



Republika Hrvatska
Općinski sud u Zlataru
Stalna služba u Zaboku
Zabok, Matije Gupca 22

Poslovni broj P-501/2025.-17.

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

P R E S U D A | R J E Š E N J E

Općinski sud u Zlataru, Stalna služba u Zaboku, po sucu Karolini Balen, u pravnoj stvari tužiteljice 1. Snježane Čamilove iz Zaboka, M. Gupca 74, OIB: 47833700416 i 2. Marije Jelačić iz Zaboka, Ulica Grabrovec 31, OIB: 21001830198, koje zastupa punomoćnica Miljenka Polanović, odvjetnica u Zaboku, protiv tuženika 1. Svea ekonomi d.o.o. iz Zagreba, Ulica Damira Tomljenovića Gavrana 11, OIB: 17863542417, koju zastupa punomoćnik Zoran Bogojević i dr. odvjetnici u Odvjetničkom društvu Nadramija i partneri iz Zagreba i 2. Nenada Franjčeca iz Zaboka, Ulica Franjčeci 3, OIB: 82743030610, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, nakon dana 22. rujna 2026. zaključene javne glavne rasprave u nazočnosti punomoćnice tužiteljica, tužiteljica osobno, a u odsutnosti punomoćnika 1. tuženika i u odsutnosti 2. tuženika, na ročištu za objavu i uručenje presude 28. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

- I. Proglašava se nedopuštenom ovrha na nekretnini kčbr. 622/1 oranica u površini 270 m², upisana u z.k.ul.br. 3406, k.o. Zabok, u vlasništvu Snježane Čamilove iz Zaboka, Zabok, M. Gupca 74, OIB: 47833700416, koja je određena na temelju rješenja Općinskog suda u Zlataru, Stalna služba u Krapini poslovni broj Ovr-2/18 od 8. siječnja 2018.
- II. Proglašava se nedopuštenom ovrha na nekretnini kčbr. 628 dvorište u površini 502 čhv, upisana u z.k.ul.br. 3498, k.o. Zabok, u vlasništvu Marije Jelačić iz Zaboka, Ulica Grabrovec 31, OIB: 21001830198 koja je određena na temelju rješenja Općinskog suda u Zlataru, Stalna služba u Krapini poslovni broj Ovr-2/18 od 8. siječnja 2018.

r i j e š i o j e

III. Odbacuje se tužba tužiteljica u dijelu u kojem tužbeni zahtjev glasi:

"Određuje se brisanje zabilježbe ovrhe na nekretninama upisanim u zemljišne knjige pod oznakom kčbr. 622/1 oranica u površini od 270 m², upisana u z.k.ul.br. 3406, k.o. Zabok i kčbr. 628 dvorište u površini od 502 čhv upisane u z.k.ul.br. 3498, k.o. Zabok koja je određena rješenjem Općinskog suda u Zlataru, Stalna služba u Krapini poslovni broj Ovr-2/18 od 8. siječnja 2018. pod brojem Z-459/2018."

IV. Nalaže se 1. tuženiku Svea ekonomi d.o.o. naknaditi troškove parničnog postupka tužiteljicama u iznosu od 1.300,00 EUR sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja presude 28. listopada 2026. pa 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, u roku od 15 dana.

V. Odbija se kao neosnovan zahtjev tužiteljica da im 2. tuženik solidarno s 1. tuženikom naknadi parnični trošak.

Obrazloženje

1. Tužiteljice su u tužbi navele da su rješenjem ovoga suda poslovni broj Ovr-173/2021-66 od 21. listopada 2025. upućene kao treće osobe na pokretanje parnice protiv stranaka, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom na nekretninama kčbr. 622/1, upisane u z.k.ul.br. 3406, k.o. Zabok i kčbr. 628, upisane u z.k.ul.br. 3498, k.o. Zabok.

1.1. Tužiteljica Snježana Čamilova upisana je kao vlasnica u zemljišnoj knjizi na nekretnini kčbr. 622/1, z.k.ul.br. 3406, k.o. Zabok nakon provedenog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka temeljem rješenja ovoga suda poslovni broj Z-4433/2023. Bila je upisana u zemljišne knjige i kao Snježana Franjčec iz Grabrovca 45, a nekretninu je naslijedila iza pok. oca Franje Franjčeca, pok. majke Terezije Franjčec i brata Josipa Franjčeca. Nakon smrti brata upisana je kao posjednica iste nekretnine temeljem rješenja o nasljeđivanju poslovni broj O-19/02. Iz povijesti promjena na katastarskoj čestici proizlazi da je predmetna nekretnina bila u posjedu prednika tužiteljice Franje Franjčeca iz Grabrovca 45 od 1980. godine.

1.2. Tuženik Nenad Franjčec je u zemljišnoj knjizi bio upisan kao suvlasnik iste u 5/180 dijela, no ni on ni njegovi prednici nisu bili nikada u posjedu predmetne nekretnine.

2. Tužiteljica Marija Jelačić je u zemljišne knjige upisana kao vlasnica kčbr. 628, upisane u z.k.ul.br. 3498, k.o. Zabok također nakon zemljišnoknjižnog ispravnog postupka ovoga suda temeljem rješenja poslovni broj Z-4433/2023. Bila je upisana u zemljišne knjige i s adresom Grabrovec 42. Pravo vlasništva stekla je nasljeđivanjem iza svoje pok. majke Danice Franjčec i pok. supruga Juraja Jelačića. Iz povijesti promjena na katastarskoj čestici proizlazi da je ista u posjedu prednika tužiteljice

Poslovni broj P-501/2025.-17.

Danice Franjčec iz Grabrovca 42 od 1976. godine. Na istoj je izgrađena obiteljska kuća za koju su Juraj i Marija Jelačić i Danica Franjčec ishodili rješenje o odobrenju za građenje od 24. svibnja 1972. godine.

2.1. Tuženik Nenad Franjčec je u zemljišnoj knjizi bio upisan kao suvlasnik iste u 30/360 dijela, no ni on ni njegovi prednici nisu bili nikada u posjedu predmetne nekretnine.

2.2. Na očevidu koji je održan 9. svibnja 2022. u ovršnom predmetu ovoga suda poslovni broj Ovr-173/2021 utvrđeno je da Nenad Franjčec nije vlasnik predmetnih nekretnina te nije izvršena ni njihova procjena tržišne vrijednosti.

3. Tuženik Svea ekonomi d.o.o. je u odgovoru na tužbu naveo da osporava osnovanost tužbenog zahtjeva u cijelosti. U trenutku pokretanja ovršnog postupka ovoga suda poslovni broj Ovr-2/2018 tužiteljice nisu bile upisane u zemljišne knjige kao samovlasnice predmetnih nekretnina i iste su bile upisane kao suvlasništvo tuženika u označenim dijelovima. Tužiteljice su ishodile upis prava vlasništva u odnosu na sporne čestice tek u sklopu zemljišnoknjižno ispravnog postupka koji se pred ovim sudom vodio pod poslovnim brojem Z-4433/2023, a koji je pokrenut tek u rujnu 2022. godine i okončan je rješenjem od 13. travnja 2023.

3.1. Tuženik se poziva na čl. 84. st. 2. Ovršnog zakona prema kojem je zabilježbom ovrhe stekao pravo na namirenje tražbine iz nekretnine i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine, a po st. 4. promjena vlasnika tijekom ovršnog postupka ne sprječava da se taj postupak nastavi protiv novoga vlasnika nekretnine kao ovršenika. U trenutku zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi na predmetnim nekretninama nije bilo vidljivo da bi tužiteljice imale bilo kakve stvarnopravne zahtjeve u odnosu na sporne suvlasničke udjele predmetnih nekretnina. Pravni prednik tuženika nije imao razloga posumnjati da je upis 2. tuženika kao suvlasnika predmetnih čestica bio sporan te je bio savjestan u trenutku kad je pokrenuo predmetnu ovrhu na istima. Tužiteljice nisu čak ni učinile vjerojatnim 1. tuženikovo eventualno nepoštenje ili nesavjesnost, a sama činjenica da su tužiteljice u pojedinačnom ispravnom postupku ishodile upis prava vlasništva na predmetnim nekretninama nije sama po sebi razlog za proglašenje ovrhe nedopuštenom. Poziva se na postupanje s povjerenjem u zemljišne knjige te da nije bio dužan istraživati izvanknjižno stanje. Predložio je odbiti tužbeni zahtjev tužiteljica.

4. Tuženik Nenad Franjčec je u odgovoru na tužbu naveo da ne osporava zahtjev tužiteljica te da ni on ni njegovi preci nisu nikad bili u posjedu predmetnih nekretnina. Usprotivio se zahtjevu za naknadom parničnog troška te smatra da bi istoga bio dužan snositi 1. tuženik Svea ekonomi d.o.o.

5. Sud je u dokaznom postupku izvršio uvid u sve pismene dokaze koji se nalaze u spisu, u izvatke iz zemljišne knjige na str. 5-10 spisa, u rješenje o nasljeđivanju iza pok. Franje Franjčeca na str. 11 spisa, u zapisnik ovoga suda broj R2-129/85 na str. 12-13 spisa, u rješenje o nasljeđivanju iza pok. Josipa Franjčeca na str. 14-15 spisa, u prijepis posjedovnog lista i povijest promjena na katastarskim česticama na str. 16-17 spisa i 25-27 spisa, u rješenje o nasljeđivanju iza pok. Danice Franjčec na str. 28-29 spisa, u rješenje o nasljeđivanju iza pok. Juraja Jelačića na str. 30-33 spisa, u rješenje o odobrenju za građenje na str. 34-35 spisa, u zapisnik iz ovršnog predmeta

Poslovni broj P-501/2025.-17.

ovoga suda poslovni broj Ovr-183/2021 od 9. svibnja 2022. na str. 36-39 spisa, u kompletni spis ovog suda poslovni broj Ovr-2/2018 odnosno kasniji poslovni broj Ovr-183/21, u zemljišnoknjižni predmet ovoga suda poslovni broj Z-11667/2022 i u dokumentaciju iz navedenih spisa koja je priložena ovome spisu, saslušao tužiteljice u svrhu dokazivanja te svjedoke Miroslava Jelačića i Ristu Ćamilova.

6. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka u skladu s čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19 i 80/22, u daljnjem tekstu ZPP-a) sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužiteljica na proglašenje ovrhe nedopuštenom osnovan, dok je tužbu u dijelu u kojem je istom zatraženo brisanje zabilježbe ovrhe na predmetnim nekretninama valjalo odbaciti jer o njoj nije ovlašten ni dužan odlučivati parnični, već ovršni sud u ovršnom postupku, koji ju je sud i odredio.

6.1. Nesporne su bile činjenica da je u zemljišnoj knjizi u vrijeme pokretanja ovršnog postupka i u vrijeme upisa zabilježbe predmetne ovrhe bio upisan 2. tuženik kao suvlasnik predmetnih nekretnina, zatim da su se tužiteljice nakon zabilježbe ovrhe upisale kao vlasnice predmetnih nekretnina u cijelosti i to tek 2023. godine nakon provođenja pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka, dok je zabilježba pokretanja tog postupka izvršena u zemljišnoj knjizi 2022.

6.2. Sporno je bilo jesu li, kada, u kojem dijelu i na koji način su tužiteljice ranije (prije zabilježbe ovrhe) stekle pravo vlasništva predmetnih nekretnina.

7. Uvidom u ovršni predmet ovoga suda poslovni broj Ovr-173/2021 (raniji poslovni broj Ovr-2/2018) utvrđeno je da je povodom prijedloga za ovrhu pravnog prednika ovrhovoditelja – Sberbank d.d. od 29. prosinca 2017. temeljem ovršne isprave određena ovrha protiv ovršenika Nenada Franjčeca radi naplate tražbine ovrhovoditelja od 188.047,44 kn sa zakonskim zateznim kamatama, između ostalog, i na suvlasničkim udjelima Nenada Franjčeca na predmetne dvije nekretnine i to u 5/180 dijela i 30/360 dijela.

7.1. Povodom žalbe ovršenika protiv takvog rješenja o ovrsi, Županijski sud u Splitu odbio je istu i potvrdio rješenje o ovrsi ovoga suda poslovni broj Ovr-2/2018 od 8. siječnja 2018. te je isto postalo pravomoćno 26. svibnja 2021.

7.2. Tužiteljice su nakon izvršenog očevida na spornim nekretninama u tom ovršnom postupku podnijele prigovore kao treće osobe u kojima su navele da su predmetne dvije nekretnine njihovo vlasništvo te da imaju na istima stvarna prava koja sprečavaju ovrhu na tim nekretninama. Tuženik se kao ovrhovoditelj usprotivio prigovoru trećih osoba.

7.3. Rješenjem ovoga suda poslovni broj Ovr-173/2021-66 od 21. listopada 2025. upućene su tužiteljice kao treće osobe da u roku od 15 dana od pravomoćnosti tog rješenja pokrenu parnicu protiv stranaka radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

8. Uvidom u zemljišnoknjižni predmet Općinskog suda u Zlataru, Stalne službe u Zaboku poslovni broj Z-11667/2022 utvrđeno je da su Snježana Ćamilova i Marija Jelačić u pojedinačnom zemljišnoknjižnom ispravnom postupku ishodile upis prava

Poslovni broj P-501/2025.-17.

vlasništva na nekretninama upisanim u z.k.ul. 3406 i 3498, k.o. Zabok, a sve temeljem rješenja o nasljeđivanju poslovni broj O-19/02 od 5. veljače 2022., O-443/82 od 16. prosinca 1982., O-122/06 od 4. svibnja 2006., O-863/10 od 15. veljače 2011., slijedom čega je sud donio rješenje poslovni broj Z-4433/2023 kojim je dopušten upis prava vlasništva Snježane Čamilove na kčbr. 622/1, upisane u z.k.ul. broj 3406 k.o. Zabok u 1/1 dijela te upis Marije Jelačić na kčbr. 628, upisane u z.k.ul. broj 3498 k.o. Zabok u 1/1 dijela.

8.1. Sud je također utvrdio i to uvidom u zemljišnoknjižne izvatke da je treća osoba Snježana Čamilova sada upisana kao vlasnik u cijelosti na k.č.br. 622/1 oranica, površine 234 m², upisane u z.k.ul. 3406 k.o. Zabok, dok je treća osoba Marija Jelačić sada upisana kao vlasnica u cijelosti na k.č.br. 628 u naravi dvorište, površine 1806 m², upisane u z.k.ul. 3498, k.o. Zabok.

9. Po čl. 60. st. 1.-4. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, u daljnjem tekstu: OZ) ako se ovrhovoditelj u propisanom roku ne očituje o prigovoru ili ako se jedna stranka usprotivi prigovoru, sud će podnositelja prigovora zaključkom uputiti da protiv stranaka u roku od petnaest dana pokrene parnicu radi proglašenja da ovrha na predmetu ovrhe nije dopuštena, osim ako podnositelj ne dokaže opravdanost svoga prigovora pravomoćnom presudom ili drugom javnom ispravom, ili javno ovjerovljenom privatnom ispravom, odnosno ako činjenice na kojima se temelji prigovor treće osobe nisu općepoznate ili se mogu utvrditi primjenom pravila o zakonskim predmnjevanjima. Ako podnositelj prigovora dokaže njegovu opravdanost pravomoćnom presudom, javnom ili javno ovjerovljenom privatnom ispravom, odnosno ako su činjenice na kojima se temelji prigovor općepoznate ili se mogu utvrditi na temelju pravila o zakonskim predmnjevanjima, sud će o prigovoru odlučiti u ovršnom postupku. Podnositelj prigovora može parnicu pokrenuti i nakon proteka roka koji mu je sud odredio sve do dovršetka ovršnoga postupka, ali je u tom slučaju dužan snositi troškove prouzročene prekoračenjem toga roka. U parnici iz stavka 1. ovoga članka treća osoba može tražiti da se utvrdi postojanje njezina prava ako joj ga koja od stranaka osporava.

10. Odredbom članka 80. OZ-a propisano je da se ovrha na nekretnini provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenoga prodajom. Nadalje, čim se donese rješenje o ovrsi, sud će po službenoj dužnosti zatražiti da se u zemljišnoj knjizi upiše zabilježba ovrhe. Tom zabilježbom ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine. Promjena vlasnika nekretnine tijekom ovršnoga postupka ne sprječava da se taj postupak nastavi protiv novoga vlasnika kao ovršenika. Sve radnje poduzete prije toga ostaju na snazi i novi vlasnik ne može u postupku poduzimati one radnje koje ne bi mogao poduzeti prijašnji vlasnik da do promjene vlasništva nije došlo.

11. U trenutku podnošenja prijedloga za ovrhu i sam prvobitni ovrhovoditelj postupao je u skladu s načelom zaštite povjerenja u zemljišne knjige. Zaštita povjerenja u pravni promet nekretnina te publiciranje stvarnih prava na nekretninama, kao i određenih obveznopравnih odnosa, činjenica i prava, moguće je jedino ukoliko je izvršen upis tih prava u zemljišne knjige.

12. Načelo povjerenja u zemljišne knjige se očituje u predmnjevi da zemljišne knjige odražavaju potpuno i istinito stanje u pogledu vlasništva te svih drugih stvarnih prava vezanih za nekretninu.

12.1. Člankom 8. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/2013, 60/13, 108/17, 63/19) propisano je da zemljišne knjige, izvatci, odnosno ispisi i prijepisi iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava. Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta. Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, pravno je zaštićen, ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

12.2. Dakle, prvotni ovrhovoditelj Sberbank d.d. Zagreb u trenutku podnošenja prijedloga za ovrhu nije imao razloga posumnjati da ovršenik Nenad Franjčec nije suvlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige kao vlasništvo ovršenika, a zabilježba ovrhe provedena je prije provedbe rješenja kojim su treće osobe upisane kao vlasnice nekretnina navedenih u izreci pobijanog rješenja. Zabilježba pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka trećih osobe provedena je pod poslovnim brojem Z-11667/22, zaprimljeno 29. rujna 2022., dakle nakon zabilježbe ovrhe.

13. Odlučna činjenica u ovom predmetu jest jesu li treće osobe prije zabilježbe ovrhe stekle upravo suvlasnički dio koji je bio upisan na ovršenika. Ukoliko su treće osobe pravo vlasništva stekle ranije u slučaju stvarnopravnih promjena koje su nastale na nekretninama temeljem odluke suda ili druge nadležne vlasti *ex lege* ili nasljeđivanjem, tada upis u zemljišnu knjigu nije materijalna pretpostavka stjecanja stvarnih prava.

14. Svjedok Miroslav Jelačić, sin tužiteljice Marije Jelačić, iskazao je da je predmetna kuća na kčbr. 628 k.o. Zabok kuća njegove majke Marije Jelačić i ona tamo živi. Kuća je građena 70-tih godina prošlog stoljeća i izgradili su ju ona i njegov otac Juraj. Nekretninu je majka naslijedila od svoje bake Danice Franjčec prije 20 godina. U toj kući živjeli su i on i njegov brat. Nikad nije bilo sporova u vezi te kuće. On je tamo živio do 1996. Nenad Franjčec nikad nije uživao ovu nekretninu niti bilo tko drugi. Ne zna kada ni na koji način je izvršen upis prava vlasništva moje majke na predmetnoj nekretnini. Otac Juraj je ishodio nekakvu građevinsku dozvolu i ista postoji za izgradnju kuće. Od hipoteke postoji na predmetnoj nekretnini teret u korist njegovog oca kad je izvadio kredit i kojeg treba brisati zbog proteka vremena, a za ovrhu na predmetnoj nekretnini saznao je kad je sudac došao na teren na predmetnu nekretninu.

15. Svjedok Risto Ćamilov, suprug Snježane Ćamilove, iskazao je da je predmetna nekretnina njegove supruge u naravi oranica stečena nasljeđivanjem i to ili od njezinog brata Josipa Franjčeca koji je umro 2000. ili još od roditelja koji su se zvali Terezija i Franjo Franjčec koji su već bili umrli kad su se svjedok i tužiteljica vjenčali. Vjenčali su se 1989. godine. U vezi predmetne nekretnine nije bilo nikakvih sporova. Kad je još brat Josip bio živ on je radio na toj nekretnini vrt, a oni su na toj nekretnini uz njega radili vrt. Nakon njegove smrti su zasijali travu i kosili tu travu i imali jednu brajdu vinove loze, budući da je za vrt bila potrebna potrošnja velike količine vode. Za predmetnu ovrhu su saznali kad je njihov sin htio na toj nekretnini graditi kuću te su uvidjeli da je na toj nekretnini upisano 16 suvlasnika od kojih je jedan bio i Nenad Franjčec. Tada

Poslovni broj P-501/2025.-17.

su vidjeli da na istoj postoji teret po osnovi kredita Nenada Franjčeca iz 2018. godine. Otišli su k odvjetniku i po provedenom postupku upisali suprugino vlasništvo u cijelosti, ali teret nisu mogli skinuti niti je sin počeo s gradnjom kuće zbog toga. Ne zna kako je Marija Jelačić stekla svoju nekretninu, ali zna da je od 1989. kad je on došao tu živjeti njezina obitelj već imala kuću na toj nekretnini i u njoj su živjeli Marija, njezin pok. suprug i dvojica sinova, a danas tamo živi Marija Jelačić i možda jedan sin.

16. Tužiteljica Marija Jelačić iskazala je da je njezina majka izvršila zamjenu nekretnina sa sestrom Nenada Franjčeca koja se zvala Katica Franjčec. Njezin suprug se zvao Miško i s njima je izvršena ta zamjena. Dali su im gornji dio nekretnine, a oni su njezinim roditeljima u zamjenu dali nekretninu na kojoj su njezini roditelji izgradili staru kuću. Ta stara kuća nije predmet ovog postupka. Roditelji Danica i Mirko Franjčec počeli su graditi svoju staru kuću koja se nalazi neposredno uz predmetnu nekretninu na kojoj su potom Juraj i ona izgradili novu kuću. Staru kuću su gradili njezini roditelji Mirko i Danica Franjčec 1968. Njezina sestra koja se zove Mirjana i tužiteljica i majka Danica naslijedile su oca kad je umro, a majku Danicu je naslijedila tužiteljica i njoj je pripala ta nekretnina na kojoj danas ima izgrađenu novu kuću u kojoj živi. Danas tamo živi sama, a ranije su u toj kući živjeli njezini roditelji, a otac je umro s 49 godina. Nikad nije bilo sporova u vezi njihovih nekretnina. Njezina majka Danica Franjčec umrla je prije 20-tak godina. Nenad Franjčec nikad nije uživao predmetnu nekretninu niti bilo tko drugi. Ne zna kada se vodio postupak nakon kojeg se upisala kao vlasnica predmetnih nekretnina. Njezin suprug je rješavao sve papire oko izgradnje kuće. Građevinska dozvola glasi na supruga Juraja. Shvatili su da im je na nekretnini upisana zabilježba ovrhe u trenutku kad je njezina sestrina Snježana Čamilova bila u postupku pripreme da si njezin sin Alen iza njih gradi kuću. Snježana Čamilova ranije Franjčec je stekla svoju nekretninu koja je predmet ovog postupka nasljedstvom iza majke Terezije, a njezin otac Franjo je također umro rano i naslijedilo ga je četvero braće - Nada, Vlado, Josip i Snježana time da je predmetna nekretnina pripala njoj, a ostala braća su dobili nekretnine na kojima su izgradili svoje kuće. Oni su se svi rodili u toj staroj kući i danas u toj kući ne živi nitko, ali pripada Snježani koja inače živi u stanu. Ta nekretnina sestrične Snježane nalazi se odmah iza njihove predmetne nekretnine.

17. Tužiteljica Snježana Čamilova rođ. Franjčec, iskazala je da je svoju nekretninu koja je u naravi oranica od oko 240 m² na kojoj sada raste trava koju kosi moj suprug, naslijedila od svojih roditelja Franje i Terezije i brata Josipa koji je umro s 50 godina. Njezine dvije sestre su se odrekle prava na nasljedstvo iza roditelja, a s bratom Vladom je izvršila zamjenu dijelova njegove nekretnine i njezine nekretnine koja nije predmet ovog postupka i nalazi se preko pruge u Grabrovcu tako da je predmetna nekretnina 622/1 u cijelosti pripala tužiteljici. Ne zna točno kako su njezini roditelji stekli vlasništvo te nekretnine, ali valjda po svojim roditeljima koje ona nije poznavala. Naime, njezin otac je rođen 1911. i umro je sa 71 godinu, a majka je rođena 1917. i umrla je sa 68 godina, dakle sve u vrijeme dok je ona imala 15 odnosno 21 godinu. Sporova nikad nije bilo u vezi predmetne nekretnine niti je Nenad Franjčec ikad uživao tu nekretninu. Tužiteljica Marija Jelačić je svoju nekretninu koja je predmet sporne ovrhe naslijedila od svoje majke Danice i supruga Juraja. To je bilo njihovo od kad zna za sebe. Kuća u kojoj sada živi Marija Jelačić je kuća koju su izgradili ona i njezin suprug Juraj. Nije bilo sporova u vezi njihove nekretnine niti je Nenad Franjčec ikad polagao pravo na njihovu nekretninu. Za predmetnu ovrhu je saznala 2022., a upisala se kao vlasnica svoje nekretnine u naravi oranice 2023. godine nakon sudske postupka. Njoj je sin gospođe Marije Jelačić rekao da na njezinoj predmetnoj nekretnini postoji zabilježba

ovrhe, što ju je začudilo jer je smatrala da je njezina nekretnina "čista". To je bilo u svibnju ili lipnju 2022.

18. Prema čl. 130. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 79/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, u daljnjem tekstu: ZV) propisano je da se vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano.

18.1. Prema pravnom shvaćanju izraženom u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-242/2021-2 od 8. lipnja 2022. načelo povjerenja u zemljišne knjige odnosi se samo na derivativno stjecanje knjižnog prava te je isto zauzeto i u presudama toga suda poslovni broj Rev-59/2000 od 16. rujna 2003., Rev-1566/2017 od 11. lipnja 2019., Rev-x 142/2016 od 11. prosinca 2019. i Revd-1939/2020 od 9. rujna 2020.

18.2. Odredbom čl. 128. ZV-a propisano je da nasljednik stječe vlasništvo naslijeđenih stvari u času otvaranja nasljedstva, ako zakonom nije drukčije određeno, a nasljednik je ovlašten ishoditi upis svoga prava vlasništva nekretnine u zemljišnoj knjizi.

18.3. Odredbom čl. 129. Zakona o nasljeđivanju ("Narodne novine", broj 48/03, 163/03, 35/05, 127/13, 33/15, 14/19, u daljnjem tekstu: ZN) propisano je da u času ostaviteljeve smrti nasljednik stječe nasljedno pravo i na njega po sili zakona prelazi ostavina umrle osobe, čime postaje njegovo nasljedstvo, a u istom času nasljednik stječe i ostala prava i obveze vezane uz njegovo svojstvo nasljednika, ako što drugo ne proizlazi iz njihove pravne naravi.

18.4. Zato je bilo odlučno utvrditi u ovom postupku u kojem su trenutku i u kojem opsegu treće osobe stekle pravo vlasništva nasljeđivanjem, a sve kako bi se utvrdilo da je u ovoj pravnoj stvari ovrha zabilježena nedvojbeno nakon što su treće osobe stekle pravo vlasništva predmetnih nekretnina. Pritom je važno da je pretpostavka za stjecanje - vlasništvo prednika (ostavitelja).

18.5. Uvidom u nalaz i mišljenje geodetskog vještaka GEO TNT d.o.o. iz ovršnog predmeta ovoga suda poslovni broj Ovr-173/2021 utvrđeno je da je kčbr. 622/1 k.o. Zabok u katastru nekretnina označena kao kčbr. 5711/1, k.o. Zabok, u naravi vrt i travnato zemljište, a kčbr. 628 kao kčbr. 5713, k.o. Zabok, u naravi kuća kbr. 31, dvije pomoćne zgrade i dvorište.

19. U odnosu na kčbr. 622/1, k.o. Zabok:

19.1. Uvidom u priložena rješenja o nasljeđivanju iza pok. Franje Franjčeca koji je umro 1982. godine, u rješenje o nasljeđivanju iza pok. Josipa Franjčeca koji je umro 2001. godine, utvrđeno je da je tužiteljica Snježana Čamilova svoje pravo vlasništva u idealnim dijelovima imala upisano u zemljišnoj knjizi temeljem tih rješenja o nasljeđivanju. Međutim, ona je stekla pravo vlasništva cijele predmetne nekretnine kao izvanknjižno vlasništvo i to po osnovi nasljeđivanja, budući da su već njezini pravni prednici stekli pravo vlasništva iste nekretnine u cijelosti (pa i spornog suvlasničkog udjela na kojem je bio upisan 2. tuženik), što potvrđuju iskazi saslušanih svjedoka i tužiteljica, kao i sadržaj povijesti promjena na katastarskim česticama.

19.2. Uvidom u povijest promjena na katastarskoj čestici kčbr. 622/1, k.o. Zabok utvrđeno je da je posjednik iste nekretnine od 1980. bio upisan Franjo Franjčec (otac tužiteljice Snježane Čamilove) u cijelosti, potom od njegove smrti 1982. Terezija Franjčec (majka tužiteljice), nakon njezine smrti 1995. Josip Franjčec (brat tužiteljice), a od 2002. kao posjednica iste u cijelosti bila je upisana Snježana Čamilova.

19.3. Iako je prema sadržaju zapisnika ovoga suda poslovni broj R2-129/85 utvrđeno da je Terezija Franjčec svoju imovinu rasporedila ugovorom o doživotnom uzdržavanju djeci Josipu i Snježani, svakom u $\frac{1}{2}$ dijela, iz povijesti promjena na katastarskim česticama jasno je da je u konačnici nasljeđivanjem brata Josipa 2002. godine predmetna nekretnina kao izvanaknjižno vlasništvo u cijelosti pripada tužiteljici Snježani Čamilovoj jer je i on bio upisan prije toga kao posjednik iste u cijelosti nakon smrti majke Terezije od 1995. godine.

19.4. U odnosu na nasljeđivanje, isto je pravo vlasništva stečeno u trenutku otvaranja nasljedstva, koje je otvoreno u svakom slučaju prije zabilježbe predmetne ovrhe na spornim nekretninama.

20. U odnosu na kčbr. 628, k.o. Zabok:

20.1. Uvidom u priloženo rješenje o nasljeđivanju iza pok. Danice Franjčec koja je umrla 2006. godine utvrđeno je da je njezinom nasljednicom u cijelosti proglašena tužiteljica Marija Jelačić. Uvidom u rješenje o nasljeđivanju iza pok. Juraja Jelačića koji je umro 2010. godine utvrđeno je da je njegovom nasljednicom proglašena supruga Marija Jelačić u odnosu na nekretnine ostavitelja u cijelosti. Uvidom u povijest promjena na katastarskim česticama vidljivo je da je još 1976. kao posjednica kčbr. 5713, k.o. Zabok bila upisana Danica Franjčec (majka Marije Jelačić) i to u cijelosti te je tako stečeno pravo izvanaknjižnog vlasništva (posjedovni list br. 264, k.o. Zabok u cijelosti) stekla tužiteljica Marija Jelačić nasljeđivanjem svoje majke 2006. godine i svog supruga Juraja Jelačića 2010. godine, budući da je prema rješenju o nasljeđivanju iza pok. Juraja Jelačića utvrđeno da je u njegovu ostavinu kao izvanaknjižno vlasništvo ušla i kčbr. 628 prema rješenju o odobrenju za građenje bivše Općine Zabok, Sekretarijata za poslove uprave broj: 01-UP-964/1-1972 od 24. svibnja 1972. godine, koja je dozvola izdana Juraju, Mariji i Danici Franjčec.

20.2. Povezujući sadržaj ovih dokumenata s iskazima tužiteljica i svjedoka, koje je sud prihvatio kao jasne, podudarne i logične, kao i sadržajem odgovora na tužbu tuženika Nenada Franjčeca, utvrđeno je da je tužiteljica Snježana Čamilova nasljeđivanjem stekla pravo vlasništva predmetne nekretnine kčbr. 622/1 u cijelosti 2001. godine, dok je tužiteljica Marija Jelačić također po osnovi nasljeđivanja stekla pravo vlasništva predmetne kčbr. 628 u cijelosti 2006. odnosno 2010. godine. Nije utvrđeno tijekom postupka da bi bilo tko osporavao tužiteljicama ili njihovim pravnim prednicima posjed i izvršavanje vlasničkih ovlaštenja na predmetnim nekretninama.

20.3. Bez obzira što su tužiteljice tek nakon provođenja pojedinačnog zemljišnoknjižnog ispravnog postupka upisale pravo vlasništva na predmetnim nekretninama u zemljišnoj knjizi, dakle, nakon zabilježbe predmetne ovrhe na istima, ovo je njihovo pravo vlasništva nasljeđivanjem stečeno prije zabilježbe ovrhe na nekretnini, tako sam upis u zemljišne knjige nije materijalna pretpostavka stjecanja tog prava.

20.4. Kod stjecanja prava vlasništva uz načelo povjerenja u zemljišne knjige radi se o stjecanju prava vlasništva na temelju pravnog posla gdje pravni slijednik, pouzdajući se u potpunost i istinitost zemljišne knjige, stječe pravo vlasništva na temelju pravnog posla od upisanog pravnog prednika (čl. 115. ZV-a), dok je nasljeđivanje drukčiji pravni temelj stjecanja prava vlasništva (čl. 114. ZV-a) od onog koji se utemeljuje na pravnom poslu, kao što su to odluke suda ili druge nadležne vlasti te zakona.

20.5. Načelo povjerenja u zemljišne knjige odnosi se na stjecanje knjižnog prava na temelju valjane pravne osnove koja može biti pravna osnova za derivativno stjecanje stvarnih prava na nekretninama. Poštenu stjecatelj će biti pravno zaštićen glede stjecanja knjižnog prava jedino ako je, postupajući u dobroj vjeri, upisao svoje pravo u zemljišnu knjigu na temelju takve pravne osnove - pravnog posla. O tome se ne radi u konkretnom slučaju zabilježbe ovrhe na nekretnini koja je u tom trenutku bila u vlasništvu tužiteljica kao trećih osoba, koje pravo vlasništva je stečeno ranijim nasljeđivanjem.

21. Slijedom navedenog, sud je utvrdio da tužiteljice u odnosu na cijele predmetne nekretnine, a ne samo u odnosu na sporne suvlasničke udjele na kojima je upisana zabilježba ovrhe protiv Nenada Franjčeca, imaju stvarno pravo koje sprečava ovrhu u smislu čl. 59. OZ-a.

22. U odnosu na drugi dio zahtjeva koji se odnosi na brisanje zabilježbe ovrhe valja reći da parnični sud u parnici radi proglašenja ovrhe nedopuštenom odlučuje o dopuštenosti ovrhe u smislu čl. 55. OZ-a. O ovršnim radnjama, uključujući brisanje zabilježbe ovrhe, ne odlučuje parnični, već ovršni sud. Stoga je tužbu u odnosu na takav dio zahtjeva valjalo odbaciti.

23. Odluka o parničnom trošku temelji se na čl. 154. st. 5. i 155. ZPP-a. Visina troška odmjerena je u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine", broj 138/2023, 107/2025). Sud smatra da tužiteljice zbog odbačaja tužbe u dijelu u kojem je zatraženo brisanje zabilježbe ovrhe nisu uspjele samo u razmjerno neznatnom dijelu svog zahtjeva zbog kojeg dijela nisu nastali nikakvi posebni troškovi te je odlučio da tužiteljice imaju pravo na naknadu parničnog troška u cijelosti.

24. U konkretnom se slučaju radi o sporu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom te je vrijednost predmeta spora naznačena s iznosom od 3.000,00 EUR jer u takvom sporu vrijednost predmeta spora ne predstavlja novčani iznos odnosno vrijednost tražbine koja se naplaćuje u ovrsi.

24.1. Tužiteljicama pripada zatraženi trošak sastava tužbe (tbr. 8/1-100 bodova), zastupanja na ročištu 24. travnja 2026., 10. lipnja 2026. i 22. rujna 2026. (tbr. 9/1-100 bodova), odnosno ukupno 400 bodova, što uz uvećanje za 10% po osnovi zastupanja dvije osobe iznosi 440,00 bodova ili 880,00 EUR (tbr. 40/1), uz vrijednost jednog boda od 2,00 EUR. PDV na taj iznos jest 220,00 EUR, što ukupno iznosi 1.100,00 EUR. Tome su dodani troškovi sudske pristojbe na tužbu i na presudu od po 100,00 EUR za svaku, što iznosi ukupno 1.300,00 EUR.

Poslovni broj P-501/2025.-17.

24.2. Tužiteljicama je isti trošak dužan naknaditi I. tuženik, koji im je osporavao tužbeni zahtjev, dok 2. tuženik nije tužiteljicama osporavao navode tužbe ni tužbenog zahtjeva pa nije dužan ni snositi parnični trošak tužiteljicama.

24.3. Na tako dosuđeni iznos parničnog troška tužiteljicama pripada i zatezna kamata od dana presuđenja pa do isplate temeljem čl. 29. ZOO-a i čl. 151. st. 3. ZPP-a.

25. Slijedom navedenog, presuđeno je i riješeno kao u izreci.

U Zaboku 28. listopada 2026.

Sudac

Karolina Balen

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude i rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana, putem ovog suda nadležnom županijskom sudu. Ukoliko je stranka uredno obaviještena o ročištu za objavu i uručenje presude, rok za žalbu teče od dana objave, a ukoliko stranka nije uredno obaviještena o ročištu za objavu i uručenje, rok za žalbu teče od dana dostave ovjerenog prijepisa iste.

Dostaviti:

1. Odvj. Miljenka Polanović, Zabok, uz rješenje o pristojbi na presudu
2. Odvj. Zoran Bogoević, Zagreb
3. Nenad Franjčec, Zabok, Ulica Franjčeci 3
4. eOglasna ploča suda



Broj zapisa: **9-3088f-5363b**

Kontrolni broj: **0b84a-3c230-fb77f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Zlataru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.