



ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED MUJEVIĆ & MARJANOVIĆ DUJMOVIĆ

Riva Boduli 1, 51 000 Rijeka, Hrvatska/Croatia
T: +385 51 601 652 E: ured@mujevicmarjanovic.com W: www.mujevicmarjanovic.com

OPĆINSKI SUD U RIJECI

Posl. br.: P-1175/2025

Pravna stvar:

Tužitelj: LAURA RADOSAVLJEVIĆ iz Italije, Bollate (MI), Via Luigi Sartirana 9,
OIB: 32880049376,
zastupana po punomoćnici Ajni Mujević, odvjetnici u ZOU Mujević i Marjanović
Dujmović iz Rijeke, Riva Boduli 1

Tuženik: 1. BIRDMAN PLUS j.d.o.o., Palih boraca 13, Malinska, OIB: 64235039029,
2. PIZZERIA DELFINO d.o.o., Lovran, 26. Divizije 4, OIB: 71065700034,
zastupano po članu uprave Filip Ivanković, OIB: 54317324999, Oprić, Oprić 55 A
3. IRENA IVANKOVIĆ iz Oprića, Oprić 55 A, OIB: 47787622489

Radi: utvrđenja i brisanja upisa

VPS: 650.000,00 EUR

PODNEŠAK TUŽITELJA - proširenje tužbe -

Tužiteljica ovim podneskom povećava vrijednost predmeta spora te isti označava u iznosu od 650.000,00 EUR.

Nadalje, a s obzirom da tužba još uvijek nije dostavljena 1.-tuženiku na odgovor pa da time parnica nije počela teći tužiteljica ovim putem na strani tuženika dodatno označava i trgovačko društvo **PIZZERIA DELFINO d.o.o., Lovran, 26. Divizije 4, OIB: 71065700034** te **Irenu Ivanković iz Oprića, Oprić 55 A, OIB: 47787622489**.

Dakle, dana 1. rujna 2025. godine 1.-tuženik je sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnine s 2.-tuženikom i 3.-tuženom, a temeljem kojeg ugovora ovjerenog kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, pod brojem OV-3911/2025 te tabularne izjave od 1. rujna 2025. godine ovjerene kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, pod brojem OV-3911/2025, su isti rješenjem od dana 20. listopada 2025. godine uknjiženi kao vlasnici predmetnih nekretnina, svaki u ½ dijela.

Kupoprodajni ugovor u korist 2.-tuženika potpisao je prokurist društva Ivica Ivanković, ujedno suprug 3.-tužene Irene Ivanković.

Imenovani kupci (2.-tuženik i 3.-tužena) znali su da postoji spor u svezi valjanosti upisa vlasništva na ime 1.-tuženika, što dokazuje zabilježba spora u zemljišnim knjigama pod brojem Z-17125/2025, a koja zabilježba spora postoji i u trenutku sastava ovog podneska.

Nadalje, iste su osobe prije provedbe upisa prava vlasništva telefonskim putem kontaktirane od strane tužiteljice i njezinih punomoćnika uz objašnjenje da se radi o kaznenim djelima te da je tužiteljica stvarna vlasnica predmetnih nekretnina koja nije prodala svoju nekretninu 1.-tuženiku, no, Ivica Ivanković je rekao da to sve zna.

Štoviše, imenovani kupci, odnosno upisani vlasnici (2.-tuženik i 3.-tužena), zajedno su sa z.z. 1.-tuženika odlučili počiniti **ново kazneno djelo i krivotvoriti izjavu tužiteljice kojom ista traži brisanje zabilježbe spora** pod brojem Z-17125/2025, iako su znali da tužiteljica osporava upis prednika (1.-tuženika) kao i da ista ni na koji način nije iskazala volju za brisanjem zabilježbe spora radi osporavanja prednikovog upisa.

Radi navedenog, tužiteljica je proširila, odnosno dopunila svoju kaznenu prijavu i u odnosu na Ivicu Ivankovića i Irenu Ivanković.

Dokaz: - uvid u ugovor o kupoprodaji nekretnine i tabularnu izjavu od 1. rujna 2025. godine
- uvid u povijesni zk prikaz zemljišnoknjižnog izvatka zk.ul.br. 1395 i 1394, k.o. Opatija
- uvid u ispis poziva koji su zatraženi te će se dostaviti naknadno po primitku
- uvid u dopunu kaznene prijave od dana 8. rujna 2025. godine
- uvid u krivotvoreni prijedlog za brisanje zabilježbe od 5. rujna 2025. godine
- saslušanje stranaka

IV Odredbom članka 322. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima propisano je da je **ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan.**

S obzirom da je ugovor o kupoprodaji nekretnine od 1. rujna 2025. godine sklopljen protivno Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima i moralu društva, isti je ništetan.

Nadalje, odredbama članka 123. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određeno je da stjecatelj upisom stječe nekretninu kao od njezina vlasnika, ako je, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, **u dobroj vjeri stekne od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine premda to nije bila**, i ako mu upis ne bude izbrisan zbog nevaljanosti. **Tuženici nisu bili u dobroj vjeri** jer je u trenutku sklapanja ugovora kojeg tužiteljica smatra ništetnim postojala zabilježba spora, odnosno da se protiv tadašnjeg upisanog vlasnika (1.-tuženika) vodi postupak kojim se osporava njegovo pravo upisa prava vlasništva. Ne samo da je to bilo vidljivo u zemljišnim knjigama, kao što je vidljivo i u trenutku podnošenja ove tužbe, već su 2.-tuženik i 3.-tužena prethodno bili o tome obaviješteni od strane tužiteljice.

Međutim, čak i da su 2.-tuženik i 3.-tužena bili savjesni stjecatelji, što nisu, ukazuje se na činjenicu da rješenje o prednikovom upisu tužiteljica nikada nije zaprimila, stoga ista u zakonskom roku od tri godine podnosi ovu tužbu, kao zaštitu prava i protiv teoretski poštenog stjecatelja (čl. 123. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i čl. 150. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama).

S obzirom na sve prethodno navedeno, tužiteljica ističe kako je dodatno označavanje 2.-tuženika i 3.-tužene bilo nužno za vođenje ovog postupka.

V Tužiteljica je već ranije, u tužbi od 11. srpnja 2025. godine, navela kako se ugovor o kupoprodaji nekretnine od 30. lipnja 2025. godine, navodno sklopljen između tužiteljice i 1.-tuženika ima utvrditi nepostojećim. Međutim, ukoliko bi sud iz bilo kojeg razloga smatrao da tome nije tako, tužiteljica je podredno predložila da se predmetni ugovor utvrdi ništavim. Ne samo da je isti ništetan iz razloga što je protivan Ustavu RH, prisilnim propisima i moralu društva, već i iz razloga koji propisuje odredba članka 383. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima. Predmetnom je odredbom određeno da je **ništetan ugovor kojim bi nalogoprimac kupio sporno pravo čije mu je ostvarivanje povjereno ili ugovorio za sebe udio u podjeli iznosa dosuđenog njegovu nalogodavcu.**

VI Zaključno, ističe se kako niti 1.-tuženik, a niti 2.-tuženik i 3.-tužena nikada nisu stupili su posjed predmetnih nekretnina.

Budući da je prijevarnim i protupravnim postupanjem tužiteljici oduzeta vrijedna imovina, moli se sud za žurnost u postupanju.

VII Slijedom svega navedenog, tužiteljica predlaže da naslovni sud donese sljedeću

P R E S U D U

I Utvrđuje se da su nepostojeći specijalna punomoć ovjerena kod javnog bilježnika Ivana Jurića u Zagrebu, Savska cesta 56, pod brojem OV-3619/2025 od 26. lipnja 2025. godine, kao i Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, Maršala Tita 75, pod brojem OV-2984/2025 od 30. lipnja 2025. godine te očitovanje - tabularna izjava ovjerena kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, Maršala Tita 75, pod brojem OV-2986/2025 od 30. lipnja 2025. godine, te isti ne proizvode pravne učinke.

II Nalaže se Općinskom sudu u Rijeci, zemljišnoknjižnom odjelu Opatija, na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1395, k.o. Opatija, a označenoj i opisanoj kao k.č.br. 838, Nova cesta, dvorište, bazen, kuća, Opatija, Nova cesta 32, ukupne površine 511 m², te na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1394, k.o. Opatija, a označenoj i opisanoj kao k.č.br. 837 Nova cesta, dvorište, ukupne površine 15 m²:

a) brisanje zemljišnoknjižnih upisa nastalih na osnovu:

- specijalne punomoći ovjerene kod javnog bilježnika Ivana Jurića u Zagrebu, Savska cesta 56, pod brojem OV-3619/2025 od 26. lipnja 2025. godine,
- ugovora o kupoprodaji nekretnine ovjerenog kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, Maršala Tita 75, pod brojem OV-2984/2025 od 30. lipnja 2025. godine,
- očitovanja - tabularne izjave ovjerene kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, Maršala Tita 75, pod brojem OV-2986/2025 od 30. lipnja 2025. godine,
- ugovora o kupoprodaji nekretnine ovjerenog kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, pod brojem OV-3911/2025 od 1. rujna 2025. godine te
- tabularne izjave ovjerene kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, pod brojem OV-3911/2025 od 1. rujna 2025. godine

tako da se briše pravo vlasništva na predmetnim nekretninama s imena 2.-tuženika PIZZERIA DELFINO d.o.o., Lovran, 26. Divizije 4, OIB: 71065700034 i 3.-tužene IRENE IVANKOVIĆ iz Oprića, Oprić 55 A, OIB: 47787622489, te 1.-tuženika BIRDMAN PLUS j.d.o.o., Palih boraca 13, Malinska, OIB: 64235039029, po pravomoćnosti ove presude, te

b) uspostava zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na navedene nekretnine, na način da se pravo vlasništva na istim nekretninama upiše na ime tužiteljice LAURE RADOSAVLJEVIĆ iz Italije, Bollate (MI), Via Luigi Sartirana 9, OIB: 32880049376, po pravomoćnosti ove presude.

III Nalaže se 1.-tuženiku BIRDMAN PLUS j.d.o.o., Palih boraca 13, Malinska, OIB: 64235039029, 2.-tuženiku PIZZERIA DELFINO d.o.o., Lovran, 26. Divizije 4, OIB: 71065700034 i 3.-tuženoj IRENE IVANKOVIĆ iz Oprića, Oprić 55 A, OIB: 47787622489 naknaditi tužiteljici troškove parničnog postupka zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, odnosno kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za 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 15 dana.

* * *

Podredno, ukoliko bi naslovni sud iz bilo kojeg razloga zaključio da u konkretnom slučaju nisu ispunjeni uvjeti za utvrđenjem nepostojanja dokumenata u točki I petita, odnosno da takav tužbeni zahtjev tužitelja nije osnovan, tužitelj postavlja i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev te predlaže da naslovni sud donese sljedeću

P R E S U D U

I Utvrđuje se da su ništetni specijalna punomoć ovjerena kod javnog bilježnika Ivana Jurića u Zagrebu, Savska cesta 56, pod brojem OV-3619/2025 od 26. lipnja 2025. godine, kao i Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, Maršala Tita 75, pod brojem OV-2984/2025 od 30. lipnja 2025. godine te očitovanje - tabularna izjava ovjerena kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, Maršala Tita 75, pod brojem OV-2986/2025 od 30. lipnja 2025. godine.

II Nalaže se Općinskom sudu u Rijeci, zemljišnoknjižnom odjelu Opatija, na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1395, k.o. Opatija, a označenoj i opisanoj kao k.č.br. 838, Nova cesta, dvorište, bazen, kuća, Opatija, Nova cesta 32, ukupne površine 511 m², te na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 1394, k.o. Opatija, a označenoj i opisanoj kao k.č.br. 837 Nova cesta, dvorište, ukupne površine 15 m²:

a) brisanje zemljišnoknjižnih upisa nastalih na osnovu:

- specijalne punomoći ovjerene kod javnog bilježnika Ivana Jurića u Zagrebu, Savska cesta 56, pod brojem OV-3619/2025 od 26. lipnja 2025. godine,
- ugovora o kupoprodaji nekretnine ovjerenog kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, Maršala Tita 75, pod brojem OV-2984/2025 od 30. lipnja 2025. godine,
- očitovanja - tabularne izjave ovjerene kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, Maršala Tita 75, pod brojem OV-2986/2025 od 30. lipnja 2025. godine,
- ugovora o kupoprodaji nekretnine ovjerenog kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, pod brojem OV-3911/2025 od 1. rujna 2025. godine te
- tabularne izjave ovjerene kod javnog bilježnika Roberta Beletića u Opatiji, pod brojem OV-3911/2025 od 1. rujna 2025. godine

tako da se briše pravo vlasništva na predmetnim nekretninama s imena 2.-tuženika PIZZERIA DELFINO d.o.o., Lovran, 26. Divizije 4, OIB: 71065700034 i 3.-tužene IRENE IVANKOVIĆ iz Oprića, Oprić 55 A, OIB: 47787622489, te 1.-tuženika BIRDMAN PLUS j.d.o.o., Palih boraca 13, Malinska, OIB: 64235039029, po pravomoćnosti ove presude, te

b) uspostava zemljišnoknjižnog stanja u odnosu na navedene nekretnine, na način da se pravo vlasništva na istim nekretninama upiše na ime tužiteljice LAURE RADOSAVLJEVIĆ iz Italije, Bollate (MI), Via Luigi Sartirana 9, OIB: 32880049376, po pravomoćnosti ove presude.

III Nalaže se 1.-tuženiku BIRDMAN PLUS j.d.o.o., Palih boraca 13, Malinska, OIB: 64235039029, 2.-tuženiku PIZZERIA DELFINO d.o.o., Lovran, 26. Divizije 4, OIB: 71065700034 i 3.-tuženoj IRENE IVANKOVIĆ iz Oprića, Oprić 55 A, OIB: 47787622489 naknaditi tužiteljici troškove parničnog postupka zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, odnosno kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za 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 15 dana.

U Rijeci, 14. studenog 2025. godine

Tužiteljica, p.p.

ODVJETNICA AJNA MUJEVIĆ
ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED
AJNA MUJEVIĆ I IVA MARJANOVIĆ
Riva Boduli 1, Rijeka, Hrvatska

Digitalno potpisao: Ajna Mujević
DN: c=HR, o=HRVATSKA ODVJETNIČKA KOMORA, 2.5.4.97=VATHR-97760500066, ou=Signature, sn=Mujević, givenName=Ajna, serialNumber=PNOHR-44713725809, cn=Ajna Mujević
Datum: 2025.11.14 14:45:38 +01'00'

Troškovnik tužiteljice:

- sastav podneska (Tbr. 8.1. Tarife)..... 9.776,00 EUR
- PDV 25% 2.444,00 EUR

UKUPNO 12.220,00 EUR