

**Odvjetnica
TEA TONČIĆ**

Pula, Ciscuttijeva 8, tel: 098 420 322, e-mail: teatoncic@gmail.com

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA

Pravna stvar:

Tužitelj: **NINO LEGOVINI**, Pula, Dobricheva ulica 28, OIB 88513334150,
zastupan po punomoćnici Tei Tončić, odvjetnici iz Pule

Tuženici: **1) MAURIZIO BORILE**, Pula, Ulica Jurja Žakna 2, OIB 53824102666
2) MIHAEL TUŠEK, Ližnjan, Put za Puntice 9, OIB 90158805858

Radi: utvrđenja i privremene mjere

Vps: 170.000,00 eur

TUŽBA

Tužitelj je za zastupanje u ovom parničnom postupku opunomoćio odvjetnicu Teu Tončić s adresom: Pula, Ciscuttijeva 8 pa se moli Naslovni sud da sva pismena koja proizađu iz ovog postupka dostavlja izravno imenovanoj punomoćnici putem sustava e-komunikacije.

Dokaz: punomoć

I. Tužitelj je bio upisan kao vlasnik sljedećih nekretnina: k.č. 131/1 i k.č. 132/1, obje su bile upisane u z.k.ul. 16805 k.o. Ližnjan. (sada upisane u z.k.ul. 19654 k.o. Ližnjan)

Dokaz: -povijesni z.k. izvadak za z.k. ul. 16805 k.o. Ližnjan kao i za z.k. ul. 19654 k.o. Ližnjan
- vlasnički list za z.k. ul. 19654 k.o. Ližnjan

Prije nekoliko dana tužitelj (koji inače boravi u Italiji) saznao je da su gore navedene nekretnine prodane ovdje drugotuženiku temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina sastavljenog kod javnog bilježnika Željka Valente u Puli dana 01.06.2026. pod brojem OU-727/2026, a koji Ugovor je sastavljen u ime ovdje tužitelja temeljem Specijalne punomoći od dana 26.05.2026. (ovjerene kod javnog bilježnika u Sloveniji, broj ovjere OV-462/2026) na kojoj je navedeno da tužitelj imenuje i postavlja za punomoćnika ovdje prvo tuženika te da ga istodobno ovlašćuje

da može u ime tužitelja i za njegov račun zastupati vezano uz nekretnine u (tada) vlasništvu tužitelja i to k.č.131/1 i k.č.132/1, obje upisane u z.k.ul.16805 k.o. Ližnjan.(odnosno sada z.k.ul.19654 k.o. Ližnjan)

Dokaz: - preslika Ugovora o kupoprodaji

- preslika Specijalne punomoći
- preslika ovjere punomoći
- saslušanje stranaka
- saslušanje svjedoka javnog bilježnika Katje Hajdinjak na adresi: Tovarniška cesta 4A, Ajdovščina uz prisustvo stalnog sudskog tumača za slovenski jezik
- saslušanje svjedoka javnog bilježnika Željka Valente na adresi: Pula, Cankarova 7

II.

Tužitelji izričito navodi da predmetnu Specijalnu punomoć nikada nije potpisao niti je ikada dao ovlaštenje bilo kojoj osobi za prodaju predmetne nekretnine. Također tužitelji nije pristupio javnom bilježniku radi ovjere potpisa na navedenoj punomoći niti je na bilo koji način iskazao volju da se nekretnina proda.

Tek nakon provedbe predmetnog pravnog posla i upisa prava vlasništva u korist kupca (drugotuženika), tužitelj je saznao za postojanje navedene Specijalne punomoći i kupoprodajnog ugovora.

Uvidom u Specijalnu punomoć tužitelj je utvrdio da se na istoj nalazi potpis koji ne potječe od njega (dakle potpis na punomoći nije tužiteljev niti je on ikada potpisao tu punomoć) te osporava autentičnost potpisa u cijelosti.

Dokaz: - saslušanje tužitelja

- grafološko vještačenje

Budući da tužitelj nije dao ovlaštenje za sklapanje Specijalne punomoći za zastupanje prvotuženiku, prvotuženik koji je nastupao kao punomoćnik tužitelja nije imao valjanu zastupničku ovlast za sklapanje kupoprodajnog ugovora niti za sklapanje specijalne punomoći.

Slijedom toga, pravni posao na temelju kojega je izvršen prijenos prava vlasništva na predmetnoj nekretnini s tužitelja na drugotuženika sklopljen je bez stvarne volje i suglasnosti tužitelja.

Kako tužitelj nikada nije dao ovlaštenje za raspolaganje svojom nekretninom niti je potpisao spornu punomoć, isti smatra da ne postoje pretpostavke za valjan prijenos prava vlasništva na kupca, zbog čega je primoran zatražiti sudsku zaštitu budući da su sporne nekretnine otuđene bez njegovog znanja i bez njegove volje.

Za sklapanje ugovora mora postojati suglasnost volja ugovornih strana sukladno člancima 247. i 249. ZOO-a, a koja suglasnost volja u predmetnom slučaju evidentno nije postojala jer je ugovor sklopljen u ime tužitelja, a da tužitelj za to nije znao niti je za sklapanje istog dao bilo kakvu suglasnost, a niti je potpisao specijalnu punomoć prvotuženiku.

Pri sklapanju predmetnog ugovora, ali i pri sklapanju Specijalne punomoći ni na koji način NIJE postojala volja ugovornih strana, dakle, ugovor o kupoprodaji na temelju kojeg se drugotuženik

uknjižio kao vlasnik na predmetnim nekretninama zapravo nije ni nastao zbog nepostojanja volje obje ugovorne strane, nepostojanja ovlaštenja za zaključenje ugovora i stoga isti ne može nikako proizvoditi pravne učinke, dakle ugovor je zapravo nepostojeći, stoga su ispunjene sve pretpostavke za brisanje takve uknjižbe i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, sve sukladno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama.

Članak 312. ZOO propisuje situaciju sklapanja ugovora od strane neovlaštene osobe. U tom pravcu ukazuje se na praksu Ustavnog suda RH u kojoj ja navedeno „*da prema odredbi čl. 88. st. 1. ZOO (sada čl. 312. ZOO), ugovor što ga neka osoba sklopi kao punomoćnik u ime drugoga bez njegova ovlaštenja, a neovlašteno zastupani nije naknadno odobrio ugovor niti je to po prirodi stvari mogao, slijedom čega ugovor nije niti sklopljen. Budući da slijedom iznesenog ugovor nije sklopljen, ugovor ne može biti ništav već je nepostojeći i bez pravnih učinaka. Stoga su nižestupanjski sudovi pogrešno primijenili materijalno pravo kada su prihvatili tužbeni zahtjev tužitelja na utvrđenje ništavosti nepostojećeg ugovora. S druge strane tužbeni zahtjev za brisanje uknjižbe i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja je u cijelosti osnovan, jer se tuženica uknjižila u zemljišnim knjigama na temelju nepostojećeg ugovora, pa su ispunjene sve pretpostavke za brisanje takvog upisa i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, a na temelju čl. 129. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama...*“

Dokaz: odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske broj U-III/601/2014 od 08.02.2017.

Dakle, iz gore navedene odluke Ustavnog suda RH zaključuje se kako je Ustavni sud mišljenja da kada osoba (u ovom slučaju prvotuženik) sklopi ugovor na temelju punomoći osobe koja za to ni u jednom trenu nije dala odobrenje niti je potpisala punomoć te na temelju toga izvrši uknjižba prava vlasništva na treću osobu (ovdje drugotuženika), tada takav ugovor zapravo nije ni nastao te je on nepostojeći.

Zbog svega navedenog, tužitelj predlaže da Naslovni sud nakon provedenog postupka donese sljedeću

presudu

I. Utvrđuje se da kupoprodajni ugovor sklopljen dana 01.06.2026. između tužitelja zastupanog po specijalnom punomoćniku Mauriziju Borili, Pula, Ulica Jurja Žakna 2, OIB 53824102666 i drugotuženika, a sklopljenog kod javnog bilježnika Željka Valente u Puli pod brojem OU-727/2026 nije ni nastao i ne proizvodi pravne učinke, slijedom čega se nalaže zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Puli-Pola temeljem ove presude po njenoj pravomoćnosti uspostaviti ranije zemljišnoknjižno stanje u z.k.ul. 16805 k.o. Ližnjan na neketninama k.č. k.č. 131/1 i k.č.132/1, kakvo je bilo prije provedbe ovog ugovora- vlasnički dio: 1/1 Nino Legovini, Pula, Dobricheva ulica 28, OIB 88513334150 uz istodobno brisanje upisa prava vlasništva s imena drugotuženika MIHAELA TUŠEKA, Ližnjan, Put za Puntice 9, OIB 90158805858

II. Utvrđuje se da nije pravno valjana specijalna punomoć od dana 26.05.2026. ovjerena istog dana kod javnog bilježnika Katje Hajdinjak u Sloveniji pod brojem OV-462/2026, a na temelju koje punomoći je sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnina k.č. 131/1 i k.č.132/1, obje upisane u sada z.k.ul.19654 k.o. Ližnjan te je provedena uknjižba prava vlasništva ime i vlasništvo drugotuženika Mihaela Tušeka, OIB 90158805858, te da ista ne vrijedi.

III. Nalaže se tuženicama da tužitelju naknade trošak parničnog postupka zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, sve po stopi propisanoj čl.29. st.2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na sve posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, u roku od 15 dana.

Kako je drugotuženik upisan kao vlasnik predmetnih nekretnina temeljem pravno nevaljanog ugovora, a zbog izrazite opasnosti od otuđenja i opterećenja nekretnine, te izvjesne nemogućnosti ostvarenja prava tužitelja, tužitelj predlažu da sud donese:

rješenje

radi osiguranja prava predlagatelja osiguranja - tužitelja
određuje se privremena mjera zabranom otuđenja i opterećenja nekretnina

na nekretninama k.č. 131/1 i k.č.132/1, obje upisane u z.k.ul.19654 k.o. Ližnjan, u vlasništvu protivnika osiguranja – drugotuženika MIHAELA TUŠEKA, Ližnjan, Put za Puntice 9, OIB 90158805858, uz zabilježbu zabrane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Pula-Pola.

Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Pula da provede zabilježbu privremene mjere iz ovog rješenja, te se zabrana smatra provedenom dostavom zemljišnoknjižnom odjelu nadležnog suda.

Ova privremena mjera ostaje na snazi do pravomoćnog okončanja parnice koja se kod Općinskog suda u Puli-Pola vodi pod posl. brojem P- __/2026.

U Puli, 10. lipnja 2026.

Tužitelj p.p.

TROŠKOVNIK

sastav tužbe – 3.250,00 eura (1300 bodova + PDV 25%)

sastav prijedloga za privremenu mjeru - 3.250,00 eura (1300 bodova + PDV 25%)

sudske pristojbe – 1.125,00 eura



Kontrolni broj: Z18715319838a45db

Z-9085/2026 - Zemljišnoknjižni odjel Pula Pula, Općinski sud u Puli-Pola

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://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, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.