



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA
Sesvete, Industrijska cesta 15

Poslovni broj: Ps-5/2025-10

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

Općinski sud u Sesvetama, po sucu toga suda Lovri Tomičiću, u pravnoj stvari tužitelja Fadila Hrnića, OIB 83675383789, iz Sesveta, Ulica braće Oružec 17, kojeg zastupa punomoćnica Marija Grbavac, odvjetnica iz Zagreba, Prve Poljanice 15, protiv tuženice Raseme Rosandić, OIB 23079137796, iz Sesveta, Rebro 2, koju zastupa punomoćnik Tomislav Kuren, odvjetnik iz Zagreba, Ilica 253, radi iseljenja i predaje u posjed, nakon glavne i javne rasprave zaključene 17. srpnja 2026. u prisutnosti punomoćnika stranaka, s danom objave 27. kolovoza 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženici Rasemi Rosandić, OIB 23079137796, iz Sesveta, Rebro 2 iseliti iz stana u Sesvetama, na adresi ulica Rebro 2, odnosno nekretnine zk.č.br. 6545/2, STAMBENA ZGRADA BROJ 2, ULICA REBRO, površine 231 m², DVORIŠTE, ULICA REBRO, površine 369 m², ukupne površine 600 m², 5. suvlasnički dio: 4,66/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) povezano sa vlasništvom posebnoga dijela – spremišta ozn. S1 u podrumu, NKP 41,55 te isprazniti istu od svih osoba i stvari te slobodnu od svih osoba i stvari predati u posjed tužitelju Fadilu Hrniću, OIB 83675383789, iz Sesveta, Ulica braće Oružec 17, sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

II. Nalaže se tuženici da u roku od 15 (petnaest) dana naknadi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 829,64 EUR.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi podnesenoj 25. veljače 2025. navodi kako je on vlasnik stana u Sesvetama, na adresi ulica Rebro 2, odnosno nekretnine zk.č.br. 6545/2, STAMBENA ZGRADA BROJ 2, ULICA REBRO, površine 231 m², DVORIŠTE, ULICA REBRO, površine 369 m², ukupne površine 600 m², 5. suvlasnički dio: 4,66/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) povezano sa vlasništvom posebnoga dijela – spremišta ozn. S1 u podrumu, NKP 41,55. Ističe, kako tuženica zajedno sa svojom

obitelji i dalje živi u stanu koji je sada u vlasništvu tužitelja, odnosno u posjedu je istog bez valjane pravne osnove. Tužbenim zahtjevom traži predaju u posjed predmetnog stana.

2. Tuženica u odgovoru na tužbu u bitnome navodi kako tužitelj predmetnom tužbom traži da tužena u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe iseli i da mu preda u posjed slobodan od osoba i stvari stan u Sesvetama na adresi ulica Rebro 2, odnosno nekretnine zk.č.br. 6545/2, Stambena zgrada broja 2, Ulica Rebro, površine 231 m², Dvorište, Ulica Rebro, površine 369 m², ukupne površine 600 m², 5. suvlasnički dio: 4,66/100 Etžno vlasništvo (E-5) povezano sa vlasništvom posebnog dijela – spremišta ozn. S1 u podrumu, NKP 41,55. Ističe, kako je predmetnu nekretninu tužitelj stekao pravomoćnim rješenjem o dosudi Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/23 od 29. veljače 2024. i na temelju tog rješenja upisao se u zemljišne knjige kao vlasnik nekretnine. Po donošenju odnosno pravomoćnosti rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/23 od 29. veljače 2024. ovdje tužitelj kao kupac pokrenuo je incidentalni ovršni postupak radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu kao ovrhovoditelju. U postupku formiranom povodom prijedloga ovdje tužitelja, Općinski sud u Novom Zagrebu donio je rješenje o ovrsi poslovni broj Ovr-1389/2023-63 od 29. kolovoza 2024. kojim je naložio ovršenici Rasemi Rosandić da bez odgode isprazni i preda kupcu Fadilu Hrniću iz Sesveta, Bjelovarska 15, OIB: 83675383789, nekretninu upisanu u zk. ul. broj 9178, k.o. SESVETE NOVO, kč.br. 6545/2, STAMBENA ZGRADA BROJ 2, ULICA REBRO, površine 231 m², DVORIŠTE, ULICA REBRO, površine 369 m², ukupne površine 600 m², 5. suvlasnički dio: 4,66/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) povezano s vlasništvom posebnog dijela - spremišta ozn. S1 u podrumu, NKP 41,55. U više označenom rješenju suda je za slučaj da ovršenica ne postupi po točki I. izreke ovog rješenja odredio ovrhu udaljenjem ovršenice Raseme Rosandić iz nekretnine identificirane u točki I. izreke rješenja, uklanjanjem svih njezinih stvari iz navedene nekretnine i predajom te nekretnine u posjed kupcu Fadilu Hrniću iz Sesveta, Bjelovarska 15, OIB: 83675383789. Točkom III. izreke označenog rješenja određeno je da će se uklonjene pokretnine iz nekretnina predati će ovršenici, a ako ona nije prisutna odraslom članu domaćinstva. Ako prilikom poduzimanja ovršnih radnji ne bude nazočna niti jedna osoba kojoj se stvari mogu predati ili ih te osobe neće primiti, stvari će se predati na čuvanje trećoj osobi koju odredi ovrhovoditelj, na trošak ovršenice dok je točkom IV. izreke označenog rješenja naloženo ovršenici Rasemi Rosandić da ovrhovoditelju Fadilu Hrniću naknadi troškove ovršnog postupka u iznosu 160,00 EUR, u roku osam dana. Ističe, kako je U obrazloženju više označenog rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu navedeno da je sukladno pravomoćnom rješenju o dosudi Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 od 29. veljače 2024. i zaključku o predaji Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 od 24. lipnja 2024., ovršenica (ovdje tužena) izgubila pravo posjeda nekretnine opisane u točki I. izreke rješenja te je dužna tu nekretninu predati ovrhovoditelju kao kupcu, koji je na temelju naprijed navedenih odluka stekao pravo posjeda te nekretnine, sukladno odredbi čl. 120. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 57/96., 29/99., 42/00., 173/03., 194/03., 151/04., 88/05., 121/05. i 67/08., dalje: OZ). Nadalje, navodi da prema čl. 121. st. 3. OZ kupac nekretnine može zahtijevati iseljenje ovršenika iz nekretnine koju je kupio i da se radi o incidentalnom postupku iz odredbe čl. 121. st. 5. OZ-a u kojem je kupac podnošenjem prijedloga stekao pravni položaj ovrhovoditelja. Navodi kako je 23. kolovoza 2024. zaprimljen kod Općinskog suda u Novom Zagrebu prijedlog kupca da se odredi ovrha radi ispražnjenja i predaje predmetne nekretnine njemu kao

ovrhovoditelju pa da je slijedom navedenog, s obzirom su se u konkretnom slučaju ispunile pretpostavke da se predmetna nekretnina preda u posjed kupcu, sukladno odredbama čl. 120., 121. i 226. OZ, valjalo odlučiti kao u točki I.-III. izreke rješenja. Nadalje, navodi kako je protiv rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/23 od 29. kolovoza 2024., ovdje tuženica podnijela 6. rujna 2025. žalbu, a istovremeno s njome i prijedlog za odgodu ovrhe. Ističe, kako je o prijedlogu ovdje tuženice za odgodu ovrhe, Općinski sud u Novom Zagrebu odlučio rješenjem poslovni broj Ovr-1389/2023-74 od 3. listopada 2024. na način da je isti odbio kao neosnovan. Protiv rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023-74 od 3. listopada 2024., ovdje tuženica je podnijela žalbu dana 28. listopada 2024. Ističe, kako je o žalbi koju je ovdje tuženica podnijela protiv rješenja o ovrsi Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023-63 od 29. kolovoza 2024., odlučeno rješenjem Županijskog suda u Rijeci poslovni broj GŽ Ovr-547/2024-2 od 16. prosinca 2024. na način da je prihvaćena žalba ovdje tuženice i ukinuto rješenje o ovrsi Općinskog suda u Novom Zagrebu, poslovni broj Ovr-1389/2023-63 od 29. kolovoza 2024. i predmet vraćen istom sudu na ponovan postupak. Nadalje, navodi kako se u rješenju Županijskog suda u Rijeci poslovni broj GŽ Ovr-547/2024-2 od 16. prosinca 2024. u bitnome navodi da su osnovani žalbeni navodi ovršenice da je činjenično stanje ostalo nepotpuno utvrđeno, te se stoga ne može ispitati pravilnost primjene materijalnog prava prilikom donošenja osporavanog rješenja. Naime, prema Zaključku sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske koji je održan 11. ožujka 2022., proizlazi da postoji obaveza ovršnog suda da u ovršnim postupcima u kojima se ovrha određuje i provodi na temelju ovršnih isprava koje nisu prošle sudsku kontrolu (rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave, zadužnice, javnobilježničkog akta ili solemnizirane privatne isprave ili sl.), a koje proizlaze iz potrošačkih ugovora, da po službenoj dužnosti preispita sadrži li potrošački ugovor nepoštene, nišetne ugovorne odredbe. U konkretnom slučaju ovrha navedene banke pokrenuta je u okviru javnobilježničkog akta, te je temeljem rješenja o dosudi i zaključku o predaji doneseno osporavano rješenje sukladno čl. 120., 12. i 226. OZ-a bez da je sud utvrđivao da li potrošački ugovor koji je zaključen između ovršenice i navedene banke sadrži nepoštene nišetne ugovorne odredbe. Naime, Sud Europske unije je u predmetu C-407/18 analizirao načelo djelotvornosti primjene Direktive Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima (dalje Direktiva Vijeća 93/13/EEZ), a u procesnoj situaciji u kojoj odredbe ovršnog nacionalnog zakonodavstva ne dopuštaju da ovršni sud u ovršnom postupku ispituje nepoštenost pojedinih ugovornih odredbi ugovora o hipotekarnom kreditu sklopljenog u obliku neposredno izvršivog javnobilježničkog akta i po toj osnovi odgoditi ovrhu, a kao polazišnu osnovu odredio u ispitivanju da li odnosna nacionalna odredba Slovenskog ovršnog zakona (koja je gotovo istovjetna odredbi čl. 61. st. 1. OZ-a), čini nemogućom ili pretjerano teškom primjenu prava Unije (dakle Direktive Vijeća 93/13/EEZ). Sud je u tom postupku zauzeo pravno shvaćanje da navedenu Direktivu o potrošačkim ugovorima treba s gledišta načela djelotvornosti tumačiti na način da se protivi nacionalni propis poput onoga iz glavnog postupka na temelju kojeg nacionalni sud koji je odlučio o prijedlogu za ovrhu na temelju Ugovora o hipotekarnom kreditu sklopljenog između trgovaca i potrošača u obliku neposredno izvršivog javnobilježničkog akta, nema mogućnost, bilo na prijedlog potrošača ili po službenoj dužnosti ispitati jesu li odredbe sadržane u tom aktu nepoštene, a u smislu te Direktive i po toj osnovi odgoditi zatraženu ovrhu. Budući da se u konkretnoj situaciji postupak ovrhe provodi na temelju ovršne isprave, navedenog ugovora o

kreditu koji nije prošao sudsku kontrolu, ostaje dužnost suda da provjeri je li ovršenica potrošač i da li u slučaju da se radi o potrošačkom ugovoru, ispita da li su nepoštene ugovorne odredbe o kojim utvrđenjima ovisi osnovanost donošenja navedenog rješenja iako je doneseno rješenje o dosudi kupcu tj. sada ovrhovoditelju. U predmetnom rješenju dalje se navodi da iz sadržaja spisa proizlazi da je ovršenica protiv navedene banke već pokrenula postupak radi ništetnosti, te se u tom predmetu raspravljalo o tome da li je banka imala valjanu dozvolu za obavljanje bankarske djelatnosti u Republici Hrvatskoj i da li je ovlaštena od strane Hrvatske narodne banke za obavljanje te djelatnosti, dok predmetom raspravljanja nije bila ništetnost predmetnog očitovanja i ugovora o kreditu sastavljenog kod javnog bilježnika kao javnobilježnički akt o tome da li se radi o potrošačkom ugovoru i da li taj ugovor, ukoliko je potrošački ugovor, sadrži nepoštene i nišetne ugovorne odredbe. Nadalje, navodi kako je o žalbi koju je ovdje tužena podnijela protiv rješenja o ovrsi Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023-74 od dana 03. listopada 2024, odlučeno rješenjem Općinskog suda u Rijeci poslovni broj GŽ Ovr-547/2024-4 od 16. prosinca 2024. na način da je ista prihvaćena, preinačeno je rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu, poslovni broj Ovr-1389/2023-74 od 3. listopada 2024. te riješeno da se odgađa predmetni postupak ovrhe do pravomoćnog završetka parničnog postupka koji se vodi kod Općinskog suda u Sesvetama poslovni broj P-605/2023. Tuženica, nadalje ističe kako je imajući u vidu sve navedeno jasno da tužitelj nema pravni interes za pokretanje parničnog postupka koji se pred Naslovnim sudom vodi pod poslovnim brojem Ps-5/2025 jer već raspolaže ovršnim ispravama (rješenjem o dosudi Općinskog suda u Novom Zagrebu posl.br. Ovr-1389/2023 od 29. veljače 2024. i zaključkom o predaji Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 od 24. lipnja 2024.) temeljem kojih je pokrenuo incidentalni ovršni postupak radi ispražnjenja i predaje predmetne nekretnine te je po njegovom prijedlogu doneseno i rješenje o ovrsi. Slijedom navedenog tužena predlaže Naslovnom sudu da odbaci tužbu u konkretnoj pravnoj stvari te alternativno ističe prigovor presuđene stvari podredno dvostruke litispendencije.

Za slučaj da sud ne odbaci tužbu i ne uvaži istaknute prigovore presuđene stvari podredno dvostruke litispendencije, tuženica nastavno ističe da su ona i njezin suprug Zoran Rosandić 17. studenoga 2023., podnijeli Općinskom sudu u Sesvetama tužbu radi utvrđenja ništetnosti dijela odredbe članka B t. 4. i članka B t. 6. Ugovora o jednokratnom kreditu br. računa 543.108 od 25. rujna 2008. zaključenog između Raseme Rosandić i Zorana Rosandića - kao zajmoprimatelja i vjerovnika Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg e Gen, 8083 St. Stefan im Rosental, Murecker Strase 23, Republika Austrija kao i čl. VI. javnobilježnički akta - očitovanje poslovni broj OU-948/08, sastavljeno u uredu javnog bilježnika Jakić Branka 3. listopada 2008. U podnesenoj tužbi, ovdje tuženica i njezin suprug u bitnom navode: da je 25. rujna 2008. između Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen kao vjerovnika i Raseme Rosandić i Zorana Rosandića kao zajmoprimaca zaključen ugovor o jednokratnom kreditu, da je iznos kredita koji je kreditor odobrio i stavio na raspolaganju korisnicima kredita iznosio 35.000,00 EUR, da prema odredbi čl. B t. 4. predmetnog ugovora, ako nije drugačije ugovoreno, vrijedi slijedeće: vjerovnik ima pravo promijeniti uvjete iz ugovora u skladu sa novčanim i kreditnim prilikama ili prilikama na tržištu kapitala, ili ekonomskom prilikama zajmodavca, da prema odredbi B t. 6. predmetnog ugovora svaki ugovorni partner može u svakom trenutku otkazati kreditne ugovore koji nisu ograničeni rokom uz otkazni rok od tri mjeseca. Iz važnog razloga vjerovnik u svakom trenutku ima pravo odmah naplatiti cijeli kredit. Važni razlozi su veliko kašnjenje u plaćanju - za

korisnike vrijedi paraf 13 zakona o zaštiti pri otkazu, znatno pogoršanje financijske situacije zajmoprimca do koje je došlo naknadno ili je vjerovnik o njemu naknadno obaviješten, nepoštivanje važnih odredbi iz ugovora, da je 3. listopada 2008. kod javnog bilježnika Branka Jakića zaključen javnobilježnički akt - očitovanje poslovni broj OU-948/08, osnovnom kojeg je na nekretnini upisanoj u zk. ul. broj 7586, k.o. SESVETE, zem. čest. 2091/6, STAMBENA ZGRADA BROJ 2, ULICA REBRO, površine 231 m², DVORIŠTE, ULICA REBRO, površine 369 m², ukupne površine 600 m², 4. suvlasnički dio: 1,41/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) povezano s vlasništvom posebnog dijela - garaže ozn. G4 u podrumu, NKP 12,60 m² i nekretnini upisanoj u zk. ul. broj 7586, k.o. SESVETE, zem. čest. 2091/6, STAMBENA ZGRADA BROJ 2, ULICA REBRO, površine 231 m², DVORIŠTE, ULICA REBRO, površine 369 m², ukupne površine 600 m², 5. suvlasnički dio: 4,66/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) povezano s vlasništvom posebnog dijela - spremišta ozn. S1 u podrumu, NKP 41,55 m² (u naravi E-5=stan u podrumu), izvršen upis prava zaloge (hipoteke) radi osiguranja potraživanja prema zajmoprimateljima Rasemi Rosandić i Zoranu Rosandiću u iznosu od 35.000,00 EUR, aktivnom kamatnom stopom od 9.125 % godišnje, zateznom kamatom od 5 % godišnje, efektivnom godišnjom kamatnom stopom od 10,5 % te svim ostalim naknadama, troškovima, glavnim i sporednim obvezama koje mogu nastati temeljem ugovora o jednokratnom kreditu br. računa 543.108 od 25.09.2008. u korist vjerovnika Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg e Gen, 8083 St. Stefan im Rosental, Murecker Strase 23, a sve temeljem očitovanja Raseme Rosandić, da je u članku VI. javnobilježničkog akta – očitovanje, poslovni broj OU-948/08 sastavljenog u uredu javnog bilježnika Jakić Branka 3. listopada 2008., određeno da zajmoprimci pristaju na dospelost cjelokupne tražbine ukoliko kao zajmoprimatelji dođu u bilo kojem trenutku u zakašnjenje s otplatom bilo koje rate kredita, kao i ukoliko do 30. rujna 2016. tražbinu ne podmire u cijelosti, da prema istom članku dospelost cjelokupne tražbine vjerovnika nastupa i u slučaju otkaza ugovora po davatelju kredita iz važnih razloga. Važni razlozi su ozbiljan zaostatak u plaćanju, naknadi nastup ili naknadno saznanje davatelja kredita o pogoršanju imovinskog stanja primatelja kredita kao i kršenje važnih odredbi ugovora. Za slučaj dospelosti novčane tražbine u skladu s odredbama ove točke, zajmoprimatelji su dopustili vjerovniku – davatelju kredita da provede neposrednu ovrhu radi naplate svog potraživanja, u skladu s očitovanjem. Navodi, kako su temeljem takovih nespornih činjenica, tužitelji u tužbi istakli da ugovor o kreditu sadrži odredbe koje vjerovniku daju pravo promijeniti uvjete iz ugovora u skladu s jednostranim odlukama, o kojima ne postoji mogućnost pojedinačnog pregovaranja s drugom ugovornom stranom korisnikom kredita. Prilikom zaključenja predmetnog ugovora tuženik kao trgovac nije ovdje tuženicu i njezinog supruga kao potrošače u cijelosti informirao o svim potrebnim parametrima bitnim za donošenje valjane odluke utemeljene na punoj obavijesti, a tijekom pregovora i u svezi sa zaključenjem predmetnog ugovora o kreditu. Kreditor je sklapanjem navedenog ugovora s ovdje tuženom i njezinom povrijedio njihove interese i prava kao potrošača, korisnika kredita, zaključujući ugovor o kreditu, koristeći u istom, ništetne i nepoštene ugovorne odredbe. S tim u vezi ovdje tuženica ističe da je u predmetu Suda Europske unije br. C-472/10 u postupku prethodnog odlučivanja, a povodom zahtjeva nacionalnog suda upućenog tom sudu vezano za pitanje (ne)poštene ugovorne odredbe u smislu čl. 3. st. 1. i 3. Direktive 93/13 koja dopušta mogućnost jednostrane izmjene pojedinih ugovornih odredbi, neovisna odvjetnica tog suda prof. dr. V. Trstenjak izrazila je pravno shvaćanje prema kojemu ugovorne odredbe koje omogućuju jednostranu izmjenu ugovora nisu automatski

nepoštene, već su to samo one odredbe koje dopuštaju izmjenu bez valjanog razloga ili koje u sebi ne sadrže razlog za izmjenu, time da razlog mora biti izrijekom naveden u ugovornoj odredbi. Sud Europske unije u presudi poslovni broj C-26/13 od 30. travnja 2014. povodom zahtjeva mađarskog suda o tumačenju odredbe čl. 4. st. 2. Direktive 93/13/EEZ zauzeo je stajalište kako treba tumačiti navedenu odredbu te između ostalog navodi da ugovorna odredba potrošaču ne mora biti samo gramatički razumljiva tj. objašnjava da bi potrošaču-tužitelju morali biti na transparentan način objašnjeni razlozi i pojedinosti mehanizama promjene ugovornih odredbi. Ističe, kako odredbe ugovora ne smiju sadržavati skrivene zamke, a čestitost u poslovanju nalaže da pružatelj usluge ne smije steći korist zbog toga što je potrošač potrebit niti smije steći prednost zbog nedostataka iskustva potrošača ili zbog slabog pregovaračkog položaja. Nepoštene odredbe o kojima se nije pojedinačno pregovaralo ništetne su od samog početka to jest od trenutka kad su postale sadržajem standardnog ugovora. Ovdje tuženica naglašava kako je tuženik jednostrano sastavio ugovor i njoj i njezinom suprugu dao obrazac na potpis, a oni nisu imali mogućnosti niti prava pregovarati o pojedinim odredbama. Prema odredbi članka 3. stavak 1. Direktive 93/13/EEZ od 5. travnja 1993.g. ugovorna odredba o kojoj se nisu vodili pojedinačni pregovori smatra se nepoštenom ako u suprotnosti s uvjetom o dobroj vjeri, na štetu potrošača prouzroči znatniju neravnotežu u pravima i obvezama stranaka, proizašlih iz ugovora. Prema odredbi članka 5. Direktive u slučaju ugovora u kojem se potrošaču sve ili određene odredbe nude u pisanom obliku, te odredbe uvijek moraju biti sročene jasno i razumljivo. Više navedena odredba predmetnog ugovora koja vjerovniku daje pravo promijeniti uvjete iz ugovora u skladu s jednostranim odlukama uzrokuje neravnotežu u pravima i obvezama ugovornih strana na štetu potrošača jer dolazi do situacije da vjerovnik jednostrano određuje obvezu dužnika, koji promjenu ne može predvidjeti, a pravilnost promjene ne može ni provjeriti jer nema nikakvih egzaktnih kriterija. Ističe, kako je po prijedlogu Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg e Gen, 8083 St. Stefan im Rosental, Murecker Strase 23, Republika Austrija, Općinski sud u Sesvetama donio je rješenje o ovrsi posl.br. Ovrn-756/12 od dana 12. travnja 2012., kojim je određena ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom nekretnine upisane u zk. ul. broj 7586, k.o. SESVETE, zem. čest. 2091/6, STAMBENA ZGRADA BROJ 2, ULICA REBRO, površine 231 m², DVORIŠTE, ULICA REBRO, površine 369 m², ukupne površine 600 m², 4. suvlasnički dio: 1,41/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) povezano s vlasništvom posebnog dijela - garaže ozn. G4 u podrumu, NKP 12,60 m² i nekretnine upisane u zk. ul. broj 7586, k.o. SESVETE, zem. čest. 2091/6, STAMBENA ZGRADA BROJ 2, ULICA REBRO, površine 231 m², DVORIŠTE, ULICA REBRO, površine 369 m², ukupne površine 600 m², 5. suvlasnički dio: 4,66/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) povezano s vlasništvom posebnog dijela - spremišta ozn. S1 u podrumu, NKP 41,55 m² (u naravi E-5=stan u podrumu). Nadalje, ukazuje na praksu suda Europske unije. Navodi, kako slijedom navedenoga, ne bi trebalo biti sporno da su odredbe čl. B t. 6. Ugovora o jednokratnom kreditu kao i članka VI. javnobilježničkog akta - očitovanje poslovni broj OU-948/08 sastavljenog u uredu javnog bilježnika Jakić Branka 03. listopada 2008., nepoštene, a samim time i ništetne. Slijedom svega više navedenog, ovdje tuženica je kao 1. tužiteljica pred naslovnim sudom podnijela tužbu protiv Raiffeisenbank Mittlere Südoststeiermark Egen, Paldau 40, A-8341 Paldau kojom traži utvrđenje ništetnosti pojedinih odredaba ugovora o kreditu.

Nadalje, ističe kako bi donošenjem presude kojoj bi bio prihvaćen tužbeni zahtjev u konkretnoj pravnoj stvari bilo bi povrijeđeno pravo na dom, kako tužene

tako i članova njezine uže obitelji. Po čl. 34 st.1. Ustava RH „Dom je nepovrediv“. Po Konvenciji o zaštiti ljudskih prava i temeljnih sloboda (čl. 8/1) „Svako ima pravo na poštivanje svoga privatnog i obiteljskog života, doma i dopisivanja“. Dakle, odredbe Ustava i RH i Konvencije u odnosu na „dom“ supstancijalno su zapravo iste. „Poštovanje doma“ (Konvencije) isto je što i „nepovredivost doma“ (Ustav RH). Ukazuje na sudsku praksu Europskog suda za ljudska prava o pitanju prava na dom. Slijedom svega navedenoga tuženica predlaže sudu odbaciti tužbu, podredno donijeti rješenje o prekidu postupka do pravomoćnog okončanja predmeta koji se pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu vodi pod posl.br. Ovr-1389/2023 i predmeta koji se pred Općinskim sudom u Sesvetama, stalna služba u Vrbovcu vodi pod posl.br. P-605/2023, podredno odbiti tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti.

3. Tijekom postupka sud je pregledao izvadak iz zemljišne knjige za zk. ul. 9178 k.o. Sesvete Novo (str. 5 spisa), žalbu ovršenice, ovdje tuženice u predmetu Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 (str. 39 – 47 spisa), ovom predmetu je priklopljen ovršni predmet Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 te je ovom predmetu priklopljen ovosudni predmet poslovni broj P-605/2023.

4. Nakon savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i u njihovoj ukupnosti te na temelju rezultata cjelokupno provedenog postupka u skladu s odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07. - odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/08., 123/08., 57/11., 25/13., 28/13., 89/14. - odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 70/19., 80/22., 114/22., 155/23. i 146/25., dalje: ZPP) ovaj sud je ocijenio da je tužbeni zahtjev u cijelosti osnovan.

5. Predmet spora je tužiteljev zahtjev za iseljenjem i predajom u posjed predmetne nekretnine – stana u Sesvetama.

6. U predmetnom slučaju radi se o pravoj vlasničkoj tužbi u smislu odredbe čl. 161. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17., dalje: ZV) u kojoj je propisano da vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari.

7. Naime, u predmetnom slučaju nije sporno da je tužitelj vlasnik predmetne nekretnine – stana i da je vlasništvo stekao na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 od 29. veljače 2024. i nije sporno da je tuženica u posjedu predmetne nekretnine – stana. Dakle, radi se o tužbi vlasnika-neposjednika protiv posjednika-nevlasnika, odnosno o pravoj vlasničkoj tužbi.

8. Između stranaka je najprije sporno pitanje ima li tužitelj pravni interes za podnošenje predmetne tužbe. Naime, tuženica osporava tužitelju pravni interes i to iz razloga što tužitelj već raspolaže ovršnim ispravama i to rješenjem o dosudi Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 od 29. veljače 2024. i zaključkom o predaji Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 od 24. lipnja 2024., na temelju kojih je pokrenuo incidentalni ovršni postupak radi ispražnjenja i predaje predmetne nekretnine te je po njegovom prijedlogu i doneseno rješenje o ovrši.

9. Ovom spisu službenim putem priklopljen je ovršni predmet Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 te je uvidom u taj predmet utvrđeno da je rješenjem o dosudi od 29. veljače 2024. predmetna nekretnina – stan dosuđena Fadilu Hrniću, ovdje tužitelju. Nadalje, je zaključkom o prodaji od 24. lipnja 2024.

utvrđeno da je Fadil Hrnić, ovdje tužitelj kao kupac uplatio kupovninu za predmetni stan u iznosu od 21.000,00 EUR te određeno da se predmetna nekretnina preda kupcu Fadilu Hrniću, ovdje tužitelju.

10. Nadalje, je uvidom u prethodno navedeni priklopljeni ovršni predmet utvrđeno da je 29. kolovoza 2024. doneseno rješenje kojim se nalaže Rasemi Rosandić, ovdje tuženici da bez odgode preda kupcu Fadilu Hrniću, ovdje tužitelju predmetnu nekretninu, odnosno određena je ovrha na predmetnoj nekretnini u korist ovrhovoditelja Fadila Hrnića, ovdje tužitelja. Iz obrazloženja tog rješenja, sukladno navodima tuženice proizlazi da je Fadil Hrnić u sklopu ovršnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 kao kupac, kojemu je dosuđena predmetna nekretnina pokrenuo tzv. incidentalni ovršni postupak te je u istome u njegovu korist doneseno rješenje o ovrsi od 29. kolovoza 2024.

11. Potrebno je pojasniti kako je ovrhovoditelj u ovršnom postupku Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 društvo Raiffeisenbank MITTLERE SÜDOSTSEIERMARK EGEN sa sjedištem u Republici Austriji, dok je ovršenica, ovdje tuženica te je u sklopu tog ovršnog postupka Fadil Hrnić, kao kupac kojemu je dosuđena predmetna nekretnina pokrenuo tzv. incidentalni ovršni postupak u kojem je doneseno rješenje od 29. kolovoza 2024., kojim se nalaže ovršenici Rasemi Rosandić, ovdje tuženici da mu preda u posjed predmetnu nekretninu – stan.

12. Međutim, protiv rješenja o ovrsi od 29. kolovoza 2024., žalbu je podnijela ovršenica Rasema Rosandić, ovdje tuženica te je Županijski sud u Rijeci 16. prosinca 2024. donio rješenje poslovni broj GŽ Ovr-547/2024-2 kojim je prihvaćena žalba ovršenice Raseme Rosandić, ovdje tuženice te je ukinuto rješenje o ovrsi Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023-63 od 29. kolovoza 2024 i predmet je vraćen prvostupanjskome sudu na ponovni postupak.

13. Nadalje, je uvidom u rješenje Županijskog suda u Rijeci poslovni broj GŽ Ovr-547/2024-4 od 16. prosinca 2024. utvrđeno da je prihvaćena žalba ovršenice Raseme Rosandić, ovdje tuženice te je predmetna ovrha odgođena do završetka parničnog postupka Općinskog suda u Sesvetama poslovni broj P-605/2023.

14. Iz prethodno opisanog proizlazi kako tužitelj ne raspolaže ovršnom ispravom kojom se nalaže tuženici da isprazni i da mu preda u posjed predmetnu nekretninu – stan, a što upravo traži predmetnim tužbenim zahtjevom.

15. Naime, isto je bilo naloženo u rješenju o ovrsi donesenom u tzv. incidentalnom ovršnom postupku od 29. kolovoza 2024., a koje rješenje o ovrsi je ukinuto odlukom drugostupanjskog suda.

16. Pogrešno se tuženica poziva na to da bi tužitelj raspolagao pravomoćnim rješenjem o dosudi i zaključkom o predaji u posjed pa da zato nema pravni interes za podnošenje predmetne tužbe. Naime, rješenjem o dosudi se ne nalaže ovršenici Rasemi Rosandić, ovdje tuženici da isprazni i preda Fadilu Hrniću u posjed predmetnu nekretninu, a to se ne nalaže niti zaključkom o prodaji, već je isto naloženo rješenjem o ovrsi od 29. kolovoza 2024., koje je ukinuto tako da tužitelj suprotno navodima tuženice ne raspolaže ovršnom ispravom u kojoj bi bio sadržan nalog za predaju ispražnjenje i predaju u posjed predmetne nekretnine, a što je upravo predmet tužbenog zahtjeva u ovoj pravnoj stvari.

17. Posljedično, neosnovan je tuženičin prigovor nedostatka pravnog interesa tužitelja za podnošenjem predmetne tužbe.

18. Pored toga potrebno je istaknuti kako je tužitelju odlukom suda, rješenjem o dosudi donesenom u ovršnom postupku dosuđena predmetna nekretnina te je on uredno upisan kao vlasnik iste (što nije niti sporno između stranaka), a nije u posjedu iste (što također nije sporno između stranaka) te kao takav po pravnom shvaćanju ovog suda čak kada bi i raspolagao ovršnom ispravom na predaju u posjed predmetne nekretnine donesenom u incidentalnom ovršnom postupku ima kao vlasnik-neposjednik pravo podnijeti pravu vlasničku tužbu protiv posjednika-nevlasnika, budući da je pravo vlasništva po svojoj pravnoj naravi apsolutno pravo.

19. Neosnovan je i tuženičin prigovor presuđene stvari. Naime, u predmetnom slučaju radi se o parničnom postupku pokrenutom tzv. pravom vlasničkom tužbom te rješenje doneseno u incidentalnom ovršnom postupku ne može biti razlog da bi se radilo o presuđenoj stvari, budući da nije donesena pravomoćna sudska presuda o istovjetnom tužbenom zahtjevu, a pored toga rješenje o ovrsi od 29. kolovoza 2024. je i ukinuto odlukom drugostupanjskog suda, tako da se svakako ne može raditi o presuđenoj stvari.

20. Neosnovan je i tuženičin prigovor dvostruke litispendencije. Naime, odredbom čl. 194. st. 3. ZPP-a propisano je da se dok parnica teče, ne može u pogledu istog zahtjeva pokrenuti nova parnica među istim strankama, a ako takva parnica bude pokrenuta, sud će tužbu odbaciti.

21. Naime, tuženica niti ne tvrdi da između stranaka već teče parnica o istom zahtjevu, već se poziva na ovršni postupak, koji kao takav ne može biti razlog da bi se radilo o dvostrukoj litispendenciji.

22. Dakle, ovaj sud ocjenjuje da su iz prethodno opisanih razloga neosnovani prigovori nedostatka pravnog interesa tužitelja za pokretanje predmetne parnice, presuđene stvari, kao i dvostruke litispendencije.

23. Neosnovani su i tuženičini prijedlozi da se predmetni parnični postupak prekine do pravomoćnog okončanja ovršnog postupka Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023 i predmeta naslovno suda Stalne službe u Vrbovcu poslovni broj P-605/2023.

24. Ovom spisu priklopljen je parnični predmet ovog suda Stalne službe u Vrbovcu poslovni broj P-605/2023 te je uvidom u taj predmet utvrđeno da se radi o predmetu radi proglašenja ništetnim pojedinih odredaba Ugovora o kreditu kojeg su tuženica Rasema Rosandići i Zoran Rosandić kao zajmoprimci sklopili sa tuženikom Raiffeisenbank Mittlere Sudoststeiermark Egen. Dakle, u tom parničnom predmetu tužitelji su Rasema Rosandić, ovdje tuženica i Zoran Rosandić tok je tuženik Raiffeisenbank Mittlere Sudoststeiermark Egen, Republika Austrija.

25. Po uvjerenju ovog suda parnični postupak ovog suda Stalne službe u Vrbovcu poslovni broj P-605/2023 ne može biti prethodno pitanje za ovaj parnični postupak. Naime, tužitelj Fadil Hrnić stekao je vlasništvo nad predmetnom nekretninom na temelju sudske odluke, pravomoćnog rješenja o dosudi i kao takav je svakako bio u dobroj vjeri te on ima pravo kao vlasnik-neposjednik podnijeti pravu vlasničku tužbu radi ispražnjenja i predaje u posjed predmetne nekretnine protiv posjednika-nevlasnika, budući da je uredno upisan kao vlasnik predmetne nekretnine te na to pravo nikakav utjecaj ne može imati vođenje parničnog postupka pred ovim sudom Stalnom službom u Vrbovcu poslovni broj P-605/2023.

26. Neosnovan je i prijedlog da se ovaj parnični postupak prekine do okončanja ovršnog postupka Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023, budući da je u istome rješenjem drugostupanjskog Županijskog suda u Rijeci određeno da je odgođen predmetni postupak ovrhe do pravomoćnog okončanja postupka koji se vodi pred naslovnim sudom poslovni broj P-605/2025, a s

obzirom da ovaj sud ocjenjuje kako taj parnični postupak nije prethodno pitanje za ovaj postupak, onda svakako nema osnove da bi se prekinuo ovaj parnični postupak do okončanja ovršnog postupka Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Ovr-1389/2023.

27. Naime, tužitelj je nositelj apsolutnog vlasničkog prava koje je stekao u dobroj vjeri na temelju odluke suda i svakako ima pravo da sud u ovom parničnom postupku odluči o njegovom tužbenom zahtjevu, odnosno o predmetnoj pravoj vlasničkoj tužbi.

28. Vezano uz prethodno navedeno potrebno je ukazati i na odredbu čl. 110. OZ-a u kojoj je propisano da ukidanje ili preinaka rješenja o ovrsi poslije pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine ne utječu na pravo vlasništva kupca stečeno po odredbama čl. 108. ovoga Zakona.

29. Dakle, naknadno ukidanje rješenja o ovrsi ne utječe na tužiteljevo pravo vlasništva koje je uredno stekao na temelju sudske odluke o dosudi nekretnine i on kao nositelj tog apsolutnog prava svakako ima pravo na podnošenje tzv. prave vlasničke tužbe o čijoj osnovanosti treba odlučiti u ovom parničnom postupku.

30. Neosnovan je i tuženičin prigovor prava na dom. Naime, tužitelj je u dobroj vjeri stekao na temelju sudske odluke pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini i on svakako ima pravo da sud odluči o osnovanosti predmetne prave vlasničke tužbe, a o prigovoru prava na dom može se odlučivati tek u eventualnom ovršnom postupku.

31. Dakle, iz provedenog postupka proizlazi kako je tužitelj vlasnik-neposjednik predmetne nekretnine, dok je tuženica posjednica-nevlasnica predmetne nekretnine i proizlazi kako su neosnovani svi istaknuti prigovori tuženice i to iz prethodno opisanih razloga.

32. U predmetnom slučaju radi se o pravnom prijeporu, što je i punomoćnik tuženice istaknuo na pripremnom ročištu 17. srpnja 2026. te je ovaj sud na istom ročištu odlučio kako nema potrebe izvoditi personalne dokaze saslušanjem svjedoka i stranaka.

33. Naime, svi istaknuti prigovori tuženice pravne su naravi te ih je ovaj sud ocijenio neosnovanim iz prethodno opisanih razloga, dok odlučne okolnosti da je tužitelj vlasnik-neposjednik predmetne nekretnine a da je tuženica posjednica-nevlasnica predmetne nekretnine nisu niti sporne.

34. Posljedično, ovaj sud ocjenjuje kako tužitelj osnovano kao vlasnik-neposjednik predmetne nekretnine zahtjeva da sud naloži tuženici kao posjednici-nevlasnici predmetne nekretnine – stana da istu isprazni i da mu je preda u posjed.

35. Slijedom navedenoga, prihvaćen je predmetni tužbeni zahtjev (točka I. izreke presude).

36. S obzirom na to da je tužitelj u cijelosti uspio u ovom sporu u smislu odredbe čl. 154. st. 1. ZPP-a, a u vezi s čl. 155. st. 1. ZPP-a ima pravo na naknadu troškova sastava tužbe od 25. veljače 2025. u iznosu od 200,00 EUR prema Tbr. 7. t. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 138/23., dalje: OT), zastupanja na ročištu 14. srpnja 2025. u iznosu od 200,00 EUR (Tbr. 9. t. 1. OT-a) i zastupanja na ročištu 17. srpnja 2026. u iznosu od 200,00 EUR (Tbr. 9. t. 1. OT-a). Dakle, tužitelj ima pravo na naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 600,00 EUR pa kada se tome doda PDV po stopi od 25% tužitelj ima pravo na naknadu troškova parničnog postupka u ukupnom iznosu od 750,00 EUR. Tužitelj ima pravo i na naknadu troška plaćene sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 26,55 EUR i sudske pristojbe na prvostupajnsku presudu u iznosu od 53,09 EUR. Dakle, tužitelj ima pravo na naknadu troškova parničnog postupka u sveukupnom iznosu od 829,64 EUR (točka II. izreke presude).

37. Ovaj sud nije smatrao potrebnim u izreci presude odlučivati o zahtjevu za naknadu troškova tuženice, budući da je u cijelosti prihvaćen predmetni tužbeni zahtjev pa je isti bespredmetan.

U Sesvetama 27. kolovoza 2026.

Sudac
Lovro Tomičić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Županijskom sudu u roku 15 dana od ročišta za objavu presude (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje) odnosno u roku od 15 dana po primitku presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), a podnosi se putem ovog suda u dva istovjetna primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.

DNA:

- tužitelju po odvjetnici Mariji Grbavac uz nalog za sudsku pristojbu na presudu
- tuženici po odvjetniku Tomislavu Kurenu

Broj zapisa: **9-3088c-35e6a**

Kontrolni broj: **09cb9-b4e7a-92ad1**

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 Sesvetama** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.