

Općinski sud u Splitu
Gundulićeva 27
21000 Split

P Ob-282/2025

U Zagrebu, 15. lipnja 2026.

Naš broj spisa: 964

Tužitelj: Marija Bojić, Solin, Kralja Tomislava 117a, OIB: 04609872110

Tuženik: APS DELTA S.A., Veliko Vojvodstvo Luksemburg, Avenue J. F. Kennedy 46A, L-1855 – Luksemburg, upisano u registar trgovine i kompanija Luksemburga pod Brojem RCS B 204.416, OIB 45421012929, zastupano po Mislavu Bistровићу, odvjetniku u Zagrebu temljem generalne punomoći pohranjene kod Županijskog suda u Splitu, Su-604/17

Tihomir Bojić, Solin, Kralja Tomislava 117a, OIB: 16031000530

ODGOVOR NA TUŽBU
I tuženika

Ad.1.

U predmetu koji se vodi pred naslovnim sudom pod gornjim brojem, I. tuženik je, putem ovršnog postupka, zaprimio tužbu.

I. tuženik podnosi odgovor na tužbu te u cijelosti osporava osnovanost tužbenog zahtjeva.

Iz tužbe proizlazi da tužitelj zahtijeva proglašenje nedopuštenom ovrhe određene rješenjem Općinskog suda u Splitu, posl.br. Ovr-2456/2018, koja se vodi radi namirenja tražbine osigurane založnim pravom na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama kao stan položen u zgradi na k.č.br. 3325/4, zk.ul. 5584, K.O. Solin, označen kao suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), koji u naravi predstavlja stan na V. katu ukupne površine 36,26 m².

Ovrha se provodi temeljem tražbine osigurane založnim pravom upisanim u zemljišne knjige još 2007. godine temeljem Ugovora o namjenskom kreditu zaključenog između pravnog prednika I. tuženika i II. tuženika.

DOKAZ: uvid u spis Ovr-2456/2018

uvid u zemljišnoknjižni izvadak za zk.ul. 5584 K.O. Solin

Ad.2.

U odnosu na navode tužitelja koji se odnose na bračnu stečevinu predmetne nekretnine I. tuženik se očituje kako slijedi.

Pravni posao koji je sklopljen samo s jednim bračnim drugom, a predmet kojega je zajednička imovina bračnih drugova, nije ništetan samo zbog toga što je riječ o zajedničkoj imovini bračnih drugova, već se moraju uzeti u obzir okolnosti svakog konkretnog slučaja. Valjanost pravnog posla treba procjenjivati ovisno o ponašanju, savjesnosti i dobroj vjeri svih sudionika, uključujući i bračnog druga koji eventualno nije bio sudionik tog odnosa.

Dokaz: Odluke Vrhovnog suda RH pod brojevima Rev 177/2011 i Rev-x 507/09, Odluka Ustavnog suda RH pod brojem U-III-103/2008, Presuda Županijskog suda u Rijeci pod brojem GŽ-2182/2014

Tužitelj je očito bio upoznat s pravnim poslovima, ovdje II. tuženika, u kojem zajednički žive, a zbog čega predmetna ovrha ne može biti nedopuštena.

No, kada bi se uzelo i da tužitelj nije imao saznanja o raspolaganju II. tuženika, I. tuženika štiti i načelo povjerenja u zemljišne knjige kao i načelo savjesnosti i poštenja treće osobe kao poštenog stjecatelja. Sukladno čl. 61. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, treća će osoba moći, na temelju pravnog posla koji nije sklopljen sa svim zajedničarima, steći pravo vlasništva na nekretnini pod pretpostavkama pod kojima se štiti povjerenje u zemljišne knjige ako vlasništvo nije bilo upisano u zemljišnim knjigama kao zajedničko.

Isto tako, čl. 8. st. 5. ZZK propisuje: „Osoba koja je u dobroj vjeri upisala knjižno pravo postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige uživa zaštitu svoga povjerenja utoliko što joj nitko neće moći osporavati valjanost njezina stjecanja zbog nevaljanosti prednikova upisa nakon što proteknu rokovi u kojima bi se po ovom Zakonu mogla podnijeti tužba radi brisanja uknjižbe njezina prednika.“

Nadalje, I. tuženik ističe da pravni posao koji je sklopljen samo s jednim bračnim drugom, a predmet kojega je navodna zajednička imovina bračnih drugova, nije ništetan samo zbog toga što je riječ o zajedničkoj imovini bračnih drugova, odnosno valjan je u odnosu na cijelu nekretninu vezano za koju je i sklopljen, te se moraju uzeti u obzir okolnosti svakog konkretnog slučaja. Valjanost pravnog posla treba procjenjivati ovisno o ponašanju, savjesnosti i dobroj vjeri svih sudionika, uključujući i bračnog druga koji nije bio sudionik tog odnosa.

Vezano za savjesnost i poštenje sudionika, I. tuženik ističe da je tužitelj kao bračni drug imala mogućnost zaštititi svoje pravo (su)vlasništva sporne nekretnine jer je isključivo o njezinoj inicijativi ovisilo hoće li poduzeti odgovarajuće pravne radnje radi utvrđenja svog prava vlasništva prije sklapanja Sporazuma, a što nije učinila premda je znala da je II. tuženik bio upisan kao samovlasnik predmetne nekretnine. Prigovor povezan sa suvlasništvom je tužitelj isticao tek u ovrsi Općinskog suda u Splitu, posl.br. Ovr-2456/18 odnosno tek nakon što je banka zakonito i valjano upisala svoje založno pravo na cijeloj nekretnini, kako je i predviđeno Sporazumom i u skladu s tada aktualnim zemljišnoknjižnim izvatkom.

S druge strane, tužitelj ničime ne dokazuje da banka nije bila u dobroj vjeri prilikom sklapanja Sporazuma niti dokazuje da prednik I. tuženika nije bio u dobroj vjeri prilikom stjecanja zaloge od banke, a što potvrđuje ispravnost primjene načela povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga u korist I. tuženika kao singularnog pravnog slijednika banke.

Naime, Ustavni sud u svojoj odluci broj U-III-103/2008 od 14.06.2008. u odnosu na stjecanje stvarnog prava na nekretnini pruža zaštitu poštenim založnim vjerovnicima, a uskraćuje pravnu zaštitu nepoštenim izvanknjižnim vlasnicima u odnosu na njihovo pravo na uvjetnu odgodu načela povjerenja u potpunost zemljišnih knjiga.

DOKAZ: odluka Ustavnog suda RH broj U-III-103/2008 od 14.06.2008.

Svako suprotno tumačenje ozbiljno bi relativiziralo zaštitu koju Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pruža savjesnim osobama koje u pravne odnose stupaju pouzdajući se u sadržaj zemljišnih knjiga. Njima bi se tako, suprotno čl. 122. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zapravo nametnula obveza 'istraživanja' izvanknjižnog stanja kako bi se osigurali da pravni posao slučajno ne bi bio nevaljan iz nekog razloga koji nije vidljiv iz zemljišne knjige.

Tumačenje u korist primjene načela povjerenja u zemljišne knjige dodatno je potvrdio i Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci broj Rev-1867/12 od 29.10.2013. zauzevši stajalište da u situaciji kada su dva sudionika pravnog odnosa savjesna, odnosno kada je jedan od njih treća osoba – stjecatelj u dobroj vjeri, a druga je bračni drug koji nije bio sudionik pravnog posla, polazeći od svrhe i značaja odredbi o zaštiti povjerenja u zemljišne knjige, prednost u zaštiti stečenog prava ima treća savjesna osoba koja se poziva na načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige.

S obzirom da iz navedenog stajališta VSRH proizlazi da se štiti poštenu stjecatelj kad je bračni drug koji nije bio stranka pravnog posla bio savjestan, tim više mu se zaštita pruža kada je taj bračni drug bio nepošten, odnosno kad nije pokušao zaštititi svoje pravo suvlasništva, a znao je za opterećivanje nekretnine.

DOKAZ: odluka VSRH broj Rev-1867/12 od 29.10.2013.

U svakom slučaju, savjesna treća osoba ne bi trebala trpjeti posljedice toga što nositelj vanknjižnog prava nije svoje zajedničko vlasništvo blagovremeno upisao u zemljišne knjige, već je iz nekih razloga tolerirao upis bračnog druga kao jedinog vlasnika. Takav je upis jedini relevantan za I. tuženika kao singularnog pravnog sljednika savjesne stranke - banke, te prema njima proizvodi sve pravne posljedice koje zakon veže za upis u zemljišnim knjigama. Stoga se s punim pravom I. tuženik može pozivati na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige.

Također, postojanje zajedničkog vlasništva koje nije upisano u zemljišne knjige ne utječe na ograničena stvarna prava koja postoje na toj nekretnini u korist savjesnog nositelja tog prava niti na njegovog pravnog sljednika.

Nadalje, iako je tužitelj upisan kao suvlasnik predmetne nekretnine, to jednostavno nema utjecaja na opstojnost založnog prava I. tuženika te na vođenje ovrhe. I. tuženik ističe kako založno pravo koje je upisano na nekretnini (dakle na svim dijelovima), a sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, je pravo koje prati nekretninu, a ne osobe koje su vlasnici iste. Naime, sukladno članku 251. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, založno pravo kao stvarni teret obvezuje svagdašnjeg vlasnika opterećene nekretnine da korisniku tereta ispunjava sadržaj tereta, za što odgovara vrijednošću te nekretnine. Ta obveza prenosiva je zajedno s opterećenom nekretninom. S obzirom da je u trenutku osnivanja založnog prava na predmetnoj nekretnini isto upisano u odnosu na cijelu nekretninu, naknadna promjena vlasničkog prava ne utječe na postojanje i opseg založnog prava, sve sukladno članku 251. stavku

3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojem s prelaskom vlasništva opterećene nekretnine na drugu osobu prelazi i obveza koja je osigurana založnim pravom. Dakle, za dug kao založni dužnik odgovaraju sve osobe koje su vlasnici nekretnine, neovisno o tome kada su u zemljišnim knjigama kao takve upisane. Kao nastavak citiranih odredbi, ukazuje se da Ovršni zakon u čl. 84. predviđa nastavljanje ovrhe protiv osobe koja se tijekom ovrhe upiše kao vlasnik nekretnine u zemljišnu knjigu.

Ad.3.

Nadalje, u odnosu na navode tužiteljice kojima ista ističe pravo na dom te tvrdi da bi ovrhovoditelj trebao koristiti druga sredstva i predmete ovrhe prije provedbe ovrhe na predmetnoj nekretnini, I. tuženik ističe da su takvi navodi pravno neosnovani.

Prije svega, ističe se da ovrhovoditelj ima pravo, sve dok njegova tražbina ne bude u cijelosti namirena, pokretati nove postupke naplate te istovremeno voditi više postupaka radi namirenja iste tražbine na različitim predmetima i sredstvima, a to pravo ovrhovoditelja istaknuo je i Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci broj Rev-1560/2018-2 od 10. prosinca 2019. godine.

DOKAZ: uvid u odluku Vrhovnog suda RH broj Rev-1560/2018-2 od 10.12.2019.

Nadalje, o potrebi ocjene pravične ravnoteže u kontekstu sadržaja odredbe članka 80.b stavka 2. i 3. Ovršnog zakona, I. tuženik ističe da se navedena odredba primjenjuje u predmetima kada se vodi ovrha na nekretnini radi naplate tražbine koja nije osigurana hipotekom.

U konkretnom slučaju tražbina ovrhovoditelja osigurana je založnim pravom upisanim na predmetnoj nekretnini temeljem Ugovora o namjenskom kreditu zaključenog između pravnog prednika I. tuženika i II. tuženika.

Slijedom navedenoga, na predmetni slučaj prvenstveno se primjenjuju odredbe kojima se štite prava založnog vjerovnika kao nositelja stvarnog prava na nekretnini.

Naime, člankom 77. stavkom 1. Ovršnog zakona propisano je da se protiv rješenja o ovrsi na nekretnini ovršenik ne može protiviti takvoj ovrsi iz razloga propisanih člankom 75. stavkom 1. i člankom 76. stavkom 1. Ovršnog zakona niti pozivanjem na druge odredbe Ovršnog zakona o izuzimanju od ovrhe ili ograničenju ovrhe, osim u slučajevima iz članka 4. stavaka 4., 5. i 6. Ovršnog zakona.

Bitno je napomenuti da donošenjem Zakona o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona iz 2017. godine nije derogirana odredba članka 77. Ovršnog zakona u odnosu na članak 80.b Ovršnog zakona, upravo zbog potrebe zaštite stečenih prava založnog vjerovnika.

Prihvatanje suprotnog tumačenja dovelo bi do situacije u kojoj bi se založnom vjerovniku, nakon što je valjano stekao i upisao svoje založno pravo, naknadno moglo uskratiti ostvarenje prava na namirenje iz vrijednosti zalog, čime bi se dovela u pitanje sama svrha instituta hipoteke.

U tom smislu posebno se ukazuje na odredbu članka 336. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojoj:

„Založni vjerovnik može, bio njegov dužnik vlasnik zalog ili ne, po svojoj volji izabrati hoće li zahtijevati namirenje svoje tražbine ponajprije iz vrijednosti zalog ili iz imovine svog dužnika, ili istodobno i zalog i dužnikove imovine.“

Nadalje, člankom 339. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je:

„Založni vjerovnik ima pravo zahtijevati od vlasnika zalogu da prizna i trpi njegovo založno pravo kao teret na založenoj stvari, te da trpi izvršavanje ovlaštenikova prava na njoj, a osobito namirenje dospjele tražbine založnoga vjerovnika iz vrijednosti zalogu.“

Iz navedenih zakonskih odredbi nedvojbeno proizlazi da založni vjerovnik ima pravo zahtijevati namirenje svoje tražbine upravo iz vrijednosti založene nekretnine te da vlasnik nekretnine mora trpjeti ostvarenje tog prava.

U konkretnom slučaju predmetna nekretnina opterećena je hipotekom još od 2007. godine te predstavlja sredstvo osiguranja tražbine čije se namirenje traži u ovom postupku.

Stoga nije osnovan navod tužiteljice da bi ovrhovoditelj prije provedbe ovrhe na predmetnoj nekretnini morao iscrpiti druga sredstva ili predmete ovrhe.

U prilog navedenom ukazuje se i na zaključak sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održanog 11. ožujka 2022. godine pod poslovnim brojem Su-IV-87/2022 prema kojem:

„Žalbene navode ovršenika o narušenoj pravičnoj ravnoteži pozivom na odredbu čl. 80.b Ovršnog zakona ne treba ocjenjivati primjenom čl. 80.b st. 3. Ovršnog zakona u slučaju kada je na nekretnini upisano založno pravo.“

DOKAZ: zaključak sa sastanka predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske održanog 11. ožujka 2022. godine, poslovni broj Su-IV-87/2022

Ujedno se ukazuje i na odluku Europskog suda za ljudska prava u predmetu Nikola Frlan protiv Hrvatske (zahtjev br. 2545/14) od 20. rujna 2016. godine, u kojoj je Sud zauzeo stajalište da osoba koja je dobrovoljno dala svoju nekretninu kao instrument osiguranja kredita mora biti svjesna da će u slučaju neispunjenja ugovornih obveza nekretnina biti prodana radi namirenja duga te da takva prodaja ne predstavlja povredu prava zajamčenih Konvencijom.

Slijedom svega navedenoga, proizlazi da se tužiteljica neosnovano poziva na odredbu članka 80.b Ovršnog zakona i pravo na dom kao razlog za proglašenje predmetne ovrhe nedopuštenom, budući da se u konkretnom slučaju radi o tražbini osiguranoj hipotekom, a založni vjerovnik ima zakonom zajamčeno pravo namiriti svoju tražbinu upravo iz vrijednosti založene nekretnine.

Ad.4.

Nadalje, I. tuženik ističe kako je tužbeni zahtjev tužiteljice neosnovan i iz razloga što tužiteljica zahtijeva proglašenje nedopuštenom ovrhe u cijelosti, premda se tijekom postupka poziva isključivo na svoja navodna prava koja proizlaze iz suvlasništva na 1/2 dijela predmetne nekretnine.

Naime, iz same tužbe proizlazi da tužiteljica svoje pravo temelji na presudi Općinskog suda u Splitu posl.br. P Ob-58/2024 kojom je utvrđeno da je suvlasnica predmetne nekretnine za 1/2 dijela temeljem bračne stečevine.

Dakle, niti prema navodima same tužiteljice ne proizlazi da bi ista bila isključiva vlasnica predmetne nekretnine niti da bi ovrha bila nedopuštena u odnosu na cijelu nekretninu.

Neovisno o tome što I. tuženik osporava pravnu relevantnost navedenih činjenica za dopuštenost predmetne ovrhe, ukazuje se da tužiteljica nije iznijela niti jednu činjenicu iz koje bi proizlazilo zbog čega bi ovrha bila nedopuštena i u odnosu na suvlasnički dio II. tuženika kao dužnika iz osnovnog pravnog posla.

Naime, nesporno je da je II. tuženik bio ugovorna strana ugovora o kreditu, da je upravo on preuzeo obvezu vraćanja kredita te da je kao knjižni vlasnik nekretnine zasnovao založno pravo na predmetnoj nekretnini radi osiguranja predmetne tražbine.

Stoga čak ni prema pravnom shvaćanju koje zastupa tužiteljica ne postoji pravna osnova za proglašenje nedopuštenom ovrhe u cijelosti.

Pored navedenoga, I. tuženik ističe da je predmetna tražbina osigurana založnim pravom koje je upisano na cijeloj nekretnini još 2007. godine te da je takvo založno pravo stečeno u dobroj vjeri i uz potpuno oslanjanje na tadašnje zemljišnoknjižno stanje.

Naknadne promjene u vlasničkoj strukturi nekretnine, kao ni naknadne sudske odluke kojima se utvrđuju izvanknjižna prava trećih osoba, ne mogu imati za posljedicu prestanak ili ograničenje već stečenog založnog prava.

I. tuženik posebno ističe da bi prihvaćanje tužbenog zahtjeva dovelo do ozbiljnog narušavanja načela pravne sigurnosti i načela povjerenja u zemljišne knjige, budući da bi se na taj način omogućilo da osoba koja desetljećima nije bila upisana kao nositelj stvarnog prava naknadno isključi ili ograniči prava koja su treće osobe zakonito stekle postupajući u dobroj vjeri.

Takvo pravno shvaćanje bilo bi protivno temeljnim načelima stvarnog prava, ustaljenoj sudskoj praksi Vrhovnog suda Republike Hrvatske te svrsi instituta zemljišnih knjiga kao javnog registra na čiju se istinitost i potpunost sudionici pravnog prometa imaju pravo osloniti.

Slijedom svega navedenoga, I. tuženik smatra da tužiteljica tijekom postupka nije dokazala postojanje niti jednog zakonom predviđenog razloga zbog kojeg bi predmetna ovrha bila nedopuštena te predlaže sudu da tužbeni zahtjev odbije u cijelosti kao neosnovan.

Ad.5.

Slijedom svega navedenoga, predlaže se naslovnom sudu odbiti tužbeni zahtjev u cijelosti kao neosnovan te obvezati tužiteljicu na naknadu parničnog troška I. tuženiku zajedno sa zakonskim zateznim kamatama.

APS DELTA S.A.
po punomoćniku:

MISLAV
BISTROVIĆ

Digitally signed by MISLAV
BISTROVIĆ
Date: 2026.06.15 15:20:43
+02'00'

Trošak:

Sastav odgovora na tužbu	EUR 500,00
PDV 25%	EUR 125,00
Ukupno	EUR 625,00