



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: P-82/2026-24

REPUBLIKA HRVATSKA RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po sucu pojedincu mr. sc. Borisu Vukoviću, u pravnoj stvari tužitelja-predlagatelja osiguranja FUNDATOR d.o.o. u stečaju, Valpovo, Matije Gupca 76, OIB: 53012855511, stečajni upravitelj Ante Šeparović, OIB: 07025011990, Zagreb, Ilica 400, protiv tuženika-protivnika osiguranja PETROKOV d.o.o., Zagreb, Mrkšina ulica 52D, OIB: 42599613313, koga zastupa punomoćnik Branko Lin, odvjetnik iz Rijeke, Korzo 22/III, radi utvrđenja ugovora ništetnim V.p.s. 117.738,97 EUR, dana 8. svibnja 2026. godine

r i j e š i o j e

Odbija se kao neosnovan prijedlog predlagatelja osiguranja za određivanje privremene mjere koji glasi:

"I Radi osiguranja nenovčane tražbine predlagatelja osiguranja FUNDATOR d.o.o. u stečaju, OIB: 53012855511, Matije Gupca 76, Valpovo prema protivniku osiguranja PETROKOV d.o.o., Zagreb, Mrkšina 52 d, OIB: 42599613313, određuje se:

p r i v r e m e n a m j e r a

zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, k.o. Valpovo, zkčbr. 1128 , zk.ul. 6685, u naravi DVORIŠTE 211m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Valpovo, Matije Gupca 76 u površini 775m², sveukupne površine 986m², uz zabilježbu zabrane u zemljišnu knjigu.

II Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, provesti upis privremene mjere iz tč. I ovog rješenja na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, k.o. Valpovo, zkčbr. 1128 , zk.ul. 6685, u naravi DVORIŠTE 211m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Valpovo, Matije Gupca 76 u površini 775m², sveukupne površine 986m².

III Ova privremena mjera stupa na snagu danom donošenja, a privremena mjera trajat će do proteka 15 dana nakon pravomoćnog okončanja parničnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod poslovnim brojem P-280/2025.

Obrazloženje

1. Tužitelj-predlagatelj osiguranja podnio je protiv tuženika-protivnika osiguranja tužbu radi utvrđenja da je Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, solemniziran u uredu Javnog bilježnika Pavo Gagro, sa službenim sjedištem u Valpovu, Trg kralja Tomislava 10, pod poslovnim brojem OV-4099/2023, ništetan i ne proizvodi pravne učinke, te je slijedom navedenog tuženik dužan trpjeti da se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, uspostavi zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe navedenog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, pod poslovnim brojem OV-4099/2023, i izvrši brisanje prava vlasništva tuženika PETROKOV d.o.o., Zagreb, Mrkšina ulica 52D, OIB: 42599613313, sa k.č. 1128, STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA, DVOR I ORANICA U UL. M. GUPCA BR. 76, površine 986 m², upisana u zk.ul. 6685, k.o. Valpovo, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva tužitelja FUNDATOR d.o.o., Valpovo (Grad Valpovo), Matije Gupca 76, OIB: 53012855511, na predmetnoj nekretnini.

2. Naknadno dana 31. ožujka 2026. tužitelj je podnio u ovome postupku i prijedlog za određivanje privremene mjere a radi osiguranja nenovčane tražbine tužitelja-predlagatelja osiguranja i to zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, k.o. Valpovo, zkčbr. 1128, zk.ul. 6685, u naravi DVORIŠTE 211 m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Valpovo, Matije Gupca 76 u površini 775 m², sveukupne površine 986 m², uz zabilježbu zabrane u zemljišnu knjigu s tim da se nalaže zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, provesti upis privremene mjere iz toč. I ovog rješenja na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, k.o. Valpovo, zkčbr. 1128, zk.ul. 6685, u naravi DVORIŠTE 211 m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Valpovo, Matije Gupca 76 u površini 775 m², sveukupne površine 986 m².

3. U tužbi navodi da su stranke dana 17. srpnja 2023. godine sklopile Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, solemniziran u uredu javnog bilježnika Pavo Gagro, pod poslovnim brojem OV-4099/2023, kojim Sporazumom je osigurana već dospjela tražbina društva Petrokov d.o.o., u iznosu od 117.738,97 EUR, i to prijenosom prava vlasništva na nekretnini koja je sada u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, upisana u zk.ul. 6685, k.o. Valpovo, k.č. 1128, STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA, DVOR I ORANICA U UL. M. GUPCA BR. 76, površine 986 m², u vlasništvu društva FUNDATOR d.o.o.

4. Tužitelj navodi da je navedeni Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, sklopljen suprotno pozitivnim pravnim propisima, sa elementima lihvarskog ugovora, a samim time predstavlja ništetan pravni posao, jer je u trenutku sklapanja navedenog Sporazuma, procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, i to k.č. 1128, STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA, DVORI I ORANICA U UL. M. GUPCA BR. 76, upisana u z.k.ul. 337, k.o. 330973 Valpovo, iznosila 980.000 EUR, dok je predmetnu nekretninu Porezna

uprava nakon prijenosa procijenila na 1.100.000 EUR, kao i da je u trenutku sklapanja Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, od dana 17. srpnja 2023. godine, dugovanje društva tužitelja FUNDATOR d.o.o., prema tuženiku društvu PETROKOV d.o.o., iznosilo 117.738,97 EUR, te je stoga vrijednost predmetne nekretnine višestruko prelazila vrijednost potraživanja tuženika prema tužitelju. Slijedom navedenog, tužitelj smatra da je predmetni Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini ništetan prema čl. 322. i čl. 329. Zakona o obveznim odnosima, budući da je ugovor sklopljen pod očitim nerazmjerom između vrijednosti obveze i vrijednosti osiguranja, te u okolnostima u kojima je tužitelj bio u teškoj financijskoj situaciji. Smatra a se radi o prikrivenom namirenju i prijenosu vlasništva koji ima učinak ovrhe bez sudskog nadzora, čime se povređuju prisilne norme i Ovršnog zakona (čl. 80. i 81.).

5. Tužitelj podredno ističe da ni tužitelju, a ni odgovornoj osobi istog, Ljubek Davoru u niti jednom trenutku nije od javnog bilježnika Pave Gagro, kao službene i nepristrane osobe, na njemu razumljivi i shvatljiv način, bio predložen značajni sadržaj predmetnog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, niti je tužitelj bio upoznat sa mogućnošću provedbe ovršnog postupka, radnjama i posljedicama koje nastupaju po ovršnosti predmetne isprave, a posebice tužitelj nikada nije bio upoznat sa mogućnosti konačnim ishodom postupka, odnosno sa mogućnošću da tuženik postaje vlasnikom predmetne nekretnine, za iznos osigurane tražbine i to bez obzira na stvarnu vrijednost nekretnine, koja je u konkretnom slučaju višestruko veća od osigurane tražbine. Navodi da je tužitelj, odnosno odgovorna osoba istog Ljubek Davor, koji nije pravnik, ni u pravnom pogledu obrazovana osoba, poklonio dobru vjeru u pogledu uređenja predmetnog dugovanja tuženiku i službenoj i nepristranoj osobi javnom bilježniku, a koji su ga o mogućim posljedicama pravnog posla propustili upoznati, dok je tužitelj konačno upoznat sa značenjem predmetnog sporazuma i provedenog ovršnog postupka onog trenutka kada je ustanovio da društvo FUNDATOR d.o.o., više nije zemljišnoknjižni vlasnik predmetne nekretnine.

6. Tužitelj smatra da iz navedenog proizlazi da je tuženik iskoristio poklonjenu mu vjeru, te da su javni bilježnik i tuženik lažnim prikazivanjem i prikrivanjem činjenica doveli u zabludu i održavali u zabludi tužitelja i time ga naveli da na štetu svoje imovine potpišu predmetni Sporazum, odnosno kasnije i provedu ovršni postupak čija je posljedica upravo to da je društvo tuženika, za dugovanje u iznosu od 117.738,97 EUR, izgubilo pravo vlasništva nekretnine čija je vrijednost 980.000,00 EUR.

7. Tužitelj smatra da iz navedenog proizlazi da su na strani tužitelja postojale mane volje prilikom sklapanja navedenog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, koje mane volje su se očitovale u nesporazumu stranaka oko sadržaja i značaja predmetnog pravnog posla, a što čini isti pravni posao ništetnim.

8. Tužitelj smatra da je u bilo kojem trenutku bio upoznat ili shvatio značaj sadržaja i posljedica predmetnog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, kao i mogućnost provedbe ovršnog postupka, a posebice da je konačni ishod cijelog pravnog posla stjecanje punopravnog vlasništva predmetne nekretnine čija vrijednost višestruko prelazi iznos

osiguranog duga, ni u kojem slučaju ne bi pristao na isto, a posebice jer, prema pravnom shvaćanju tužitelja, ništa od navedenog nije sadržano u predmetnom sporazumu, a niti iz sadržaja predmetnog sporazuma se ne može navedeno zaključiti.

9. U prijedlogu za određivanje privremene mjere od 31. ožujka 2026. tužitelj-predlagatelj osiguranja navodi da tuženik-protivnik osiguranja nekretninu koja je predmet spora te na koju je usmjeren tužbeni zahtjev i nenovčana tražbina tužitelja radi povratka i uknjižbe prava vlasništva na nekretnini na ime tužitelja prodaje na javnom oglasniku te zahtjeva isplatu kupoprodajne cijene i da je oglas objavljen na službenom profilu tuženika na javnom oglašivaču Njuškalo. Navodi da je predmet tužbenog zahtjeva tužitelja u ovom postupku utvrđenje ništetnim predmetnog sporazuma koji je predstavljao pravni temelj fiducijarnog vlasništva tuženika te tužbenim zahtjevom tužitelj zahtjeva i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja te povratak odnosno uknjižbu prava vlasništva na nekretnini na ime tužitelja.

10. Smatra da se postupanjem tuženika-protivnika osiguranja i javnim oglašavanjem prodaje nekretnine te potencijalnom prodajom nekretnine dovodi do onemogućavanja tužitelja-predlagatelja osiguranja u njegovom tužbenom zahtjevu te da se tužitelju-predlagatelju osiguranja pokušava radnjama tuženika-protivnika osiguranja onemogućiti ostvarivanje nenovčane tražbine - povrat prava vlasništva nad nekretninom upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, k.o. Valpovo, zkčbr. 1128 , zk.ul. 6685 u slučaju uspjeha u sporu koji se vodi kod ovoga suda u ovome parničnom postupku. Predlagatelj osiguranja smatra da bi protivnik osiguranja svojim postupanjem mogao dovesti do osujećivanja i onemogućavanja ostvarivanja tužbenog zahtjeva tužitelja-predlagatelja osiguranja u odnosu na tuženika-protivnika osiguranja, a možebitnim raspolaganjem ili opterećivanjem nekretnine za korist treće osobe, to predlagatelj osiguranja-tužitelj smatra da postoji činjenično-pravna osnova za određivanje privremene mjere zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, k.o. Valpovo, zkčbr. 1128 , zk.ul. 6685, na koju je upravljena tražbina, uz zabilježbu zabrane u zemljišnu knjigu.

11. Predlagatelj osiguranja smatra kako iz svojeg saznanja o postupanju protivnika osiguranja proizlazi opasnost kako bi protivnik osiguranja mogao raspolagati nekretninom koja je predmet tužbe i tužbenog zahtjeva tužitelja te bi bez predložene mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine, osobito time što bi promijenio ili pokušao promijeniti postojeće stanje stvari, a sve s ciljem onemogućavanja predlagatelja osiguranja u tužbenom zahtjevu. Smatra da bi izostankom određivanja predložene privremene mjere svakako za predlagatelja osiguranja mogla nastati nenadoknadiva šteta u smislu promjene trenutnog titulara prava vlasništva i nemogućnosti ostvarivanja prisilne ovrhe u slučaju uspjeha u parničnom postupku u ovoj parničnoj stvari. Također, predlagatelj osiguranja je mišljenja da bez određivanja predložene privremene mjere ne može ostvariti svoju nenovčanu tražbinu - uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i povrat prava vlasništva (uknjižbu) na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, k.o. Valpovo, zkčbr. 1128, zk.ul. 6685.

12. Predlagatelj osiguranja smatra da su kumulativno ispunjene propisane pretpostavke iz čl. 346. i čl. 347. st. 1. toč. 4. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24 u daljnjem tekstu OZ) za

određivanjem privremene mjere radi osiguranja nenovčane tražbine zbog očekivane prijevarne i zlonamjerne volje kod protivnika osiguranja, te da je kod predlagatelja osiguranja nedvojbeno nastupila opasnost da bi se bez osiguranja nenovčane tražbine određivanjem prijevermene mjere onemogućilo odnosno znatno otežalo ostvarenje tražbine predlagatelja osiguranja.

13. Tuženik-protivnik osiguranja u odgovoru na tužbu navodi da nije točno da bi predmetni sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini predstavljao lihvarski ugovor, jer je tužitelj sam predložio tuženiku davanje predmetne nekretnine za osiguranje i to po glavi XXX. Ovršnog zakona, prijenosom nekretnine u vlasništvo tuženika do podmirenja duga koji je tužitelj imao prema tuženiku u iznosu od 117.738,97 EUR uvećano za sve troškove koji mogu nastati u svezi sa sklapanjem i realizacijom naplate bilo kojeg potraživanja tuženika prema tužitelju, te uvećano za zakonske zatezne kamate koje na iznose glavnica i troškova teku od 11. studenog 2022. godine odnosno od dana dospeljeća svakog pojedinog potraživanja pa do dana isplate.

14. Tuženik smatra nerealnim da bi predmetna nekretnina u Valpovu na dan sklapanja navedenog sporazuma tj. 09. lipnja 2023. godine, vrijedila 980.000,00 EUR, stoga se osporavaju takvi navodi tužitelja, kao i procjena vrijednosti nekretnine na koju se poziva tužitelj, a koju tužitelj-predlagatelj osiguranja nije niti dostavio u spis. Pojašnjava da čak i kad bi nekretnina toliko vrijedila, ista činjenica opet ne bi činila predmetni sporazum ništetnim, prema odredbama Zakona o obveznim odnosima, jer kod sklapanja ugovora o osiguranju prijenosom vlasništva na stvari i prijenosom prava, vrijede odredbe Ovršnog zakona (glava XXX) kao *lex specialis*, pa je u konkretnom slučaju sporazum, očitovanje i potvrda javnog bilježnika sastavljeno u obliku javnobilježničkog akta, a tužitelj je upozoren na pravne posljedice pravnog posla, dočim Sporazum ima značenje i snagu javnobilježničkog akta sastavljenog sukladno članku 2. i članku 59. te 54. Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16 i 57/22) te da su paušalne tvrdnje tužitelja o ništetnosti javnobilježničkog akta.

15. Tuženik ističe da je on postao punopravni vlasnik nekretnine samim ispunjenjem činjenica propisanih zakonom (ex lege), odnosno odredbom čl. 322. st. 7. OZ-a, i to za cijenu koja odgovara iznosu osigurane tražbine s kamatama i troškovima te porezom (sukladno odredbi čl. 322. st. 7. Ovršnog zakona gdje je to isto decidirano navedeno), da je stoga javni bilježnik Pavao Gagro vjerovniku izdao potvrdu od 16. travnja 2024. godine pod brojem OU-96/2023-8 o tome da je tuženik postao punopravni vlasnik nekretnine. Tuženik smatra da je predmetnu nekretninu stekao prema zakonu te nije napravio ama baš ništa što bi sugeriralo na ništetnost kod ugovaranja navedenog osiguranja i stjecanja navedene nekretnine s njegove strane. Nadalje, tuženik navodi da između stranaka u momentu sklapanja i potvrde Sporazuma o osiguranju nije postojao nikakav nesporazum, te su notorno paušalne i neistinite tvrdnje tužitelja da ga javni bilježnik nije upoznao sa sadržajem predmetnog Sporazuma.

16. Tuženik je podneskom od 30. listopada 2025. podnio protutužbu navodeći da je tužitelj-protutuženik od 16. travnja 2024. godine do 18. srpnja 2025. godine koristio vlasnički udjel protutužitelja na predmetnoj nekretnini bez osnove, te stoga tuženik-protutužitelj traži da mu tužitelj-protutuženik zbog toga (a podredno i zbog prouzročene štete) za navedeni period plati iznos od 120.000,00 EUR, odnosno po 8.000,00 EUR / mjesečno za period od 16. travnja 2024. do 18. srpnja 2025., a što predstavljaju tržišnu vrijednost zakupnine/najamnine koju bi tuženik-protutužitelj

mogao dobiti za predmetnu nekretninu za navedeni period da ju tužitelj-protutuženik nije bez osnove zadržavao.

17. U podnesku tuženika-protivnika osiguranja od 21. travnja 2026. kojim se očitovao na prijedlog za određivanje privremene mjere navodi da predlagatelj osiguranja nije dokazao subjektivnu opasnost kao pretpostavku za određivanje predložene privremene mjere iz čl. 346. st. 1. t. 1. i 2. Ovršnog zakona, odnosno nije učinio vjerojatnim opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine odnosno da je mjera potrebna da bi se spriječilo nasilje ili nastanak nenadoknadive štete koja prijeti.

18. Protivnik osiguranja ističe kako je vidljivo iz z.k. izvoda dostavljenog uz prijedlog za određenjem privremene mjere (za z.k.ul. 6685 k.o. Valpovo), u vlastovnici istog uložka pod rbr. 1.6. da je još 3.9.2025.g. pod brojem Z-14741/2025 upisana zabilježba predmetnog spora, kako slijedi:

“ZABILJEŽBA, SPOR, PRIJEDLOG, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU 02.09.2025, i čl. 86. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24).” Navodi da zabilježba spora ima gotovo identičan učinak kao i privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine, te kraj zabilježbe spora tužitelj nema pravni interes tražiti određivanje privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine, iz razloga jer će se već zabilježbom spora postići da ukoliko tužitelj uspije u ovom sporu, svi će se upisi izvršeni nakon zabilježbe spora brisati, te dostavlja u spis u prilog tome i sudsku praksu odluku Županijskog suda u Splitu posl. br. GŽ-1958/2022-2 od 29. studenog 2022. i odluku Županijskog suda u Splitu posl. br. GŽ Ovr-362/2021-3 od 05. srpnja 2021.

19. Protivnik osiguranja pojašnjava da ako tužitelj dobije predmetni spor, čak i ako bi tuženik teretio ili otuđio predmetnu nekretninu, opet to u odnosu na tužitelja ne bi imalo nikakav negativan efekt jer bi se po zabilježbi spora svi upisi izvršeni u zemljišnim knjigama imali brisati. Stoga smatra da kod prijedloga za predloženom privremenom mjerom uistinu nema opasnosti od nastanka nenadoknadive štete za tužitelja, niti postoji mogućnost da bi tuženik spriječio ili otežao izvršenje tražbine tužitelja.

20. Protivnik osiguranja smatra da predlagatelj osiguranja nije dokazao niti objektivnu pretpostavku za određivanje predložene privremene mjere iz čl. 346. st. 1. Ovršnog zakona, u vidu postojanja svoje tražbine koja bi objektivno mogla utjecati na promjenu prava vlasništva predmetne nekretnine. Pojašnjava da tuženik nije postao vlasnikom (samo) temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini solemniziranog u uredu javnog bilježnika Pave Gagre pod br. OV-4099/2023 (za kojeg se tužbom u predmetnoj stvari traži da se utvrdi ništetnim), već da je tuženik svoje pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini stekao *ex lege*, samim ispunjenjem činjenica propisanih zakonom u postupku propisanom odredbom čl. 322. st. 7. OZa, a koji se vodio pred javnim bilježnikom Pavlom Gagrom pod brojem OU-96/2023. U tom postupku je javni bilježnik Pavao Gagro tuženiku izdao potvrdu od 16. travnja 2024. godine pod brojem OU-96/2023-8, o tome da je tuženik postao punopravni vlasnik nekretnine, pa stoga smatra da tužitelj nije niti dokazao vjerojatnost postojanja svoje tražbine.

21. Protivnik osiguranja smatra da sukladno citiranoj odluci Županijskog suda u Splitu privremena mjera predstavlja krajnju mjeru te se za njom poseže tek kada se osiguranje predlagateljeve tražbine ne može ostvariti drugom mjerom, a u ovom konkretnom slučaju da je isti učinak postignut zabilježbom spora. Također ističe da je Sporazum o osiguranju novčane tražbine tuženika prijenosom prava vlasništva na nekretnini potpisan od tužitelja, solemniziran u uredu javnog bilježnika Pave Gagre pod br. OV-4099/2023, sklopljen 09. lipnja 2023. godine i da nakon toga tužitelj tuženiku nije u roku platio račune za isporučenu robu, radi čega je tuženik bio prisiljen aktivirati pred javnim bilježnikom postupak iz čl. 322. OZ-a, kao i da tužitelj u istom postupku ničemu nije prigovarao i da je u istome tuženik punopravno vlasništvo predmetne nekretnine stekao u travnju 2024. a da je tužitelj tužbu u ovoj stvari podnio tek 02. rujna 2025., da tuženik kroz period od travnja 2024. pa sve do prisilne deložacije 18. srpnja 2025. godine krivnjom tužitelja nije mogao ući u svoju nekretninu, te je radi izgubljene koristi dana 30. listopada 2025. godine podnio protutužbu u ovoj stvari. Također navodi da je zabilježba spora na predmetnoj nekretnini upisana 03. rujna 2025. godine, a da tužitelj tek protekom sedam mjeseci od podnošenja tužbe traži privremenu mjeru zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine.

22. Sud smatra da prijedlog za osiguranje nije osnovan.

23. Odredbom čl. 346. OZ-a utvrđeno je da se radi osiguranja nenovčane tražbine može odrediti privremena mjera ako predlagatelj osiguranja učini vjerojatnim postojanje svoje tražbine, zatim ako učini vjerojatnom i opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine, osobito time što bi promijenio postojeće stanje stvari, ili ako učini vjerojatnim da je mjera potrebna da bi se spriječilo nasilje ili nastanak nenadoknadive štete koja prijeti.

24. Slijedom navedenog proizlazi da predlagatelji osiguranja za određivanje privremene mjere moraju u određenom slučaju dokazati da su ispunjena kumulativno dva uvjeta i to kao prvo vjerojatnost postojanja tražbine, te drugo, vjerojatnost opasnosti da bi bez takve mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarivanje tražbine, osobito time što bi promijenio postojeće stanje stvari ili da je mjera potrebna da bi se spriječilo nasilje ili nastanak nenadoknadive štete koja prijeti.

25. Predlagatelj osiguranja navodi da ima nenovčanu tražbinu koja se sastoji u utvrđenju ništetnosti Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, solemniziranog u uredu javnog bilježnika Pavo Gagro, pod posl. br. OV-4099/2023 te uspostave zemljišnoknjižnog stanja koje je postojalo prije provedbe sporazuma i uknjižbu prava vlasništva nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, k.o. Valpovo, zkčbr. 1128, zk.ul. 6685 na ime tužitelja u cijelosti. Sud je utvrdio da se u konkretnom slučaju dio tužbenog zahtjeva odnosi na deklaratoran zahtjev radi utvrđenja ništetnosti navedenog Sporazuma, dok bi dio zahtjeva prema kojemu bi tuženik nakon utvrđenja ništetnosti bio dužan trpjeti upis brisanja prava vlasništva i uspostavu prethodnog zemljišnoknjižnog stanja na navedenoj nekretnini bila nenovčana obveza, u smislu čl. 2. toč. 1. OZ-a.

26. U pogledu vjerojatnosti postojanja tražbine sud je izvršio uvid u prijedlog za određivanje privremene mjere od 31. ožujka 2026. i dokumentaciju koja se nalazi u

spisu, te je utvrdio da se iz istih ne može utvrditi vjerojatnost postojanja tražbine predlagatelja osiguranja.

27. U konkretnom slučaju sporno je da li je predmetni Sporazum o javnobilježničkom osiguranju tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini ništetan, a o čemu će u krajnjem slučaju biti odlučeno u ovome parničnom postupku. Naime, vjerojatnost postojanja tražbine povodom prijedloga za određivanjem privremene mjere prema mišljenju ovoga suda znači uvjerenje da ima više argumenata u prilog postojanju ili nepostojanju neke činjenice, nego onih koji ne idu u prilog postojanja ili nepostojanja tih činjenica. Predlagatelj je učinio vjerojatnim postojanje konkretnog spornog odnosa između stranaka u ovom postupku, ali ne i vjerojatnost postojanja svoje tražbine da bi predmetni Sporazum o javnobilježničkom osiguranju tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini bio ništetan i da bi protivnik osiguranja bio dužan trpjeti uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanje njegovog prava vlasništva. Naime, predlagatelj osiguranja nije uz prijedlog za osiguranje a niti tijekom ovoga parničnoga postupka dostavio sudu procijenjenu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na iznos od 980.000,00 EUR odnosno procjenu Porezne uprave RH o vrijednosti navedene nekretnine u iznosu od 1.100.000,00 EUR, a na koje procjene se sam poziva, iz kojih bi sudu u ovom stadiju postupka učinio vjerojatnim da je predmetni Sporazum sklopljen pod očitim nerazmjerom između vrijednosti njegove obveze i vrijednosti osigurane predmetne nekretnine. Upravo suprotno, iz jedinog dokaza koji je dostavio predlagatelj osiguranja uz prijedlog za osiguranje vidljivo je da je protivnik osiguranja putem oglasa pokušavao prodati predmetnu nekretninu za oglašenu cijenu od 299.000,00 EUR.

28. Predlagatelj osiguranja nije u ovome postupku sudu dostavio niti predmetni Sporazum o javnobilježničkom osiguranju tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini niti predložio ijedan drugi dokaz kojim bi sudu u ovoj fazi postupka učinio vjerojatnim da javni bilježnik pred kojim je sklopljen predmetni Sporazum nije predlagatelju osiguranja na razumljiv i shvatljiv način predočio značaj, sadržaj i pravne posljedice navedenog Sporazuma te da ga je javni bilježnik lažnim prikazivanjem činjenica doveo u zabludu. Također, budući da sudu nije niti dostavljen navedeni Sporazum o javnobilježničkom osiguranju tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, sud u ovoj fazi postupka nije niti mogao ispitati niti navode predlagatelja osiguranja da predmetni Sporazum ne sadrži sve potrebne obavijesti koje je dužan dati javni bilježnik u skladu sa Zakonom o javnom bilježništvu, te je stoga ovaj sud ocijenio da nije vjerojatno da se u konkretnom slučaju u ovoj fazi postupka radi o ništetnom Sporazumu. Sud je pri tome imao također i u vidu da u skladu s čl. 327. OZ-a javnobilježnički akt ili solemnizirana privatna isprava odgovarajućeg sadržaja zamjenjuje sporazum kojim stranke na ročištu pred sudom u zapisniku osiguravaju određenu novčanu tražbinu radi prijenosa vlasništva na osiguranoj stvari i ima učinak sudske nagodbe.

29. U odnosu na prvu pretpostavku za određivanje privremene mjere predlagatelj osiguranja u ovome postupku nije dokazao do stupnja vjerojatnosti postojanje svoje nenovčane tražbine, obzirom da prema sadašnjim podacima u spisu ne proizlazi da postoje razlozi za ništetnost Sporazuma o javnobilježničkom osiguranju i obveza tuženika da trpi uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja brisanje svoga upisanog prava vlasništva na predmetnoj nekretnini. Pri tome treba napomenuti da je za ocjenu

postojanja tražbine dovoljno da postoji vjerojatnost, a ne traži se i njezina izvjesnost, a što će biti predmet utvrđivanja u parničnom postupku. Naime, vjerojatnost postojanja tražbine prema mišljenju ovoga suda znači uvjerenje da ima više argumenata u prilog postojanju ili nepostojanju neke činjenice, nego onih koji ne idu u prilog postojanja ili nepostojanja tih činjenica, a što predlagatelj osiguranja za sada nije uspio učiniti jer se protive dostupnim podacima u spisu.

30. Osim navedenoga, ovaj sud smatra da predlagatelj osiguranja nije učinio vjerojatnom ni opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine, osobito time što bi promijenio postojeće stanje ili da je mjera potrebna da bi se spriječilo nasilje ili nastanak nenadoknadive štete koja prijeti.

31. Naime, uvidom u zemljišnoknjižni izvadak dostavljen sudu uz prijedlog za određenjem privremene mjere (za z.k.ul. 6685 k.o. Valpovo), u vlastovnici istog uložka pod rbr. 1.6. dana 3.9.2025.g. pod brojem Z-14741/2025 upisana zabilježba predmetnog spora, kako slijedi:

“ZABILJEŽBA, SPOR, PRIJEDLOG, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU 02.09.2025, i čl. 86. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23,127/24).” Također sud je uvidom u isti z.k. izvadak utvrdio i da je dana 03.04.2026.g. pod brojem Z-5276/2026 zaprimljena PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA OV-5028/2026, OV-1156/2026 01.04.2026, BIĆANIĆ HRVOJE, OIB: 16367571700, OSJEČKA 67, 31207 TENJA.

32. Člankom 86. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, br. 63/19, 128/22 i 155/23; u daljnjem tekstu: ZZK) propisano je da je zabilježba spora upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na uknjižbu, pripadanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava. (st. 1.). Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna odluka donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišnoknjižnog suda. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo. (st. 2.). Kad je zabilježeni spor dovršen odlukom po kojoj stranci pripada pravo, dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora. (st. 3.).

33. Iako je nesporno da je protivnik osiguranja na javnom oglasniku oglasio prodaju predmetne nekretnine, te da je naknadno upisana i predbilježba prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, ocjena je suda da ne postoji opasnost da bi protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine, jer upisana zabilježba spora prema svom učinku djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišnoknjižnog suda. Također, kad je zabilježeni spor dovršen odlukom po kojoj stranci pripada pravo, dosuđeno pravo dobiva ono mjesto u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom spora. Iz toga proizlazi da su sva raspolaganja takvom nekretninom uvjetna i ovise o ishodu spora koji je zabilježen. Ako postupak glede kojeg je dopuštena zabilježba spora (konkretno ovaj parnični postupak) završi odlukom na temelju koje bi bio promijenjen upis knjižnog prava u vezi kojega je provedena zabilježba spora, istodobno s upisom

promjene knjižnog prava na način kako je to određeno tom odlukom, po službenoj će se dužnosti izbrisati svi upisi zatraženi nakon zaprimanja navedene zabilježbe spora u zemljišnoknjižnom sudu, a u smislu čl. 88. st. 2. ZZK-a.

34. U konkretnom slučaju sud ne nalazi da je predlagatelj učinio vjerojatnim opasnost da bi protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine ili nastanak nenadoknadive štete koja prijeti, budući da raspolaganje nekretninom od strane protivnika osiguranja ne bi proizvelo vjerojatnu opasnost na način da bi predlagatelj osiguranja bio spriječen ili znatno otežan u ostvarenju tražbine u ovom postupku odnosno da bi nastala nenadoknadiva šteta koja prijeti predlagatelju osiguranja. Naime, bez obzira što zabilježba spora i privremena mjera nemaju isto značenje, učinak će za predlagatelja biti gotovo jednak jer mu protivnik osiguranja neće moći spriječiti ili znatno otežati ostvarenje uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i uknjižbu njegovog prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, jer će se u slučaju da predlagatelj osiguranja uspije u ovom parničnom postupku, a protivnik osiguranja otuđi predmetnu nekretninu, brisati upis učinjen nakon zaprimanja prijedloga za zabilježbu spora. Smisao navedene upisane zabilježbe spora je upravo davanje sigurnosti predlagatelju osiguranja da će u slučaju naknadnog raspolaganja nekretninom moći ostvariti svoju tražbinu jer pravomoćna presuda u povodu tužbe djeluje i protiv onih koji su stekli knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišnoknjižnog suda.

35. Slijedom navedenog, kako nisu ispunjeni uvjeti odnosno pretpostavke za donošenje privremene mjere sukladno čl. 346. OZ-a, valjalo je riješiti kao u izreci kada je odbijen prijedlog za određivanje privremene mjere.

U Osijeku 8. svibnja 2026.

S U D A C
mr. sc. Boris Vuković

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu RH u Zagrebu u roku od 15 dana pisano u 3 primjerka putem ovog suda.

Broj zapisa: **9-30887-b552f**

Kontrolni broj: **0d957-a7081-f4b33**

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, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.