



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Posl.br. Z-5481/2026-5
Z-3762/2026
ozn. Z-65307/2025

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 građanski sud u Zagrebu, po sutkinji Mihaeli Jozipović, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Martina Osmana iz Njemačke, Regensburg, Forgatenweg 46, OIB: 14458134565 i protustranke Branke Pintarić iz Zagreba, Ulica Gjüre Szaba odvojak 12, OIB: 24344535785, koju zastupa punomoćnica Branka Štajduhar, odvjetnica iz Odvjetničkog društva Štajduhar i Jurec Baras odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, radi uknjižbe prava vlasništva, a odlučujući o prigovoru protustranke i prigovoru zainteresirane osobe Martine Kalebić iz Zagreba, Ladučka ulica 49, OIB: 8734480740, koju zastupa punomoćnica Branka Štajduhar, odvjetnica iz Odvjetničkog društva Štajduhar i Jurec Baras odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, izjavljenima protiv rješenja ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta posl. broj Z-65307/2025 od 16. prosinca 2025., dana 16. travnja 2026.

r i j e š i o j e

I) Usvajaju se prigovori Branke Pintarić iz Zagreba, Ulica Gjüre Szaba odvojak 12, OIB: 24344535785 i Martine Kalebić iz Zagreba, Ladučka ulica 49, OIB: 8734480740, preinačava se rješenje ovlaštenog zemljišnoknjižnog referenta posl. broj Z-65307/2025 od 16. prosinca 2025. i rješava:

1) Odbija se prijedlog Martina Osmana iz Njemačke, Regensburg, Forgatenweg 46, OIB: 14458134565, radi uknjižbe prava vlasništva u zk. ul. 100222 k.o. Grad Zagreb.

2) Briše se uknjižba prava vlasništva dopuštena u korist Matea Kvesića iz Njemačke, Raiffeisenstrasse 80, 55411 Bingen am Rhein, OIB: 80723505917, sa zabilježbom da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja tražbine na temelju ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini od 9. siječnja 2026. u iznosu od 686.000,00 eura, na kč. br. 1086/1 kuća, pop. br. 2464 i gospodarske zgrade u Tuškancu br. 49 i dvorište, ukupne površine 468,5 čhv ili 1685 m² u zk. ul. 100222 k.o. Grad Zagreb, čime se uspostavlja zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije nego što je dopušten upis pod posl. br. Z-814/2026 na nekretnini koja

je bila uknjižena kao vlasništvo Szabo Zoltana, Mađarska, Visegradi Utca 23-2, 1132 Budimpešta.

3) Briše se uknjižba prava vlasništva dopuštena u korist Szabo Zoltana, Mađarska, Visegradi Utca 23-2, 1132 Budimpešta, OIB: 77354771370 na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina od 2. siječnja 2026., na kč. br. 1086/1 kuća, pop. br. 2464 i gospodarske zgrade u Tuškancu br. 49 i dvorište, ukupne površine 468,5 čhv ili 1685 m² u zk. ul. 100222 k.o. Grad Zagreb, čime se uspostavlja zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije nego što je dopušten upis pod posl. br. Z-245/2026 na nekretnini koja je bila uknjižena kao vlasništvo Martina Osmana iz Njemačke, Regensburg, Forgatenweg 46, OIB: 14458134565.

4) Briše se uknjižba prava vlasništva dopuštena u korist Martina Osmana iz Njemačke, Regensburg, Forgatenweg 46, OIB: 14458134565, na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine od 8. prosinca 2021., na kč. br. 1086/1 kuća, pop. br. 2464 i gospodarske zgrade u Tuškancu br. 49 i dvorište, ukupne površine 468,5 čhv ili 1685 m² u zk. ul. 100222 k.o. Grad Zagreb, čime se uspostavlja zemljišnoknjižno stanje kakvo bilo prije nego što je dopušten upis pod posl. br. Z-65307/2025 na nekretnini koja je bila uknjižena kao vlasništvo Branke Pintarić, Zagreb, Gjüre Szaba odvojak br. 12, OIB: 24344535785.

5) Briše se zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine upisana pod posl. br. Z-6893/2026 na temelju rješenja Županijskog suda u Rijeci posl. br. Kir-US-11/2026-2 od 10. veljače 2026. u zk. ul. 100222 k.o. Grad Zagreb.

II) Nalaže se provedba upisa.

Obrazloženje

1. Rješenjem posl. br. Z-65307/2025-2 od 16. prosinca 2025. dopuštena je uknjižba prava vlasništva u korist Martina Osmana iz Njemačke, Regensburg, Forgatenweg 46, OIB: 14458134565. Upis je dopušten na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine od 8. prosinca 2021. na nekretnini protustranke.

2. Protiv rješenja prigovor podnosi protustranka, a prigovor je zaprimljen pod posl. br. Z-3762/2026 i zainteresirana osoba Martina Kalebić iz Zagreba, Ladučka ulica 49, čiji prigovor je zaprimljen pod posl. br. Z-5481/2026. Podnositeljice prigovora predlažu usvojiti prigovore i odbiti prijedlog za uknjižbu prava vlasništva.

3. Podnositeljica prigovora Branka Pintarić navodi da nekretninom nije raspolagala nikakvim pravnim poslovima, niti je istu oglašavala za prodaju, te da je isprava temeljem koje je proveden sporni upis u cijelosti krivotvorena, slijedom čega je upis prava vlasništva u korist Osmana Martina nezakonit. Navodi, nadalje, da je ugovor o kupoprodaji nekretnine od 8. prosinca 2021., koji je navodno zaključen u Saveznoj Republici Njemačkoj pred javnim

bilježnikom dr. Norbertom Mayerom iz Regensburga, te naknadno potvrđen apostillom od 10. prosinca 2021. od strane suda u Regensburgu, je krivotvoren i ne predstavlja vjerodostojnu ispravu podobnu za zemljišnoknjižni upis. Prema čl. 117. Zakona o zemljišnim knjigama, sud ne može dopustiti upis ako isprava nema potreban oblik, slijedom čega je sud dužan odbiti prijedlog za upis ako isprava na temelju koje se upis traži ima očite nedostatke koji dovode u sumnju njezinu vjerodostojnost. U konkretnom slučaju smatra da se radi o nedostacima koje je sud morao uočiti po službenoj dužnosti i odbiti sporni prijedlog za uknjižbu. Navodi da nije vlastoručno potpisala ugovor o kupoprodaji nekretnine od 8. prosinca 2021., stoga ne postoji pravna osnova za prijenos prava vlasništva na predmetnoj nekretnini. Navodni ugovor o kupoprodaji predstavlja krivotvorenu ispravu, odnosno pravni posao koji je ništetan, sukladno čl. 322. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23, i 155/23). Ističe da potpis koji se na spornom ugovoru navodi kao potpis prodavateljice Branke Pintarić ne odgovara njezinom stvarnom potpisu, što je vidljivo već jednostavnom usporedbom s potpisima na ispravama koje se nalaze u zbirci isprava zemljišnoknjižnog suda, a temeljem kojih je protustranka prethodno stekla pravo vlasništva darovnim ugovorima. Dodatno, potpis ne odgovara niti njezinom potpisu na osobnoj iskaznici. Ova razlika u potpisima predstavlja očiti nedostatak isprave koji je zemljišnoknjižni referent bio dužan uočiti. Nadalje, navodi kako nije bila u Njemačkoj u cijeloj 2021., pa tako ni na dan kada je na krivotvorenom kupoprodajnom ugovoru navedeno da je izvršena ovjera njezinog potpisa kod javnog bilježnika, za što je nužna njezina osobna prisutnost, a što se dokazuje evidencijom Ministarstva kulture u kojem je protustranka zaposlena i iz koje je razvidno da je navedenog dana tj. 8.12.2021. protustranka bila na svom radnom mjestu. Ministarstvo kulture vodi elektroničku evidenciju prisustva na radnom mjestu, stoga nije moguće da bi protustranka bila istovremeno na radnom mjestu i u Njemačkoj. Vezano uz navedeno, ističe kako je u zemljišnoj knjizi bila upisana s prebivalištem u Zagrebu te nikada nije imala prijavljeno prebivalište niti boravište u Njemačkoj, a ovlašteni zemljišnoknjižni referent bio je dužan provjeriti osobne podatke stranaka, uključujući i uvid u službene evidencije (JRO MUP RH), te uočiti da ne postoji nikakva stvarna poveznica prodavateljice s Njemačkom. Navodi kako je nelogično i životno nevjerojatno da bi prodavateljica putovala u Njemačku radi potpisa ugovora, potpisivala i ovjeravala ugovor u inozemstvu, dok bi navodno isplaćenu kupoprodajnu cijenu od 2.000.000,00 kuna prenosila u gotovini, bez ikakvog traga o isplati. Notorna je činjenica da su javni bilježnici u Njemačkoj obvezni, zbog strogih propisa o sprječavanju pranja novca, ovakvu transakciju prijaviti nadležnim tijelima, te nije uopće vjerojatno da bi dopustili ovjeru potpisa na kupoprodajnom ugovoru kojim je ugovorena isplata kupoprodajne cijene u gotovini u ovako visokom iznosu. Nadalje, činjenice koje ukazuju na krivotvorenu ovjeru i nadovjeru potpisa su očite. Prvenstveno, u ovjeri potpisa na krivotvorenom kupoprodajnom ugovoru navedeno je da je identitet protustranke utvrđen iz putovnice broj P02790460, međutim protustranci je putovnica istekla još 2011., od kada nije izradila novu putovnicu, a notorno je poznato da javni bilježnik ne bi ovjerio potpis na temelju nevažeće odnosno

istekle osobne isprave. Također, broj putovnice protustranke, u vrijeme kad je ista bila valjana, bio je 000374355, što također dokazuje da su potpis protustranke, kao i ovjera istog, na kupoprodajnom ugovoru krivotvoreni, jer se u ovjeri potpisa navodi posve drugi broj putovnice. Također, indikativno je da brojevi putovnica u Republici Hrvatskoj nikada nisu počinjali slovom P, već se uvijek radilo isključivo o znamenkama, stoga broj putovnice koji je naveden u ovjeri potpisa svakako ne može biti točan. Nadalje navodi da se kao osoba koja je ovjerila potpis protustranke na spornom ugovoru navodi se javni bilježnik Dr. Norbert Mayer iz Njemačke, s adresom Maximilianstraße 26 u Regensburgu. U Njemačkoj postoji javni bilježnik na toj adresi, ali ime mu je Dr. Norbert Mayer, a ne Dr. Norbert Mayer, kako je to navedeno na ovjeri potpisa na spornom ugovoru. Nije vjerojatno da bi javni bilježnik počinio takvu grešku u pisanju vlastitog imena, i to dva puta na istoj ispravi, kao što nije vjerojatno da bi u svojoj adresi, umjesto njemačkog naziva države (Deutschland), naveo njezin engleski naziv (Germany), pri čemu je ostatak teksta ovjere u cijelosti na njemačkom jeziku. Dakle, očito se ne radi o valjanoj ovjeri potpisa koju je sačinila ovlaštena službena osoba, već o krivotvorini. Nadalje, apostille na spornoj ispravi također ne ispunjava formu, sadržaj ni izgled propisan Haškom konvencijom iz 1961., a o kojim kondicijama iz Haške konvencije su svi zemljišno knjižni referentni jasno educirani. Naime, apostile prema Konvenciji mora imati standardizirani sadržaj, propisani broj stavki (pri čemu pod stavkom br. 9 stoji štambilj, a pod stavkom 10. potpis), jasno određen oblik i raspored, karakterističan okvir i format (kvadratni oblik, okvir, sa stranicom od najmanje 9 cm). Priloženi apostille očito ne odgovara tim standardima, što predstavlja dodatni razlog sumnje u vjerodostojnost isprave, što je tijelo koje je donosilo odluku o ovom predmetu moglo uočiti „golim okom“ jer i svaka neupućena osoba, odnosno laik, bi uočila nedostatak u činjenici da je neki ugovor u Republici Hrvatskoj ovjeren kod javnog bilježnika koji nije stavio kvadratni okvir na svoju ovjeru. Apostille na spornoj ispravi nije postavljen u skladu s obrascem iz Haške konvencije; pečat i potpis nalaze se jedan preko drugoga, umjesto na predviđenim mjestima u pravokutniku. Također, cijeli „pravokutnik“ nadovjere je nakošen, što nije uobičajeno. Takve nepravilnost čine ispravu nevaljanom i nepouzdanom za upis u zemljišne knjige, što je u suprotnosti s citiranim člancima Zakona o zemljišnim knjigama. Ovlašteni zemljišnoknjižni referent nije postupio u skladu s navedenim odredbama jer nije utvrdio nepravilnosti u ispravi prije upisa. Također, kad se detaljno pregleda sami apostille, evidentno je da su žig i potpis kopirani s neke druge isprave i dodani u ovaj dokument, što je vidljivo zbog prisutnosti pikselizacije pri uvećanju slike te stranice ugovora. Također, na spornom ugovoru se navodi da je nadovjeru potpisao „Der Präsident des Landesgericht (predsjednik županijskog suda), dr. Marcio Phi...“, za koju osobu jednostavnom internetskom pretragom nema traga da bi ikad postojala i radila na toj funkciji. Dakle, iz svega navedenog proizlazi da se očito radi o krivotvorenoj ispravi na temelju koje sud nije smio dopustiti uknjižbu prava vlasništva. Sukladno čl. 48. Zakona o zemljišnim knjigama, upisi u zemljišnu knjigu dopuštaju se samo na temelju isprava sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost. Prema čl. 49. Zakona o zemljišnim knjigama, upisi se dopuštaju isključivo na temelju isprava koje nemaju očitih nedostataka koji

dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost. Članak 57. Zakona o zemljišnim knjigama propisuje da će se uknjižba dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerena na način propisan posebnim zakonom, a ovjerovljivanje inozemnih privatnih isprava uređuje se međunarodnim ugovorima ili zakonom. U konkretnom slučaju, isprava na temelju koje je zemljišnoknjižni sud dopustio uknjižbu prava vlasništva za korist Martina Osmana ne zadovoljava ove pretpostavke, jer sadrži krivotvoreni potpis protustranke kao prodavateljice, krivotvorenu ovjeru potpisa, kao i krivotvorenu nadovjeru (apostille) koja nije u skladu s Haškom konvencijom. Sve navedeno ukazuje na očite nedostatke isprave koji dovode u sumnju njezinu vjerodostojnost i koji su morali dovesti do odbijanja prijedloga za uknjižbu zbog činjenice krivotvorenja potpisa prodavateljice, krivotvorenja apostille, nepostojanja stvarne volje prodavateljice i očite nelogičnosti i manjak životne vjerojatnosti. Ističe kako iz svih okolnosti konkretnog slučaja proizlazi osnovana sumnja da se ne radi o izoliranom slučaju, već o organiziranom i unaprijed planiranom načinu postupanja, koji je po istom ili vrlo sličnom obrascu već korišten i ranije. Naime, posebno je indikativno da je navodni ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen još 8. prosinca 2021., ali je na temelju istog upis prava vlasništva proveden tek 16. prosinca 2025., dakle gotovo četiri godine kasnije. Smatra da takvo vremensko odgađanje provedbe isprave u zemljišnim knjigama nije uobičajeno, osobito kada se radi o navodno valjanom kupoprodajnom ugovoru za nekretninu visoke vrijednosti. Navodi kako je nakon provedbe predmetnog upisa nekretnina koja se nalazi na elitnoj lokaciji i čija vrijednost prelazi iznos od 1.000.000,00 eura, biva ekspresno dalje otuđena. Nadalje ističe da se već 2. siječnja 2026., dakle, nakon provedbe upisa, sklapa novi ugovor o kupoprodaji, kojim se nekretnina prenosi na Szabó Zoltána, državljanina Mađarske. Brzina te daljnje prodaje, osobito za nekretninu ovakve vrijednosti i na ovakvoj lokaciji, nije životno ni tržišno uobičajena, te upućuje na unaprijed pripremljen slijed pravnih radnji. Dodatno, svega sedam dana kasnije, 9. siječnja 2026., zaključuje se ugovor o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, u korist Kvesić Matea iz Savezne Republike Njemačke, u iznosu od 686.000,00 eura. Navodi da takav niz brzih i međusobno povezanih pravnih poslova, koji uključuju više stranih državljana, izuzetno kratke vremenske razmake, nekretninu iznimno visoke vrijednosti te neposredno opterećenje nekretnine fiducijarnim prijenosom prava vlasništva, jasno upućuje na namjeru stvaranja privida zakonitog stjecanja prava vlasništva, s ciljem zlouporabe povjerenja u zemljišne knjige i dovođenja trećih osoba u položaj navodnih stjecatelja u dobroj vjeri. Iz svega navedenog proizlazi osnovana sumnja na krivotvorenje isprava, prijevarno postupanje, otuđenje tuđe imovine te organizirano djelovanje više osoba, zbog čega je zemljišnoknjižni sud bio dužan primijeniti pojačani standard opreza i odbiti provedbu upisa temeljem očito nepodobne isprave. Uz prigovor dostavlja evidenciju o radnom vremenu tijekom prosinca 2021. tvrtke-poslodavca Ministarstva kulture, Radna jedinica uprava za zaštitu kulturne baštine, ugovor o darovanju od 19. prosinca 2000., ugovor o darovanju od 14. kolovoza 2012., konvenciju o ukidanju potrebe legalizacije stranih javnih isprava, podatke o

imenu i sjedištu javnog bilježnika dr. Norberta Mayera, presliku osobne iskaznice protustranke i presliku putovnice protustranke.

4. Podnositeljica prigovora, zainteresirana osoba Martina Kalebić navodi kako je u pobijanom rješenju navedena kao punomoćnik za primanje pismena u ime predlagatelja Martina Osmana iz Njemačke, Regensburg, Forgartenweg 46, OIB: 14458134565, međutim, da navedenu osobu ne poznaje te da su njezin identitet i osobni podaci zlouporabljani u ovom postupku. Navodi da joj 16. prosinca 2025. u elektronički pretinac u sustavu e-građani stiglo rješenje o uknjižbi posl. br. Z-65307/2025, a kako joj nije bilo jasno o čemu se radi to je istog dana putem e-maila kontaktirala Zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu sa kojega je dobila odgovor da za pojašnjenje treba kontaktirati javnu bilježnicu Sunčicu Gložinić koja je predala prijedlog za uknjižbu. Nadalje, da je telefonski tražila pojašnjenje od javne bilježnice koja joj je odgovorila kako sigurno poznaje Martina Osmana kad ju je stavio kao svog punomoćnika za primanje pismena. Kako je to negirala javna bilježnica joj je naknadno javila kako je kontaktirala Martina Osmana koji joj je rekao da ju ne poznaje i da ju je postavio "random" odnosno nasumično te da joj je dala broj telefona i mail adresu Martina Osmana putem kojih je ona prethodno s njim komunicirala. Ističe kako se osjećala uzrujano zbog činjenice da je netko iskoristio njene osobne podatke, ali kada je pokušala kontaktirati s navedenom osobom mailom isti se vratio kao nepostojeći, a broj telefona nije bio važeći. O navedenom događaju i zlouporabi podataka obavijestila MUP putem e-mail upućenog na zg.upravni.poslovi@mupa.hr, policija@mup.hr, pitanja@mup.hr, zagrebačka@policija.hr, te je osobno podnijela kaznenu prijavu 23. siječnja 2026. Jednako tako i javna bilježnica Sunčica Gložinić podnijela je kaznenu prijavu.

5. Prigovori su osnovani.

6. Cijeneći navode iz prigovora protustranke i zainteresirane osobe, sud je ponovno cijenio sadržaj prijedloga i priloženih isprava, a to su ugovor o kupoprodaji nekretnine od 8. prosinca 2021. na njemačkom jeziku i njegov ovjеровljeni prijevod.

7. Ponovnom ocjenom navedenih isprava utvrđeno je kako ugovor o kupoprodaji sastavljen na njemačkom jeziku od 8. prosinca 2021., a kojim je Branka Pintarić prodala nekretninu Martinu Osmanu, ima takve nedostatke zbog kojih sud ocjenjuje kako u ovom postupku nije ispunjena opća pretpostavka iz čl. 49. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/19, 128/22 i 127/24-dalje ZZK), a u vezi s čl. 48. st. 1. ZZK-a.

8. Naime, na ugovoru o kupoprodaji navedeno je kako je ovjеровljena istinitost potpisa prodavateljice Branke Pintarić iz Zagreba, Ulica Gjüre Szaba odvojak 12, pred javnim bilježnikom u Njemačkoj, Regensburg, 8. prosinca 2021. Navedena isprava, nadalje, sadrži i "Apostille" sukladno Konvenciji o ukidanju potrebe legalizacije stranih javnih isprava (dalje: Konvencija). Konvencija se

primjenjuje na javne isprave sastavljene na državnom području jedne države ugovornice i koje trebaju biti predložene na državnom području druge države ugovornice. Javnim ispravama u smislu Konvencije smatraju se, među ostalim i službene ovjere izjava privatnih osoba, kao što navodi o upisu u javne knjige, ovjera točnosti datuma ili javnobilježnička ovjera potpisa (čl. 1. Konvencije).

9. Konvencija, nadalje, sadrži i propisani obrazac Apostilla koji je prilog Konvenciji, gdje je propisano kako Apostilla ima kvadratni oblik sa stranicom od najmanje 9 cm, a u kojem je naveden izgled i sadržaj potvrde Apostille.

10. Pregledavajući predmetni ugovor o kupoprodaji nekretnine, sud je utvrdio da APOSTILLE ne izgleda standardizirano na način kako je propisano u prethodno navedenom obrascu kao sastavnom dijelu Konvencije. Naime, pravilno ukazuje podnositeljica prigovora kako je sam izgled kvadrata APOSTILLE postavljen ukoso umjesto ravno. Nadalje, redni brojevi nisu navedeni redom na način kako je propisano u obrascu pa je tako pod točkom 7. naveden "naziv tijela", a u produžetku, na desnoj strani, naveden je redni broj 8. Ovo je suprotno propisanom obrascu u kojem je redni broj 8. naveden u retku ispod rednog broja 7. Osim toga, pečat je otisnut ispod rednog broja 10., gdje je mjesto za potpis, a na tom mjestu je i potpisana potvrda APOSTILLE, a u propisanom obrascu odvojen je dio pod rednim brojem 9., koji se odnosi na pečat/žig (na lijevoj strani) od dijela predviđenog za potpis pod rednim brojem 10. (na desnoj strani).

11. Iz navedenog proizlazi kako se izgled i sadržaj APOSTILLE naveden u predmetnom ugovoru razlikuje od standardiziranog obrasca APOSTILLE kako je naveden u prilogu Konvencije obrazac APOSTILLA.

12. Takav izgled APOSTILLE dovodi u sumnju vjerodostojnost predmetne isprave, a kako to ukazuje podnositeljica prigovora.

13. Zbog navedenog, sud ocjenjuje kako se radi o nedostatku iz čl. 49. st. 1. ZZK-a koja odredba propisuje da će se upisi u zemljišnu knjigu dopustiti na temelju isprava koje nemaju očitenih nedostataka koje dovde u sumnju njihovu vjerodostojnost.

14. Kada se, dakle, radi o ugovoru o kupoprodaji nekretnina koji sadrži APOSTILLE onda je njihov oblik, koji je sastavni dio isprave, propisan standardiziranim obrascem iz Konvencije. Sud ocjenjuje kako nedostatak u izgledu APOSTILLE na predmetnom ugovoru predstavlja nedostatak iz čl. 49. st. 1. ZZK-a, dakle, dovodi u sumnju vjerodostojnost isprave pa samim time upućuje na i zaključak o nepostojanju isprave za upis knjižnog prava (čl. 48. st. 2. ZZK-a).

15. Ovo su opće pretpostavke koje moraju biti ispunjene za valjanost tabularne isprave kod svakog zemljišnoknjižnog upisa, a kada te pretpostavke nisu ispunjene, ne može se dopustiti uknjižba prava vlasništva.

16. U sumnju na vjerodostojnost dodatno upućuju i navodi u prigovoru zainteresirane osobe Martine Kalebić, koja je u prijedlogu navedena kao osoba kojoj je potrebno dostaviti rješenja o upisu za predlagatelja Martina Osmana iz Njemačke, Regensburg, Forgatenweg 46, OIB: 14458134565, a koja u cijelosti opovrgava da bi bila punomoćnik za primanje pismena te koja je zbog navedenog podnijela kaznenu prijavu radi zlouporabe njezinih podataka u ovom postupku.

17. Uz sve navedeno, u zemljišnoj knjizi zabilježena je naknadno i zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine, kao privremena mjera osiguranja donesena u kaznenom postupku protiv danas uknjiženog Matea Kvesića iz Njemačke, Raiffeisenstrasse 80, 55411 Bingen am Rhein, OIB: 80723505917. Rješenjem Županijskog suda u Rijeci posl. br. Kir-Us-11/2026-2 od 10. veljače 2026. određena je privremena mjera radi osiguranja oduzimanja imovinske koristi stečene kaznenim djelom i to na način da se zabranjuje protivniku osiguranja okrivljenom Mateu Kvesiću da otuđi ili optereti nekretninu upisanu u zk. ul. 100222 k.o. Grad Zagreb.

18. Kako, dakle, po ocijeni ovog suda nisu ispunjene pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva u korist Martina Osmana iz Njemačke, Regensburg, Forgatenweg 46, OIB: 14458134565, to su ocijenjeni osnovanim prigovori protustranke i zainteresirane osobe, slijed čega je sukladno odredbi čl. 145. st. 1. točka c) ZZK-a preinačeno rješenje kojim je dopušten upis i prijedlog odbijen.

19. Odredbom čl. 143. st. 7. ZZK-a određeno je da kada se uspostavlja zemljišnoknjižno stanje povodom rješenja o prigovoru ili žalbi, zemljišnoknjižni sud će po službenoj dužnosti izbrisati pobijani upis i donijeti posebno rješenje o brisanju upisa koji su provedeni nakon zabilježbe prigovora odnosno žalbe, a koji su izvedeni iz pobijanog upisa.

20. Nakon pobijanog upisa dopušteni su daljnji upisi uknjižbe prava vlasništva i to najprije u korist Szabo Zoltana, Mađarska, Visegradi Utca 23-2, 1132 Budimpešta, OIB: 77354771370, na temelju ugovora o kupoprodaji od 2. siječnja 2026., pod posl. br. Z-245/2026, a nakon toga i uknjižba prava vlasništva sa zabilježbom da je prijenos izvršen radi osiguranja novčane tražbine, u korist Matea Kvesića iz Njemačke, Raiffeisenstrasse 80, 55411 Bingen am Rhein, OIB: 80723505917, na temelju ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnine od 9. siječnja 2026., pod posl. br. Z-814/2026. Kako se radi o upisima koji su izvedeni iz pobijanog upisa dopuštenog u korist Martina Osmana iz Njemačke, Regensburg, Forgatenweg 46, OIB: 14458134565, to ih je usvajanjem prigovora, a primjenom odredbe čl. 143. st. 7. ZZK-a trebalo brisati.

21. Zaključno, kako je pod posl. br. Z-6893/2026 zabilježena zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine donijeta protiv Matea Kvesića iz Njemačke, Raiffeisenstrasse 80, 55411 Bingen am Rhein, OIB: 80723505917, čije pravo vlasništva je sud u ovom postupku brisao usvajanjem prigovora protustranke i

zainteresirane osobe, to se navedeni upis zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine također briše primjenom odredbe čl. 143. st. 7. ZZK-a. Radi se o upisu koji je dopušten protiv one osobe čije se knjižno pravo u ovom postupku briše kao posljedica usvajanja prigovora.

22. Slijedom iznijetog, a temeljem odredbe čl. 145. st. 1. točka c) ZZK-a i primjenom odredbe čl. 143. st. 7. ZZK-a riješeno je kao u izreci.

U Zagrebu, 16. travnja 2026.

Sutkinja:
Mihaela Jozipović

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave ovog rješenja. Žalba se podnosi putem ovog suda, u pisanom obliku, elektronički, putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a, a o žalbi odlučuje nadležni sud drugog stupnja.

Dostaviti:

1. odvj. Branka Štajduhar kao punomoćnica protustranke
2. odvj. Branka Štajduhar kao punomoćnica Martine Kalebić
3. Mateo Kvesić, Makarska, Molizanskih Hrvata 10
4. Szabo Zoltan, Mađarska, Visegradi Utca 23-2, 1132 Budimpešta
5. Martin Osman iz Njemačke, Regensburg, Forgartenweg 46
6. USKOK, Zagreb, Branimirova 4 - na br. Kis-US-6/2026
7. Županijski sud u Rijeci, Rijeka, Žrtava fašizma 7 - na posl. br. Kir-US-11/2026



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

16.04.2026 14:
14

**Serijski broj
certifikata**

557197716785537436338254459377776322475854834950

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z185184054166cc9c

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

-