



Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Stalna služba u Biogradu na Moru
Biograd na Moru, Trg kralja Tomislava 2 A

Poslovni broj: P-589/2024-22

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 | R J E Š E N J E

Općinski sud u Zadru, Stalna služba u Biogradu na Moru, po sutkinji Seniji Bušljeti, u pravnoj stvari tužitelja Clemens Rudolf Schöllhammer, iz Njemačke, 78579 Neuhausen Ob Eck, Nellenburgstraße 33, OIB: 64723092386, kojeg zastupaju odvjetnici iz Odvjetničkog društva Anić i partneri d.o.o. u Zagrebu, protiv tuženika Krunoslava Brčić–Kostić, iz Ivanić-Grada, Hercegovačka ulica 55, OIB: 63258370346, koje zastupa punomoćnik Marijan Mišević, odvjetniku u Zagrebu, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 20. svibnja 2026. u prisutnosti tužitelja osobno i punomoćnika tužitelja Željka Mičuge, odvjetnika u Zagrebu, na ročištu za objavu presude 29. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

Utvrđuje se da je tužitelji Clemens Rudolf Schöllhammer iz Njemačke, 78579 Neuhausen, Nellenburgstraße 33, OIB: 64723092386, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 25. srpnja 2016. sklopljenog između njega i njegove pokojne supruge Claudie Schöllhammer iz Njemačke, 78579 Neuhausen, Nellenburgstraße 33, OIB: 42510839562 s jedne strane i tuženika Veronike Brčić Kostić iz Zagreba, Hrastin prilaz 3, OIB: 20443986501 i Krunoslava Brčića – Kostića iz Zagreba, Krijesnice 38, OIB: 63258370346, s druge strane, stekao valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na sljedećim nekretninama:

- zk.čest. 1188/92, Neplodno kuća površine 107 m² i Neplodno dvor površine 349 m² upisane u zk.ul.br. 2065, k.o. 300829, Pakoštane, pri Općinskom sudu u Zadru, Zemljišnoknjižnom odjelu Biograd na Moru

- zk.čest. 1188/248, Pašnjak površine 27 m², upisane u zk.ul.br. 2065, k.o. 300829, Pakoštane, pri Općinskom sudu u Zadru, Zemljišnoknjižnom odjelu Biograd na Moru, te su tuženici Veronika Brčić Kostić iz Zagreba, Hrastin prilaz 3, OIB: 20443986501 i Krunoslav Brčić – Kostić iz Zagreba, Krijesnice 38, OIB: 63258370346 dužni trpjeti da tužitelj Clemens Rudolf Schöllhammer iz Njemačke, 78579 Neuhausen, Nellenburgstraße 33, OIB: 51532849068 na temelju ove presude izvrši nesmetanu uknjižbu prava vlasništva na tim nekretninama u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižnog odjela Biograd na Moru na svoje ime.

r i j e š i o j e

I. Odbija se tuženikov prigovor mjesne nenadležnosti Općinskog suda u Zadru kao neosnovan.

II. Nalaže se tuženiku Krunoslavu Brčić–Kostić, OIB: 63258370346, naknaditi tužitelju Clemens Rudolf Schöllhammer, OIB: 64723092386, trošak parničnog postupka u iznosu od 850,00 EUR (osamstopedest eura) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 29. svibnja 2026. kao dana donošenja ove presude pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za 3 (tri) postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi podnesenoj 20. ožujka 2024. navodi da su on i njegova pokojna supruga Claudia Schöllhammer 25. srpnja 2016. sklopili s tuženicama Ugovor o kupoprodaji nekretnina temeljem kojeg su tužitelj i njegova pokojna supruga kupili od tuženika nekretnine: zk.čest. 1188/92, neplodno kuća površine 107 m² i neplodno dvor površine 349 m² upisane u zk.ul. br. 2065, k.o. Pakoštane, zk.čest. 1188/248, pašnjak površine 27 m², upisane u zk.ul. br. 2065, k.o. Pakoštane. Tužitelj i njegova pokojna supruga Claudia Schöllhammer su uredno ispunili sve svoje obveze prema tuženicama prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 25. srpnja 2016. Tužitelj i njegova pokojna supruga Claudia Schöllhammer nisu uspjeli upisati pravo vlasništva u zemljišnim knjigama na svoja imena na kupljenim nekretninama budući nekretnine nisu bile opisane sukladno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama. Tužitelj i njegova pokojna supruga Claudia Schöllhammer su u više navrata kontaktirali tuženike radi sklapanja Aneksa Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 25. srpnja 2016. kako bi nekretnine koju su bile predmet prodaje opisali sukladno odredbi članka 11. Zakona o zemljišnim knjigama, no tuženici se nisu odazvali pozivima tužitelja radi sklapanja potrebnog Aneksa. Nakon smrti svoje supruge Claudie Schöllhammer dana 31. listopada 2022. tužitelj je postao njen jedini nasljednik obzirom su se oba njihova sina, Mathias Schöllhammer i Tobias Haberkorn, odrekli nasljedstva iza svoje majke Claudie Schöllhammer. Zaključno, predlaže prihvatiti tužbeni zahtjev.

1.1. Tužitelj je na pripremnom ročištu održanom 11. prosinca 2024. uredio tužbeni zahtjev na način da je ispravljen osobni identifikacijski broj tužitelja.

2. Tuženici su se u odgovoru na tužbu od 14. travnja 2024. usprotivili tužbi i tužbenom zahtjevu. Istaknuli su prigovor mjesne nenadležnosti Općinskog suda u Zadru, Stalna služba u Biogradu na Moru navodeći da se tužbeni zahtjev odnosi na obveznopravni zahtjev tužitelja, prigovor prenisko određene vrijednosti predmeta spora s obzirom na vrijednost nekretnine predmetom spornog kupoprodajnog ugovora u iznosu od 85.000,00 eura. Nadalje, ističu prigovor nedostatka aktivne legitimacije navodeći da su iz Ugovora o kupoprodaji od 25. srpnja 2016. naznačeni kupci Clemens Schollhammer i Claudia Schollhammer na jednake dijelove, a kao tužitelj je označen kao Clemens Rudolf Schollhamner te da nema dokaza da se radi o jednoj te istoj osobi te da nema dokaza da je tužitelj jedini nasljednik Claudie Schollhammer. Ne spore činjenicu da su tuženici kao prodavatelji primili kupoprodajnu cijenu i da su kupcima dali valjanu tabularnu izjavu koja čini sastavni dio ugovora o kupoprodaji. Neovisno od svega

navedenog kako tužitelj nije točno naznačio u čemu se sastoje nedostaci kupoprodajnog ugovora, a da bi za to bili odgovorni tuženici kao prodavatelji predlaže se tužbu odbaciti, a podredno odbiti kao neosnovanu.

3. Rješenjem ovog suda poslovni broj: P-589/2024-8 od 13. veljače 2025. (list spisa 36-32) prekinut je postupak zbog smrti prvotuženice te je rješenjem posl.br. P-589/2024-12 od 11. prosinca 2025. sud pozvao nasljednike (ujedno drugotuženika) na preuzimanje postupka u ovoj pravnoj stvari.

4. Tuženik je prije upuštanja u raspravljanje istaknuo prigovor mjesne nadležnosti ovog suda smatrajući da se tužbeni zahtjev odnosi na obveznopravni zahtjev pa je predložio mjesnu nadležnost Općinskog građanskog suda u Zagrebu jer da jedan od tuženika ima prebivalište u Zagrebu. Predmet ovog postupka je utvrđenje prava vlasništva na nekretninama, pa se stoga sukladno članku 56. stavak 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/2022., 114/2022. i 155/2023., dalje u tekstu: ZPP-a) radi o isključivoj mjesnoj nadležnosti suda na čijem se području nalazi nekretnina, a nekretnine se nalazi na području mjesne nadležnosti Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Biogradu na Moru. Slijedom čega je odbijen tuženikov prigovor mjesne nenadležnosti ovog suda kao neosnovan pa je odlučeno kao pod točkom I. izreke rješenja.

5. Nadalje, tuženik je u odgovoru na tužbu prigovorio označenoj vrijednosti predmeta spora kao suviše nisko naznačenoj, pa je sud raspravnim rješenjem od 11. prosinca 2024. odredio vrijednost predmeta spora u iznosu 1.500,00 EUR. Vezano za navode tuženika u pogledu vrijednosti utuženih nekretnina (tržišna vrijednost nekretnine predmetom Ugovora o kupoprodaji) po stavu ovog suda nije sama po sebi pretpostavka za provjeru i određivanje vrijednosti predmeta spora u smislu odredbe iz članka 40. stavak 3. ZPP-a, pa je sud vrijednost predmeta spora odredio u iznosu od 1.500,00 EUR. (Ovakav pravni stav je zauzeo Županijski sud u Zadru, Gž-872/22 od 12. rujna 2022.)

6. U dokazne svrhe sud je pročitao cjelokupnu dokumentaciju priloženu spisu i to: ugovor o kupoprodaji nekretnina zaključen između Veronike Brčić Kostić i Krunoslava Brčić-Kostića, kao prodavatelja s jedne strane i Clemens Schollhammer i Claudie Schollhammer, kao kupci s druge strane od 25. srpnja 2016., ovjeren od strane javnog bilježnika Dušana Kvartuča, broj OV-5956/2016 (list spisa 24-26), zk. izvadak za zk.ul 2065 k.o. Pakoštane (list spisa 7-8), rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Biogradu na Moru po javnom bilježniku Dragi Burazeru, kao povjereniku suda poslovni broj: O-15557/2024, UPP/OS-152/21 od 10. prosinca 2024. (list spisa 27-28), izveden je dokaz stranačkim saslušanjem tužitelja (list spisa 59).

6.1. Sukladno odredbi članka 299. ZPP-a sud nije uzeo u obzir dokazni prijedlog tužitelja za saslušanjem svjedokinje Gordane Alavanje te dokaze predložene podneskom od 15. prosinca 2024. (uvid u predmet Z-20222/2016) budući da su predloženi u fazi glavne rasprave.

7. Tužbeni zahtjev je osnovan.

8. Predmet spora je zahtjev tužitelja usmjeren na utvrđenje da je stekao valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na kat.čest. 1188/92 i kat.čest. 1188/248 obje k.o. Pakoštane za cijelo, uz trpljenje tuženika upis tog prava u zemljišnoj knjizi.

9. Među strankama nije sporno da su u zemljišnoj knjizi kao vlasnici predmetnih nekretnina upisani tuženik Krunoslav Brčić-Kostić i ranije tuženica Veronika Brčić-Kostić, svaki za ½ dijela. Ujedno nije sporno da su pok. Veronika Brčić-Kostić i ovdje tuženik Krunoslav Brčić-Kostić, kao prodavatelji te Clemens Schollhammer i Claudia Schollhammer, kao kupci dana 25. srpnja 2016. zaključili ugovor o kupoprodaji nekretnina kat.čest. 1188/92 i kat.čest. 1188/249 obje k.o. Pakoštane, da su kupci isplatili prodavateljima kupoprodajnu cijenu te stupili u posjed utuženih nekretnina.

10. Između stranaka je sporna aktivna legitimacija.

11. Uvidom u zk. izvadak za zk.ul. 2065 k.o. Pakoštane (list spisa 7-8) razvidno je da su utužene nekretnine upisane kao vlasništvo tuženika Krunoslava Brčić-Kostić i ranije prvotuženice Veronike Brčić-Kostić, svakog za ½ dijela. Nadalje, proizlazi da je pod brojem Z-15924/2016 odbijen prijedlog za uknjižbu na predmetnim nekretninama predlagatelja Clemens Schollhammer i dr., zatim ponovno pod brojem Z-18170/2016 i Z-20222/2016.

12. U stranačkom iskazu tužitelj Clemens Rudolf Schöllhammer je naveo (list spisa 59) da su on i supruga 2016. odlučili kupiti nekretninu na području Republike Hrvatske i na preporuku se obratio agentici za nekretnine Gordani Alavanji. Navedena Gordana Alavanja je posredovala pri kupnji sporne nekretnine te je preuzela sve obveze u vidu sklapanja ugovora uključujući sastavljanje ugovora. Također je vodila računa i o ovjeri ugovora kod javnog bilježnika. Cijenu su isplatili i to upravo Veroniki Brčić Kostić i Krunoslavu Brčić-Kostiću. Prodavatelje nisu poznavali budući da je agencija za nekretnine posredovala pri kupnji predmetne kuće. Stupili su u posjed ove kuće, nije bilo nikakvih problema niti je dobio povratnu informaciju da nešto nije u redu. Nadalje nakon smrti pokojne supruge namjeravao je prodati ovu nekretninu. Tom prilikom se obratio javnom bilježniku u Biogradu na Moru koji mu je sastavio ugovor o kupoprodaji te je on izvršio uvid u zemljišne knjige i tek tada da je saznao da on i njegova pokojna supruga nisu upisani kao vlasnici ove nekretnine u zemljišnim knjigama. Ne zna koji je bio nedostatak tog ugovora iz 2016.

13. Odredbom članka 114. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj: 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15., 94/17., dalje u tekstu: ZVDSP) propisano je da se vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona.

14. Odredbom članka 119. stavka 1. ZVDSP-a propisano je da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije.

15. Tuženik je tijekom postupka osporavao aktivnu legitimaciju tužitelja navodeći da bi ugovorna strana kao kupac bio označen Clemens Schöllhammer, dok je tužitelj Clemens Rudolf. Međutim, podneskom od 31. ožujka 2026. tuženik ne spori odlučne činjenice, izričito navodeći da su predmetnim ugovorom o kupoprodaji od 25. srpnja

2016. „prodavatelji ovdje tuženici kupcima ovdje tužitelju u cijelosti priznali sve ono što tužitelj traži u ovoj parnici“. Tuženik nije sporio niti da su kao prodavatelji primili kupoprodajnu cijenu temeljem predmetnog ugovora o kupoprodaji.

16. Analizom svih izvedenih dokaza ovaj sud je utvrdio da su tužitelj i njegova pok. supruga Claudia Schöllhammer, kao kupci dana 25. srpnja 2016. zaključili kupoprodajni ugovor predmetnih nekretnina s tuženikom i pok. Veronikom Brčić-Kostić (ranije prvotuženicom) posredstvom agencije za promet nekretninama. Da je upravo tužitelj predmetni ugovor zaključio kao kupac sa pok. suprugom posredstvom agenta za nekretnine proizlazi iz stranačkog iskaza tužitelja koji je ovaj sud u cijelosti cijenio životnim, logičnim i uvjerljivim. Navedeni iskaz potvrđen je i ostalim provedenim dokazima. Pa tako iz pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju pok. Claudije Schöllhammer, posl.br. O-1557/2024, proizlazi da su ostavinsku masu (kao izvanknjižno vlasništvo) pok. ostaviteljice činile upravo utužene nekretnine temeljem predmetnog ugovora o kupoprodaji, a čiji je nasljednik na temelju zakona i ustupa proglašen upravo njezin suprug, ovdje tužitelj sa svojim stvarnim identitetom i OIB-om. Sud je pritom cijenio činjenicu da tuženik tijekom postupka nije sporio da je primio kupoprodajnu cijenu niti da je kupcima predao posjed predmetne nekretnine, kao niti da je predmetni ugovor faktično izvršen. Tuženik, također nije predložio niti jedan dokaz kojim bi učinio vjerojatnim da osoba označena u ugovoru kao kupac nije ovdje tužitelj niti je naveo postojanje druge konkretne osobe koja bi bila stvarni kupac predmetnih nekretnina. Stoga, ovaj sud zaključuje da se u konkretnom slučaju radi o očitoj pogrešci u označavanju tužitelja kao kupca odnosno o manjkavosti koja ne dovodi u pitanje aktivnu legitimaciju tužitelja. Zaključno, okolnost što predmetni ugovor nije podoban za provedbu u zemljišnoj knjizi nije od utjecaja na osnovanost tužbenog zahtjeva te tužitelj slijedom iznijetih okolnosti ima pravni interes pokrenuti ovaj sudski postupak za utvrđenje prava vlasništva utuženih nekretnina.

17. Slijedom svega naprijed navedenog, na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, i na temelju rezultata cjelokupnog dokaznog postupka, u skladu s odredbom članka 8. ZPP ovaj sud drži osnovanim tužbeni zahtjev, pa je odlučeno kao u izreci presude.

18. Na temelju članka 154. stavka 1. ZPP i Tarife o nagradama i naknadi troška za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj: 138/23.; dalje - Tarifa) tuženik je u obvezi tužitelju naknaditi troškove postupka jer je tužitelj u cijelosti uspio u sporu.

18.1. Tužitelju je prema vrijednosti predmeta spora (1.500,00 EUR) priznat trošak sastava tužbe - 100 bodova (Tbr. 7.t.1. Tarife), trošak zastupanja na ročištima od: 11. prosinca 2024. i 20. svibnja 2016.- od po 100 bodova (Tbr. 9.t.1 u vezi Tbr. 7.t.1. Tarife), dakle ukupno 300 bodova, što uz vrijednost boda od 2,00 EUR (Tbr. 54. Tarife) iznosi 600,00 EUR, što uz vrijednost PDV od 25 % iznosi 750,00 EUR. Navedenom iznosu valjalo je pridodati i trošak uplaćenog predjuma u iznosu 100,00 EUR, dakle ukupno 850,00 EUR

18.2. Dakle, tužitelju je priznat ukupan trošak postupka u iznosu od 850,00 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na taj iznos od donošenja ove presude (29. svibnja 2026.) pa do isplate, u skladu s odredbom članka 151. stavka 3. ZPP-a, po stopi određenoj u skladu s odredbom članka 29. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18.,

126/21., 114/22., 156/22., 145/23. i 155/23.). Slijedom čega je odlučeno kao pod točkom II. izreke rješenja.

Biograd na Moru, 29. svibnja 2026.

Sutkinja
Senia Bušljeta

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana računajući od prvog idućeg dana od dana njezine objave (čl. 335. st. 7. do 10. ZPP-a). Žalba se podnosi ovom sudu. O žalbi odlučuje nadležni županijski sud (čl. 348. ZPP-a).

Dostavna naredba:

- tužitelju po punomoćnicima, odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Anić i partneri u Zagrebu
- tuženiku po punomoćniku Marijanu Miševiću, odvjetniku u Zagrebu

Broj zapisa: **9-30888-c2c6d**

Kontrolni broj: **04789-c08af-26346**

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 sud u Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.