Poslovni broj: P-521/2023-28

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski sud u Velikoj Gorici po sutkinji toga suda Ileani Bebek, u pravnoj stvari tužitelja B2 IMPACT d.o.o., Zagreb, OIB: 32235033898, Zagreb, Radnička cesta 41 (ranije B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41), kojeg zastupa punomoćnik Zvonimir Buterin, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Buterin & partneri u Zagrebu protiv tuženika Tihomira Marjanovića, OIB: 90113033209, Strohgäuring 3, 71254 Ditzingen-Haimerdingen, Njemačka, kojeg zastupa punomoćnik Klaudio Čurin, odvjetnik u Zagrebu, radi opravdanja predbilježbe, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 30. rujna 2026. u nazočnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, 30. listopada 2026.,

presudio je

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„I. Utvrđuje se da je tuženik Tihomir Marjanović OIB 90113033209, sklopio na zapisnik pred Općinskim sudom u Velikoj Gorici sa prednikom tužitelja, društvom Croatia banka d.d., Zagreb, OIB 32247795989 Sporazum posl. br. R1-67/92 od 31. srpnja 1992. kojim je dobrovoljno zasnovao založno pravo na nekretnini opisanoj kao 11,95/1000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 1986, broj D.L. 24, u naravi Ul. dr. Jurja Dobrile (stambena zgrada, ul. dr. Jurja Dobrile. 34,36,40,38), ukupne površine 1380 m2, a koji suvlasnički dio je neodvojivo povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine označenog kao 23. etaža, dvoiposobni stan broj 411, tip 411- 2,5, na IV katu, površine 65,50 m2 u koju površinu i razmjer je uključeno i pripadajuće spremište SS 411, površine 3,15 m2 u zgradi u ulici Jurja Dobrile 34, upisanoj u zk. ul. br. 5902, E-23, k.o. Velika Gorica kod zemljišnoknjižnog odjela Velika Gorica Općinskog suda u Velikoj Gorici i to radi osiguranja potraživanja iz Ugovora o kreditu broj 30-110-0549 od 30.07.1992., pa je predbilježba založnog prava posl. br. Z-1944/12 upisana na temelju rješenja Županijskog suda u Velikoj Gorici posl br. Gž-1981/11 od 17.04.2012. opravdana.

Nalaže se tuženiku Tihomiru Marjanoviću OIB 90113033209 da tužitelju B2 Kapital d.o.o. OIB: 57509775367 izda ispravu podobnu za uknjižbu založnog prava

na nekretnini opisanoj kao 11,95/1000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 1986, broj D.L. 24, u naravi Ul. dr. Jurja Dobrile (stambena zgrada, ul. dr. Jurja Dobrile. 34,36,40,38), ukupne površine 1380 m2, a koji suvlasnički dio je neodvojivo povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine označenog kao 23. etaža, dvoiposobni stan broj 411, tip 411- 2,5, na IV katu, površine 65,50 m2 u koju površinu i razmjer je uključeno i pripadajuće spremište SS 411, površine 3,15 m2 u zgradi u ulici Jurja Dobrile 34, upisanoj u zk. ul. br. 5902, E-23, k.o. Velika Gorica kod zemljišnoknjižnog odjela Velika Gorica Općinskog suda u Velikoj Gorici, a koju će u protivnom zamijeniti ova presuda.

Nalaže se tuženiku Tihomiru Marjanoviću OIB 90113033209 da tužitelju B2 Kapital d.o.o. OIB: 57509775367 nadoknadi troškove ovog postupka sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u roku od 15 dana.“

II. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku troškove parničnog postupka u iznosu od 3.755,59 eura sa zateznom kamatom od 30. listopada 2026. do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je na predmetnoj nekretnini i to na 11,95/1000 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 1986, broj D.L. 24, u naravi Ul. dr. Jurja Dobrile (stambena zgrada, ul. dr. Jurja Dobrile 34,36,40,38), ukupne površine 1380 m2, a koji suvlasnički dio je neodvojivo povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine označenog kao 23. etaža, dvoiposobni stan broj 411, tip 411- 2,5, na IV katu, površine 65,50 m2 u koju površinu i razmjer je uključeno i pripadajuće spremište SS 411, površine 3,15 m2 u zgradi u ulici Jurja Dobrile 34, upisanoj u zk.ul.br. 5902, E-23, k.o. Velika Gorica, upisana predbilježba založnog prava pod poslovnim brojem Z-1944/2012 u korist društva Croatia banka d.d. Predbilježba založnog prava pod poslovnim brojem Z-1944/2012 upisana je temeljem rješenja Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1981/2011 od 17. travnja 2012., kojim je preinačeno rješenje Općinskog suda u Velikoj Gorici poslovnim broj Z-3820/2011 od 30. rujna 2011. te je istim određeno da se dozvoljava predbilježba založnog prava temeljem Sporazuma sklopljenog na zapisniku kod Općinskog suda u Velikoj Gorici pod poslovnim brojem R1-67/1992 od 31. srpnja 1992. na nekretnini tada upisanoj u zk.ul.br. 879, E-23 k.o. Pleso.

1.1. Predmetni Sporazum poslovni broj R1-67/1992 od 31. srpnja 1992. sklopljen je radi osiguranja potraživanja društva Croatia banka d.d. iz Ugovora o kreditu broj 30-110-0549 od 30. srpnja 1992. prema ovdje tuženiku, u iznosu od dinarske protuvrijednosti 150.000,00 DEM s 15% kamatom godišnje računajući od 31. srpnja 1992. U trenutku sklapanja predmetnog Ugovora o kreditu i Sporazuma o osiguranju

tuženik je bio vlasnik predmetne nekretnine, a kao vlasnik se upisao temeljem Ugovora o prodaji broj 535/1990 i tabularne izjave društva Tehnika p.o. Međutim, u trenutku podnošenja tužbe predmetna nekretnina je u suvlasništvu Marije Galić OIB: 15697082171, Marijane Galić OIB: 72167351621 te Sonje Galić OIB: 33553809916.

1.2. Rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1981/2011 od 17. travnja 2012. određeno je da je društvo Croatia banka d.d. steklo založno pravo na predmetnoj nekretnini, ali da nije moguće izvršiti uknjižbu založnog prava u zemljišne knjige već samo predbilježbu, jer opis predmetne nekretnine u Sporazumu nije u skladu s opisom nekretnine u zemljišnim knjigama. Naime, u Sporazumu sklopljenom na zapisnik pred Općinskim sudom u Velikoj Gorici poslovni broj R1-67/1992 predmetna nekretnina bila je opisana kao dvoiposobni stan u Velikoj Gorici, naselje Cibljanica, objekt C-3, stubište, IV kat, izgrađene na kč.br. 822 k.o. Pleso – Velika Gorica uz napomenu da ista nije upisana u zemljišne knjige. U trenutku sastavljanja Sporazuma od 31. srpnja 1992. predmetna nekretnina nije bila upisana u zemljišne knjige te je ista bila opisana sukladno opisu Ugovora o prodaji broj 535/1990 od 16. kolovoza 1990. sklopljenog između tuženika kao kupca i društva Tehnika p.o. Zagreb, kao prodavatelja. Nakon toga je 2005. godine provedeno etažiranje zgrade u kojoj je predmetni stan upisan u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Velikoj Gorici, zk.ul.br. 879 k.o. Pleso, poduložak 211 i to kao 11,95/1000 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 822/1 neodvojivo povezano s vlasništvom dvoiposobnog stana broj 411, tip 411- 2,5, na IV katu, površine 65,50 m2 u koju površinu i razmjer je uključeno i pripadajuće spremište SS 411, površine 3,15 m2 u zgradi u ulici Jurja Dobrile 34-40, E-23. Uslijed otvaranja nove knjige za k.o. Velika Gorica došlo je do utrnuća zk.ul.br. 879 E-23 k.o. Pleso, te otpisa predmetne čestice u zk.ul.br. 5902, E-23 k.o. Velika Gorica. Iz identifikacije čestica koje je izdala Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Velika Gorica, vidljivo je da kč.br. 822/1 k.o. Pleso ima novu oznaku kč.br. 1986 koja je upisana u zk.ul.br. 5902 k.o. Velika Gorica. Iz svega toga proizlazi da predmetna nekretnina navedena u Sporazumu od 31. srpnja 1992. odgovara predmetnoj nekretnini u odnosu na koju se traži opravdanje predbilježbe založnog prava.

1.3. Dodatno, tužitelj ukazuje i na činjenicu da je raniji vjerovnik, društvo Croatia banka d.d. uspio u zemljišnim knjigama uknjižiti ovdje tuženika kao vlasnika predmetne nekretnine i to temeljem Ugovora o prodaji broj 535/1990 i tabularne izjave društva Tehnika p.o. jer je društvo Tehnika p.o. kao bivši vlasnik predmetne nekretnine u tabularnoj izjavi naveo ispravan opis predmetne nekretnine. S obzirom da je sud, zemljišnoknjižni odjel, dopustio upis tuženika kao vlasnika predmetne nekretnine temeljem Ugovora o prodaji broj 535/1990, a u kojem je nekretnina opisana kao i u Sporazumu od 31. srpnja 1992., te tabularne izjave u kojoj je naveden ispravan opis predmetne nekretnine, ispunjene su pretpostavke za opravdanje predbilježbe založnog prava upisnog pod poslovnim brojem Z-1944/2012.

1.4. Slijedom navedenoga, raniji vjerovnik (kao i sada tužitelj) ima valjan pravni temelj za stjecanje založnog prava i to temeljem Sporazuma sklopljenog na zapisnik kod Općinskog suda u Velikoj Gorici pod poslovnim brojem R1-67/1992 od 31. srpnja 1992.

1.5. Pored navedenoga, tužitelj navodi da ne samo da postoji valjani pravni temelj stjecanja predmetnog založnog prava već u trenutku podnošenja tužbe radi opravdanja predbilježbe, postoji dospjela i nepodmirena tražbina koja proizlazi iz Ugovora o kreditu broj 30-110-0549, a koja je osigurana predmetnim založnim pravom.

1.6. Predmetnu tražbinu iz Ugovora o kreditu broj 30-110-0549, a koja je osigurana (predbilježenim) založnim pravom na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 5902, E-23, k.o. Velika Gorica, vjerovnik B2 Kapital d.o.o. je stekao temeljem Ugovora o prodaji potraživanja od 25. ožujka 2015. sklopljenog sa ranijim vjerovnikom, društvom Croatia banka d.d. Naime, društvo Croatia banka d.d. i društvo B2 Kapital d.o.o., su sklopili Ugovor o prodaji potraživanja, ovjeren od javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod poslovnim brojem OV-2606/15, a kojim je društvo Croatia banka d.d. prenijelo potraživanje iz Ugovora o kreditu broj 30-110-0549 (novi broj partije 2485003-2100139971), prema ovdje tuženiku na tužitelja B2 Kapital d.o.o. kao novog vjerovnika. Sa tražbinom iz navedenog Ugovora o kreditu su na tužitelja kao novog vjerovnika prešla i sporedna prava, dakle i predbilježeno založno pravo na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 5902, E-23 k.o. Velika Gorica.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu ne osporava da je upisana predbilježba založnog prava u korist društva Croatia banka d.d. na predmetnoj nekretnini, a temeljem rješenja Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1981/2011 od 17. travnja 2012.

2.1. Ono što tuženik prvenstveno osporava je da predmetna tužba nije podnesena u zakonskom roku iz odredbe članka 67. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama, odnosno u roku od 15 dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena, a koji je rok, prekluzivan.

2.2. Nadalje, tuženik osporava pravni interes tužitelja na utvrđenje da je sklopljen Sporazum poslovni broj R1-67/1992 od 31. srpnja 1992. jer iza sklopljenog Sporazuma stoji autoritet sudbene vlasti pa nije ispunjena pretpostavka dokazivanja pravnog interesa.

2.3. Pored navedenoga, ističe i prigovor pomanjkanja aktivne legitimacije i prigovor promašene pasivne legitimacije. Naime, tužitelj svoju aktivnu legitimaciju temelji na Ugovoru o prodaji potraživanja od 25. ožujka 2015. čiju vjerodostojnost tuženik osporava, s obzirom da je tuženik kao ovršenik u ovršnom predmetu, koji se vodi povodom ovršnog prijedloga ovrhovoditelja, društva Croatia banke d.d. protiv ovdje tuženika kao ovršenika, poslovni broj Ovr-1409/2012, a u kojem predmetu je ovršenik podnio žalbu nakon proteka roka i pozvao ovrhovoditelja Croatia banka d.d. da se očituje na podnesenu žalbu nakon proteka roka i je li ovrhovoditelj (Croatia banka d.d.) prenio svoje potraživanje na novog vjerovnika, na što se Croatia banka d.d. nije očitovala. Slijedom čega, ne proizlazi da je tužitelj dokazao svoje stjecanje tražbine temeljem Ugovora o prodaji potraživanja od 25. ožujka 2015. Ne postoji niti pasivna legitimacija tuženika jer isti više nije vlasnik predmetne nekretnine. Predmetna nekretnina je u suvlasništvu Marije Galić u 6/8 dijela, Marijane Galić i Sonje Galić svake u 1/8 dijela. Kako tuženik nije knjižni vlasnik, nije niti pasivno legitimirana stranka radi opravdanja predbilježbe. Kako tuženik nije vlasnik predmetne nekretnine, nije niti ovlašten za izdavanje bilo kakvih isprava kojima je predmet raspolaganje nekretninom u vlasništvu trećih osoba. Nastavno na to, Sporazum sklopljen pred Općinskim sudom u Velikoj Gorici poslovni broj R1-67/1992 od 31. srpnja 1992. ne sadrži obvezu za izdavanje tabularne isprave, pa je tužbeni zahtjev za izdavanje tabularne isprave u cijelosti neosnovan.

2.4. Tuženik, nadalje osporava egzistentnost založnog prava jer smatra da je založno pravo na predmetnoj nekretnini prestalo zasnivanjem založnog prava na nekretnini u vlasništvu Bistro "Piccolo Mondo".

2.5. Konačno, predlaže djelomično odbaciti tužbu, a u preostalom dijelu odbiti tužbeni zahtjev, podredno u cijelosti odbiti tužbeni zahtjev uz naknadu troškova postupka.

3. U daljnjem nastavku postupka tužitelj se očitovao na navode tuženika te naveo da je tužba za opravdanje predbilježbe podnesena pravodobno imajući u vidu da u odnosu na predbilježeno pravo nikada nije podnesen prijedlog za brisanje predbilježbe, pa se u konkretnom slučaju primjenjuje odredba članka 68. stavak 4. Zakona o zemljišnim knjigama. U odnosu na postojanje pravnog interesa tužitelja za podnošenje ove tužbe, tužitelj naglašava kako je rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1981/2011 od 17. travnja 2012. dozvoljena predbilježba založnog prava, a ovlaštenje na podnošenje tužbe radi opravdanja takve predbilježbe je propisano odredbom članka 66. Zakona o zemljišnim knjigama.

3.1. U odnosu na tvrdnje tuženika koje se odnose na zahtjev za izdavanje tabularne isprave, tužitelj ukazuje kako su zahtjev za utvrđenje i zahtjev za izdavanje tabularne isprave postavljeni u vidu dva odvojena zahtjeva jer se predbilježba opravdava na temelju isprave prikladne za uknjižbu kojom se otklanja nedostatak zbog kojeg nije bila dopuštena uknjižba ili na temelju pravomoćne presude kojom je predbilježba opravdana. U konkretnom slučaju radi se o dobrovoljno zasnovanom založnom pravu, dakle o pravu koje se izvodi iz tuženikova vlasništva nekretnine te bi tuženik izdavanjem odgovarajuće tabularne isprave mogao otkloniti nedostatak u opisu založene nekretnine, što međutim odbija učiniti.

3.2. Nadalje, tuženik neosnovano osporava aktivnu legitimaciju tužitelja jer je tužitelj sukladno odredbi članka 80. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima dokazao prijenos predmetnog potraživanja, pa samim time nije jasna relevantnost procesnih radnji poduzetih od strane ranijeg vjerovnika (odnosno eventualno i odsutnost istih) jer prijenos tražbine jasno proizlazi iz dostavljenih isprava. U pogledu osporavanja pasivne legitimacije tuženika, tužitelj prije svega ističe kako je odredbom članka 45. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama propisano da su upisi u zemljišnu knjigu dopušteni samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upisa u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik nekretnine. Predmetna nekretnina je nesporno u vrijeme upisa predbilježbe temeljem rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1981/2011 od 17. travnja 2012., bila u vlasništvu tuženika.

3.3. U odnosu na tvrdnju o prestanku predmetnog založnog prava zasnivanje drugog založnog prava, ista je u cijelosti neosnovana i ničim potkrepljena tvrdnja jer se obnova ne pretpostavlja te ako strane nisu izrazile namjeru da ugase postojeću obvezu kada su stvarale novu, prijašnja obveza ne prestaje već postoji i nadalje pored nove. Povrh toga sukladno odredbi članka 145. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima sporazum vjerovnika i dužnika kojim se mijenja ili dodaje odredba o roku, o mjestu ili o načinu ispunjenja, zatim naknadni sporazum o kamati, ugovornoj kazni, osiguranju ispunjenja i o kojoj drugoj sporednoj odredbi, a i sporazum o izdavanju nove isprave o dugu ne smatraju se obnovom. Dakle, naknadnim Sporazumom poslovni broj I-39/1993 je dodatno osigurano vraćanje obveza iz Ugovora o kreditu, te tuženik niti ne tvrdi, a kamoli dokazuje da bi u tom pogledu postojao izričiti sporazum o obnovi tj. zamjeni jednog založnog prava drugim, već samo tvrdi da je naknadno zasnovano i drugo založno pravo radi osiguranja iste tražbine.

4. U tijeku postupka sud je pročitao i izvršio uvid u dokaze koji prileže spisu i to: zemljišno knjižnici uložak 5902 k.o. Velika Gorica, (list 7-8 spisa), Rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1981/2011-2 (list 9-10 spisa), Zapisnik od 31. srpnja 1992. (list 11-13 spisa), Ugovor o kreditu broj 30-110-0549 od

30. srpnja 1992. (list 14-15 spisa), Aneks Ugovora od 1. ožujka 1993. (list 16 spisa), otkaz Ugovora o kreditu od 23. lipnja 1997. (list 17 spisa), Ugovor o prodaji potraživanja od 25. ožujka 2015. (list 18-33 i 284-301 spisa), stavke kartice kredita broj 2485003-2100139971 (list 35-46 spisa), Stanje po kreditu na dan 29. ožujka 2015. (list 47 spisa), izvadak iz poslovnih knjiga od 25. rujna 2020. (list 48 spisa), Ugovor o prodaji broj 535/1990 od 16. kolovoza 1990. (list 49-55 spisa), zk. ul. 879 k.o. Velika Gorica (list 56-57 spisa), projekt etažiranja od travnja 2005. (list 58-160 spisa), povijest promjena na katastarskim česticama od 16. rujna 2020. (list 161 spisa), identifikacija čestica (list 162 spisa), tabularna isprava broj 45/2008 od 2. travnja 2008. (list 163-164 spisa), potvrda o prijavi privremenog odlaska iz Republike Hrvatske od 23. veljače 2017. (list 180 spisa), dopis MUP-a od 22. rujna 2021. (list 196 spisa), dopis MUP-a od 23 rujna 2021. (list 201-203 spisa), nalaz grafološkog vještaka Marijana Krajne (spis 227-231 spisa), izvješće o stanju spisa financijsko-knjigovodstvenog vještaka Vatroslava Zovka od 29. studenoga 2024. (list 264 spisa), e-mail komunikacija (265-266 spisa), izvješće o stanju spisa financijsko-knjigovodstvenog vještaka Vatroslava Zovka od 19. studenoga 2024. (list 267 spisa), u iskaz vještaka Vatroslava Zovka danog na ročištu od 16. ožujka 2026. (list 272-273 spisa), u sudski registar (list 302-307 spisa), podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra od 1. srpnja 2026. (list 319 spisa).

5. Na temelju tako izvedenog dokaznog postupka, a cijeneći svaki dokaz za sebe i sve dokaze u njihovoj ukupnosti u smislu odredbe članka 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine“ broj 53/91., 91/94, 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 123/08., 57/11., 25/13., 89/14. i 70/19. - dalje: ZPP) sud je utvrdio činjenice iz kojih proizlazi da je zahtjev tužitelja u cijelosti neosnovan.

6. Predmet spora je zahtjev tužitelja prema tuženiku za utvrđenje opravdanosti predbilježbe i izdavanja tabularne isprave podobne za uknjižbu založnog prava na nekretnini- opisanoj u izreci presude.

7. Na temelju dostavljenih isprava utvrđeno je slijedeće relevantno činjenično stanje:

- da iz zemljišnoknjižnog izvatka proizlazi da su suvlasnici predmetne nekretnine Marija Galić u 6/8 dijela, Marijana Galić u 1/8 dijela i Sonja Galić u 1/8 dijela, i to na 11,95/1000 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 1986, broj D.L. 24, u naravi Ul. dr. Jurja Dobrile (stambena zgrada, ul. dr. Jurja Dobrile 34,36,40,38), ukupne površine 1380 m2, a koji suvlasnički dio je neodvojivo povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine označenog kao 23. etaža, dvoiposobni stan broj 411, tip 411- 2,5, na IV katu, površine 65,50 m2 u koju površinu i razmjer je uključeno i pripadajuće spremište SS 411, površine 3,15 m2 u zgradi u ulici Jurja Dobrile 34, upisanoj u zk.ul.br. 5902, E-23, k.o. Velika Gorica,

- da je na predmetnoj nekretnini upisana predbilježba založnog prava pod poslovnim brojem Z-1944/2012 u korist društva Croatia banka d.d. temeljem rješenja Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1981/2011 od 17. travnja 2012., radi osiguranja potraživanja društva Croatia banka d.d. u iznosu od dinarske protuvrijednosti 150.000,00 DEM s 15% kamatom godišnje računajući od 31. srpnja 1992.,

- da je rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1981/2011 od 17. travnja 2012., preinačeno rješenje Općinskog suda u Velikoj Gorici

poslovnim broj Z-3820/2011 od 30. rujna 2011. te je istim određeno da se dozvoljava predbilježba založnog prava temeljem Sporazuma sklopljenog na zapisniku kod Općinskog suda u Velikoj Gorici pod poslovnim brojem R1-67/1992 od 31. srpnja 1992. na nekretnini u vlasništvu Tihomira Marjanovića, upisanoj u zk.ul.br. 879, E-23 k.o. Pleso koja se sastoji od 11,95/1000 dijela kč.br. 822/1 stambena zgrada u ulici Jurja Dobrile 34-40 i dvorište površine 1567 m2 povezano s vlasništvom dvoiposobnog stana broj 411, tip 411- 2,5, na IV katu, površine 65,50 m2 u koju površinu i razmjer je uključeno i pripadajuće spremište SS 411, površine 3,15 m2 u zgradi u ulici Jurja Dobrile 34,

- da je Sporazumom poslovni broj R1-67/1992 od 31. srpnja 1992. sklopljenim na zapisnik kod Općinskog suda u Velikoj Gorici između vjerovnika Croatia banka d.d. Zagreb i dužnika Tihomira Marjanovića, a radi osiguranja potraživanja društva Croatia banka d.d. iz Ugovora o kreditu broj 30-110-0549 od 30. srpnja 1992., u iznosu od dinarske protuvrijednosti 150.000,00 DEM s 15% kamatom godišnje računajući od 31. srpnja 1992., određeno da se na nekretnini u vlasništvu dužnika Tihomira Marjanovića, dvoiposobni stan u Velikoj gorici, naselje Cibljanica, objekt C-3, 3 stubište, IV kat, kč.br. 822, k.o. Pleso-Velika Gorica koje nekretnine nisu upisane u zemljišne knjige, zasnuje založno pravo i pravo na namirenje vjerovnika na založenim nekretninama,

- da su Croatia banka d.d. kao kreditor i Tihomir Marjanović kao korisnik kredita sklopili Ugovor o kreditu broj 30-110-0549 od 30. srpnja 1992. za kupnju poslovnog prostora, u dinarskoj protuvrijednosti 150.000 DEM, sa 15% godišnje fiksno, na vrijeme od 5 godina, da prva otplata dospijeva 1. rujna 1992., a zadnja 1. kolovoza 1997., da kreditor ima pravo kontrolirati namjensko korištenje kredita, da depozit iznosi 50.000 DEM i da se u zalog daje nekretnina po sporazumu stranaka - dvoiposobni stan u Velikoj Gorici izgrađen na kč.br. 822 k.o. Pleso i kč.br. 1875/13 zk.ul.br. 4861 k.o. Resnik,

- da je sklopljen Aneks ugovora o kreditu broj 30-101-0549 od 1. ožujka 1993., na način da se mijenja točka 5. "način otplate" i glasi: visina otplate iznosi dinarsku protuvrijednost 20.060 DEM, prva otplata dospijeva 1. rujna 1993., zadnja 1. ožujka 1998.,

- da je Croatia banka d.d. dopisom od 23. lipnja 1997. otkazala Ugovor o kreditu Tihomiru Marjanoviću zbog nepodmirivanja obveza po kreditu sa danom 20. lipnja 1997., te da danom otkaza dospijeva na naplatu iznos od 424.156,31 kune na ime glavnice, iznos od 47.566,51 kune na ime redovne kamate, iznos od 226.570,08 kuna na ime zateznih kamata i iznos od 10,00 kuna na ime troškova opomene, odnosno ukupno iznos od 798.302,90 kuna,

- da su Tehnika p.o. kao prodavatelj i Tihomir Marjanović kao kupac sklopili Ugovor o prodaji broj 535/90 od 16. kolovoza 1990. kojim prodavatelj prodaje a kupac kupuje objekt C3 u naselju Cibljanica u Velikoj Gorici, izgrađen na kč.br. 822 k.o. Pleso, Velika Gorica, dvoiposobni stan broj 411, tip 411-2,5, na IV katu,

- da iz povijesnog zemljišnoknjižnog izvatka proizlazi da se Tihomir Marjanović upisao kao vlasnik nekretnine dvoiposobni stan broj 411, tip 411-2,5, na IV katu, površine 65,50 m2 u koju površinu i razmjer je uključeno i pripadajuće spremište SS

411, površine 3,15 m2 u zgradi u ulici Jurja Dobrile 34, temeljem Ugovora o prodaji broj 535/1990 od 16. kolovoza 1990., tabularne isprave broj 45/2008 od 2. travnja 2008., rješenja o ovrsi broj Ovr-1048/1997 od 1. rujna 1997. i rješenja Gž-510/2010 od 24. studenoga 2010., te da je na nekretnini u vlasništvu Tihomira Marjanovića upisana predbilježba založnog prava pod poslovnim brojem Z-1944/2012 u korist društva Croatia banka d.d. temeljem rješenja Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1981/2011 od 17. travnja 2012., radi osiguranja potraživanja društva Croatia banka d.d. u iznosu od dinarske protuvrijednosti 150.000,00 DEM s 15% kamatom godišnje računajući od 31. srpnja 1992.,

- da je nakon što je provedeno etažiranje zgrade predmetni stan upisan u zemljišne knjige kod Općinskog suda u Velikoj Gorici, zk.ul.br. 879 k.o. Pleso, poduložak 211 i to kao 11,95/1000 idealnog suvlasničkog dijela kč.br. 822/1 neodvojivo povezano s vlasništvom dvoiposobnog stana broj 411, tip 411- 2,5, na IV katu, površine 65,50 m2 u koju površinu i razmjer je uključeno i pripadajuće spremište SS 411, površine 3,15 m2 u zgradi u ulici Jurja Dobrile 34-40, E-23, a uslijed otvaranja nove knjige za k.o. Velika Gorica došlo je do utrnuća zk.ul.br. 879 E-23 k.o. Pleso, te otpisa predmetne čestice u zk.ul.br. 5902, E-23 k.o. Velika Gorica,

- da iz identifikacije čestica Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Velika Gorica, proizlazi da kč.br. 822/1 k.o. Pleso ima novu oznaku kč.br. 1986 koja je upisana u zk.ul.br. 5902 k.o. Velika Gorica,

- da je pred ovom sudom u tijeku ovršni postupak poslovni broj Ovr-1409/2012, povodom ovršnog prijedloga ovrhovoditelja Croatia banka d.d. protiv ovršenika (ovdje tuženika) Tihomira Marjanovića, radi provedbe ovrhe na predmetnoj nekretnini,

- da su tijekom trajanja ovršnog postupka Croatia banka d.d. kao prodavatelj i B2 Kapital d.o.o. kao kupac sklopili Ugovor o prodaji potraživanja od 25. ožujka 2015., kojim prodavatelj prodaje, a kupac kupuje potraživanja prodavatelja prema svojim dužnicima, koja čine Portfelj, a koja su pojedinačno identificirana u Prilogu II Ugovora, sve uzevši u obzir Odluku o kupoprodaji plasmana kreditnih institucija, da cjeloviti Ugovor između ugovornih strana čine isključivo Ugovor, svi njegovi Prilozi i sve eventualne izmjene i dopune ovom Ugovoru, a koje izmjene i dopune mogu biti valjane jedino ako su sastavljene u pisanoj formi.

8. Prvenstveno valja navesti da je predbilježba (članak 34. stavak 3. Zakona o zemljišnim knjigama "Narodne novine" broj 63/19. - dalje: ZZK) vrsta upisa kojom se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju pod uvjetom naknadnog opravdanja. Taj upis nije definitivan, ali time postaje ako je naknadno opravdan.

8.1. Prema odredbi članka 65. ZZK-a predbilježba djeluje dok ne bude opravdana ili izbrisana. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.

8.2. Nadalje, prema odredbi članka 66. stavak 1. ZZK predbilježba se 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 ili 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.

9. U situaciji kada je upisana predbilježba založnog prava na temelju rješenja Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1981/2011 od 17. travnja 2012., tužitelj je imao pravni interes na podnošenje ove tužbe, a i nije morao dokazivati postojanje pravnog interesa u smislu odredbe članka 187. ZPP jer pravni interes proizlazi iz zakonskog ovlaštenja na podnošenje tužbe radi opravdanja predbilježbe (članak 66. ZZK-a).

10. Odredbom članka 67. stavak 1. ZZK-a je propisano da tužbu radi opravdanja predbilježbe osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena može podnijeti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena, dok je odredbom članka 68. stavak 4. ZZK -a propisano da će se smatrati da je tužba radi opravdanja predbilježbe pravodobno podnesenom i nakon isteka roka, ako je podnesena prije podnošenja prijedloga za brisanje predbilježbe ili bar isti dan kad je prijedlog zaprimljen na zemljišnoknjižnom sudu.

10.1. Tuženik tijekom postupka nije tvrdio niti dokazivao da je zemljišnoknjižnom sudu podnesen prijedlog za brisanje predbilježbe, a ta činjenica nije razvidna niti iz povijesnog izvatka iz zemljišne knjige. Navedeno znači da je tužba u ovoj parnici podnesena pravodobno (članak 68. stavak 4. ZZK).

11. Prema odredbi članka 45. ZZK upisi u zemljišnu knjigu dopušteni su samo protiv osobe koja je u trenutku podnošenja prijedloga za upis u toj zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik zemljišta ili nositelj prava, glede kojega se upis zahtijeva, ili koja bar istodobno bude kao takva uknjižena ili predbilježena (knjižni prednik), dok je odredbom članka 65. ZZK propisano da predbilježba djeluje dok ne bude opravdana ili izbrisana. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.

11.1. Predmetna nekretnina je nesporno u vrijeme upisa predbilježbe temeljem rješenja Županijskog suda u Velikoj Gorici poslovni broj Gž-1981/2011 od 17. travnja 2012., bila u vlasništvu tuženika (povijesni zk izvadak).

11.2. Založno pravo na nekretninama je ograničeno stvarno pravo na određenom predmetu - zalogu koje ovlašćuje svog nositelja (založnog vjerovnika) da određenu tražbinu ne bude li mu o dospijeću ispunjena, namiri iz vrijednosti zaloga ma čiji on bio, a njegov svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti. Založno pravo omogućuje vjerovniku da se po dospijeću tražbine, ako ne bude namirena, namiri iz vrijednosti stvari koja je založena, i to bez obzira je li stvar u trenutku namirenja u vlasništvu založnog dužnika ili nije. Založno pravo je predbilježeno na nekretninama kao njihov stvarni teret, te ima učinak prema svima onima koji te nekretnine steknu nakon njezina upisa u zemljišnu knjigu. Dakle, prema onima koji su se nakon predbilježbe založnog prava upisali kao vlasnici predmetnih nekretnina.

11.3. Tužba radi opravdanja predbilježbe založnog prava podnosi se protiv dužnika na čijim je nekretninama predbilježba određena, ali i protiv njegovih zemljišnoknjižnih slijednika, koji su te nekretnine od njega stekli nakon što je predbilježba bila

zatražena odnosno određena. Stoga je neosnovan prigovor tuženika o promašenoj pasivnoj legitimaciji u ovoj parnici.

12. U odnosu na tvrdnju tuženika o prestanku predmetnog predbilježenog založnog prava zasnivanje drugog založnog prava, ista je neosnovana.

12.1. Odredbom članka 145. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23., 155/23. – dalje: ZOO) propisano je da obnova nastaje ako se vjerovnik i dužnik suglase da postojeću obvezu zamijene novom i ako nova obveza ima različitu glavnu činidbu ili različitu pravnu osnovu. Prema stavku 2. istoga članka sporazum vjerovnika i dužnika kojim se mijenja ili dodaje odredba o roku, o mjestu ili načinu ispunjenja, zatim naknadni sporazum o kamatama, ugovornoj kazni, osiguranju ispunjenja ili o kojoj drugoj sporednoj odredbi, a i sporazum o izdavanju nove isprave o dugu ne smatraju se obnovom.

12.2. Dakle, bitni elementi novacije je volja strana tj. namjera za sporazumnim gašenjem stare i zasnivanje nove obveze. Sporazum ne mora biti zaključen na izričit način, ali volja mora biti izražena tako da se namjera stranaka za novacijom može sa sigurnošću utvrditi budući da se namjera ne pretpostavlja. Slijedom toga, a polazeći od činjenice da se novacija ne pretpostavlja, ovaj sud zaključuje da između stranaka u ovom sporu nije došlo do sporazuma o gašenju stare obveze i stvaranja nove obveze jer naknadnim Sporazumom poslovni broj I-39/1993 je dodatno osigurano vraćanje obveza iz Ugovora o kreditu, te tuženik niti ne tvrdi niti dokazuje da bi u tom pogledu postojao sporazum o obnovi tj. zamjeni jednog založnog prava drugim, već samo tvrdi da je naknadno zasnovano i drugo založno pravo radi osiguranja iste tražbine na nekretnini u vlasništvu Bistro "Piccolo Mondo".

13. Nadalje, tužitelj svoj zahtjev temelji na Ugovoru o prodaji potraživanja, koji je ovjeren od javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba, pod poslovnim brojem OV-2606/15, a kojim je društvo Croatia banka d.d. prenijelo potraživanje iz Ugovora o kreditu broj 30-110-0549 (novi broj partije 2485003-2100139971), prema ovdje tuženiku na tužitelja B2 Kapital d.o.o. kao novog vjerovnika (sada B2 Impact d.o.o.).

13.1. U konkretnom slučaju pravni odnos između Croatia banke d.d. i tužitelja, kao i pravni odnos između tužitelja i tuženika valja prosuđivati kroz odredbe članaka 80.-89. ZOO.

13.2. Cesija je ugovor kojim vjerovnik svoju otuđivu tražbinu prenosi na drugu osobu. Može se definirati kao prijenos otuđive tražbine od dosadašnjeg vjerovnika (cedenta ili ustupitelja) na novog vjerovnika (cesionara ili primatelja) ugovorom koji oni o tome sklapaju, a dužnik (cesus) i tražbina ostaju isti. Za prijenos tražbine nije potreban pristanak dužnika jer se promjenom vjerovnika tražbina sadržajno ne mijenja. Ali, da bi taj ugovor imao učinak prema dužniku, on mora o njemu biti obaviješten. Sklapanjem ugovora o cesiji cedent prestaje biti vjerovnikom, a na njegovo mjesto dolazi cesionar. Takvom promjenom dotadašnji vjerovnik i dužnik više nisu u pravnom odnosu i ustupitelj (cedent) nema više aktivnu legitimaciju tražiti izvršenje dužne činidbe od dužnika, niti dužnik može valjano ispuniti svoje potraživanje ustupitelju.

13.3. U predmetnoj pravnoj stvari tuženik je tijekom postupka osporavao aktivnu legitimaciju tužitelja budući da Croatia banka d.d. protiv ovdje tuženika kao ovršenika, poslovni broj Ovr-1409/2012, provodi postupak ovrhe na predmetnoj nekretnini - etaža 11.95/1000 dvoiposobni stan broj 411, tip 411-2,5, na IV katu, površine 65,50 m2 u koju površinu i razmjer je uključeno i pripadajuće spremište SS 411, površine 3,15 m2 u zgradi u ulici Jurja Dobrile 34 i nakon što je sklopljen Ugovor o prodaji potraživanja od 25. ožujka 2015.

13.4. Dakle, u konkretnom slučaju tužitelj nije izvorni vjerovnik tražbine osigurane založnim pravom na nekretnini tuženika, a tuženik nije osobni dužnik tužitelja pa je u konkretnom slučaju tužitelj morao dokazati stjecanje tražbine koja je osigurana založnim pravom, a za koju je upisana predbilježba na nekretnini, jer o tome ovisi aktivna legitimacija tužitelja.

14. Radi utvrđivanja je li na tužitelja prenesena predmetna tražbina sud je na pripremnom ročištu održanom 29. ožujka 2024. odredio izvođenje dokaza financijsko knjigovodstvenog vještačenja po vještaku dipl. oec. Vatroslavu Zovki, koji je podneskom od 19. studenoga 2024. obavijestio sud da je temeljem rješenja kojim je imenovan vještakom obavio uvid u spis i priležeću dokumentaciju te je od punomoćnika tužitelja zatražio dostavu podataka i dokumentacije potrebnih za vještačenje, koju presliku dopisa je dostavio u privitku te da bez navedene dokumentacije vještak nije u mogućnosti odgovoriti na postavljene zadatke. Iz navedenih razloga vještak je vratio spis predmeta (bez izrađenog nalaza i mišljenja) sudu na daljnje postupanje.

14.1. Na ročištu 16. ožujka 2026. stalni sudski vještak se usmeno očitovao i naveo da je od punomoćnika tužitelja tražio dokumentaciju koja nedostaje u spisu, a osobito Priloge I i II Ugovora o prodaji potraživanja od 25. ožujka 2015. koji sadrže ukupnu nominalnu vrijednost svih potraživanja, cijenu po kojoj je tužitelj sva potraživanja otkupio te popis potraživanja koja su predmet otkupa. S time da je vještak, napomenuo da se navedeno traženje može krivo interpretirati da ga zanima cijena otkupa potraživanja, međutim navedene stavke je zatražio jer one čine sastavni dio Priloga I i II Ugovora. Naime, u članku 3. stavak 1. Ugovora o prodaji potraživanja od 25. ožujka 2015. je navedeno da "cjeloviti ugovor između ugovornih strana čine isključivo ovaj ugovor, svi njegovi prilozi i sve eventualne izmjene i dopune ovom ugovoru, a koje izmjene i dopune mogu biti valjane jedino ako su sastavljene u pisanoj formi". Također, na listu 33 spisa, koji je dostavljen uz Ugovor o prodaji potraživanja, je vidljiv iznos od 649.772,80 i da se odnosi na u ovom slučaju tuženika s naslova kredita, međutim, nije vidljivo niti o kojoj valuti se radi niti na koji datum se odnosi utvrđenje ovakvog iznosa, niti radi li se o samo o glavnici ili i kamatama ili nekim drugim troškovima. Dužnost vještaka je napraviti nalaz i mišljenje temeljem vjerodostojne dokumentacije, a dostavljeni "krnji" ugovor (bez odgovarajućih priloga a kako je to i navedeno u članku 3. ugovora) ne predstavlja vjerodostojnu dokumentaciju odnosno potpunu dokumentaciju pa samim time u slučaju potencijalnog izračuna temeljem takve dokumentacije vještak ne može tvrditi da bi to bilo stvarno stanje duga.

14.2. Punomoćnik tužitelja je na ročištu od 16. ožujka 2026. istakao da predmet vještačenja nije činjenica prijenosa tražbine već je vještačenje određeno u kontekstu tuženikova prigovora na visinu.

14.3. Stalni sudski vještak je ponovno istaknuo da je člankom 3. Ugovora određeno da sve izmjene i dopune mogu biti valjane jedino ako su sastavljene u pisanoj formi, a s obzirom da te izmjene i dopune nisu dostavljene u spis vještak navodi da bez tih eventualnih izmjena i dopuna i svih priloga koji su sastavni dio ugovora, vještak ne može utvrditi u trenutku kada je izvršen otkup predmetnog potraživanja kakvo je bilo stanje duga u trenutku otkupa. Ukoliko između stranaka nije sporno da nije bilo otplata na ime vraćanja kredita, tada vještak može izračunati stanje duga na dan kojeg odredi sud, s naslova glavnice od 150.000 DEM.

14.4. Punomoćnik tuženika je na ročištu ponovno naglasio da je već u odgovoru na tužbu osporio vjerodostojnost ugovora o cesiji sklopljenog između Croatia banke d.d. i B2 Kapitala d.o.o., a pri tome imajući u vidu da ni sama Croatia banka d.d. s obzirom da vodi ovršni postupak protiv sadašnjih vlasnika nekretnine i ovdje tuženika, ne priznaje ugovor o prodaji potraživanja u tim postupcima.

15. Imajući u vidu da vještak zbog nedostatne dokumentacije u spisu, unatoč pozivanju tužitelja da dostavi dokumentaciju potrebnu za izvođenje dokaza vještačenja, vještak nije mogao provesti vještačenje određeno prema zadatku suda, to prema ocjeni ovog suda tužitelj nije dokazao da je na njega predmetna tražbina prenesena niti u kojoj visini je prenesena obzirom na neprijepornu činjenicu da vještak sa raspoloživom dokumentacijom nije bio u mogućnosti utvrditi sve činjenice relevantne za meritum spora.

16. Kako se naprijed navedene okolnosti mogu utvrditi isključivo i jedino financijskim vještačenjem od strane vještaka financijske struke koji je jedini kvalificiran i ima stručno znanje za utvrđivanje predmetnih činjenica u smislu odredbe članka 250. ZPP-a, te obzirom da je za provođenje temeljitog i sveobuhvatnog vještačenja na sve sporne okolnosti vještaku bila potrebna dokumentacija koju mu tužitelj nije stavio na raspolaganje, to sud nalazi da se temeljem stanja spisa ne može utvrditi da je na tužitelja prenesena tražbina radi koje je upisana predbilježba založnog prava u korist Croatia banke d.d.

17. Polazeći od toga da vještačenje obavljaju vještaci koje određuje parnični sud (članak 251. stavak 1. ZPP), a da isprave koje tužitelj nije priložio u spis nemaju dokaznu vrijednost, jer je relevantan dokaz onaj nalaz koji je vještak izradio po nalogu suda na temelju dokumentacije koja je priložena u spis, odbijen je dokazni prijedlog tužitelja da se naloži vještaku da pristupi u poslovne prostorije tužitelja i izvrši uvid u isprave, odnosno Priloge I i II Ugovora o prodaji potraživanja od 25. ožujka 2015. koje su mu potrebne za izradu nalaza i mišljenja.

17.1. Odredba članka 232. stavak 1. ZPP propisuje da je stranka dužna sama podnijeti ispravu na koju se poziva za dokaz svojih navoda, time da članak 108. ZPP-a propisuje da se isprave u postupku podnose u izvorniku ili prijepisu i da ako je isprava priložena u prijepisu, sud će pozvati podnosioca isprave da sudu podnese ispravu u izvorniku, a drugoj strani će dopustiti da ju pregleda.

18. Sudska praksa potvrđuje da vještačenje mora ostati vezano uz procesno dopuštene dokaze (u tom smislu i Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci poslovni broj Revd-1994/2021-4). Suprotno tome, Ustavni sud Republike Hrvatske u odluci

poslovni broj U-III/4269/2018 ukazuje da je problematično kada vještak izradi nalaz i mišljenje na temelju dokumentacije koja nije u spisu i nije predložena kao dokaz do zaključenja prethodnog postupka.

18.1. S time u svezi, na ročištu 20. svibnja 2026. tužitelj je predao u spis ovjerenu presliku Ugovora o prodaji potraživanja od 25. ožujka 2015. uz koji Ugovor je priložen i Prilog I (list 299 spisa), koja dokumentacija je prvi put u spis predana na ročištu 20. svibnja 2026. i to nakon zaključenja prethodnog postupka, a takve nove činjenice i novi dokazi u parnici se više ne mogu iznositi, osim ako ih stranka bez svoje krivnje nije mogla iznijeti odnosno predložiti prije zaključenja prethodnog postupka, stoga takvu dokumentaciju (Prilog I kao sastavni dio Ugovora o prodaji potraživanja) ovaj sud nije uzeo u obzir (članak 299. ZPP).

19. Nadalje, prema odredbi članka 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14. - dalje: ZVDSP), prijenosom tražbine ex lege dolazi do prijenosa založnog prava, dakle ako je na valjanoj pravnoj osnovi prenesena tražbina osigurana založnim pravom, stjecatelj stječe založno pravo kojim je osigurana tražbina. Prema tome, ako je stjecatelj stekao založno pravo, tada je morao prethodno steći tražbinu osiguranu tim založnim pravom.

20. S obzirom na navedeno ovaj sud zaključuje kako tužitelj tijekom ovog postupka nije dokazao, da bi njegova aktivna legitimacija proizlazila iz priloženog Ugovora o prodaji potraživanja, odnosno da je isti zakoniti nositelj potraživanja na koje se poziva obzirom da iz dostavljenih preslika ugovora nije moguće utvrditi koja su to potraživanja prenesena na tužitelja, odnosno koja je Croatia banka d.d. prenijela Ugovorom od 25. ožujka 2015. na tužitelja. Cjelovit Ugovor o prodaji potraživanja čini Ugovor i svi njegovi Prilozi i sve eventualne izmjene i dopune ovom Ugovoru, a koje izmjene i dopune mogu biti valjane jedino ako su sastavljene u pisanoj formi (članak 3. Ugovora). Tužitelj prilog s prenesenim potraživanjima nije dostavio ovome sudu kao potvrdu svojih tvrdnji da je zakoniti nositelj potraživanja koje je Croatia banka d.d. prethodno imala i prema tuženiku, kao i da bi upravo to potraživanje bilo dio popisa sastavljenog uz ugovor o cesiji. Tvrdnje tužitelja kako bi dostava cjelokupnog ugovora o cesiji predstavljala povredu odredbi o zaštiti osobnih podataka kojima bi se ugrozili drugi dužnici, sud nije prihvatio kao opravdanje.

21. S tim u vezi naglašava se da do prijenosa založnog prava na drugu osobu dolazi ex lege temeljem članka 319. ZVDSP pod uvjetom da je na istu prenesena tražbina osigurana založnim pravom. Dakle, založno pravo je akcesorno pravo koje prati sudbinu tražbine, a ne obrnuto. Prijenosom tražbine na novog vjerovnika, prenosi se i založno pravo osnovano radi osiguranja takve tražbine. S druge strane, pravnim poslom predmet kojeg je prijenos isključivo založno pravo, ne dolazi do prijenosa tražbine koja je tim založnim pravom osigurana. Slijedom iznijetog, iz navedenog Ugovora o prodaji potraživanja od 25. ožujka 2015. koji je priložen uz tužbu nije razvidno je li ustupljeno cijelo potraživanje prema glavnom dužniku ili tek jedan dio njegovog duga, ili samo založno pravo, o čemu su uz ugovor o cesiji morale biti priložene isprave koje dokazuju navedeno (članak 85. ZOO).

22. Prema odredbi članka 34. stavak 2. ZZK-a uknjižba je upis kojim se knjižna prava stječu, prenose, ograničuju ili prestaju bez posebnog naknadnog opravdanja. Međutim, pored općih pretpostavki za upis (članak 45. i 48. ZZK- a), za provedbu uknjižbe tabularna isprava treba zadovoljavati i posebne pretpostavke za uknjižbu, a između ostalog (pored ovjerene istinitosti potpisa osobe čije se pravo prenosi, odnosno njezina punomoćnika i točne oznake zemljišta u smislu odredbe članka 57. do članka 59. ZZK-a) izričitu pisanu i bezuvjetnu izjavu onoga čije se pravo prenosi da pristaje na uknjižbu (članak 59. stavak 1. ZZK-a).

23. S obzirom na sve ranije navedeno, pored činjenice da Sporazum sklopljen pred Općinskim sudom u Velikoj Gorici poslovni broj R1-67/1992 od 31. srpnja 1992. ne sadrži obvezu za izdavanje tabularne isprave, u konkretnom slučaju tužitelj (kao vjerovnik) nije ovlašten od tuženika zahtijevati ispunjenje (članak 342. stavak 1. ZOO) obveze putem suda.

24. Slijedom navedenoga, odlučeno je kao u točki I. izreke presude.

25. Odluka o naknadi parničnog troška temelji se na odredbi članka 154. stavak 1. u svezi s člankom 155. ZPP i Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 138/23. i 107/25. - dalje: Tarifa) prema zatraženom troškovniku tuženika i prema vrijednosti predmeta spora (11.000,00 kuna/1.459,95 eura). Kao troškove potrebne za vođenje parnice sud je tuženiku priznao troškove sastava žalbe – prijedloga za ponavljanje postupka protiv presude zbog ogluhe u iznosu od 250,00 eura prema Tbr. 10.1. Tarife, trošak sastava prijedloga za ukidanje klauzule pravomoćnosti i ovršnosti u iznosu od 200,00 eura prema Tbr.7.1. Tarife, trošak sastava podneska od 12. listopada 2021. u iznosu od 200,00 eura prema Tbr. 8.1. Tarife, trošak sastava podneska od 1. veljače 2023. u iznosu od 100,00 eura prema Tbr. 8.3. Tarife, trošak pristupa na ročište 10. veljače 2023. u iznosu od 200,00 eura prema Tbr. 9.1. Tarife, trošak pristupa na ročište 4. prosinca 2023. u iznosu od 50,00 eura prema Tbr. 9.5. Tarife, trošak pristupa na ročište 28. prosinca 2023. u iznosu od 200,00 eura prema Tbr. 9.1. Tarife, trošak odgovora na tužbu od 26. siječnja 2024. prema Tbr. 8.1. u iznosu od 200,00 eura, te trošak pristupa na ročište 29. ožujka 2024., 13. listopada 2025., 16. ožujka 2026., 20. svibnja 2026., 2 srpnja 2026. i 30. rujna 2026. u iznosu od 200,00 eura za svako prema Tbr.9.1. Tarife, odnosno ukupno 2.600,00 eura, uvećan za 25% pdv-a iznosi 3.250,00 eura. Tuženiku je valjalo priznati i trošak sudske pristojbe na žalbu u iznosu od 53,09 eura i trošak predujma za grafološko vještačenje u ukupnom iznosu od 452,50 eura, odnosno ukupno 3.755,59 eura. Tuženiku su na navedeni iznos dosuđene i zatezne kamate sukladno odredbi članka 151. stavak 3. ZPP, a u visini određenim člankom 29. stavak 2. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23., 155/23. i 69/26.), a teku od 30. listopada 2026. kao dana presuđenja pa do isplate (točka II. izreke presude).

Velika Gorica, 30. listopada 2026.

Sutkinja:
Ileana Bebek

Dokument je elektronički potpisan:
Ileana Bebek
Vrijeme potpisivanja:
30-10-2026
11:43:37

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#0C1156415448522D333232383437333934373 9
OU=Signature
S=Bebek
G=Ileana
CN=Ileana Bebek

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba županijskom sudu, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku, u roku od 15 dana od dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje, odnosno od dana dostave prijepisa ove presude u slučaju neuredne obavijesti o ročištu na kojem se presuda objavljuje (članak 335. ZPP).

Broj zapisa: **9-3088f-70199**

Kontrolni broj: **09c4f-3ff06-ac766**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Ileana Bebek, O=OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI, 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 Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.