



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu

Zemljišnoknjižni odjel u Varaždinu

Posl.br. Z-2673/2024

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

Općinski sud u Varaždinu, po sutkinji Lidiji Krašek, temeljem prijedloga višeg zemljišnoknjižnog sudskog savjetnika-specijaliste Ivice Franjića, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Syndre d. o.o., OIB: 76630324137, sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 43, zastupanog po direktorima Maji Dubenik i Viktoriji Šoprek, protiv protustranke Alpe-Adria poslovodstvo d.o.o., OIB: 99488126785, sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 48, radi uknjižbe prijenosa založnog prava, rješavajući o prigovoru vlasnice nekretnine Petre Maček, OIB: 74290065466, s adresom u Varaždinu, Ulica šemovečkih žrtava 72, podnesenom protiv rješenja ovoga suda poslovni broj Z-1368/2024 od 23. siječnja 2024., dana 12. lipnja 2026.,

r i j e š i o j e

I. Odbija se prigovor vlasnice nekretnine Petre Maček od 13. veljače 2024. podnesen protiv rješenja ovoga suda poslovni broj Z-1368/2024 od 23. siječnja 2024., kao neosnovan.

II. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovoga suda upis zabilježbe odbijenog prigovora u zemljišnoknjižnom ulošku broj 7494 katastarske općine Varaždin, na nekretnini označenoj kao kčbr. 14962/1, Ulica šemovečkih žrtava, kuća i dvorište, ukupne površine 358 m², povezano s vlasništvom posebnog dijela (Etaža I, prizemlje, stan ukupne površine 97 m²), udio 1/1 (E-1), a koja će se izbrisati po službenoj dužnosti po eventualnoj pravomoćnosti ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta ovoga suda poslovni broj Z-1368/2024 od 23. siječnja 2024. dopuštena je, na temelju Ugovora o ustupu i prijenosu tražbine od 17. siječnja 2024. potvrđenog kod javnog bilježnika Željke Maroslavac iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-1473/2024, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog u iznosu od 40.000,00 EUR pod poslovnim brojem Z-6288/09 (a koje je pravo prethodno preneseno pod poslovnim brojem Z-1753/2023 s imena Posojilnica-Bank Zila na ime Alpe-Adria poslovodstvo d.o.o.), u korist novog založnog vjerovnika Syndre d.o.o., Zagreb. Navedeni upis dopušten je u zemljišnoknjižnom ulošku broj 7494 katastarske općine Varaždin, na nekretnini u vlasništvu Petre Maček, udio 1/1 (E-1), označenoj kao kčbr. 14962/1, Ulica šemovečkih žrtava, kuća i

dvorište, ukupne površine 358 m², povezano s vlasništvom posebnog dijela (Etaža I, prizemlje, stan ukupne površine 97 m²). Istim rješenjem određeno je brisanje plombe broj Z-1368/2024 te je naložena provedba upisa.

2. Protiv navedenog rješenja vlasnica nekretnine Petra Maček podnijela je pravovremeni prigovor dana 13. veljače 2024.. U prigovoru u bitnome navodi da pobija rješenje iz svih propisanih zakonskih razloga: pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, bitne povrede postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Ističe da su predmetni pravni poslovi, odnosno cesije, fiktivni i prividni pravni poslovi u smislu članka 285. Zakona o obveznim odnosima jer prikrivaju prethodno sklopljene ugovore o kupoprodajama potraživanja i dugovanja između tih stranaka, zbog čega sklopljena kupoprodaja isključuje naknadno sklapanje cesije. Predlaže da Zemljišnoknjižni odjel pozove predlagatelja i protustranku na polaganje originalnih isprava i izvadaka iz knjigovodstvenih stanja, ispita njihovu valjanost i vjerodostojnost te u konačnici odbaci ili odbije prijedlog za upis.

3. Prigovor vlasnice nekretnine Petre Maček nije osnovan.

4. Sudeći u zemljišnoknjižnim stvarima, ovaj sud postupa striktno prema pravilima formalnog zemljišnoknjižnog prava. Dakle, zemljišnoknjižni sud rješava o prijedlogu za upis u pravilu bez saslušanja stranaka i isključivo na temelju prijedloga i isprava priloženih uz njega te stanja zemljišne knjige u trenutku podnošenja prijedloga sve sukladno odredbi čl. 115. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 63/2019, 128/2022, 155/2023 i 127/2024; dalje u tekstu: ZZK),. Prema članku 117. stavku 1. ZZK-a, zemljišnoknjižni sud će dopustiti upis ako iz isprava proizlazi da za to postoji valjani pravni temelj, ako isprava po obliku i sadržaju ispunjava opće i posebne pretpostavke za valjanost upisa te ako je upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige i knjižnog prednika (članak 45. ZZK-a).

5. Uvidom u dokumentaciju priloženu uz prijedlog podnesen 17. siječnja 2024., utvrđeno je da je predlagatelj Syndre d.o.o. priložio Ugovor o ustupu i prijenosu tražbine od 17. siječnja 2024. sklopljen s cedentom Alpe-Adria poslovodstvo d.o.o. (upisanim založnim vjerovnikom). Predmetna privatna isprava u cijelosti ispunjava opće i posebne pretpostavke za zemljišnoknjižni upis, budući da je potvrđena (solemnizirana) kod javnog bilježnika Željke Maroslavac iz Zagreba pod brojem OV-1473/2024 dana 19. siječnja 2024. godine, te sadrži izričitu suglasnost i očitovanje volje upisanog vjerovnika za prijenos prava.

6. Zemljišnoknjižni odjel je pravilno utvrdio da je prijenos založnog prava u formalnom smislu u potpunosti provediv s obzirom na stanje knjižnog prednika, jer je cedent Alpe-Adria poslovodstvo d.o.o. u času podnošenja prijedloga u zemljišnoj knjizi bio upisan kao nositelj založnog prava (tereta) pod brojem Z-1753/2023 na predmetnoj nekretnini u vlasništvu Petre Maček. Sukladno odredbi članka 81. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima, s tražbinom na primatelja (cesionara) prelaze i sporedna prava, uključujući i založno pravo (hipoteku). Uknjižba prijenosa založnog prava u ovom je slučaju deklaratorne (publicitetne) naravi, jer se njome u zemljišnoj knjizi samo javno obznanjuje izvanknjižna promjena hipotekarnog vjerovnika koja je nastala samim ugovorom o ustupu tražbine.

7. Navodi iz prigovora vlasnice nekretnine kojima se osporava materijalnopravna valjanost, vjerodostojnost, prividnost ili fiktivnost sklopljenog ugovora o ustupu (pozivanjem na članak 285. Zakona o obveznim odnosima), te zahtjevi za provođenjem dokaznog postupka, uvidom u knjigovodstvena stanja ili ispitivanjem skrivenih namjera ugovornih strana, ne mogu se isticati niti rješavati u strogo formalnom zemljišnoknjižnom postupku. Zemljišnoknjižni sud nema zakonsko ovlaštenje niti procesne instrumente za utvrđivanje fiktivnosti ugovora ili provođenje parničnog dokaznog postupka. Takav pravni stav potvrđen je i u ustaljenoj drugostupanjskoj sudskoj praksi (vidi npr. rješenje Županijskog suda u Splitu, poslovni broj GŽ Zk-211/2024-2 od 2. siječnja 2025. godine i rješenje Županijskog suda u Varaždinu, poslovni broj 27 GŽ Zk-756/2021-2 od 10. siječnja 2022. godine). Prema tom shvaćanju, ako su priložene isprave formalno uredne i podobne za upis, zemljišnoknjižni sud ne može ulaziti u ispitivanje izvanknjižnih odnosa ili eventualnih materijalnih nedostataka pravnog posla; takvi prigovori mogu biti predmet isključivo posebne parnice pred parničnim sudom radi utvrđenja ništetnosti ili poboynosti isprava.

8. Budući da je zemljišnoknjižni referent u pobijanom rješenju postupao u potpunosti u skladu sa zakonom i stanjem zemljišne knjige u času primitka zahtjeva, vjerno utvrđujući postojanje knjižnog prednika i valjanost priloženih isprava, u rješenju nema nedostataka niti pogrešne primjene materijalnog prava. Slijedom navedenog, na temelju članka 145. st. 4. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 63/2019, 128/2022 i 155/2023) valjalo je prigovor vlasnice nekretnine Petre Maček odbiti kao neosnovan, potvrditi rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta te odlučiti kao u izreci.

U Varaždinu 12. lipnja 2026.

Sutkinja
Lidija Krašek

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi nadležnom županijskom sudu putem ovoga suda pismeno u tri primjerka.

Dostaviti:

1. Syndre d.o.o., Radnička cesta 43, 10000 Zagreb
2. Alpe-Adria posloводство d.o.o., Radnička cesta 48, 10000 Zagreb
3. Petra Maček, Ulica šemovečkih žrtava 72, 42000 Varaždin



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

12.06.2026 10:
39

**Serijski broj
certifikata**

522872341811901548320570328519379785307610054785

**Algoritam
potpisa**

EC

Kontrolni broj

Z187087110d54df9c

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

-