



ZRINKA BOJANIĆ
ODVJETNICA • ATTORNEY AT LAW

Zagreb, 24. rujna 2026. godine

ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
putem
OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU
Turinina 3
10010 Zagreb

Posl. broj: P-1124/2022

Tužitelj: STEVEN CAMERON (STJEPAN BRANIMIR KRZNARIĆ) iz Zagreba,
Miramarska cesta 13a, OIB: 72230862032

Tuženik: LOREM IPSUM d.o.o. iz Zagreba, Jablanska ulica 28, OIB:
41505738676, koje zastupa odvjetnica Zrinka Bojanić iz Zagreba

**ODGOVOR III. TUŽENIKA NA ŽALBU TUŽITELJA
protiv presude P-1124/2022-64 od 14. kolovoza 2026.**

-elektronskim putem

Lorem Ipsum d.o.o., III. Tuženik, osporava žalbu tužitelja u cijelosti i predlaže njezino odbijanje.

Žalba ne identificira pogrešku prvostupanjskog suda u odbijanju zahtjeva za utvrđenje ništetnosti kasnijih kupoprodajnih ugovora, nego pokušava istu tezu – da prodaja tuđe stvari sama po sebi proizvodi ništetnost svih kasnijih ugovora – preoblikovati u ustavno i konvencijsko pitanje.

Ta je polazna teza čitave žalbe u potpunosti pogrešna. Zakon o obveznim odnosima izrijeком uređuje prodaju tuđe stvari kao pravno valjan obveznopravni posao. Posebno pravilo članka 382. Zakona o obveznim odnosima isključuje zaključak da je ugovor ništetan samo zato što prodavatelj nije vlasnik. Prodaja tuđe stvari obvezuje ugovaratelje, a pitanje može li kupac steći vlasništvo zasebno je stvarnopravno pitanje. Tužitelj zato ne može opću odredbu o ništetnosti iz članka 322. ZOO-a, niti odredbe o mogućnosti i dopuštenosti činidbe, koristiti tako da njima ukine učinak posebne zakonske odredbe koja upravo uređuje prodaju tuđe stvari.

Vrhovni sud Republike Hrvatske to je izrijeком potvrdio i u odluci Rev-1106/2022-3: **ugovori kojima se otuđuje tuđa stvar samo zbog te činjenice nisu ništetni, čak ni u situaciji nesavjesnosti ugovornih strana.** Jednako pravno shvaćanje proizlazi iz odluka

Rev-1332/08 i Rev-1049/2018-2 te iz ustaljene drugostupanjske prakse. Stoga je tvrdnja tužitelja iz žalbe da je tabularna izjava nevlasnika „nedopuštena činidba“ koja automatski čini ugovor ništetnim pravno pogrešna.

Tužitelj polazi od pravila nemo plus iuris i iz njega izvodi zaključak da nepostojeći ugovor iz 1986. nužno povlači ništetnost svakog kasnijeg kupoprodajnog ugovora. To ne slijedi ni iz tog načela ni iz zakona. Pitanje valjanosti obveznog pravnog ugovora i pitanje stvarnog pravnog učinka stjecanja nisu isto pitanje.

Upravo zato zakon postoji institut zaštite povjerenja u zemljišne knjige. Članak 122. ZVDSP-a polazi od presumpcije da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava pravno stanje nekretnine. Stjecatelj je u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja pravnog posla i u trenutku zahtjeva za upis nije znao niti je, s obzirom na konkretne okolnosti, imao dovoljno razloga posumnjati da stvar pripada otuđivatelju. Zakon dodatno izrijeком propisuje da se nedostatak dobre vjere ne može predbaciti samo zato što stjecatelj nije istraživao izvanknjižno stanje.

Još je izravniji članak 123. ZVDSP-a: **poštteni stjecatelj može upisom steći nekretninu od osobe koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao vlasnik premda to u stvarnosti nije.** Kad bi tužiteljeva konstrukcija bila točna – da svaki nedostatak u ranijem stjecanju automatski ruši svaki kasniji pravni posao – članci 122. i 123. ZVDSP-a bili bi lišeni sadržaja. Upravo je svrha tih odredaba zaštititi sigurnost pravnog prometa u situacijama u kojima se knjižno i izvanknjižno stanje razlikuju.

Najozbiljniji nedostatak žalbe jest potpuni izostanak individualizirane činjenične osnove za tvrdnju da je III. tuženik bio nepošten. Tužitelj ne navodi niti dokazuje da je Lorem Ipsum d.o.o. znao za navodno krivotvorenje ugovora iz 1986., da je bio povezan s Milom Čirjakom, da je sudjelovao u ranijim prijenosima, da je imao saznanja o odnosima između Alice Radić i prvotuzenika ili da mu je prije sklapanja vlastitog ugovora bilo poznato postojanje bilo kakvog zahtjeva tužitelja.

Naprotiv, III. tuženik je stjecao od knjižnog prednika u stanju u kojem zemljišna knjiga nije sadržavala zabilježbu spora, plombu ili drugi podatak koji bi ga upozoravao da je knjižno stanje osporeno. Tužitelj nikada prije nastanka spora nije upozorio III. tuženika na navodne nezakonitosti niti su stranke prije dostave tužbe imale komunikaciju iz koje bi proizlazilo takvo saznanje.

Umjesto dokaza, žalba nudi kolektivnu imputaciju: **budući da je bilo više prijenosa, svi stjecatelji morali su biti nepošteni.** Takav zaključak nije dokazivanje. Dobra vjera svakog stjecatelja ocjenjuje se pojedinačno, prema onome što je upravo taj stjecatelj znao ili je, s obzirom na okolnosti koje su mu bile poznate, morao posumnjati u relevantnim trenucima. Ni razlike u kupoprodajnim cijenama ne dokazuju znanje III. tuženika o navodnoj krivotvorini staroj više od trideset godina. Žalba ne utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnine



ZRINKA BOJANIĆ
ODVJETNICA • ATTORNEY AT LAW

odgovarajućim dokazom, ne povezuje cijenu koju je platio III. tuženik s bilo kakvom tajnom informacijom o vlasništvu i ne pokazuje kako bi iz same cijene proizlazilo saznanje o nepostojanju ugovora iz 1986. Tvrdnja da su svi kasniji kupci „znali da kupuju od nevlasnika“ ostaje gola tvrdnja.

Vrhovni sud i u novijoj praksi naglašava upravo konkretni standard: odlučno je li stjecatelj znao ili je prema okolnostima imao dovoljno razloga posumnjati u neistinitost ili nepotpunost zemljišnoknjižnog stanja. Ne postoji opća dužnost kupca da rekonstruira višedesetljetnu povijest vlasništva samo zato što u zemljišnoj knjizi vidi ranije prijenose.

Žalba više puta tvrdi da je cilj uzastopnih kupoprodaja bio „čišćenje vlasništva“ i stvaranje privida poštenog trećeg stjecatelja. Za takvu tešku tvrdnju nije ponuđen dokaz o dogovoru, povezanosti, zajedničkoj namjeri ili koordiniranom postupanju III. tuženika s prethodnim stjecateljima.

Vremenski slijed pravnih poslova može biti činjenica. Zaključak da taj slijed predstavlja organizirani pokušaj izigravanja pravog vlasnika nije činjenica, nego hipoteza koju je trebalo dokazati. Ne može se od III. tuženika zahtijevati da dokazuje kako nije sudjelovao u nečemu za što tužitelj prethodno nije iznio niti dokazao konkretnu poveznicu s njim.

Posebno je neprihvatljivo da se navodno protupravno postupanje prvotuženika iz 1986. bez ikakvog dokaznog mosta prenosi na društvo koje desetljećima kasnije stječe nekretninu od upisanog prednika. Takav pristup ne štiti pravnu sigurnost; on ukida samu mogućnost pouzdanja u javne zemljišne knjige.

Značajan dio žalbe sastoji se od općih navoda o člancima 6., 8. i 13. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i članku 1. Protokola br. 1. Ti navodi ne odgovaraju na odlučno pitanje ovog spora: postoje li zakonske pretpostavke da se ugovor III. tuženika utvrdi ništetnim i postoji li konkretna činjenična osnova za zaključak o njegovoj lošoj vjeri.

Prije svega, žalba terminološki i pravno miješa pravo Europske unije i konvencijsko pravo. **Europski sud za ljudska prava nije sud Europske unije, a Europska konvencija nije pravo Europske unije.** Sud Europske unije tumači pravo Unije; Europski sud za ljudska prava nadzire poštovanje Konvencije. U ovom sporu nije identificirana norma prava Europske unije čije bi tumačenje ili primjena bila odlučna za valjanost predmetnih kupoprodajnih ugovora.

Još važnije, ni sama praksa Europskog suda za ljudska prava ne podupire ono što tužitelj iz nje pokušava izvesti. Prema ustaljenom standardu ESLJP-a, taj Sud nije „četvrta instanca“ koja ispravlja svaku navodnu pogrešku nacionalnog suda u utvrđenju činjenica ili primjeni domaćeg prava. Intervencija na temelju članka 6. dolazi u obzir kada su zaključci domaćih sudova arbitrarni ili očito nerazumni odnosno kada postupak kao cjelina nije bio pravičan. Nezadovoljstvo pravnim zaključkom nije povreda članka 6.

Ovdje tužitelju pristup sudu očito nije uskraćen: **podnio je tužbu, tijekom višegodišnjeg postupka iznosio tvrdnje i dokaze, ostvario pravnu zaštitu u znatnom dijelu zahtjeva, dobio obrazloženu prvostupanjsku odluku i sada koristi pravo žalbe.** Članak 6. jamči pravičan postupak, a ne pravo stranke da svaki njezin kumulirani zahtjev bude prihvaćen. Jednako je promašeno pozivanje na članak 13. Konvencije. Ta odredba zahtijeva djelotvorno domaće pravno sredstvo za argumentiranu tvrdnju o povredi konvencijskog prava. Tužitelj upravo koristi djelotvorna pravna sredstva pred domaćim sudovima. Članak 13. ne jamči uspjeh pravnog sredstva niti omogućuje da se njime zaobiđu materijalnopravne pretpostavke hrvatskog stvarnog i obveznog prava.

Članak 1. Protokola br. 1 također ne daje tužitelju pravo da se zaštita njegova imovinskog interesa ostvari ignoriranjem zakonske zaštite poštenog stjecatelja. Konvencijska zaštita vlasništva u sporovima između privatnih osoba zahtijeva postojanje djelotvornog pravnog okvira i pravične ravnoteže, a ne automatsku prednost jedne privatne osobe neovisno o pravima druge. Hrvatski pravni poredak upravo tu ravnotežu uređuje pravilima o zemljišnim knjigama, dobroj vjeri i zaštiti povjerenja.

Pozivanje na članak 8. Konvencije još je udaljenije od predmeta spora. Činjenica da tužitelj nekretninu doživljava kao obiteljsko naslijeđe ne pretvara spor o valjanosti kupoprodajnih ugovora i zemljišnoknjižnim učincima u povredu privatnog ili obiteljskog života od strane III. tuženika. Konvencija nije pravni mehanizam kojim se emocionalna važnost imovine pretvara u ništetnost ugovora trećih osoba.

Žalba navodi velik broj odluka Ustavnog suda i Europskog suda za ljudska prava, ali iz općih standarda o zabrani arbitrarnosti, pravu na pristup sudu i djelotvornom pravnom sredstvu izvodi posljedicu koju nijedna od tih normi ne propisuje: da kasniji kupoprodajni ugovor mora biti ništetan zato što je prvi ugovor u lancu nepostojeći.

Takva argumentacija zamjenjuje pravni silogizam nizom citata. Čak i kada su citirani opći standardi točni, oni ne rješavaju pitanje valjanosti ugovora III. tuženika. To pitanje rješavaju mjerodavne odredbe ZOO-a i ZVDSP-a te praksa koja ih primjenjuje. One, upravo suprotno žalbenoj tezi, razlikuju valjanost obveznog posla od stjecanja stvarnog prava i izričito štite pošteno pouzdanje u zemljišne knjige.

Ni odluka U-III-5239/2013 ne može se pretvoriti u opće pravilo da „niz kupoprodaja“ sam po sebi dokazuje izigravanje vlasnika. Svaka odluka primjenjuje se prema vlastitim činjenicama i pravnom pitanju. U ovom predmetu mora se utvrditi što je znao III. tuženik. Žalba (a i presuda) taj nužni korak preskače.

Tužitelj tvrdi da je stavljen u nepovoljniju procesnu poziciju jer sud nije prihvatio sve njegove pravne zaključke. To nije sadržaj načela jednakosti oružja. Procesna ravnopravnost znači razumnu mogućnost svake stranke da iznese svoj predmet pod uvjetima koji je ne



ZRINKA BOJANIĆ
ODVJETNICA • ATTORNEY AT LAW

stavljaju u bitno nepovoljniji položaj u odnosu na protivnika. Žalba ne navodi koju je procesnu mogućnost III. tuženik imao, a tužitelj nije imao.

Sud nije arbitrarno odbio tužbeni zahtjev zato što je razlikovao nevaljanost ranijeg upisa od ništetnosti kasnijih ugovora. Upravo suprotno: takvo razlikovanje odgovara strukturi hrvatskog obveznog i stvarnog prava. Proglašavanje pravno obrazloženog neslaganja s tužiteljem „arbitrarnošću“ ne čini ga arbitrarnim.

Tužitelj zahtijeva da mu se priznaju svi parnični troškovi uz obrazloženje da je bio prisiljen pokrenuti postupak i da su tuženici osporavali tužbeni zahtjev. Time se zanemaruje stvarni uspjeh u sporu. Tužitelj nije uspio sa zahtjevima za utvrđenje ništetnosti triju kasnijih kupoprodajnih ugovora, uključujući ugovor III. tuženika. Taj neuspjeh nije neznatan niti se može izbrisati tvrdnjom da je tužitelj ostvario određeni praktični cilj u odnosu na zemljišnoknjižno stanje.

III. tuženik nije sudjelovao u navodnom nastanku krivotvorenog ugovora iz 1986. niti je svojim ponašanjem izazvao potrebu vođenja postupka o njegovu nastanku. Ne postoji osnova da snosi puni trošak postupka koji se u značajnom dijelu odnosio na ponašanje drugih osoba i na zahtjeve s kojima tužitelj nije uspio. Stoga nema osnove ni za dosudu cjelokupnog troška žalbenog postupka tužitelju.

III. tuženik ostaje kod svih navoda i pravnih razloga iz vlastite žalbe protiv prvostupanjske presude.

Slijedom svega navedenog, III. tuženik predlaže da Županijski sud u Zagrebu **žalbu tužitelja odbije kao neosnovanu** i potvrdi presudu Općinskog suda u Novom Zagrebu P-1124/2022-64 od 14. kolovoza 2026. u dijelu pobijanom žalbom tužitelja, uz odgovarajuću odluku o troškovima žalbenog postupka.

**Lorem Ipsum d.o.o.,
po punomoćnici:**

Troškovnik:

Sastav odgovora na 24.09.2026.....550 bodova
x2,00 EUR.....1.100,00 EUR
+25%PDV.....275,00 EUR
Ukupno.....1.375,00 EUR

+pristojba na odgovor na žalbu..... 212,50 EUR

**Zrinka
Bojanić**

Digitally signed by
Zrinka Bojanić
Date: 2026.09.24
11:22:49 +02'00'