



REPUBLIKA HRVATSKA  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU**  
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj P-95/2023-26

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E  
P R E S U D A

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sutkinji Mariji Šipek, u pravnoj stvari tužiteljice Ruže Pospiš Baldani iz Zagreba, Gornje Prekrižje 12, OIB: 10114571988, koju zastupa punomoćnica Vladimira Hebrang, odvjetnica u Zagrebu, protiv 1. tuženika Zelengaj d.o.o., Sesvete, Potočnica 42, OIB: 74344022029, zastupanog po punomoćnici Nikolini Balta, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Šooš, Maceljski, Mandić, Stanić & Partneri d.o.o. u Zagrebu te 2. tuženika Hermanna Zisser-Pfeifer, Austrija, Hartberg, Preßlgasse 4/6, Hartberg u Austriji, OIB: 84878088991, radi utvrđenja ništetnosti, brisanja upisa i uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 6. svibnja 2026., u prisutnosti punomoćnice tužiteljice, zamjenice punomoćnice 1. tuženika te odsutnosti 2. tuženika, 25. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

I Odbija se tužbeni zahtjev:

„1. Utvrđuje se da je ništetan i bez pravnog učinka Ugovor o kupoprodaji nekretnine koji je sklopljen između Hermann Zisser-Pfeifer, Preßlgasse 4/6, Hartberg, OIB 84878088991, zastupan po Albinu Hotić kao prodavatelja i EXPULSAR CONSULT d.o.o. iz Zagreba, Ulica Radoslava Lopašića 12A, OIB 51551861251 zastupano po direktoru Mijan Markulj, ovjeren po javnoj bilježnici Ivanka Birkić-Šarić pod brojem OV-543/2022 dana 14. ožujka 2022. u kojem je predmet kupoprodaje 1/2 dijela nekretnine oznake zk.č.br. 8486/11, k.o. Grad Zagreb, upisana u zk.ul. 858.

2. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu provesti brisanje upisa prava vlasništva provedeno u korist društva EXPULSAR CONSULT d.o.o. iz Zagreba, Ulica Radoslava Lopašića 12A, OIB 51551861251 u zk.ul. 858., k.o. Grad Zagreb, u pogledu zk.č.br. 8486/11 te uspostaviti zemljišnoknjižno stanje prije upisa vlasništva u korist imenovanog društva.“

II Odbija se zahtjev tužiteljice za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 1.606,18 eura sa zateznim kamatama od 25. svibnja 2026. do isplate.

III Nalaže se tužiteljici naknaditi 1. tuženiku troškove parničnog postupka u iznosu od 609,38 eura u roku 15 dana.

Obrazloženje

1.1. Tužiteljica u tužbi podnesenoj 3. siječnja 2023. i do zaključenja prethodnog postupka navodi da je suvlasnica zk. č. br. 8486/11, vinograd i vrt, površine 1438 m<sup>2</sup>,

upisane u zk. ul. 858 k.o. Grad Zagreb u 1/2 dijela, a da je u drugoj 1/2 dijela bila upisana Gisele Roubeix. Ističe da je predmetna nekretnina u naravi dvorište kuće s okućnicom te da je ona u posjedu iste od 1998. Ističe da je u odnosu na 1/2 dijela nekretnine, za koji tužiteljica nije upisana kao vlasnica, pokrenula postupak pred ovim sudom protiv Gisele Roubeix pod poslovnim brojem P-13977/2010 radi utvrđenja prava vlasništva.

1.2. Ističe da je rješenjem Općinskog suda u Sisku poslovni broj R1-28/21 od 21. listopada 2021. Gisele Roubeix proglašena umrlom, da je na temelju tog rješenja u ostavinskom postupku rješenjem o nasljeđivanju broj O-2685/2021 utvrđeno da je njezin nasljednik ovdje 2. tuženik koji se na temelju tog rješenja 9. ožujka 2022. upisao kao suvlasnik predmetne nekretnine u 1/2 dijela, da bi već 14. ožujka 2022. sklopio ugovor o kupoprodaji iste s 1. tuženikom Expulsar Consult d.o.o. koji se upisao kao suvlasnik iste u 1/2 dijela. Tužiteljica osporava da bi 2. tuženik bio nasljednik pokojne Gisele Roubeix, da je pokrenula postupak radi poništavanja rješenja o proglašenju nastale osobe umrlom, a da su nasljednici Gisele Roubeix pokrenuli postupak kod Općinskog suda u Zlataru, Stalna služba u Zaboku, koji se vodi pod brojem P-535/2022, radi utvrđenja da 2. tuženik nije nasljednik pokojne Gisele Roubeix. Također ističe da je pokrenula kazneni progon protiv 1. tuženika Expulsar Consult d.o.o. i 2. tuženika koji se vodio pod brojem KP-DO-2987/2022 radi počinjenja kaznenog djela iz čl. 244. Kaznenog zakona.

1.3. Tužiteljica ističe da je kupoprodajni ugovor sklopljen između 1. tuženika Expulsar Consult d.o.o. i 2. tuženika ništetan jer ga je u svojstvu prodavatelja sklopio 2. tuženik koji na to nije bio ovlašten jer je rješenje o nasljeđivanju doneseno na temelju netočne nasljedničke izjave, da nitko ne može na drugog prenijeti više prava nego što ga sam ima pa da je stoga takav ugovor protivan prisilnim propisima ništetan. Ističe da 1. tuženik Expulsar Consult d.o.o. nije stekao u dobroj vjeri predmetnu nekretninu jer mu je bilo poznato da 2. tuženik nije stvarni vlasnik iste. Ističe da nije životno da bi netko kupovao nekretninu za 400.000,00 eura s kojom ne može napraviti ništa, da nije logično da bi se nekretnina koja je dio cjeline gdje žive ljudi prodavala pet dana nakon upisa navodnog vlasnika, a za koju nije bila oglašavana prodaja. Ističe da je tadašnji odvjetnik 1. tuženika Expulsar Consult d.o.o. bio školski prijatelj sina tužiteljice koji je imao sva saznanja o statusu predmetne nekretnine te ističe da je 1. tuženiku bilo dobro poznato da 2. tuženik nije vlasnik iste.

1.4. Također ističe da predmetna nekretnina uživa zaštitu kao nepokretno kulturno dobro te da Republika Hrvatska i Grad Zagreb imaju pravo prvokupa.

1.5. Tužbenim zahtjevom tužiteljica traži donošenje presude kojom se utvrđuje da je ništetan i bez pravnog učinka predmetni ugovor o kupoprodaji te traži uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije upisa vlasništva u korist 1. tuženika.

2. U odgovoru na tužbu tadašnji 1. tuženik (Expulsar Consult d.o.o.) ističe da je predmetnu nekretninu stekao u dobroj vjeri od prednika koji je bio zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine te da nema nikakvih saznanja o navodima koje tužiteljica iznosi u tužbi. Ističe da stjecanje od nevlasnika (čak i ako su navodi tužiteljice točni) ne čini ugovor ništetnim. Ističe da je pitanje prava prvokupa neodlučno za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari i da to nije prigovor koji može staviti tužiteljica. Predlaže odbiti tužbeni zahtjev uz naknadu troškova parničnog postupka.

3. 2. tuženik nije podnio odgovor na tužbu.

4. U podnesku od 5. svibnja 2026. tužiteljica navodi da je Općinski sud u Sisku rješenjem poslovni broj R1-28/2021 od 17. ožujka 2026. ukinuo rješenje kojim se pokojna Gisele Roubeix proglašava umrlom te je odbacio prijedlog za proglašenje nestale osobe umrlom. Nadalje, navodi da je Općinski sud u Zlataru donio presudu zbog ogluhe poslovni broj P-535/2022 koja je stekla svojstvo pravomoćnosti i kojom se utvrđuje da ovdje 2. tuženik nije nasljednik pokojne Gisele Roubeix te da su njezini nasljednici Daniel Andre Biro, Igor Aleksander, Branimir Bufacchi, Maja Alessandra Ema Bufacchi Odendaal, Claudio Alberto Bufacchi, Nicholas Ristic i Danya Ristic-Schacherl pa da je nedvojbeno da 2. tuženik nije mogao na 1. tuženika prenijeti više prava nego što sam ima.

5. 1. tuženik je naveo da je podnio žalbu protiv rješenja Općinskog suda u Sisku poslovni broj R1-28/2021 od 17. ožujka 2026., dok je u predmetu Općinskog suda u Zlataru poslovni broj P-535/2022 podnio prijedlog za ukidanje klauzule pravomoćnosti i ovršnosti presude zbog ogluhe.

6. Sud je izveo dokaz čitanjem dokumentacije koja se nalazi u spisu.

7. Tijekom postupka raniji 1. tuženik Expulsar Consult d.o.o. pripojen je društvu Zelengaj d.o.o. Stoga je postupak u odnosu na njega prekinut te je nastavljen s njegovim pravnim sljednikom Zelengaj d.o.o. Dakle, Zelengaj d.o.o. je univerzalni pravni sljednik trgovačkog društva Expulsar Consult d.o.o. (čl. 522. st. 3. Zakona o trgovačkim društvima, NN 111/1993, 34/1999, 121/1999, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 111/2012, 125/2011, 68/2013, 110/2015, 40/2019, 34/2022, 114/2022, 18/2023, 130/2023, 136/2024).

8. Tužbeni zahtjev nije osnovan.

9. Predmet ovog spora je zahtjev tužiteljice za utvrđenje ništetnosti ugovora o kupoprodaji nekretnine koji je sklopljen između pravnog prednika 1. tuženika i 2. tuženika te zahtjev za brisanje upisa prava vlasništva u korist 1. tuženika te uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja.

10. Vezano uz tvrdnju tužiteljice da je nekretnina koja je predmet spornog kupoprodajnog ugovora kulturno dobro i da je 2. tuženik bio dužan prije prodaje istodobno ponuditi Republici Hrvatskoj, županiji, Gradu Zagrebu, gradu ili općini na čijem se području to kulturno dobro nalazi, navodeći cijenu i druge uvjete prodaje (čl. 37. st. 1. Zakona o zaštiti i očuvanja kulturnih dobara koji je važio u vrijeme sklapanja kupoprodajnog ugovora, NN 69/1999, 151/2003, 157/2003, 100/2004, 87/2009, 88/2010, 61/2011, 25/2012, 136/2012, 157/2013, 152/2014, 98/2015, 44/2017, 90/2018, 32/2020, 62/2020, 117/2021, dalje ZZOKD), treba odgovoriti da je ta okolnost neodlučna za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari. Navedeno stoga što je posljedica povrede prava prvokupa poboynost kupoprodajnog ugovora (čl. 39. st. 1. ZZOKD), a ne i ništetnost istog.

11.1. Nadalje, tužiteljica svoj zahtjev za utvrđenje ništetnosti spornog ugovora temelji na tvrdnji da 2. tuženik nije bio vlasnik nekretnine koja je predmet kupoprodajnog ugovora (jer nije nasljednik Gisele Roubeix) te da pravni prednik 1. tuženika nije bio u dobroj vjeri. Čitanjem povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka, koji podaci se smatraju općepoznatim činjenicama (čl. 221. st. 2. Zakona o parničnom postupku, „Narodne

novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 55/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22, 155/23, dalje ZPP) za koje vrijedi pravilo da ih stranke ne moraju dokazivati ispravama, već ih sud može utvrditi sam uvidom u javno dostupan Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra, utvrđeno je da je Giza Roubeix bila upisana kao suvlasnica predmetne nekretnine u 1/2 dijela u zemljišnoj knjizi prije nego što je 2. tuženik na temelju rješenja o nasljeđivanju upisao svoje pravo vlasništva u zemljišnoj knjizi u toj 1/2 dijela, nakon čega je Expulsar Consult d.o.o. (pravni prednik 1. tuženika) na temelju spornog kupoprodajnog ugovora upisao svoje pravo vlasništva u 1/2 dijela.

11.2. Prema odredbi čl. 382. Zakona o obveznim odnosima (NN 38/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, 114/22, 156/22, 155/23, dalje ZOO) prodaja tuđe stvari obvezuje ugovaratelje, ali kupac koji nije znao ili nije mogao znati da je stvar tuđa, može ako se uslijed toga ne može ostvariti svrha ugovora, raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete. Dakle, u slučaju prodaje tuđe stvari, kupoprodajni ugovor nije zbog toga ništetan, pa niti u situaciji kada su stranke iz tih ugovora bile nesavjesne. Ovakav stav ovog suda podudaran je sa stabilnom praksom Vrhovnog suda Republike Hrvatske o pitanju ništetnosti ugovora kojom je otuđena tuđa stvar. Tako primjerice u odluci Rev-x 836/2011-6 od 11. veljače 2020., prema kojoj "(...) ugovor kojim se raspolaže tuđom nekretninom nije ništetan, on obvezuje samo stranke iz ugovora ali ne obvezuje treće osobe, dakle vlasnika nekretnine. Ta činjenica ne daje pravo vlasniku stvari kojom se raspolagalo zahtijevati utvrđenje ništavosti takvog ugovora (u tom smislu i odluke Rev-1103/87 od 23.12.1987., Rev-x 780/11 od 17.2.2015.)." Takvo shvaćanje izraženo je primjerice i u odlukama Rev-506/2012-2 od 5. veljače 2013., Rev-1400/2009-2 od 12.08.2012., Rev-1370/2009-2 od 28.04.2011. te Rev-1106/2022-3 od 21. ožujka 2023.

11.3. Prema tome, čak i da su točne tvrdnje tužiteljice:

- da je 2. tuženik raspolagao tuđom stvari
  - da 2. tuženik nije zakonski nasljednik pokojne stvari Gisele Roubeix
  - da su njezini stvarni nasljednici Daniel Andre Biro, Igor Aleksander, Branimir Bufacchi, Maja Alessandra Ema Bufacchi Odendaal, Claudio Alberto Bufacchi, Nicholas Ristic i Danya Ristic-Schacherl (kako to proizlazi iz presude zbog ogluhe Općinskog suda u Zlataru broj P-535/2022-19 od 26. rujna 2025., list 126-132 spisa, na kojoj je iskazana klauzula pravomoćnosti s danom 1. prosinca 2025., list 134 spisa, a tuženik tvrdi da je podnio zahtjev za ukidanje klauzule i prijedlog za povrat u prijašnje stanje o čemu do zaključenja glavne rasprave u ovoj pravnoj stvari nije odlučeno),
  - da su pravni prednik 1. tuženika i 2. tuženik počinili kazneno djelo prikrivanja iz čl. 244. Kaznenog zakona (povodom čega se po tvrdnji tužiteljice vodi kazneni progon pred Općinskim državnim odvjetništvom u Sisku povodom njezine prijave pod brojem KP-DO-2987/2022),
  - da pravni prednik 1. tuženika i 2. tuženik nisu bili u dobroj vjeri,
- to iz naprijed iznesenih razloga ne bi dovelo do drugačije odluke u ovoj pravnoj stvari. Navedeno stoga što prodaja tuđe stvari ne dovodi do posljedice ništetnosti kupoprodajnog ugovora pa spomenute okolnosti ne predstavljaju pravno relevantne činjenice za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari. Stoga sud nije prihvatio prijedlog tužiteljice da se prekine postupak u ovoj pravnoj stvari do okončanja spomenutog kaznenog predmeta i predmeta Općinskog suda u Zlataru broj P-535/2022. Iz istih razloga sud kao neodlučan nije radi utvrđenja ovih okolnosti izveo dokaz

saslušanjem svjedoka Marka Baldanija, Ivane Mirnik, Branke Bufacchi te 1. i 2. tuženika.

12.1. Slijedom svega navedenog, kako sporni ugovor nije ništetan iz naprijed navedenih razloga, a iz činjeničnog supstrata ne proizlazi da bi postojao neki od razloga za ništetnost ugovora iz čl. 322. ZOO-a, odbijen je zahtjev tužiteljice da se utvrdi da je sporni kupoprodajni ugovor ništetan. S tim u vezi, odbijen je i zahtjev tužiteljice da se provede brisanje prava vlasništva provedeno u korist pravnog prednika 1. tuženika te uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje.

12.2. Ovdje treba dodati da tužiteljica nikada nije bila upisana u zemljišnoj knjizi kao vlasnica spornog dijela nekretnine. Stoga njezin zahtjev za brisanje uknjižbe prava vlasništva u korist 1. tuženika te uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja nema pravnu osnovu ni u čl. 150. Zakona o zemljišnim knjigama („NN“ br. 63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024), jer za podnošenje takvog zahtjeva nije aktivno legitimirana. Također treba dodati da tužiteljica u ovom postupku ne traži utvrđenje da je ona vlasnica nekretnine koja je predmet spornog kupoprodajnog ugovora, dok u tužbi ističe da je ona u posjedu predmetne nekretnine od 1998., ali da se još nije upisala u zemljišnu knjigu. S obzirom da tužiteljica nije bila upisana u zemljišnim knjigama kao vlasnica predmetne nekretnine, čak i u okolnostima kada bi stekla pravo vlasništva dosjelošću (iako to nije predmet ovog spora), tužiteljica nije ovlaštena tražiti brisanje uknjižbe prava vlasništva u korist 1. tuženika te uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. Ovaj stav suda podudaran je s pravnim shvaćanjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske izraženim u odluci Rev-1542/2015-2 od 15. srpnja 2020.

13. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a, važećoj Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (dalje: Tarifa), vrijednosti predmeta spora (1.327,00 eura) te priloženom troškovniku.

14. Slijedom navedenog, 1. tuženiku je priznat trošak sastava odgovora na tužbu u iznosu od 75 bodova (Tbr. 8/1), trošak pristupa na ročišta 06.05.2024. i 06.05.2026. za svako po 75 bodova (Tbr. 9/1) te trošak pristupa na ročište 08.05.2025. u iznosu od 18,75 bodova (Tbr. 9/5). Navedeno sveukupno iznosi 243,75 bodova, što pomnoženo s vrijednošću jednog boda u iznosu od 2,00 eura te uvećano za 25% na ime PDV-a iznosi 609,38 eura.

U Zagrebu 25. svibnja 2026.

Sutkinja  
Marija Šipek

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana, a koji rok se računa:

- od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ukoliko je stranka uredno obaviještena o ročištu za objavu, bez obzira da li je na isto pristupila, odnosno
- od dana primitka prijepisa presude, ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem je presuda objavljena.

Žalba se podnosi pisano, putem ovog suda županijskom sudu.

Broj zapisa: **9-30888-79d43**

Kontrolni broj: **09743-76e84-68bdf**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.