



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: P-6725/2024-24.
(spojen P-6726/2024)

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 sucu tog suda Ivanu Matančeviću, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika Alana Milenkovića, OIB: 64307193900, iz Zagreba, Kozari Bok 60, zastupanog po punomoćnici Miri Matuško Blažević, odvjetnici iz Zagreba, protiv I-tuženice Slavice Polančec, OIB: 74585598356, iz Samobora, Ulica Vilhelmine Kullmer 6, zastupane po punomoćniku Nenadu Sarti, odvjetniku iz Zagreba, i II-tuženika-protutužitelja Zvonka Brkičića, OIB: 76684801851, iz Zagreba, Orešje Donje 8, zastupanog po punomoćnici Vladimiri Pirović Papić, odvjetnici iz Zagreba, radi radi utvrđenja, predaje u posjed i isplate, nakon održane javne glavne rasprave zaključene dana 29. svibnja 2026. u prisutnosti tužitelja, zamjenice punomoćnika tužitelja, zamjenika punomoćnika I-tuženice i punomoćnice II-tuženika, dana 15. srpnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da ne postoji kupoprodajni ugovor u kojem je kao prodavatelj navedena Olga Milenković iz Zagreba, Kozari bok, br. 60, OIB: 52674180021, sa adresom navedenom u ugovoru "Zagreb, Držićeva 101, a kasnije u Milanu – Italija", a kao kupac I-tuženica Slavica Polančec iz Zagreba, Ribnjak 8, OIB: 74585598356, koji ugovor ima na sebi otisak ovjere javnog bilježnika od 17. srpnja 1996. pod br. Ov-7294/96, temeljem kojeg ugovora je tužiteljica Olga Milenković prodala I-tuženici Slavici Polančec obiteljsku stambenu zgradu u Zagrebu, Donje Orešje 8, sagrađenu na zk.č.br. 621/2, upisanu u zk.ul.br. 4121 k.o. Gornji Stenjevec, za navedenu kupoprodajnu cijenu od 150.000,00 DEM.

II. Utvrđuje se da Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 23. prosinca 1996. i Aneks navedenog ugovora od 29. lipnja 1999., zaključeni između I-tuženice Slavice Polančec iz Zagreba, Ribnjak 8, OIB: 74585598356 i II-tuženika Zvonka Brkičića iz Zagreba, Donje Orešje 8, OIB: 76684801851, sa adresom navedenom u ugovoru i aneksu ugovora kao "iz Funtane, J. Dobrile 11", ovjeren kod javnog bilježnika 23. prosinca 1996. pod brojem OV-5413/96, kojim ugovorom je I-tuženica Slavica Polančec prodala II-tuženiku Zvonku Brkičiću obiteljsku stambenu zgradu u Zagrebu, Donje Orešje 8, sagrađenu na zk.č.br. 621/2, upisanu u zk.ul.br. 4121 k.o. Gornji Stenjevec, za kupoprodajnu cijenu od 150.000,00 DEM, ne proizvodi pravne učinke prema tužitelju Alanu Milenkoviću, OIB: 64307193900, iz Zagreba, Kozari Bok 60.

III. II-tuženik Zvonko Brkičić iz Zagreba, Donje Orešje 8, OIB: 76684801851, dužan je trpjeti da tužitelj Alan Milenković, OIB: 64307193900, iz Zagreba, Kozari Bok 60, u zemljišnim knjigama ovog suda temeljem ove presude izvrši uknjižbu prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 4121 k.o. Gornji Stenjevec kao ZK tijelo II, zk.č.br. 621/2 kuća br. 60 i dvorište, površine 178 čhv, u ½ dijela, na svoje ime.

IV. Nalaže se II-tuženiku Zvonku Brkičiću iz Zagreba, Donje Orešje 8, OIB: 76684801851, da iseli iz obiteljske stambene zgrade u Zagrebu, Donje Orešje 8, sagrađene na zk.č.br. 621/2, upisane u zk.ul.br. 4121 k.o. Gornji Stenjevec te da navedenu nekretninu slobodnu od osoba i stvari preda u posjed tužitelju, u roku od 15 dana od ispunjenja novčane obveze iz točke V. ove presude.

V. Nalaže se tužitelju-protutuženiku Alanu Milenkoviću iz Zagreba, Kozari Bok 60, OIB: 64307193900, da u roku od 15 dana II-tuženiku-protutužitelju Zvonku Brkičiću iz Zagreba, Orešje Donje 8, OIB: 76684801851, isplati 48.038,91 EUR sa zateznim kamatama od 27. lipnja 2007. do isplate po stopi koja je do 31. prosinca 2007. propisana Uredbom o visini stope zatezne kamate, od 1. siječnja 2008. do 31. srpnja 2015. određuje se, za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, od 1. kolovoza 2015. do 31. prosinca 2022. određuje se, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, od 1. siječnja 2023. do 29. prosinca 2023. određuje se, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a od 30. prosinca 2023. do isplate određuje se, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope 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.

VI. Odbija se protutužba u dijelu u kojem II-tuženik-protutužitelj traži da mu tužitelj-protutuženik isplati preostali iznos od 1.406,17 EUR sa zateznim kamatama od 27. lipnja 2007. do isplate.

VII. Nalaže se I-tuženici Slavici Polančec, OIB: 74585598356, iz Samobora, Ulica Vilhelmine Kullmer 6, da tužitelju Alanu Milenkoviću, OIB: 64307193900, iz Zagreba, Kozari Bok 60, nadoknadi parnični trošak u iznosu od 11.339,47 EUR sa zateznim kamatama koje teku od dana objave ove presude pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope 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, sve u roku od 15 dana.

VIII. Odbija se zahtjev tužitelja-protutuženika kojim traži naknadu parničnog troška od II-tuženika-protutužitelja.

IX. Odbija se zahtjev II-tuženika-protutužitelja kojim traži naknadu parničnog troška od tužitelja-protutuženika.

1. Dana 24. veljače 2004. tužiteljica Olga Milenković iz Zagreba, Kozari bok 60, OIB: 52674180021 podnijela je tužbu u kojoj navodi da je 26. kolovoza 1985. od Stipe Škalića i Jure Škalića kupila nekretninu - stambenu kuću u Zagrebu, Donje Orešje 8, upisanu u zk.ul.br. 121 k.o. Gornji Stenjevec, da je stupila u posjed kuće, da je nakon toga otputovala u Italiju i kuću dala u najam, da je kasnije saznala da u kući stanuje II-tuženik Zvonko Brkičić koji tvrdi da je vlasnik kuće, da je provjerom u zemljišnoj knjizi utvrdila da je navodno 17. srpnja 1996. zaključen kupoprodajni ugovor između nje kao prodavatelja i I-tuženice kao kupca, kojim je navedena kuća prodana za 150.000,00 DEM, a njen potpis na ugovoru navodno je ovjeren kod javnog bilježnika Vesne Pučar te je pritom za utvrđenje identiteta poslužila putna isprava tužiteljice broj 07261474. Tužiteljica u tužbi tvrdi da nikada nije sklopila navedeni ugovor niti ga je potpisala i ovjerala. Nadalje, tužiteljica navodi da je njenu nekretninu I-tuženica Ugovorom o kupoprodaji od 23. prosinca 1996. i Aneksom od 29. lipnja 1999. prodala za 150.000,00 DEM II-tuženiku koji je sada u posjedu nekretnine. Tužiteljica tvrdi da II-tuženik nekretninu nije stekao u dobroj vjeri s obzirom na kratki vremenski razmak između ova dva ugovora pa zbog toga smatra da je imao dovoljno razloga posumnjati da je I-tuženica vlasnica nekretnine. Tužiteljica dalje navodi da je II-tuženik protiv nje, I-tuženice i Jure Škalića pokrenuo parnicu radi utvrđenja koja se vodi pred ovim sudom pod brojem P-2539/03, kao i postupak osiguranja dokaza u svrhu utvrđenja opsega građevinskih radova koje je poduzeo, a što također ukazuje da to da II-tuženik nije postupao u dobroj vjeri.

2. Postupak je prekinut smrću tužiteljice Olge Milenković a postupak je preuzeo njezin nasljednik Alen Milenković iz Zagreba, Kozari bok 60, OIB: 64307193900. Prema konačno postavljenom tužbenom zahtjevu (podnesak od 5. listopada 2020. – stranice 699-703) tužitelj traži da sud presudom utvrdi da kupoprodajni ugovor od 17. srpnja 1996. ne postoji i da Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 23. prosinca 1996. ne proizvodi pravne učinke prema tužitelju te da naloži II-tuženiku da trpi upis prava vlasništva u korist tužitelja temeljem ove presude i da mu preda nekretninu u posjed. Također, traži da mu tuženici solidarno nadoknade parnične troškove.

3. I-tuženica se protivi tužbenom zahtjevu i predlaže da ga sud odbije. Navodi da vršila provjeru stjecanja vlasništva svojih prednika, da je s prednicom tužitelja Olgom Milenković zaključila predugovor i dala joj kaparu od 50.000,00 DEM, da su po usmenom dogovoru odredile vrijeme zaključenja ugovora i da joj je predala ostatak kupoprodajne cijene od 100.000,00 DEM. Tvrdi da je ugovor dobila od prednice tužitelja, da je ugovor prethodno već bio sastavljen i da je na ugovoru bio potpis prednice tužitelja ovjeren kod javnog bilježnika, s time da se potpis greškom nalazio na mjestu predviđenom za potpis kupca. Dalje navodi da je nakon kupnje ustanovila kako je objekt potpuno uništen, da je radi lošeg zdravlja i potrebe za velikim ulaganjem odlučila prodati predmetnu nekretninu te da ju je prodala II-tuženiku. I-tuženica je predložila da se na okolnost isplate kupovnine saslušaju svjedoci Ksenija Pavelić i Željko Divjak, međutim, do zaključenja glavne rasprave nije dostavila njihove točne adrese.

4. II-tuženik osporava tužbeni zahtjev u cijelosti te predlaže da ga sud odbije. Smatra da nisu ispunjeni uvjeti za utvrđenje ništetnosti ugovora, osobito onog koji je sklopljen 23. prosinca 1996. između njega i I-tuženice, navodi da prednica tužitelja nije postala vlasnicom spornih nekretnina jer je za to pored sklapanja ugovora potreban i upis u zemljišnu knjigu, tvrdi da je on kupoprodajni ugovor s I-tuženicom zaključio u dobroj vjeri i da je tek nakon obavijesti policije u predmetu Kio-89/00 saznao za vođenje kaznenog postupka u kojem je i saslušan kao svjedok. Nadalje, navodi da je za predmetnu nekretninu saznao preko agencije za nekretnine, da je

odvjetnik koji je radio za tu agenciju provjerio svu dokumentaciju, izradio ugovor i podnio zahtjev za uknjižbu u zemljišnu knjigu, da je kupoprodajnu cijenu isplatio u cijelosti i to u dva navrata, da je odmah po zaključenju ugovora ušao u posjed kuće koje je bila devastirana pa ju je stoga sanirao i pritom uložio značajna sredstva, da je u katastru dao upisati nekretninu na svoje ime, da je platio porez na promet nekretnina, da nije bio ometan u posjedu, da je nakon saznanja za postojanje kaznenog postupka pokrenuo postupak osiguranja dokaza na okolnost vrijednosti svojih ulaganja te da u postupcima pred nadležnom tijelima nije na bilo koji način dovedena u sumnju valjanost ugovora navedenih u tužbi. Dana 21. svibnja 2007. II-tuženik je postavio protutužbeni zahtjev kojim traži da mu tužitelj nadoknadi troškove ulaganja u predmetnu nekretninu uz pravo zadržanja dok mu tražena naknada ne bude isplaćena. Prema konačno uređenom protutužbenom zahtjevu II-tuženik traži isplatu iznosa od 49.445,08 EUR (protuvrijednost 372.544,20 HRK).

5. Tijekom postupka izvedeni su sljedeći dokazi: pročitani su spis Općinskog suda u Zagrebu Ko-2005/00, Z-14640/96, R1256/00, kupoprodajni ugovor od 26.8.1985. između Stipe Škalića i Jure Škalića kao prodavatelja i Olge Milenković kao kupca s ovjerom od 11.3.1991. (list 6-8 spisa), ovjereni izvod iz z.k. za uložak 4121 k.o. G. Stenjevec (list 9), kupoprodajni ugovor između Olge Milenković kao prodavateljice i Slavice Polančec kao kupca od 17.7.1996. (list 10-12), djelomičnu fotokopiju osobne karte Olge Milenković (list 13), ugovor o kupoprodaji nekretnina između Slavice Polančec kao prodavateljice i Zvonka Brkičića kao kupca od 23.12.1996. (list 14-16), aneks tom ugovoru od 29.6.1999. (list 17), izvadak iz posjedovnog lista za čestice 2713/3 i 2717/3 od 3.10.2003. (list 18), rješenje porezne uprave Susedgrad o odmjeri poreza na promet nekretnina od 24.1.1997. (list 27), rješenje katastra o određenju kućnog broja od 19.7.1999. (list 28), rješenje istog tijela o izmjeni katastarskog stanja od 15.9.1999. (list 29), izvadak iz posjedovnog lista od 11.9.1998. (list 30), isprave o izvedbi vodovodnog i strujnog priključka iz 1997. i 1998.g. (list 31-34), novinski članak u Jutarnjem listu bez datuma (list-88), fotokopiju kartona osobne iskaznice Olge Milenković (list 104), uzorak rukopisa Olge Milenković (list 108), dvije fotografije sporne kuće (list 146), novinske članke u Jutarnjem i Večernjem listu nelegalnim prodajama stanova (list 223-224), izvještaj II. policijske postaje Zagreb od 8.1.2010. (list 236-237), policijsko posebno izvješća od 9.2.2000. (list 238-247), nalaz i mišljenje vještaka Franje Fučeka od 2.8.2000. u kaznenom postupku pred ŽS Zagreb (list 251-255), nalaz i mišljenje sudskog vještaka Žarka Željka od 23.3.2000. u postupku R1-256/2000 ovog suda (list 287-302), dokumentaciju popravka sporne kuće (list 319-327), račun od 8.12.2005. za plinsku instalaciju od 8.12.2005. (list 368), povijesni izvadak iz zk.ul.br. 4121 k.o. G. Stenjevec (list 468-470), sudsku nagodbu u sporu P-1749/13 ovog suda (list 471), nalaz i mišljenje vještaka za rukopise Darinke Tratnik (list 504-514), saslušani su svjedoci Kasum Cana (list 80-81), Nenad Milenković (list 82-83), Dubravko Skračić (list 91), Branko Husnjak (list 92) i Želimir Divjak (list 710), proveden je uviđaj na licu mjesta dana 8.7.2011. (list 305-315), provedeno je grafološko vještačenje po vještaku Marijanu Krajni (list 109-115, 521- 526, 550-556, 561- 566), pročitano je mišljenje vještaka Franje Fučeka, provedeno je vještačenje po vještaku za građevinarstvo Dragutinu Dinčiću (list 329-354, 374-403) i vještaku za hortikulturu Tomislavu Vitkoviću (list 447-460), saslušane su stranke (list 60 i 229-230, 60 i 230-231, 439-440 te 649-650 spisa).

6. I-tuženica je odustala od dokaznog prijedloga da se kao svjedok sasluša Ksenija Pavelić budući da ista živi u inozemstvu. Prije zaključenja glavne rasprave stranke su suglasno izjavile da su svi predloženi dokazi izvedeni i da nemaju daljnjih dokaznih prijedloga.

7. Sud je dopustio sve preinake tužbe i protutužbe ocijenivši da su iste svrsishodne za konačno rješenje odnosa među strankama. Cijeneći svaki dokaz zasebno i sve dokaze zajedno u skladu sa čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25; dalje ZPP) na temelju rezultata cjelokupnog postupka ovaj sud je ocijenio da je tužbeni zahtjev osnovan, dok je protutužbeni zahtjev djelomično osnovan.

8. Predmet spora je zahtjev tužitelja kojim traži utvrđenje da kupoprodajni ugovor od 17. srpnja 1996. sklopljen između njegove prednice i I-tuženice ne postoji, te da ugovor o kupoprodaji nekretnina od 23. prosinca 1996. i aneks tog ugovora od 29. lipnja 1999. ne proizvode pravne učinke prema tužitelju, kao i zahtjev da II-tuženik trpi uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini (1/2 dijela) u korist tužitelja te da iseli iz predmetne nekretnine i da istu preda slobodnu od osoba i stvari u posjed tužitelju. Predmet spora po protutužbenom zahtjevu je isplata iznosa od 49.445,08 EUR na ime naknade za ulaganja u predmetnu nekretninu i zahtjev za utvrđenjem prava zadržanja na predmetnoj nekretnini do isplate ove naknade.

9. Među strankama nije sporno da je prednica tužitelja dana 16. kolovoza 1985. s prodavateljima Stipom Škalićem i Jurom Škalićem zaključila kupoprodajni ugovor na kojem su stranke 11. ožujka 1991. ovjerile svoje potpise. Nijedna stranka nije osporila ove činjenice niti su iste dovedene u sumnju izvedenim dokazima. Dakle, nije sporno da je prednica tužitelja stekla valjanu pravnu osnovu za prijenos prava vlasništva od knjižnih vlasnika Stipe Škalića i Jure Škalića.

10. Među strankama je sporno je li između prednice tužitelja Olge Milenković i I-tuženice sklopljen kupoprodajni ugovor od 17. srpnja 1996., je li prednica tužitelja doista potpisala taj ugovor i je li njezin potpis ovjeren od strane javnog bilježnika, je li I-tuženica prednici tužitelja isplatila kupovninu, proizvodi li kupoprodajni ugovor koji su sklopili I-tuženica i II-tuženik pravne učinke u odnosu na tužitelja, je li II-tuženik prilikom sklapanja tog ugovora postupao s dužnom pažnjom, je li isti posljedično tome pošten ili nepošten posjednik, ima li II-tuženik pravo na naknadu nužnih i korisnih troškova te pravo zadržanja nekretnine do isplate naknade, kao i sama vrijednost izvršenih ulaganja.

11. Na temelju svih izvedenih dokaza utvrđeno je da prednica tužitelja Olga Milenković nije potpisala kupoprodajni ugovor od 17. srpnja 1996. koji je navodno sklopila s I-tuženicom. Takav zaključak proizlazi prije svega iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka Marijana Krajne (list 109-115, 521-526 i 550-556 spisa) te očitovanja javnog bilježnika Vesne Pučar, dok nalaz vještaka Franje Fučeka iz kaznenog predmeta Kio-89/00 ŽS Zagreb (list 252 i 254 spisa) nije u suprotnosti s takvim zaključkom.

12. Stalni sudski vještak za rukopise i dokumente Marijan Krajna izradio je u postupku više nalaza i mišljenja s dopunama koje je tijekom postupka i usmeno obrazložio na glavnoj raspravi. U svom nalazu i mišljenju od 24. listopada 2006. utvrdio je da potpis „Milenković Olga“ na kupoprodajnom ugovoru od 17. srpnja 1996. nije napisan njezinom rukom, dok otisci štamblja javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba na poledini druge stranice tog ugovora predstavljaju krivotvorinu sačinjenu tehnikom skeniranja nekog nespornog otiska te njegovim apliciranjem korištenjem računala i inkjet kolor pisača. Vještak je pritom kao nesporne potpise prednice tužitelja koristio njezine potpise na punomoći odvjetniku u ovom postupku (list 5 spisa), kupoprodajnom ugovoru od 26. kolovoza 1985. (list 6), putovnici (list 13), zapisniku suda (list 56), punomoći novom odvjetniku (list 79) te rukopis uzet na zapisnik pred sudom (list 108).

13. Postupajući po uputi Županijskog suda u Zagrebu iz rješenja GŽ-290/08 sud je izvršio uvid u nalaz i mišljenje vještaka za rukopise Franje Fučeka iz spisa Kio-89/00 te je ocijenio da njegov nalaz i mišljenje nisu kontradiktorni nalazu i mišljenju vještaka Krajne iz ovog postupka. Naime, u kaznenom postupku vještak je analizirao, između ostalog, potpis „Olga Milenković“ na ugovoru od 17. srpnja 1996. koji je predmet ovog spora, te je u kontekstu toga postupka utvrdio da se ne može određeno očitovati je li okrivljenik Nikola Bezmalinović skriptor toga potpisa. Navedeno, međutim, nije od utjecaja na predmet ovog spora iz razloga što je u ovom postupku potrebno utvrditi je li Olga Milenković vlastoručno potpisala taj ugovor ili ne. Treba istaknuti i to da je u međuvremenu vještak Fuček umro pa ga stoga nije bilo moguće pozvati da u ovom postupku obrazloži svoj nalaz i mišljenje.

14. Sud je ocijenio kao neosnovane navode II-tuženika kojima dovodi u sumnju da je prednica tužitelja vlastoručno potpisala punomoć na listu 5 ovog spisa. Ovdje prije svega valja naglasiti da je vještak Marijan Krajna uspoređivao sporni potpis na ugovoru od 17. srpnja 1996. s većim brojem nespornih potpisa među kojima su i potpisi na službenim ispravama (putovnica) i zapisniku suda. Osim toga, vještak Krajna je na glavnoj raspravi iskazao da grafološki gledano, komparacijom svih nespornih materijala nije našao razlike, koje pak u odnosu na sporni materijal nisu isti rukopis, radi čega se može tvrditi da materijal kojega je tretirao kao nespori s jedne strane i sporni s druge strane nisu pisani rukom iste osobe. Vještak se više puta osvrnuo i na razlike u latiničnom i ćirilichnom pismu s aspekta grafologije, navodeći da se radi o dva potpuno različita oblikovna pisma u kojima obično nema mnogo sličnosti u načinu formiranja i oblikovanja grafema, radi čega se takvi rukopisi ne mogu komparirati. Također, naveo je kako nije našao elemenata na temelju kojih bi se moglo utvrditi da punomoć na listu 5 nije potpisana rukom prednice tužitelja.

15. U prilog prethodno iznesenim zaključcima govori i mišljenje vještaka Krajne prema kojem su i otisci štambilja javnog bilježnika Vesne Pučar na poledini ugovora krivotvoreni. Navedeno potvrđuje i očitovanje Vesne Pučar u kojem navodi da u njenom javnobilježničkom uredu nikad nije ovjeren potpis tužiteljice. Iz njenog dopisa od 25. svibnja 2004. (list 55) i podneska od 13. rujna 2006. (list 101) jasno i nedvosmisleno proizlazi da u njezinom uredu nikada nije izvršena ovjera spornog ugovora od 17. srpnja 1996., da ona o tom predmetu nema nikakvih saznanja, da broj ugovora prema njezinoj evidenciji ne odgovara datumu ugovora, da prednica tužitelja prema evidenciji ureda u tom razdoblju nije uopće ovjeravala svoj potpis, kao i da je javnobilježnička nagrada krivo obračunata. S obzirom na to da su ovi navodi javnog bilježnika podudarni s rezultatima provedenog grafološkog vještačenja, sud je ocijenio da saslušanje Vesne Pučar nije potrebno. Konačno, broj putovnice koji je naveden prilikom navodne ovjere razlikuje se od broja tada važeće putovnice prednice tužitelja (list 13).

16. S obzirom na to da je kupoprodajni ugovor bez sumnje krivotvoren, isti se ne može uzeti kao dokaz isplate kupovnine pa je stoga na I-tuženici bio teret da dokaže ovu činjenicu. I-tuženica, međutim, nije predložila niti jedan pouzdan i uvjerljiv dokaz isplati. Prije svega, nelogično je da netko tko iskoristi krivotvorenu ispravu za stjecanje nekretnine vlasniku uopće plati bilo što. Osim toga, čak i da I-tuženica nije znala da se radi o krivotvorenom ugovoru, za očekivati je da se osoba koja isplaćuje tako velik iznos osigura sastavljanjem pisane potvrde što je i jednostavniji i pouzdaniji dokaz od svjedoka. Ovaj sud nalazi neuvjerljivima tvrdnje da su dva svjedoka bila prisutna prilikom obje navodne isplate, dok I-tuženica istovremeno ne zna njihova imena i adrese. Slijedom svega navedenog, primjenom pravila o teretu dokazivanja, sud je zaključio da prednici tužitelja nije isplaćen nikakav novac.

17. Imajući u vidu sve prethodno izneseno, sud je utvrdio da ugovor o kupoprodaji od 17. srpnja 1996. nije nastao jer Olga Milenković isti nije potpisala niti je za ugovor uopće znala, dakle, ugovor je nepostojeći. Budući da je potpis navodne prodavateljice krivotvoren, isto kao i otisak pečata javnog bilježnika, prednica tužitelja nije iskazala volju da nekretninu proda I-tuženici. Stoga je odlučeno kao u izreci pod točkom I.

18. Za ocjenu osnovanosti tužbenog zahtjeva pod točkom II., III. i IV., kao i protutužbenog zahtjeva, bitno je prethodno utvrditi savjesnost II-tuženika u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji od 23. prosinca 1996. i Aneksa od 29. lipnja 1999., ali i u vrijeme kada je izvršio ulaganja u nekretninu.

19. Iz iskaza II-tuženika proizlazi da je za predmetnu nekretninu saznao od svog šogora Branka Husnjaka koji je ima agenciju za posredovanje u prometu nekretnina, da je ta agencija surađivala s odvjetnikom Dubravkom Skračićem, da je sve prepustio njima, da su oni provjerili zemljišne knjige i knjige položenih ugovora te su mu rekli da je nekretnina pravno čista i da postoji cijeli pravni slijed ugovara od I-tuženice do zemljišnoknjižnih vlasnika Škalića, a predočene su mu i preslike tih ugovora. Nadalje je iskazao da je da je vjerovao profesionalcima i da nije ništa dalje provjeravao te je krajem 1996. zaključio kupoprodajni ugovor i I-tuženici isplatio dio kupoprodajne cijene odmah, a preostali dio 1997. kako je bilo ugovoreno. Iskazao je da je odmah po zaključenju ugovora još 1996. stupio u posjed nekretnine, da je istu odmah krenuo uređivati jer je bila u izrazito lošem stanju, da su radovi trajali oko četiri godine, odnosno negdje do jeseni 2000. kada je po dovršetku radova uselio u kuću. Iskazao je da je promijenjen krov, dijelovi vanjske stolarije, podovi, električne instalacije, instalacije grijanja itd. s time da su radovi na plinskim instalacijama, kaminu, kotlovnici i sl. izvedeni 2005. kada je u ulici napravljena plinska infrastruktura. Iskazao je da ga je u ljeto 2000. neposredno prije useljenja u kuću kazneni sud pozvao kao svjedoka i da je na ročištu na kojem je saslušan saznao da ugovor između Olge Milenković i Slavice Polančec možda nije valjan. Iskazao je da ga od kupnje nekretnine i stupanja u posjed 1996. nitko nije kontaktirao niti mu je osporavao pravo vlasništva ili posjed sve do 2003. kad je u kući došla prvo jedna muška osoba, a potom i prednica tužitelja koja je od njega zatražila da iseli iz kuće.

20. Sud je prihvatio iskaz II-tuženika kao vjerodostojan i istinit jer je u više navrata iskazivao dosljedno, uvjerljivo i životno logično, a njegov iskaz nije doveden u sumnju drugim izvedenim dokazima. Svjedok Skračić je potvrdio da je on sastavio ugovor Polančec-Brkičić, iskazao je da je prethodno provjerio dokumentaciju o vlasništvu, da je vidio raniji ugovor Milenković-Polančec koji je bio ovjeren od javnog bilježnika i predan na provedbu zemljišnoknjižnom sudu te da je postojala i potvrda o plaćenom porezu. Sve navedeno potvrdio je i svjedok Branko Husnjak koji je kao agent ponudio predmetnu nekretninu na prodaju. Također, iskazao je da je kuća bila prazna i devastirana, da je krov prokišjavao, da su instalacije i sanitarni bili iščupani itd.

21. Na temelju izvedenih dokaza utvrđeno je da je II-tuženik prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora s I-tuženicom bio savjestan i da je postupao u dobroj vjeri jer je prethodno angažirao agenta za promet nekretninama i odvjetnika koji je provjerio stanje u zemljišnim knjigama te je utvrdio da postoji neprekinut pravni slijed između zemljišnoknjižnih vlasnika i prodavatelja, a potom je i sastavio kupoprodajni ugovor. Potpuno je shvatljivo da je II-tuženik kao pravni laik sve poslove vezane za provjeru vlasništva nekretnine i sastavljanje samog ugovora prepustio profesionalcima i da nije imao razloga sumnjati kada su mu oni rekli da su ispunjeni svi uvjeti za realizaciju kupoprodaje i prijenos prava vlasništva na njega.

22. Isto tako, utvrđeno je da je II-tuženik bio savjestan i pošten sve do sredine 2000. kada je prema vlastitom iskazu u postupku pred sudom u kojem je saslušan kao svjedok saznao da je nekretninu možda kupio od osobe koja nema valjanu osnovu za

stjecanje prava vlasništva. Time je II-tuženik prestao biti poštenu posjednik u smislu čl. 18. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014 i 52/2025, dalje ZVDSP).

23. Ugovor o prodaji tuđe stvari sam po sebi nije ništetan pa je stoga Ugovor o prodaji nekretnina od 23. prosinca 1996. sklopljen između I-tuženice i II-tuženika pravno je valjan bez obzira što prodateljica nije bila vlasnica. Ovaj ugovor egzistira jer su oba ugovaratelja iskazala svoju pravnu volju a sam sadržaj ugovora nije protivan prisilnim propisima i moralu društva, međutim, I-tuženica kao prodateljica nije mogla na II-tuženika kao kupca prenijeti pravo koje sama nije imala. Iako ugovor o prodaji tuđe stvari obvezuje suugovaratelje, taj ugovor ne proizvodi pravne učinke prema prednici tužitelja kao vanknjižnoj vlasnici, pa tako ni prema tužitelju kao njenom sljedniku.

24. Odredbom čl. 120. st. 1. ZVDSP propisano je da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu. Sukladno odredbi čl. 122. st. 2. ZVDSP stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju. Odredbom čl. 123. st. 1. ZVDSP propisano 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.

25. Dakle, za primjenu zaštite povjerenja u zemljišne knjige istovremeno je potrebno da je stjecatelj u trenutku sklapanja posla bio u dobroj vjeri te da je zahtijevao i ishodio upis vlasništva u zemljišnoj knjizi. Iz čl. 122. st. 2. ZVDSP jasno proizlazi da se stjecateljeva dobra vjera procjenjuje ne samo u trenutku sklapanja posla, nego i u trenutku kada je stavio prijedlog za upis, dok čl. 123. st. 1. ZVDSP izrijeком propisuje da stjecatelj nekretninu stječe upisom. Iz navedenog proizlazi zaključak da se bez samog upisa ne primjenjuje načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige.

26. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 4121 k.o. Gornji Stenjevec utvrđeno je da II-tuženik nikada nije ishodio upis vlasništva na temelju Ugovora o kupoprodaji od 23. prosinca 1996. i Aneksa od 29. lipnja 1999., već da je II-tuženik stekao 1/2 suvlasničkog djela nekretnine upisane kao ZK tijelo II temeljem sudske nagodbe P-1749/13 od 4. lipnja 2014.

27. Prema tome, bez obzira na to što je II-tuženik bio savjestan u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora s I-tuženicom, zaštita propisana odredbama čl. 122. i 123. ZVDSP nije nastupila jer II-tuženik nikada nije proveo uknjižbu prava vlasništva po tom ugovoru. Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci pod točkom II.

28. Sukladno odredbi čl. 127. st. 1. ZVDSP tko stekne pravo vlasništva nekretnine odlukom suda ili drugoga tijela, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi. Stavkom 2. istog članka propisano je da se vlasništvo nekretnine stečeno odlukom suda ili drugoga tijela ne može suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno odlukom suda ili drugoga tijela nije bilo upisano.

29. Parnični postupak P-1749/13 u kojem je 4. lipnja 2014. sklopljena sudska nagodba temeljem koje je II-tuženik upisan kao vlasnik 1/2 dijela sporne nekretnine, pokrenut je 22. ožujka 2013. odnosno otprilike devet godina nakon što je pokrenut ovaj spor. Sud je stoga utvrdio da II-tuženik svoje pravo na ZK tijelo II (3. suvlasnički dio: 1/2) nije upisao u dobroj vjeri u smislu čl. 127. st. 2. ZVDSP jer je i prije pokretanja

postupka P-1749/13 znao da je prednica tužitelja Olga Milenković vanknjižni vlasnik predmetne nekretnine. Slijedom navedenog odlučeno je kao pod točkom III. izreke.

30. Odredbom čl. 164. st. 1. ZVDSP propisano je da poštenu posjednik tuđe stvari koju nema pravo posjedovati mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi, ali nije dužan dati naknadu za to što ju je upotrebljavao i od nje imao koristi primjerene onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada, a ne treba ni naknaditi ono što je pritom oštećeno ili uništeno. Sukladno st. 2. istog članka, zahtijeva li vlasnik da posjednik preda stvar, poštenu posjednik može tražiti naknadu za nužne i korisne troškove koje je imao, te stvar zadržati dok mu oni ne budu naknađeni.

31. Bez obzira na to što je II-tuženik bio pošten od trenutka ulaska u posjed pa sve od saznanja za vođenje kaznenog postupka protiv I-tuženice sredinom 2000. godine, temeljem čl. 164. st. 1. ZVDSP dužan je predati tužitelju posjed predmetne nekretnine pa je stoga odlučeno kao u izreci pod točkom IV.

32. Protutužbom II-tuženik traži da mu tužitelj nadoknadi troškove renovacije i uređenja kuće i okućnice. Kao što je već ranije obrazloženo, II-tuženik je u vrijeme kada je većina ulaganja izvršena bio pošten jer je glavnina radova izvedena do sredine 2000. kada je II-tuženik saznao za kazneni postupak predmet kojeg je među ostalim bio i kupoprodajni ugovor sklopljen između Olge Milenković i Slavice Polančec.

33. Dragutin Dinčić, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, u svom je nalazu i mišljenju, nakon dopune i očitovanja na prigovore stranaka utvrdio da ukupna vrijednost ulaganja u kuću iznose 342.544,20 HRK. Sud je prihvatio navedeno mišljenje kao stručno i objektivno jer je nalaz pregledan i detaljno obrazložen, a vještak se jasno i argumentirano očitovao na sve iznesene prigovore.

34. Tomislav Vitković, stalni sudski vještak za poljoprivredu, šumarstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta, procijenio je da vrijednost uređenja okućnice iznosi 19.405,00 HRK. Njegovo mišljenje također je prihvaćeno kao nepristrano i stručno jer je nalaz jasno obrazložen, a vještak je prilikom saslušanja dodatno pojasnio svoj pisani nalaz nakon čega stranke nisu imale daljnjih pitanja i primjedbi.

35. O naknadi troškova ulaganja koje je izvršio II-tuženik odlučeno je temeljem čl. 164. ZVDSP. Za ocjenu osnovanosti protutužbenog zahtjeva mjerodavno je vrijeme kada su ulaganja izvršena, a ne trenutak donošenja presude. Iz izvedenih dokaza proizlazi da su radovi sanacije i uređenja kuće i okućnice trajali u periodu od 1996. do 2000., izuzev naknadnog uvođenja plinskih instalacija i sustava grijanja (2005.). Svi dokazi upućuju na to da je u vrijeme kada je II-tuženik kupio predmetnu nekretninu ista bila zapuštena, derutna, krov je prokišnjavao, nije bilo instalacija i sanitarija itd. S obzirom na navedeno, svi troškovi koje je II-tuženik imao vezano za uređenje kuće bili su nužni ili barem korisni.

36. Prema iskazu II-tuženika, koji nije doveden u sumnju drugim dokazima, svi radovi su u izvedeni prije nego što je 2000. uselio u kuću, osim plinskih instalacija i sustava grijanja koji su napravljeni 2005. kada je provedena plinska infrastruktura. Sustav grijanja i s time povezane instalacije i uređaji, nesumnjivo predstavljaju nužan trošak jer bez istih stanovanje u kući nije moguće. Iako II-tuženik u vrijeme izvođenja tih radova više nije bio poštenu posjednik, sukladno čl. 165. st. 3. ZVDSP ima pravo na naknadu ovih troškova jer bi oni bili nužni i vlasniku.

37. Slijedom svega prethodno navedenog, tužitelj je dužan II-tuženiku nadoknaditi troškove u ukupnom iznosu od 48.038,91 EUR (361.949,20 HRK). Zahtjev za naknadu troškova u preostalom iznosu nije osnovan. Protutužbeni zahtjev II-tuženik je postavio na ročištu 21. svibnja 2007. pa stoga temeljem čl. 29. st. 1. u vezi sa čl. 183. st. 2. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23; dalje ZOO) od tada ima pravo i na zatezne kamate. Stopa zatezne kamate određena je sukladno čl. 29. st. 2. ZOO.

38. Budući da je glavina troškova nastala u vrijeme kada je II-tuženik bio pošten posjednik, on temeljem čl. 164. st. 2. ZVDSP ima pravo zadržati predmetnu nekretninu dok mu dosuđeni troškovi ne budu nadoknađeni. S obzirom na navedeno, II-tuženiku je naloženo da nekretninu preda u posjed tužitelju tek nakon što mu tužitelj nadoknadi priznate troškove.

39. Odluka o naknadi parničnih troškova stranaka temelji se na odredbi čl. 154. ZPP u vezi s odredbom čl. 155. i 156. ZPP. Troškovi zastupanja po punomoćniku odvjetniku odmjereni su sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 138/23).

40. Tužitelju je priznat trošak sastava tužbe u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 7/1), trošak sastava podnesaka od 22. rujna 2004., 23. ožujka 2010., 26. srpnja 2010. i 8. studenog 2011. u iznosu od 500,00 EUR za svaki podnesak (Tbr. 8/1), trošak sastava podnesaka od 25. veljače 2014., 12. prosinca 2014., 10. ožujka 2015., 2. studenog 2017. i 5. listopada 2020. u iznosu od 250,00 EUR za svaki podnesak (Tbr. 8/3), trošak zastupanja na ročištima 15. ožujka 2005., 15. lipnja 2005., 14. rujna 2006., 21. svibnja 2007., 4. rujna 2007., 4. prosinca 2009., 26. siječnja 2011., 29. veljače 2012., 25. veljače 2014., 5. svibnja 2014., 12. prosinca 2014., 13. veljače 2015., 24. ožujka 2015., 7. srpnja 2015., 5. listopada 2016., 19. lipnja 2018., 28. rujna 2018., 5. listopada 2020., 5. svibnja 2021., 13. studenog 2004., 10. siječnja 2025., 28. kolovoza 2025. i 29. svibnja 2026. u iznosu od 500,00 EUR za svako ročište (Tbr. 9/1), trošak zastupanja na ročištu 4. svibnja 2007. u iznosu od 250,00 EUR (Tbr. 9/2), trošak ročišta za objavu presude 21. rujna 2007. u iznosu od 100,00 EUR (Tbr. 9/3), trošak uviđaja 8. srpnja 2011. u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9/7) te trošak sastava žalbe od 14. studenog 2018. i 8. travnja 2019. u iznosu od 625,00 EUR po žalbi (Tbr. 10/1), što uvećano za porez na dodanu vrijednost po stopi od 25% (Tbr. 46) iznosi ukupno 21.687,50 EUR. Ostali troškovi nisu bili potrebni u smislu čl. 155. ZPP. Tužitelju je priznat i trošak grafološkog vještačenja u iznosu od 630,43 EUR te trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 180,50 EUR i prvostupanjsku presudu u istom iznosu.

41. Budući da na strani tuženika ne postoji solidarnost u pogledu glavne obveze, zahtjev tužitelja da mu tuženici solidarno nadoknade parnične troškove nije osnovan. Stoga je I-tuženici koja je u cijelosti izgubila ovaj spor temeljem čl. 154. st. 1. ZPP naloženo da tužitelju nadoknadi polovicu njegovog parničnog troška (11.339,47 EUR).

42. Uzevši u obzir da je s jedne strane tužitelj uspio s postavljenim tužbenim zahtjevom te da je s druge strane II-tuženik uspio sa svojom protutužbom osim u razmjerno neznatnom dijelu, ali zbog toga nisu nastali posebni troškovi, o međusobnim zahtjevima tužitelja i II-tuženika za naknadu parničnog troška odlučeno je temeljem čl. 154. st. 4. ZPP.

U Zagrebu 15. srpnja 2026.

Sudac
Ivan Matančević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba o kojoj odlučuje nadležni županijski sud.

Žalba se podnosi pisanim putem ovome sudu u roku od 15 dana od dana objave presude, a za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude, rok za žalbu teče od dana dostave pisanog otpravka presude.

Dostaviti:

1. Tužitelju po punomoćnici
2. I-tuženici po punomoćniku
3. II-tuženiku po punomoćnici

Broj zapisa: **9-3088a-cc004**

Kontrolni broj: **09404-dc846-fc3c5**

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.