



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Crikvenici  
Kralja Tomislava 85 A  
51260 Crikvenica

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 Crikvenici, po sutkinji ovoga suda Ines Smokrović Kurilić kao sucu pojedincu ovoga suda, a na temelju nacrtu višeg sudskog savjetnika Marka Pogarčića, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja Milana Krstinića, OIB: 26393360008, Tratinska 27, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Juraju Vrankiću, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Smolčić i partneri d.o.o., Jurišićeva 29, 10000 Zagreb protiv protustranke Tihomira Čubela, OIB: 32528311343, Kloštar 34, 51260 Crikvenica, zastupanog po punomoćniku Nikoli Sabljaru, odvjetniku u Rijeci i drugih, radi provedbe pojedinačnog ispravnog postupka, na katastarskim česticama 4491, 4484/2, 4485/2, 4489, 4490, sve katastarska općina Sv. Jakov, 18. rujna 2024.,

r i j e š i o j e

- I. Odbija se prijedlog predlagatelja za ispravkom upisa u odnosu na nekretnine oznaka katastarska čestica 4491 oranica gornji vrt površine 15 čhv upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku 7062 katastarska općina Sv. Jakov, katastarska čestica 4484/2 dvorište površine 18 čhv (65 m<sup>2</sup>) upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku 2732 katastarska općina Sv. Jakov, katastarska čestica 4485/2 oranica površine 33 čhv, upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku 2725 katastarska općina Sv. Jakov, katastarska čestica 4489 oranica gornji vrt u kloštru površine 28 čhv, upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku 3279 katastarska općina Sv. Jakov te katastarska čestica 4490 oranica vrt u kloštru površine 24 čhv upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku 2728 katastarska općina Sv. Jakov kao neosnovan.
- II. Prihvaća se prigovor protustranke Tihomira Čubela, OIB: 32528311343, Kloštar 34, 51260 Crikvenica.
- III. Upućuju se nezadovoljne stranke da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak.
- IV. Određuje se brisanje zabilježbe pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka na gore navedenim nekretninama upisanim u B listu pod poslovnim brojem Z-14473/2023.

- V. Provedba ovog rješenja nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu ovoga suda te se istom nalaže, po proteku roka od 30 dana od dana dostave ovoga rješenja, a i prije ako je zabilježba pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka zamijenjena zabilježbom spora, brisati pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka.

### Obrazloženje

1. Po prijedlogu predlagatelja je pokrenut i otvoren pojedinačni ispravni postupak za ispravak upisa prava vlasništva na nekretninama oznake katastarska čestica 4491 oranica gornji vrt površine 15 čhv upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku 7062 katastarska općina Sv. Jakov, katastarska čestica 4484/2 dvorište površine 18 čhv (65 m<sup>2</sup>) upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku 2732 katastarska općina Sv. Jakov, katastarska čestica 4485/2 oranica površine 33 čhv, upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku 2725 katastarska općina Sv. Jakov, katastarska čestica 4489 oranica gornji vrt u kloštru površine 28 čhv, upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku 3279 katastarska općina Sv. Jakov te katastarska čestica 4490 oranica vrt u kloštru površine 24 čhv upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku 2728 katastarska općina Sv. Jakov.
2. Objavljen je oglas na e-oglasnoj ploči suda o otvaranju postupka te su pozvani svi koji se protive prijedlogu te svi koji predlažu drugačiji upis vlasništva da se jave sudu u roku od 30 dana, računajući od dana objave na e-oglasnoj ploči suda.
3. Predlagatelj u bitnome navodi da je na prijepornim nekretninama kao vlasnik dolazi upisan Tihomir Ćubel. Da je Tihomir Ćubel temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 19. veljače 2007. sa kupcem Barišom Ilićem iz Zagreba, Luje Adamića 15, OIB: 54972754490, prodao predmetne nekretnine, a koji Ugovor da je ovjeren od strane javnog bilježnika Ignaca Vugera iz Sesveta 19. veljače 2007. pod brojem OV-3258/07. Da stečeno vlasništvo Bariša Ilić nije nikada uknjižio. Bariša Ilić je temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 20. travnja 2015. sa kupcem Jakovom Jozićem iz Zagreba, Dankovečka 104 prodao predmetne nekretnine, a navedeni Ugovor da je ovjeren kod javnog bilježnika Velimira Čelića iz Zagreba pod brojem OV-4161/15 od 20. travnja 2015., a stečeno vlasništvo da nikada nije upisao niti Jakov Jozić.
4. U daljnjem tekstu prijedloga ističe kako je Jakov Jozić kao prodavatelj sa Milanom Krstinićem kao kupcem (ovdje predlagatelj) sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 18. srpnja 2023. kojim mu je prodao predmetne nekretnine, a koji Ugovor da je ovjeren kod javnog bilježnika Ljerke Gec iz Zagreba, Dankovečka 3 pod brojem OV-8339/2023. Predlaže da se provede predmetni pojedinačni ispravni postupak i da se nakon provedenoga postupka donese rješenje kojim se prihvaća prijedlog i da se ispravi upis na predmetnim nekretninama na način da se kao vlasnik istih upiše predlagatelj u cijelosti.
5. Uz prijedlog su kao prilozi dostavljeni punomoć za zastupanje, Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen 19. veljače 2007. između Tihomira Ćubela kao prodavatelja i Bariše Ilića iz Zagreba, Luje Adamića 15, OIB: 54972754490 kao kupca, a predmet navedenoga Ugovora su nekretnine oznaka k.č.br. 4484/2,

4485/2, 4489/28, 4490 i 4491/15, sve k.o. Sv. Jakov, a koji Ugovor je ovjeren od strane javnog bilježnika Ignaca Vugera iz Sesveta 19. veljače 2007. pod brojem OV-3258/07, zatim Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen 20. travnja 2015. između Bariše Ilića kao prodavatelja i Jakova Jožića iz Zagreba, Dankovečka 104 kao kupca, a koji Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Velimira Čelića iz Zagreba pod brojem OV-4161/15 od 20. travnja 2015., predmet navedenoga ugovora su nekretnine oznaka k.č.br. 4484/2, 4485/2, 4489, 4490 i 4491, sve upisane u zemljišnim knjigama katastarske općine Sv. Jakov, zatim Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen 18. srpnja 2023. između Jakova Jožića kao prodavatelja i Milana Krstinića (ovdje predlagatelja) kao kupca, a koji Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Ljerke Gec iz Zagreba, Dankovečka 3 pod brojem OV-8339/2023, predmet navedenoga Ugovora su nekretnine navedene i pobliže opisane u gornjem tekstu ovoga odlomka obrazloženja, te je dostavio presliku pravomoćnog Rješenja o izvedenom stanju izdanog po zahtjevu Tihomira Čubela iz Švicarske, Basel, Wasser Strasse 18, zastupanog po punomoćnicima iz ZOU Tomislav Sabljari i Nikola Sabljari iz Rijeke, a koji je izdao nadležni Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša pri PGŽ, Ispostava Crikvenica, Klasa: UP/I-361-03/13-13/2278, Urbroj: 2170/1-03-02/3-17-12 od 29. kolovoza 2017. kojim se rješenjem ozakonjuje nezakonito rekonstruirani dio obima dogradnje i nadogradnje stambene zgrade, dovršene u cijelosti, stambene najmene, a predmetna manje zahtjevna zgrada da je izvedena kao slobodnostojeća na k.č.br. 4484/2, 4485/2, 4489, 4490 i 4491 sve k.o. Sv. Jakov (katastarski se vodi kao katastarska općina Jadranovo) na adresi Kloštar 34, Jadranovo, te predlaže da se kao svjedok sasluša Jakov Jožić iz Zagreba, Kneza Branimira 153 na okolnost vezano za vlasništvo i posjed nekretnina.

6. Prije donošenja rješenja o otvaranju i pokretanju pojedinačnog ispravnog postupka predloženi Tihomir Čubel je putem svojega punomoćnika Nikole Sabljara dostavio podnesak u kojem se u cijelosti protivi prijedlogu predlagatelja. U bitnome navodi kako se prijedlog temelji na ispravama koje su nepostojeće i lažne, kao i na neistinitim navodima, te da prilogu nije priloženo sve što je potrebno da se po istome može postupati. Ističe kako je ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen između Tihomira Čubela i Bariše Ilića raskinut jer po tome ugovoru Bariša Ilić nije izvršio isplatu kupoprodajne cijene koju se po ugovoru obvezao isplatiti. U samome ugovoru da su navedeni fiksni rokovi do kada je Bariša Ilić dužan platiti kupoprodajnu cijenu, što isti nije učinio, pa je stoga ugovor raskinut, a Bariša Ilić nikada nije preuzeo posjed nekretnine. Isprava koja je naslovljena kao "Ugovor o kupoprodaji nekretnina" između Bariše Ilića i Jakova Jožića da je lažna i naknadno sačinjena jer Bariša Ilić nikada nije potpisao Ugovor, već da je sa Jakovom Jožićem potpisao Predugovor, koji međutim nije ispoštovan, te nije niti došlo do realizacije kupoprodaje. Isprava koja je temelj prijedloga za ispravak i naslovljena kao "Ugovor o kupoprodaji nekretnina" između Bariše Ilića i Jakova Jožića od 20. travnja 2015. je izrađena tako da je posljednja stranica sa člancima 9. i 10. predugovora, te potpisima Bariše Ilića i Jakova Jožića prikupana tekstu pod naslovom "Ugovor o prodaji nekretnina", a što se vidi iz same priložene isprave naslovljene kao "Ugovor o kupoprodaji nekretnine" jer se na posljednoj strani nalazi ovjera potpisa Bariše Ilića u članku 9. i 10. jasno navedeno kako se radio sklapanju Predugovora. Slijedom svega navedenoga, predloženi smatra prijedlog za otvaranje i pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka na predmetnim nekretninama neosnovanim te predlaže da sud

temeljem odredbe članka 209. stavak 6. ZZK donese rješenje kojim se obija predmetni prijedlog kao neosnovan. Uz podnesak od 22. veljače 2024. dostavio je i primjerak kaznene prijave podnesene od strane Joze Stanića protiv Milana Krstinića (ovdje predlagatelja), Jakova Jožića i drugih, Općinskom kaznenom državnom odvjetništvu u Zagrebu od 2. veljače 2024.

7. Na navedene podneske protustranke predlagatelj je 15. travnja 2024. dostavio očitovanje u kojem u bitnome navodi kako se navedeni podnesak ima smatrati preuranjenim pa ga sud kao takvoga ima odbaciti. Navodi kako je prema izjavi Jakova Jožića, 20. travnja 2015. u javnobilježnički ured Velimira Čerić iz Zagreba, Hrvatskog proljeća 65 po dogovoru, pristupio Bariša Ilić uz prisutnost pravnika po imenu Damir iz agencije za promet nekretninama. Tada da su već donijeli napisanu specijalnu punomoć, predugovor i ugovor pod istim datumom, tj. 20. travnja 2015. Tada da je Bariša Ilić bio suglasan potpisati specijalnu punomoć Jakovu Jožiću kojom ga ovlašćuje da može prodati nekretnine u Jadranovu, Kloštar 34 ukoliko iste nekretnine ne želi kupiti i isplatiti osobno Jakov Jožić, a ukoliko je Jakov Jožić zainteresirani kupac koji može isplatiti pretežan dio kupoprodajne cijene, ali ne u cijelosti, potpisao bi predugovor sa svim bitnim sastojcima glavnog ugovora, a ako se dogovori namirenje kupoprodajne cijene, u cijelosti bi se potpisao ugovor. Ta potpisana specijalna punomoć da se opozvala jer da se pojavila mogućnost da Jakov Jožić može osigurati dio kupoprodajne cijene tako da su preostale aktualne isprave, predugovor i ugovor, koje su obje alternativno i potpisane. Jakov Jožić da je osigurao 100.000,00 EUR-a koje je predao Bariši Iliću pred prisutnim pravnikom i javnim bilježnikom, a ostatak je bio obvezan isplatiti prema dogovoru. Naposljetku je Bariša Ilić izjavio da pristaje prihvatiti pod preostali, neisplaćeni iznos kupoprodajne cijene useljiv stan na adresi Zagreb, Dubrava 149 koji bi mu predao kupac Jakov Jožić, ali ako mu isti može slijedećeg dana osigurati useljenje, da u tom slučaju na snagu stupa ugovor o kupoprodaji nekretnina i da je Bariša Ilić u cijelosti isplaćen. Bariša Ilić da je uselio u navedeni stan na adresi Dubrava 149, Zagreb koji je u navedenom stanu živio sve do svoje smrti, a da je umro u lipnju 2017. Stoga da su neosnovane i neargumentirane tvrdnje protustranke Tihomira Čubela jer za iste nije priložio niti predložio nikakve dokaze kojima bi se osporavala postojanost i istinitost isprava kojima predlagatelj raspolaže, da kupoprodajna cijena nije isplaćena i da je ugovor o kupoprodaji nekretnine između Bariše Ilića i Tihomira Čubela raskinut zbog neispunjenja unatoč tomu što je sam Bariša Ilić pred svjedocima primio iznos u visini od 100.000,00 EUR-a što da je priznao i u predugovoru, a po diskontiranoj cijeni je stekao i stan u koji se odmah sutradan i uselio i živio sve do svoje smrti. Bariša Ilić da je Tihomiru Čubelu prilikom potpisa ugovora o kupoprodaji isplatio iznos od 140.000,00 EUR-a, te da su neistinite tvrdnje da Bariša Ilić nije nikada preuzeo u posjed predmetne nekretnine u Jadranovu, Kloštar 34. Naprotiv, Bariša Ilić da je preuzeo posjed svih nekretnina i iste iznajmljivao, između ostalog i Petru Brdaru radi smještaja radnika i to nekoliko puta. Predlaže na navedene okolnosti da se provede dokaz saslušanjem Jakova Jožića, Petra Brdara i Ivane Jurić u svojstvu svjedoka. Uz navedeno očitovanje dostavlja predlagatelj i kaznenu prijavu koju je podnio Uredu za suzbijanje korupcije i organiziranog kriminaliteta u kojem opširno navodi sve kao i u prijedlogu i u ostalim podnescima priležecima spisu.

8. Predlagatelj je dostavio u spis i ovjerenu izjavu Petra Brdara, OIB:24377501448, Donje Svetice 75, 10000 Zagreb u kojoj je imenovani izjavio kako mu nije poznat Tihomir Ćubel, ali da mu je poznat Bariša Ilić. On da je osobno stanovao kod stanodavca Bariše Ilića na adresi Sesvetski Kraljevec, Dumovačka 10 u razdoblju od 2011. do 2015. Često da mu je spominjao da je vlasnik kuće u Jadranovu i da je kupio istu od svoga nećaka Tihomira Ćubela. Bariša Ilić da mu je osobno pokazao ugovor o kupoprodaji iz kojega da se sam uvjerio da u kući ima šest apartmana. Kada je tvrtka Petra Brdara izvodila radove u Crikvenici, Bariša Ilić da mu je davao ključeve od kuće u kojoj je tijekom dužeg vremena smještao 4 do 5 radnika što isti mogu i potvrditi. Bariša Ilić je 2015. prodao kuću Jakovu Joziću s kojim je Petar Brdar bio osobno u prijateljskim odnosima, a njih trojica da su redovno bili zajedno. Ističe kako je čitao navedeni ugovor o kupoprodaji kuće u Jadranovu i da se sjeća da je cijena iznosila 140.000,00 EUR i tada su mu saopćili da je Jakov Jozić isplatio Bariši Iliću 100.000,00 EUR te da mu je pod dug dao i stan u Zagrebu, Avenija Dubrava u koji se Bariša Ilić preselio. Uz navedeni podnesak predlagatelj je dostavio i ispis recenzije (ocjene) usluge smješta za Rubin hotel ulica Kloštar 34, Jadranovo u kojoj je navedeno od strane Mladena Maligeca da iznajmljivač pravno nije vlasnik kuće u kojoj je lociran Rubin hotel i ne posluje u skladu s zakonom te je evidentiran u policijskim zapisnicima. Osim toga piše da je isto mjesto nesigurno zbog osobnosti iznajmljivača (posjedovanja oružja).
9. U tijeku postupka sud je izveo dokaz uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen 19. veljače 2007. između Tihomira Ćubela kao prodavatelja i Bariše Ilića iz Zagreba, Luje Adamića 15, OIB: 54972754490 kao kupca, a predmet navedenoga Ugovora su nekretnine oznaka k.č.br. 4484/2, 4485/2, 4489/28, 4490 i 4491/15, sve k.o. Sv. Jakov, a koji Ugovor je ovjeren od strane javnog bilježnika Ignaca Vugera iz Sesveta 19. veljače 2007. pod brojem OV-3258/07, zatim Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen 20. travnja 2015. između Bariše Ilića kao prodavatelja i Jakova Jozića iz Zagreba, Dankovečka 104 kao kupca, a koji Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Velimira Čelića iz Zagreba pod brojem OV-4161/15 od 20. travnja 2015., predmet navedenoga ugovora su nekretnine oznaka k.č.br. 4484/2, 4485/2, 4489, 4490 i 4491, sve upisane u zemljišnim knjigama katastarske općine Sv. Jakov, zatim Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen 18. srpnja 2023. između Jakova Jozića kao prodavatelja i Milana Krstinića (ovdje predlagatelja) kao kupca, a koji Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Ljerke Gec iz Zagreba, Dankovečka 3 pod brojem OV-8339/2023, predmet navedenoga Ugovora su nekretnine navedene i pobliže opisane u gornjem tekstu ovoga odlomka obrazloženja, te je dostavio presliku pravomoćnog Rješenja o izvedenom stanju izdanog po zahtjevu Tihomira Ćubela iz Švicarske, Basel, Wasser Strasse 18, zastupanog po punomoćnicima iz ZOU Tomislav Sabljari i Nikola Sabljari iz Rijeke, a koji je izdao nadležni Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša pri PGŽ, Ispostava Crikvenica, Klasa: UP/I-361-03/13-13/2278, Urbroj: 2170/1-03-02/3-17-12 od 29. kolovoza 2017. kojim se rješenjem ozakonjuje nezakonito rekonstruirani dio obima dogradnje i nadogradnje stambene zgrade, dovršene u cijelosti, stambene najmene, a predmetna manje zahtjevna zgrada da je izvedena kao slobodnostojeća na k.č.br. 4484/2, 4485/2, 4489, 4490 i 4491 sve k.o. Sv. Jakov (katastarski se vodi kao katastarska općina Jadranovo) na adresi Kloštar 34, Jadranovo, proveo očevid na licu mjesta uz prisustvo predlagatelja, zamjenika

punomoćnika predlagatelja, stalnog sudskog vještaka mjerničke struke Nenada Vidmara, mag. ing. geod. et geoinf. zaposlenog u U.O.I.G. VIDMAR d.o.o. Ravna Gora, te saslušanjem predlagatelja, uvidom u skicu i identifikaciju lica mjesta za predmetne nekretnine izrađene po stalnom sudskom vještaku mjerničke struke Tomislava Vidmara, mag. ing. geod. et geoinf. zaposlenog u U.O.I.G. VIDMAR d.o.o. Ravna Gora.

10. Provođenjem očevida na licu mjesta u prisutnosti predlagatelja osobno, Franje Hakenberga iz OD Smolčić i partneri d.o.o. kao zamjenika punomoćnika predlagatelja, Vlatke Butković, odvjetnika Nikole Sabljara iz Rijeke kao punomoćnika protustranke Tihomira Ćubela i svjedoka Joze Stanića iz Zagreba, Selišće 27A. Na upit suda da predlagatelj pokaže predmetne nekretnine, isti je iskazao kako ne može pokazati s obzirom da je spriječen od strane punomoćnika protustranke i svjedoka Joze Stanića pošto je na teren stavljen lanac i lokot kako bi se spriječio pristup. Pojašnjeno, predlagatelj pokazuje neposredno neketnine i zemljište koje su predmet ovog postupka, a ne može se fizički ući unutar predmetne nekretnine – zgrade i zemljišta jer je gosp. Stanić postavio lanac kojim onemogućuje pristup unutar zgrade i unutar zemljišta. Zamjenik punomoćnika predlagatelja u spis je priložio ovjerenu izjavu Petra Brdara na okolnost da je Bariša Ilić stekao vlasništvo predmetne nekretnine od svog nećaka Tihomira Ćubela te mu je pokazao ugovor o kupoprodaji između Tihomira Ćubela i Bariše Ilića, dokazuje da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena Tihomiru Ćubelu temeljem ugovora o kupoprodaji te je nekretnina odmah po toj kupoprodaji predana u posjed od strane Tihomira Ćubela Bariši Iliću koja je predana u samostalni i neposredni posjed Bariši Iliću temeljem navedenog ugovora o kupoprodaji.
11. Punomoćnik protustranke iskazao je kako tvrdnje koje je na zapisnik izdiktirao punomoćnik predlagatelja se osporavaju kao neistinite i iskonstruirane za potrebe ovog postupka. Što se tiče nekakve izjave koja je predana u spis, protustranka se protivi da se ista koristi kao dokaz te se osporava njezin sadržaj. Ukoliko predlagatelj želi da neka osoba pred sudom iznese svoja saznanja kao svjedok tada je potrebno da ta osoba i kao svjedok osobno pristupi te da nakon što je od strane suda prethodno upozorena na dužnost kazivanja istine i da je davanje lažnog iskaza kazneno djelo, da iskaz na način da se omogući sudu i strankama u postupku ostavljanje pitanja itd., a ova izjava kakva je dana u spis nema nikakav dokazni značaj te se ne može uzeti kao vjerodostojna točka. Što se tiče pokazivanja prijepora njegova posjeda, ističe se da se predlagatelj i njegov pravni prednik nikada nisu nalazili u posjedu istog te na isti uopće stupili nogom osim eventualno potajno. Glede ostaloga, protustranka da se ne bi ponavljala, upućuje na navode svojih ranijih očitovanja koja je u spis dala u pisanom obliku. Također, traži se da sud konstatira osobno izrečene tvrdnje predlagatelja kada je od strane suda pozvan da pokaže prijepor a to da: on nije vlasnik, već to želi postati u ovom postupku te da ne može ući u nekretninu. Zamjenik punomoćnika predlagatelja iskazao je da prigovara navodima punomoćnika protustranke zato jer je iz javno ovjerovljene isprave na kojoj je javno ovjerovljen potpis Tihomir Ćubel – Ugovor o kupoprodaji nekretnine, broj ovjere OV-3258/2007 od 19.2.2007. a koji je priložen uz prijedlog za pojedinačni ispravn postupak u čl. V. proizlazi da je Tihomir Ćubel predao kupljene nekretnine Bariši Iliću još 2007. te iz istog razloga nisu točni navodi punomoćnika predlagatelja. U odnosu na dostavljenu izjavu svjedoka

Petra Brdara, na njoj je javno ovjeren potpis istoga te se ista ima smatrati upravo zbog te javne ovjere dokazom u ovom postupku. Konstatira se kako je predlagatelj kada ga je sud upitao da pokaže predmetne nekretnine izjavio da on nije vlasnik. U odnosu na izjavu predlagatelja da predmetna nekretnina nije njegovo vlasništvo, zamjenik punomoćnika predlagatelja se pogrešno izrazio i smatra se vlasnikom nekretnine kako to i traži u svom prijedlogu.

12. Predlagatelj je nadalje istaknuo kako je u spis dostavio sve imperfektne isprave na kojima temelji osnovanost prijedloga. Protivi se svim dokaznim prijedlozima protustranke te smatra kako su podnesci i isprave dostavljeni od strane protustranke nepravovremeni i izmišljeni te da su izmišljeni i svjedoci te ih je sud trebao u roku od 15 dana odbaciti kao nepravovremene. Isti prigovor da se nije smio uopće razmatrati i uzimati u obzir od strane suda. Istaknuo je da nema drugih dokaznih prijedloga, a iz onoga što je predlagatelj dostavio u spis se ne može zaljučiti da je predlagatelj stekao ili da može steći vlasništvo, to protustranka drži da je činjenično stanje dovoljno razjašnjeno da se prijedlog kao neosnovan odbije, pa se stoga predlaže da to sud i učini, a u protivnom da provede dokaze saslušanjem svjedoka i uvidom u isprave koje su dostavljene u spis pravovremeno. Svjedoke protustranka nije izmišljala pa se tako danas na lice mjesta odazvao svjedok Jozo Stanić koji, kao što vidimo, nije izmišljen već čeka da da iskaz.
13. Zamjenik punomoćnika predlagatelja iskazuje kako je danas dostavio prema nalogu suda iz poziva na očevid izvornike isprava koje su u preslikama i dostavljene uz prijedlog te će isti dostaviti na ročište koje će sud zakazati naknadno pisanim putem. Zamjenik punomoćnika predlagatelja i predlagatelj osobno su se protivili dokaznom prijedlogu protustranke da se u daljnjem tijeku postupka u svojstvu svjedoka sasluša Jozo Stanić, a s obzirom da nije jasno na koju bi se to okolnost isti trebao saslušati, opetovano se predlaže da se prigovor protustranke odbaci kao nepravovremen. Ističu i smatraju kako je upis uknjižbe prava vlasništva na ime Mile Batarilo nezakonit i da je zabilježba prijedloga za pojedinačni ispravi postupak od strane predlagatelja Milana Krstinića zabilježena prije uknjižbe Mile Batarilo te se mora prvo riješiti upis prava vlasništva predlagatelja i ne uzeti u obzir uknjižbu prava vlasništva Mile Batarilo. To sve sukladno i čl. 125. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima gdje je bitna činjenica tko je prvi uknjižio svoje vlasništvo u zemljišnim knjigama.
14. Punomoćnik protustranke je nadalje istaknuo kako predlagatelj neosnovano i nezakonito pokušava ishoditi upis vlasništva na nekretninama, a da za to nema nikakve osnove. Isti se poziva na neprovedive isprave, nepošten je jer kada je sklapao ugovor sa svojim pravnim prednikom, morao je, kako iz stanja zemljišnih knjiga, tako i iz stanja na terenu znati ili makar ozbiljno posumnjati da Jakovu Joziću ne pripada prijevor. Predlagatelj da je znao da ne može steći vlasništvo za prijevor, nije platio vlasniku kupoprodajnu cijenu, pa zaista nema osnove na temelju koje bi predlagatelj tek tako dobio vlasništvo predmetne nekretnine osim da mu netko valjda daruje. Uz sve to, predlagatelj kojemu je u ovom postupku teret dokaza, nije dokazao valjanost svog stjecanja, pa tako nije saslušan ni njegov pravni prednik niti neki drugi svjedok koji bi potvrdio osnovanost njegovog

prijedloga i tvrdnji pa se stoga predlaže, kako je navedeno, da su odbije prijedlog za upis prava vlasništva.

15. Zamjenik punomoćnika predlagatelja iskazuje kako se u cijelosti protivi navodima punomoćnika protivne strane jer je u javno ovjerenim ispravama Bariša Ilić potvrdio primitak novčanog iznosa od 100.000,00 EUR od Jakova Jožića, dok je u odnosu na ostatak ugovorene cijene od 40.000,00 EUR Bariši Iliću prepuštao vlasništvo stana u kojem je i umro. Također je činjenica primitka uplate cjelovitog ugovorenog iznosa od 140.000,00 EUR koje je Milan Krstinić uplatio Jakovu Jožiću također potvrđena u javnoovjerenjeloj ispravi – Ugovor o kupoprodaji. U ovom postupku, s obzirom na prirodu pojedinačnog ispravnog postupka, imaju se smatrati dokaznim tvrdnje ranijih vlasnika jer su njihovi potpisi javno ovjerenjeni na ugovorima a time su potvrdili činjenice koje stoje na ugovoru. Tako se na ovom postupku ne mogu provoditi dokazi i utvrđivati činjenice koje je predložio punomoćnik protustranke.
16. Punomoćnik protustranke osporava sve navode predlagatelja u cijelosti. Smatra dostavljene isprave nedostatnima da bi se dokazalo pravo vlasništva kao i pravni temelj stjecanja istoga. Ističe kako predlagatelj, a ni njegovi pravni prednici nisu bili u posjedu nekretnina te da nije vlasniku isplatio kupoprodajnu cijenu istog.
17. Predlagatelj je iskazao kako navod punomoćnika protivne stranke o neisplati kupoprodajne cijene vlasniku ne može biti predmet pojedinačnog ispravnog postupka pošto se navedena činjenica dokazuje i rješava po pravilima obveznog prava, a pojedinačni ispravni postupak je reguliran Zakonom o zemljišnim knjigama. Činjenica je da Tihomir Ćubel u razdoblju od 17 godina nije iskoristio svoje pravo prisilne naplate što se može smatrati da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti a što se ne utvrđuje u raspravi za ispravak zemljišnoknjižnog upisa.
18. Vještak je iskazao vezano za nekretnine koje su predmet postupka da predmetne parcele jesu 4490, 4489, 4491, 4484/2 i 4485/2, k.o. Jadranovo (gruntovno k.o. Sv. Jakov). Predmetne parcele predstavljaju kuću br. 34 i okućnicu. Na predmetne parcele dolazi se ulicom Kloštar u naselju Kloštar a predmetne parcele nalaze se na prostoru zvanom Žužin vrt. Predmetne parcele određuju prostor sa sjeverne strane – betonski zid, stambena kuća, sa istočne strane gromača, sa južne strane nema vidljivih oznaka granica dok na zapadnoj strani stoji prilazna cesta kojom se dolazi na predmetne parcele. U spis je predao skicu lica mjesta u dovoljnom broju primjeraka za sud i stranke i obračun toškova.
19. Protustranka Grad Crikvenica je opreza radi, 4. srpnja 2024. dostavio odgovor na prijedlog u kojem navodi da je Grad Crikvenica upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Crikvenici na nekretnini k.č.br. 4491, zk ul 7062 k.o. Sv. Jakov kao suvlasnik u 840/44352 dijela te da se u odnosu na navedenu nekretninu vodi pred ovim sudom parnični postupak pod poslovnim brojem P-820/2022 pokrenut po tužbi Tihomira Ćubela (ovdje protustranke). Predlagatelj je uz podnesak od 6. srpnja 2024. dostavio u preslici ovjerene Ugovore o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Jasminke Gržac, Marije Budžar, Josipa Ahela, Ivana Grbčića iz Jadranova, Obala 62, Mire Perhat, Ivana Grbčića iz Kastva, Ćikovići 34 i Željka

Klanfara kao prodavatelja i Tihomira Ćubela iz Odžaka, 14. Aprila, BiH kao kupca od 24. svibnja 2004. U članku 1. citiranoga ugovora kao predmet ugovora se navode nekretnine oznake k.č.br. 4490, 4493/1, 4492, 4484/3, 4484/2, 4493/2, 4485/2 i 4489 sve k.o. Sveti Jakov. U članku 2. ugovora ugovorne strane su nesporno utvrdile da je između istih u tijeku postupak sređenja prava vlasništva na k.č.br. 4489 k.o. Sv. Jakov. Osim navedenoga Ugovora, priložio je i ovjereni Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 18. ožujka 2005. između istih ugovornih strana, a predmet citiranoga ugovora je nekretnina oznake k.č.br. 4491 k.o. Sv. Jakov.

20. Valja napomenuti kako je zemljišnoknjižni postupak po svojoj naravi izvanparnični postupak i ujedno relativno nekontradiktorni postupak. U ovome postupku, a prema međusobno kontradiktornim navodima stranaka, očito postoji spor o tome je li predlagatelj stekao na valjanom i istinitom pravnom temelju pravo vlasništva predmetnih nekretnina. Kako predlagatelj nije dokazao pravni temelj i istinit način svog stjecanja prava vlasništva na predmetnim nekretninama, a s obzirom da iz svih navoda stranaka nije sa sigurnošću utvrđeno da je Bariša Ilić kao prvi kupac nekretnina ikada stupio u posjed nekretnina niti stekao pravo vlasništva na istima. Naime, iz ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenim između 19. veljače 2007. između Tihomira Ćubela kao prodavatelja i Bariše Ilića iz Zagreba, Luje Adamića 15, OIB: 54972754490 kao kupca, a koji Ugovor je ovjeren od strane javnog bilježnika Ignaca Vugera iz Sesveta 19. veljače 2007. pod brojem OV-3258/07 je nesporno utvrđeno da su predmet navedenoga Ugovora nekretnine oznaka k.č.br. 4484/2, 4485/2, 4489/28, 4490 i 4491/15, sve k.o. Sv. Jakov. Dakle od nekretnina za koje predlagatelj predlaže da se provede pojedinačni ispravn postupak, u istome se ne navode nekretnine oznaka k.č.br. 4489 i 4491, oba k.o. Sv. Jakov, odnosno iz drugih isprava nije razvidno na koji način (parcelacijski ili drugi elaborat) su poništene nekretnine oznaka k.č.br. 4491/15 i 4489/28, obje k.o. Sv. Jakov, odnosno na koji način su upisane nekretnine oznaka 4489 i 4491, obje k.o. Sv. Jakov. Osim navedenoga, a s obzirom na kontradiktorna očitovanja stranaka i iznesene činjenice vezano za predmetne nekretnine, trenutno nije utvrđeno je li predmetni ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen između Bariše Ilića kao kupca i Tihomira Ćubela kao kupca i dalje na snazi ili je isti raskinut. Samim time, nije dokazano da je ugovor o kupoprodaji nekretnine koji je Bariša Ilić sklopio 20. travnja 2015. sa kupcem Jakovom Jozićem iz Zagreba, Dankovečka 104 sklopljen u skladu sa pozitivnim propisima Republike Hrvatske, pošto pravni prednik ne može na pravnog sljednika prenijeti više prava nego što ih sam ima, a navedeno načelo je jedno od temeljnih načela građanskoga prava.
21. Slijedom svega navedenog, kako protustranka kao uknjiženi zemljišnoknjižni vlasnik (u trenutku podnošenja prijedloga i rješenja o otvaranju i pokretanju predmetnog pojedinačnog ispravnog postupka), koji je poznat i dostupan, predlagatelju osporava ispravak vlasništva na način kako to predlaže predlagatelj, tada nema mjesta ispravljanju postojećih zemljišnoknjižnih upisa u smislu odredbe čl. 208 i čl. 209 Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 63/2019., 128/2022., 155/2023., dalje ZZK), već se taj sporni imovinski odnos ima riješiti kroz parnični postupak. Obzirom predlagatelj nije dokazao da bi se trebao izvršiti ispravak vlasništva na način naveden u prijedlogu, odlučeno je kao u točki I. i II. izreke.

22. Budući da prijedlog za ispravak vlasništva nije prihvaćen, predlagatelj je upućen da svoje pravo za koje smatra da joj pripada, ostvaruju u parnici tužbom za ispravak, sukladno odredbi čl. 203 st. 5 ZZK, pa je pozivom na citiranu odredbu odlučeno kao u točki III. izreke ovoga rješenja.

23. Primjenjujući odredbu članka 204. stavak 2. ZZK odlučeno je kao u točkama Odluka pod točkom IV i V. izreke rješenja donesena je pozivom na odredbu čl. 204 st. 2. ZZK.

U Crikvenici, 18. rujna 2024.

SUTKINJA:  
Ines Smokrović Kurilić

#### UPUTA O REDOVITOM PRAVNOM LIJEKU:

Protiv odluke zemljišnoknjižnog suda ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom, tužbom za ispravak ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl. 202. st. 3. ZZK).

DNA :

1. Predlagatelj, putem punomoćnika, putem ZIS-a
2. Protustranka Ćubel Tihomir, putem punomoćnika, putem ZIS-a
3. Protustranka Grad Crikvenica, Kralja Tomislava 85, 51260 Crikvenica, putem ZIS-a
4. Zemljišnoknjižni odjel Crikvenica, putem ZIS-a



**Naziv izdavatelja dokumenta**

Zajednički informacijski sustav

**Naziv izdavatelja certifikata**

KIDCA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme izdavanja dokumenta**

19.09.2024 14:50

**Serijski broj certifikata**

9189794781078665266

**Algoritam potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z1652336508628461

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**

-