



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

Poslovni broj: P-780/2026-8

## 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 sud u Zadru, Stalna služba u Biogradu na Moru, po sucu Ivici Marinoviću, u pravnoj stvari tužitelja Frane Bačkova iz Pakošтана, Kraljice Jelene 31, OIB: 37516868995, zastupanog po punomoćniku Anti Bogdaniću, odvjetniku u Biogradu na Moru, protiv tuženika ad. 1. Lane Lončarević iz Biograda na Moru, Ulica kralja Tomislava 2, OIB: 71766945821, ad. 2. Martine Mikecin iz Zadra, Vatroslava Lisinskog 8, OIB: 77107656820, kao nasljednica ranije tuženice ad. 2. Vanje Mikecin, ad. 3. Milana Mrdalja iz Biograda na Moru, Ulica kralja Tvrtka 6, OIB: 17820222698, ad. 4. Luke Lončarevića iz Biograda na Moru, Primorska ulica 3, OIB: 44565626177, ad. 5. Arsena Mrdalja iz Beograda, Dr. Ivana Ribara 69, Republika Srbija, OIB: 11401025634, tuženici ad. 1. do ad. 5. zastupani po punomoćnici Jasminki Vukić Šimičević, odvjetnici u Zadru i ad. 6. Milana Bačkova iz Pakošтана, Ulica Hrvatskih branitelja 18, OIB: 94724205936, zastupanog po punomoćniku Boži Vrkiću, odvjetniku u Zadru, radi utvrđenja ništetnosti i utvrđenja prava vlasništva, nakon usmene, glavne i javne rasprave zaključene dana 09. rujna 2026., u nazočnosti punomoćnika tužitelja, tužene ad. 1., punomoćnice tuženika ad. 1. do 5. i tuženika ad. 6. te nakon objave presude, dana 06. listopada 2026.

### p r e s u d i o j e

I. Odbijaju se kao neosnovani tužbeni zahtjevi koji glase:

"Utvrđuje se da je tužitelj Frane Bačkov, Pakošтана, Kraljice Jelene 31, OIB: 37516868995 vlasnik u suvlasničkom udjelu od 3/4 dijela čest. 8234 k.o. Biograd na Moru, što je tuženik Bačkov Milan, OIB: 94724205936, Ulica Hrvatskih Branitelja 18, Pakošтана 23210 Biograd na Moru, dužan priznati i trpjeti da tužitelj temeljem ove presude izvrši uknjižbu prava vlasništva na svoje ime uz istovremeno brisanje tog prava sa imena tuženika.

Utvrđuje se da je kupoprodajni ugovor koji je sklopljen između prodavatelja 1. Lončarević Lana, OIB: 71766945821, Ulica Kralja Tvrtka 2, 23210 Biograd na Moru, 2. Mikecin Vanja, Ante Starčevića 11 E, Zadar, OIB: 20285716066, 3. Milan Mrdalj, Ulica Kralja Tvrtka 6, Biograd na Moru, 4. Lončarević Luka, OIB: 44565626177, Primorska Ulica 3, 23210 Biograd na Moru, 5. Mrdalj Arsen, Dr. Ivana Ribara 69,

Beograd, Republika Srbija, OIB:11401025634 i kupca Bačkov Milan, OIB: 94724205936, Ulica Hrvatskih Branitelja 18, Pakoštane 23210 Biograd na Moru, od dana 16.08.2022.g. a koji kupoprodajni ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Drage Burazera pod brojem: OV-6423/2022, temeljem kojega je Bačkov Milan, OIB: 94724205936, Ulica Hrvatskih Branitelja 18, Pakoštane 23210 Biograd na Moru kupio 3/4 dijela č.zem.8234 k.o. Biograd na Moru, raskinut."

II. Nalaže se tužitelju Frani Bačkovu naknaditi tuženicama ad. 1. do 5., trošak parničnog postupka u iznosu od 1.320,00 EUR, u roku od 15 dana.

III. Nalaže se tužitelju Frani Bačkovu naknaditi tuženiku 6. Milanu Bačkovu, trošak parničnog postupka u iznosu od 750,00 EUR, u roku od 15 dana, dok se preko dosuđenog iznosa zahtjev tuženika ad. 6. odbija kao neosnovan.

### Obrazloženje

1. Tužitelj Frane Bačkov u tužbi zaprimljenoj kod ovog suda 14. listopada 2022. i zavedenoj pod poslovnim brojem P-1951/2022, podignutoj protiv tuženika ad. 1. Lane Lončarević, ad. 2. Vanje Mikecin, ad. 3. Milana Mrdalja, ad. 4. Luke Lončarevića, ad. 5. Arsena Mrdelja i ad. 6. Milana Bačkova, navodi da je u zk. ul. 5064 k.o. Biograd na Moru upisana čest. zem. 8234, naziva "Košević", u naravi oranica, površine 2203 m<sup>2</sup>, čiji je vlasnik i posjednik upravo on, s tim da navedena čest. zem. u staroj izmjeri da odgovara čest. zem. 2540 i dijelu čest. zem. 2518. Nadalje, po tužitelju, da je dana 2. rujna 1987. preminuo Bačkov Šime pok. Luke, iza čije smrti je doneseno Rješenje o nasljeđivanju broj O-199/80, iz kojeg je razvidno da je isti bio vanknjižni vlasnik kat. čest. 2518 i čest. zem. 2540, a koje nekretnine su upisane u posjedovnom listu, a poslije smrti Šime Bačkova pok. Luke navedene čestice stare izmjere postale su vlasništvo Ante Bačkova, oca tužitelja, temeljem sporazuma između nasljednika. Tužitelj tvrdi da je Ante Bačkov tijekom obnove za k.o. Biograd izložio predmetnu nekretninu, te s Gradom Biogradom na Moru sklopio Ugovor o sufinanciranju izrade katastra nekretnina i obnove zemljišne knjige za k.o. Biograd na Moru, a isti da je htio tijekom obnove riješiti svoje vlasništvo, ali nije uspio jer se teško razbolio, pa su se na njegovu nekretninu kao suvlasnici tijekom obnove zemljišne knjige upisali tuženici ad. 1. do ad. 5. za 3/4 dijela, te Republika Hrvatska za 1/4 dijela. Nadalje, tuženici ad. 1. do ad. 5. su svoje suvlasničke udjele prodali tuženiku ad. 6. Milanu Bačkovu, koji su znali da ono što prodaju nije njihovo, a kupac je dobro znao da ono što kupuje od prodavatelja nije od prodavatelja. Slijedom navedenog, iz razloga što su tuženici prodali nešto što nije njihovo, tužitelj podnosi ovu tužbu te napominje da je Ante Bačkov preminuo, isti da je imao sina Franu, te kćeri Ivanu, Zdenku, Anitu i Nevenku, a da je predmetnu nekretninu dobio upravo njegov sin, ovdje tužitelj, jer su sestre svoje udjele ustupile njemu.

2. Tuženici ad. 1. do ad. 5. u odgovoru na tužbu zaprimljenom 30. studenog 2022. protive se u cijelosti tužbi i postavljenim tužbenim zahtjevima kao neosnovanim u cijelosti, prije svega ističući da su postavljeni tužbeni zahtjev, kao i alternativno postavljeni tužbeni zahtjevi u cijelosti nerazumljivi i nejasni, a i činjenični navodi iz

tužbe da su nejasni i nerazumljivi. Tužitelj da ne navodi niti jedan razlog temeljem čega drži da bi Kupoprodajna ugovor koji je zaključen između tuženika ad. 1. do ad. 5. kao prodavatelja s jedne strane i tuženika ad. 6. kao kupca s druge strane bio ništetan, kao ni koji bi bili pravno relevantni razlozi na temelju kojih traži da se utvrdi raskid predmetnog Kupoprodajnog ugovora. Nadalje, iz povjesnice tužbe da proizlazi kako tužitelj drži da je vlasnik nekretnine oznake čest. 8234 upisana u zk. ul. 5064 k.o. Biograd na Moru, pri čemu nije naveo temeljem koje pravne osnove isti smatra da mu pripada predmetna nekretnina. Naime, čest. 8234 k.o. Biograd na moru da je ranije odgovarala nekretninama stare oznake čest. 2540 upisana u zk. ul. 173 kao Općenarodna imovina i čest. 2518 upisana kao vlasništvo Lončarević Arlen (pravni prednik tuženika ad. 1. i ad. 4), Vanja Mikecin (tuženica ad. 2.) i Mrdalj Marija (pravna prednica tuženika ad. 3. i ad. 5.). Kako je predmetna nekretnina bila obuhvaćena postupkom preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Biograd na moru, ista da je dobila novi broj čest. 8234 te je upisana kao vlasništvo Republike Hrvatske za 1/4 dijela (raniji upis Općenarodne imovine), Lončarević Arlen za 1/4 dijela, Vanje Mikecin za 1/4 dijela i Mrdalj Marije za 1/4 dijela. Predmetni Zapisnik sa obnove zemljišne knjige broj: Z-784/2007/5064 da je sastavljen dana 29. ožujka 2012. godine. Na predmetni upis prava vlasništva, a sukladno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama nitko nije stavio prigovor na izvršen zemljišnoknjižni upis od strane Suda, niti je itko podnio tužbu za eventualni ispravak pogrešnog upisa. Tuženica ad. 2. kao jedna od vlasnica predmetne nekretnine te tuženici ad. 1. i ad. 4. kao nasljednici svoje pok. majke Arlen Lončarević i tuženici ad. 3. i ad. 5. kao pravni sljednici ranije vlasnice Marije Mrdalj zaključili su Kupoprodajni ugovor s tuženikom ad. 6. Milanom Bačkovom, predmet kojeg Kupoprodajnog ugovora je upravo nekretnina oznake čest. 8234 k.o. Biograd na moru. Predmetni ugovor o kupoprodaji nije i ne može biti ništetan, niti postoje zakonom propisane pretpostavke za njegov raskid, čime su alternativno postavljeni tužbeni zahtjevi za utvrđenjem ništetnosti i raskida u cijelosti neosnovani, te se isti trebaju odbiti u cijelosti. U odnosu na alternativno postavljeni tužbeni zahtjev kojim se traži da od suda utvrđenje da je tužitelj Frane Bačkov vlasnik u suvlasničkom udjelu od 3/4 dijela (udio tuženika od ad. 1. do ad. 5) ističe se da je isti u cijelosti neosnovan. Sukladno odredbi čl. 122. st. 1. ZVDSP smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona. Slijedom navedenog tuženici od ad. 1. do ad. 5., a s obzirom na činjenicu da su i u staroj zemljišnoj knjizi bili upisani kao vlasnici predmetne nekretnine nisu imali razloga posumnjati da predmetna nekretnina nije njihovo vlasništvo. Na predmetnoj nekretnini ranije kako po staroj zemljišnoj knjizi, tako i u novoj zemljišnoj knjizi nije bilo nikakvih upisanih tereta, niti zabilježbi, a niti bi se iz čega drugoga dalo zaključiti da tuženicima ne pripada pravo vlasništva predmetne nekretnine. Slijedom navedenog predlažu tužbu i tužbene zahtjeve u cijelosti odbiti kao neosnovane uz naknadu tuženicima parničnog troška.

3. Tuženik ad. 6. Milan Bačkov u odgovoru na tužbu zaprimljenom 4. studenog 2022. ističe da se u cijelosti protivi tužbi i postavljenom tužbenom zahtjevu tužitelja i to kako onom glavnom tako i svim alternativnim zahtjevima. Naime, sve kada bi i bili točni činjenični navodi tužitelja, a nisu, tada ti navodi odnosno činjenice ne dovode do ništetnosti Kupoprodajnog ugovora kako to tužitelj traži postavljenim zahtjevima.

Predmetna nekretnina, u omjeru od 3/4 dijela je vlasništvo tuženika ad. 6. koji je to pravo, kao pošten stjecatelj, stekao kupoprodajom od upisanih i stvarnih vlasnika. Nakon kupoprodaje tužitelj se nalazi u mirnom i nesmetanom posjedu ove nekretnine što je, između ostalog, poznato i tužitelju. Dakle, prije kupoprodaje predmetne nekretnine tuženika ad. 6. je provjerio stanje u zemljišnim knjigama i u tom trenutku nije bilo vidljivih nikakvih plombi, a nema ih ni danas, koje bi ukazivale da zemljišnoknjižno stanje ne odgovara stvarnom stanju. Stoga, u tom dijelu, tuženik ad. 6. uživa, kao pošten stjecatelj, zaštitu povjerenja u zemljišne knjige sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Nadalje, napominje da je u odnosu na katastarsku općinu Biograd na moru proveden postupak obnove zemljišne knjige u kojem postupku, ukoliko je imao nekakva prava, a nije, je tužitelj mogao štititi ta svoja prava a mogao ih je, eventualno, štititi i njegov prednik kojeg, suprotno navodima tužitelja, u odnosu na ovu nekretninu nije naslijedio tužitelj. Naime, po tuženiku ad. 6., predmetna nekretnina nije obuhvaćane rješenjem o nasljeđivanju iza smrti prednika tužitelja, pa se zbog naprijed navedenog predlaže odbiti tužbu i tužbene zahtjeve u cijelosti.

3.1. Sud je u ovoj pravnoj stvari dana 29. lipnja 2023. donio presudu pod poslovnim brojem P-1951/2022 kojom je pod točkom I. izreke odbio kao neosnovan glavni tužbeni zahtjev, pod točkom II. izreke odbijeni su kao neosnovani eventualno kumulirani tužbeni zahtjevi označeni u tome dijelu kao a) 1., 2., b) 1., 2., c), dok je pod točkom III. sud odlučio o parničnom trošku popisanom od tuženika ad. 6.

3.2. Na gore navedenu prvostupanjsku odluku od 29. lipnja 2023. tužitelj je izjavio žalbu, nakon čega je cjelokupni spis radi odlučivanja o žalbi dostavljen Županijskom sudu u Zadru, koji potom cjelokupni spis vraća prvostupanjskom sudu dana 04. prosinca 2023. uz njihov dopis poslovni broj GŽ-859/2023 u kojem se navodi da je prilikom razmatranja spisa uočeno da je tužena ad. 2. Vanja Mikecin preminula 20. svibnja 2023., radi čega se predmet vraća prvostupanjskom sudu radi donošenja rješenja o prekidu postupka.

3.3. Rješenjem ovog suda od 11. prosinca 2023. utvrđen je prekid postupka zbog smrti tužene ad. 2. Vanje Mikecin te je istim rješenjem odlučeno da će se postupak nastaviti kada nasljednici preminule preuzmu postupak ili kada ih sud na prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učine.

3.4. Nakon što je tužitelj u spis 21. prosinca 2023. dostavio podnesak u kojem kao nasljednicu preminule tužene Vanje Mikecin označava Martinu Mikecin, to je ovaj sud istu rješenjem od 21. prosinca 2023. pozvao da preuzme postupak u ovoj pravnoj stvari umjesto ranije označene tužene ad. 2. Vanje Mikecin, s tim da je nakon pravomoćnosti prije navedenog rješenja predmet ponovno otpremljen uz popratno izvješće Županijskom sudu u Zadru.

3.5. Županijski sud u Zadru dana 07. travnja 2026. donosi presudu i rješenje poslovni broj GŽ-115/2024 u kojem se presudom odbija djelomično žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđuje se prvostupanjska presuda od 29. lipnja 2023. u točkama I. i II. a) 1. izreke, dok je rješenjem ukinuta ista prvostupanjska presuda u točkama II. a) 2., II. b), II. c) i III. izreke i predmet se u tom dijelu vraća prvostupanjskom sudu radi održavanja nove glavne rasprave, nakon čega je predmet kod ovog suda zaveden pod novim poslovnim brojem P-780/2026. Viši sud u obrazloženju svoje odluke, a glede potvrđujućeg dijela prvostupanjske odluke, ističe da je prvostupanjski sud pravilno primijenio materijalno pravo kada je odbijen zahtjev tužitelja za utvrđenjem

ništetnosti ugovora sklopljenog između tuženika, jer prodaja tuđe stvari ne čini ugovor ništetnim u smislu odredbe čl. 322. st. 1. Zakona o obveznim odnosima, a isti razlozi da su primjenjivi i kod potvrđivanja prvog eventualnog kumuliranog tužbenog zahtijeva. U odnosu na preostale eventualno kumulirane tužbene zahtjeve, a koje da je prvostupanjski sud odbio primjenom pravila o teretu dokazivanja zaključivši da je tuženik ad. 6. kao kupac postupao s povjerenjem u zemljišne knjige i da tužitelj nije dokazao da bi taj tuženik kao stjecatelj bio nesavjestan, viši sud ukazuje, a kraj činjenice da prvostupanjski sud nije izveo predložene dokaze saslušanjem svjedoka Bogumila Jurišića, Pavla Kukina i Tomislava Maksana, kao i svjedokinja Ivane Bačkov i Nevenke Striguljica, da je kraj takvog stanja stvari prvostupanjski sud počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka. Viši sud zaključno upućuje prvostupanjski sud u smislu da će isti u ponovljenom postupku ponovnom ocjenom provedenih dokaza te izvođenjem onih koje je tužitelj predložio o odlučnim činjenicama vezanim za dobru vjeru kupca – tuženika ad. 6. u trenutku sklapanja ugovora i u trenutku kada je isti zahtijevao upis prava vlasništva, odlučiti o preostalim tužbenim zahtjevima tužitelja i troškovima postupka.

4. Tužitelj je u ponovljenom postupku, i to na ročištu od 08. lipnja 2026., isticao da ostaje kod tužbe i svih dosadašnjih navoda, dok je na ročištu od 09. rujna 2026., precizirao da bi u ponovljenom postupku, a nakon donošenja odluke Županijskog suda u Zadru poslovni broj GŽ-115/2024 od 07. travnja 2026., predmet postupka koji su preostali za presuditi tužbeni zahtjevi koji su na stranici 4. tužbe (što da se nalazi na ls 4 spisa) označeni pod brojem 2. i pod slovom b).

5. Tuženici ad. 1. i 5. su u ponovljenom postupku, i to u podnesku zaprimljenom 01. lipnja 2026., isticali kako u cijelosti ostaju kod svog odgovora na tužbu, odnosno da se protive da se tužitelj utvrdi vlasnikom na ranije njihovoj nekretnini jer niti tužitelj, a niti njegovi pravni prednici, nikada nisu bili vlasnici predmetne nekretnine. Tuženici ad. 1. do 5. ističu da su njihove pokojne majke upisane u obnovi zemljišne knjige kao vlasnice, budući su iste i prije bile vlasnice nekretnina stare oznake, a koje pravo vlasništva da su stekle nasljeđivanjem svog pokojnog oca Milana Strpića. Nadalje navode da ja zapisnik s obnove zemljišne knjige za k.o. Biograd na Moru broj Z-784/2007/5064 sastavljen 29. ožujka 2012., a da pravni prednik tužitelja nije pristupio na to ročište, isti nije stavio prigovor na upis prava vlasništva, niti je u rok od tri godine od zatvaranja eventualno podnio tužbu za ispravak, dakle, pravni prednik tužitelja i sam tužitelj očito se nisu zanimali za predmetu nekretninu, sve dok je nije kupila druga osoba, ovdje tuženik ad. 6.

6. Tuženik ad. 6. Milan Bačkov je u ponovljenom postupku, i to u podnesku zaprimljenom 02. rujna 2026. isticao da u cijelosti ostaje kod odgovora na tužbu i svih prigovora i navoda u dosadašnjem tijeku postupka.

7. Sud je izveo dokaze uvidom u isprave priložene spisu i to u Izvod iz popisa domaćinstva broj 802 k.o. Biograd na Moru (l.s. 7), posjedovni list broj 1081 k.o. Biograd na Moru (l.s. 8-9), Potvrdu Zadarske županije, Grada Biograda na Moru Klasa: 402-07/06-01/06, Urbroj: 2198/16-01-08-1095 od 12. studenog 2008. (l.s. 10), Izvod iz popisnog lista broj 123 k.o. Biograd na Moru (l.s. 11), poziv za raspravu Općinskog suda u Biogradu na Moru, Povjerenstva za obnovu zemljišne knjige za k.o. Biograd na Moru od 25. studenog 2008. (l.s. 12), Ugovor o sufinanciranju izrade katastra nekretnina i obnove zemljišne knjige za k.o. Biograd (l.s. 13-14), identifikaciju čestica DGU, PUK Zadar, Odjel za katastar nekretnina Biograd na Moru

broj Klasa: 930-04/22-04/378, Urbroj: 541-24-04/7-22-2 od 21. rujna 2022. (l.s. 15), pravomoćno Rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Biogradu na Moru poslovni broj O-199/80 od 21. siječnja 1988. (l.s. 16-19), zemljišnoknjižni izvadak zk. ul. 5064 k.o. Biograd na Moru (l.s. 20), pravomoćno Rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Biogradu na Moru, po Vršiteljici dužnosti Javnog bilježnika Zorani Brčić iz Biograda na Moru poslovni broj O-2031/19, UPP/OS-215/19 od 24. veljače 2020. (l.s. 21-24), Zapisnik sastavljen povodom preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Biograd na Moru broj Z-784/2007/5064 od 29. ožujka 2012. (l.s. 25-26), Kupoprodajni ugovor od 16. kolovoza 2022. ovjeren po Javnom bilježniku Dragi Burazeru iz Biograda na Moru pod brojem OV-6422/2022 istog dana (l.s. 27-29), nepravomoćnu Presudu Općinskog suda u Zadru, Stalna služba u Biogradu na Moru poslovni broj P-2148/2022 od 30. prosinca 2022. (l.s. 57-63), saslušani su tužitelj Frane Bačkov (l.s. 73), tužena ad. 1. Lana Lončarević (l.s. 74), tuženik ad. 6. Milan Bačkov (l.s. 74-75), saslušani su svjedoci Tomislav Maksan (l.s. 140-141), Bogumil Jurišić (l.s. 142-143), Pavao Kukin (l.s. 143-144), Mario Bačkov (l.s. 149), Ivana Bačkov (l.s. 150-151) i Nevenka Striguljica (l.s. 151-152).

8. Predmet spora koji je preostao za presuditi u ponovljenom postupku su nekadašnji eventualno kumulirani tužbeni zahtjevi o kojim je sud dužan odlučiti sukladno odredbi čl. 188. st. 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22. i 155/23. – dalje ZPP) i to oni tužbeni zahtjevi koji su bili navedeni na stranici 4 izvorne tužbe te označeni pod brojem 2. i pod slovom b), a to obzirom i na očitovanje punomoćnika tužitelja sa ročišta od 09. rujna 2026. Dakle, radi se o tužbenim zahtjevima usmjerenim na utvrđenje da je tužitelj vlasnik u suvlasničkom udjelu od 3/4 dijela na čest. zem. 8234 k.o. Biograd na Moru i što je tuženik ad. 6. Milan Bačkov dužan priznati i trpjeti da tužitelj izvrši uknjižbu svog prava suvlasništva od 3/4 dijela uz istovremena brisanje toga prava sa imena tuženika ad. 6. (napomena suda: radi se o tužbenom zahtjevu iz izvorne tužbe pod točkom 2.) te se radi o tužbenom zahtjevu usmjerenom na utvrđenje da je raskinut kupoprodajni ugovor koji da je sklopljen dana 16. kolovoza 2022. između prodavatelja, ovdje tuženika ad. 1. do 5., i kupca Milana Bačkova, ovdje tuženika ad. 6. (napomena suda: u ovome dijelu radi se o tužbenom zahtjevu iz izvorne tužbe sa stranice 4 pod točkom b)).

9.1. Ne bi se trebale ukazivati, barem po mišljenju ovog suda, spornima slijedeće činjenice i to:

9.2. Da je u odnosu na katastarsku općinu Biograd na Moru proveden postupak preoblikovanja zemljišne knjige, a koji postupak da je u smislu sudskog izlaganja čestica započeo 2007. pod skupnim poslovnim brojem Z-784/2007/,

9.3. Da iz Zapisnika sastavljenog povodom preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Biograd na Moru pod broj Z-784/2007/5064 od 29. ožujka 2012. (l.s. 25-26) proizlazi kako je kat. čest. 8234, površine 2203 m<sup>2</sup>, upisana u novi zk. ul. 5064 k.o. Biograd na Moru, te je uknjižba prava suvlasništva izvršena temeljem čl. 184. st. 4. i 5. Zakona o zemljišnim knjigama u korist Republike Hrvatske za 1/4 dijela, Lončarević Arlena za 1/4 dijela, Mikecin Vanje za 1/4 dijela i Mrdalj Marije za 1/4 dijela, bez uknjižbe ikakvih tereta.

9.4. Da iz uvida u Kupoprodajni ugovor (l.s. 27-29) koji je zaključen 16. kolovoza 2022. i na kojima su potpisi prodavatelja i kupca potvrđeni po Javnom

bilježniku Dragi Burazeru iz Biograda na Moru pod brojem OV-6422/2022 dana 16. kolovoza 2022., proizlazi:

- da je isti zaključen između Mikecin Vanje, Lončarević Lane, Lončarević Luke, Mrdalj Milana i Mrdalj Arsena, kao prodavatelja s jedne strane i Milana Bačkova, kao kupca s druge strane,
- da je predmet kupoprodaje suvlasnički dijelovi prodavatelja nekretnine oznake kat. čest. 8234, oranica, površine 2203 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. 5064 k.o. Biograd na Moru,
- da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 10.000,00 EUR isplaćena na dan sklapanja ugovora, što prodavatelji potvrđuju potpisom i ovjerom potpisa na ugovoru,
- da kupac u posjed i vlasništvo kupljene nekretnine stupa odmah nakon potpisa ugovora te da prodavatelji ovlašćuju kupca da temeljem ugovora ishodi uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama sa istovremenim upisom brisanja dosadašnjih vlasnika, kao i da prodavatelji jamče kupcu da je predmetna nekretnina njihovo isključivo vlasništvo, da ista nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, niti da postoji neko pravo trećih koje bi umanjilo ili ograničilo prava kupca,

9.5. Da je uz tužbu priložena neslužbena kopija izvotka iz BZP-a za zk. ul. 5064 k.o. Biograd na Moru koji da je datiran sa 27. rujna 2022. (Is 20) i iz kojeg proizlazi da je kat. čest. 8234, zv. "Košević", oranica površine 2203 m<sup>2</sup>, upisana kao suvlasništvo Republike Hrvatske za 1/4 dijela, te tuženika ad. 6. Bačkov Milana za 3/4 dijela, te da u C listu tereta nema,

9.6. Da iz priložene identifikacije čestica datirane sa 21. rujna 2022. (Is 15) proizlazi da novoformirana čest. zem. 8234 k.o. Biograd na Moru odgovara u staroj zemljišnoj knjizi dijelu čest. zem. 2540 i dijelu čest. zem. 2518 k.o. Biograd na Moru,

9.7. Da je na Is 21-24 priloženo rješenje o nasljeđivanju doneseno 24. veljače 2020. od Vršiteljice dužnosti javnog bilježnika Zorane Brčić iz Biograda na Moru pod poslovnim brojem O-2031/19 i koje je doneseno iza pok. Ante Bačkova sina Šime, rođenog 14. lipnja 1931., a umrlog 28. rujna 2019., i kojeg na njegovoj utvrđenoj ostavinskoj imovini, među kojom kao knjižno ili izvanknjižno vlasništvo nije navedena nekretnina koja je predmet ove parnice, nasljeđuje sin Frane Bačkov za cijelo.

10. Imajući u vidu rezultate provedenog dokaznog postupka, ovaj sud smatra da tužitelj na kojemu je bio teret dokazivanja odlučnih činjenica sukladno odredbama čl. 7. i čl. 219. ZPP, niti u ponovljenom postupku nije adekvatnim dokazima potkrijepio njegove tvrdnje bitne za njegov uspjeh glede dva preostala tužbena zahtjeva, s tim da će se sud u ovome dijelu najprije odrediti glede tužbenog zahtjeva usmjerenog na utvrđenje da je raskinut kupoprodajni ugovor na koji se sud osvrnuo pod točkom 9.4. obrazloženja. Naime, tužitelj u ovome dijelu svoj tužbeni zahtjev temelji na osnovi po kojoj bi za predmetni kupoprodajni ugovor trebalo utvrditi da je raskinut na njegovoj tvrdnji koja se svodi na to da su tuženici ad. 1. do ad. 5. znali da prodaju, a tuženik ad. 6. da kupuje nešto što nije od prodavatelja, pritom da je predmet te kupoprodaje, ponavlja se, nekretnina oznake čest. zem. 8234 k.o. Biograd na Moru. Međutim, kada se uzmu u obzir odredbe Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 33/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21, dalje – ZOO) u kojima se općenito regulira pitanje raskida nekog ugovora ili kada se o tome zakonu propisuju situacije prodaje tuđe stvari, a radi se o zakonskim odredbama iz čl.

360. do 375., čl. 382. (na koju između ostalog ukazuje i viši sud u njegovoj odluci) ili npr. o odredbama iz čl. 410. do 422. ZOO i dr., proizlazi stajalište ovog suda da ovdje tužitelj koji nije stranka potpisnica onog kupoprodajnog ugovora zaključenog 16. kolovoza 2022., dakle koji kao treća osoba koja tvrdi da je predmet kupoprodaje između drugih osoba njegova stvar, nije ovlašten postaviti tužbu na utvrđenje da je ovdje sporni kupoprodajni ugovor raskinut. Naime, u slučaju da je riječ o ugovoru o kupoprodaji tuđe stvari, raskid takvog ugovora, barem po mišljenju ovog suda, može tražiti samo kupac, a ne prodavatelj ili neka treća osoba, ovo npr. sukladno odredbama iz čl. 432. te čl. 382. ZOO.

11. Nadalje, što se tiče tužbenog zahtjeva tužitelja usmjerenog na utvrđenje prava vlasništva istog u suvlasničkom udjelu od 3/4 dijela na čest. zem. 8234 k.o. Biograd na Moru, a što da je tuženik ad. 6. dužan priznati i trpjeti u smislu uknjižbe prava toga suvlasništva u korist tužitelja u zemljišnoj knjizi, za ukazati je od strane ovog suda da tužitelj tijekom ovog postupka nije izrijekom navodio pravnu osnovu njegovog tužbenog zahtjeva u tome dijelu, s tim da je isti isticao kako je predmetnu nekretninu stekao ustupom svojih sestara u naslijeđenoj imovini iza smrti oca pok. Ante Bačkova, a ovaj iza smrti svog oca pok. Šime Bačkova. Međutim, za ukazati je od strane ovog suda, a prije svega imajući u vidu rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Zadru, Stalne službe u Biogradu na Moru, po Vršiteljici dužnosti Javnog bilježnika Zorani Brčić iz Biograda na Moru poslovni broj O-2031/19, UPP/OS-215/19 od 24. veljače 2020., doneseno iza smrti tužiteljeva oca, da iz istog ne bi proizlazilo kako je predmetna nekretnina utvrđena kao dio ostavinske mase iza ostavitelja, slijedom čega ovaj sud zaključuje kako tužitelj smatra da je pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini stekao na temelju zakona, odnosno dosjelošću.

12. Međutim, ističe se od strane suda da je odredbom čl. 130. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 – dalje ZV) propisano da se vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona 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 na temelju zakona nije bilo upisano.

13. Odredbom čl. 122. st. 1. ZV propisano je da se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno održava činjenično i pravno stanje nekretnine pa tko u dobroj vjeri postupa s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, uživa glede toga zaštitu prema odredbama zakona, dok je u stavku 2. istog članka propisano da je stjecatelj 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 sumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

14. Kako ovaj sud obzirom na stanje dokazne građe zaključuje da je na ovdje spornoj čest. zem. 8234 k.o. Biograd na Moru uknjižba prava vlasništva u korist tuženika, odnosno njihovih prednika izvršena u tijeku postupka obnove zemljišne knjige dana 29. ožujka 2012., te je kao takva egzistirala i u trenutku zaključenja spornog Kupoprodajnog ugovora od 16. kolovoza 2022., dakle više od deset godina, bez uknjižbe ikakvih tereta, te da je prema stavu ovog suda tuženik ad. 6. Milan Bačkov, kao stjecatelj - kupac postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, to bi značilo da isti ima jaču pravnu zaštitu od prava tužitelja, čije pravo vlasništva je tek

eventualno stečeno na temelju zakona. Obzirom u vrijeme upisa prava vlasništva u zemljišnu knjigu tuženika ad. 6. pravo vlasništva tužitelja nije bilo upisano, to u konkretnom slučaju, kraj činjenice da prema stavu ovog suda tužitelj nije dokazao da bi stjecatelj, ovdje tuženik ad. 6. bio nesavjestan, u takvoj situaciji nije odlučno da li je tužitelj na temelju zakona (dosjelosti) stekao vlasništvo predmetne nekretnine, jer pravo tuženika ad. 6. uživa jaču pravnu zaštitu od prava tužitelja.

15. Nastavno na zaključivanje suda iz prethodnog odlomka obrazloženja ove presude, za ukazati je da je prvostupanjski sud postupajući sukladno uputi iz rješenja višeg suda, a na okolnost utvrđenja dobre vjere kupca – tuženika ad. 6. Milana Bačkova u trenutku sklapanja ugovora i u trenutku kada je isti zahtijevao upis svog prava vlasništva na čest. zem. 8324 k.o. Biograd na Moru, u ponovljenom postupku saslušao svjedoke predložene od strane tužitelja na te okolnosti, a radi se o svjedocima Bogomilu Jurišiću, Pavlu Kuku, Tomislavu Maksanu, Ivani Bačkov i Nevenki Striguljica. Naime, ukazuje se da je tužitelj još u samoj tužbi te tijekom postupka iznosio tvrdnju po kojoj je Milan Bačkov kao kupac dobro znao da ono što je kupio po Kupoprodajnom ugovoru zaključenom 16. kolovoza 2022. nije bilo u vlasništvu prodavatelja toga ugovora, pritom posebice tijekom postupka upirući na činjenicu da je tuženik ad. 6. mogao znati da predmetna nekretnina nije od prodavatelja iz prije navedenog ugovora, već upravo od tužitelja, a to obzirom da je tuženik ad. 6. prije zaključenja toga Kupoprodajnog ugovora iz 16. kolovoza 2022. bio upoznat sa činjenicom da je tužitelj vezano upravo za spornu nekretninu pregovarao o zamjeni sa Mariom Bačkovom, bratom tuženika ad. 6. Međutim, prije navedena tvrdnja, barem po mišljenju ovog suda ne proizlazi dokazanom obzirom tako nešto u svojim iskazima ne spominju svjedoci Tomislav Maksan, Bogomil Jurišić i Pavao Kukin. Doduše, tvrdnju tužitelja u tome dijelu potkrepljuju svjedokinje Ivana Bačkov i Nevenka Striguljica, no ovaj sud nije sklon potonju tvrdnju uzeti dokazanom isključivo na iskazu ovih dviju svjedokinja obzirom se s jedne strane radi o sestrama tužitelja za koje je razumno i životno pretpostaviti da su zbog odnosa takvog bliskog srodstva zainteresirane za tužiteljev uspjeh u ovoj pranci te s druge strane iz iskaza ovih svjedokinja proizlazi da one nisu neposredne svjedokinje navodnog razgovora između tužitelja i brata tuženika ad. 6. Maria Bačkova, obzirom obje iskazuju da im je ta činjenica poznata isključivo iz razgovora sa tužiteljem, čak štoviše svjedokinja Nevenka Striguljica kaže u svom svjedočkom iskazu sa ročišta od 09. rujna 2026. da je ista za nekakav prijedlog zamjene nekretnina čula prije "par dana" u odnosu na to ročište.

16. Zaključno ovaj sud želi ukazati da on svoje stavove glede osnovanosti tužbenog zahtijeva tužitelja u odnosu na ovdje spornu nekretninu oznake čest. zem. 8234 k.o. Biograd na Moru nije bio sklon temeljiti isključivo na iskazima svjedoka predloženih od strane tužitelja, a ponavlja se da se radi o svjedocima Bogomilu Jurišiću, Pavlu Kuku, Tomislavu Maksanu, Ivani Bačkov i Nevenki Striguljica, a to obzirom tužitelj u spis niti je dostavio skicu ili fotografiju sporne nekretnine niti je predlagao provođenje dokaza uviđajem na licu mjesta, radi čega ovaj sud nije mogao na nedvojben način izvesti zaključak po kojem su ovi svjedoci iskazivali upravo o ovdje spornoj nekretnini, a ne eventualno u odnosu na neku susjednu nekretninu na istoj lokaciji.

17. Stoga je slijedom svega iznijetog sud u ponovljenom postupku odbiti kao neosnovana oba tužbena zahtijeva koja su preostala za presuditi, radi čega je odlučeno kao pod točkom I. izreke presude.

18.1. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP koja propisuje da je stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna protivnoj stranci nadoknaditi troškove, a u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 138/2023, dalje Tarifa), slijedom čega je tuženicama ad. 1. do 5. kao strankama koje su prema tužitelju u cijelosti uspjele u parnici te prema njihovom troškovniku sa ls 155, pritom imajući u vidu vrijednost predmeta spora u iznosu od 1.327,23 EUR, najprije priznato 100 bodova za sastav odgovora na tužbu, ovo sukladno Tbr. 8. toč. 1. Tarife, s tim da je po istoj tarifnoj stavci tuženicama ad. 1. do 5. priznato daljnjih 100 bodova za sastav obrazloženog podneska od 01. lipnja 2026. Tuženicama ad. 1. – 5. je sukladno Tbr. 9. toč. 1. Tarife za svako tri ročišta na kojima su bili zastupani po punomoćnici iz reda odvjetnika priznato 100 bodova, a radi se o ročištima od 13. ožujka 2023., 08. lipnja 2026. i 09. rujna 2026. Zbrajajući sve stavke priznate tuženicama ad. 1. – 5. dođe se do 500 bodova, pa obzirom vrijednost jednog boda sukladno Tbr. 54. Tarife iznosi 2,00 EUR, dođe se do 1.000,00 EUR, i na koji iznos je punomoćnica tuženika ad. 1. – 5. navela da potražuje uvećanje za 40%, a na što ista ima pravo sukladno Tbr. 40. toč. 1. Tarife (kad odvjetnik u istom postupku zastupa više osoba pripada mu pravo na povišenje tarifnih stavaka za drugu i svaku slijedeću osobu za 10%, uz uvjet za to povišenje može iznositi najviše 50%), a što bi predstavljalo iznos od 1.400,00 EUR, no kako je u troškovniku popisan ukupan iznos od 1.320,00 EUR, sud je upravo u potonje navedenom iznosu priznao tuženicama ad. 1. do 5. parnični trošak koji će im morati podmiriti tužitelj, radi čega je u ovome dijelu odlučeno kao pod točkom II. izreke ove odluke.

18.2. Što se tiče tuženika ad. 6. Milana Bačkova, isti je svoj parnični trošak ispostavio u popisu troška sa ls 147, pa obzirom je isti prema tužitelju kao stranci u cijelosti uspio u ovom postupku, priznat mu je trošak na ime zastupanja po punomoćniku iz reda odvjetnika, i to najprije trošak sastava odgovora na tužbu od 4. studenog 2022. od 100 bodova (sukladno Tbr. 8. toč. 1. Tarife). Tuženiku ad. 6. međutim nije kao trošak priznato 100 bodova za sastav svakog od dva podneska, i to od 10. ožujka 2023. (ls 64) i 02. rujna 2026. (ls 145-146), obzirom u tim podnescima punomoćnik tuženika ad. 6. samo ispričava svoj nedolazak na rasprave zakazane za 13. ožujka 2023. i 09. rujna 2026. i u kojima ne navodi nikakvu novu okolnost ili odlučnu činjenicu, slijedom čega ovaj sud drži da se tu ne radi o trošku koji je bio potreban za vođenje ove parnice i koji bi trebalo prevaliti na tužitelja. Sud je tuženiku ad. 6. sukladno Tbr. 9. toč. 1. Tarife priznao 100 bodova za svako od dva ročišta na kojima je bio zastupan po punomoćniku iz reda odvjetnika, a radi se o ročištima od 28. travnja 2023. i 08. lipnja 2026. Sud nije tuženiku ad. 6. priznao 100 bodova na ime pristupa njegova odvjetnika na ročište od 13. ožujka 2023. obzirom iz sudskog zapisnika sastavljenog povodom toga ročišta (ls 65-66) proizlazi da na isto nije pristupio pomoćnik tuženika ad. 6. iz reda odvjetnika ili njegov zamjenik. Zbrajajući sve stavke priznate tuženiku ad. 6. dođe se do 300 bodova, pa obzirom vrijednost jednog boda sukladno Tbr. 54. Tarife iznosi 2,00 EUR, dođe se do 600,00 EUR, uvećano za popisani porez na dodanu vrijednost od 25%, nakon čega se dođe do krajnjeg iznosa od 750,00 EUR kojeg sud priznaje tuženiku ad. 6. kao parnični

trošak. Sud međutim nije tuženiku ad. 6. kao trošak priznao popisanih 663,63 EUR po osnovi sudske pristojbe za odgovor na tužbu, jer s jedne strane u spisu ne prileži dokaz da je tuženik ad. 6. platio takvu pristojbu, a s druge strane sukladno odredbi čl. 4. toč. 2. Zakona o sudskim pristojbama (Narodne novine broj 118/18 i 51/23) obveza plaćanja pristojbe za odgovor na tužbu ionako nastaje tek po pravomoćnom završetku postupka za svaku stranku razmjerno uspjehu u parnici. Stoga je u odnosu na parnični trošak popisani od strane tuženika ad. 6. odlučeno kao pod točkom III. izreke ove odluke.

Biograd na Moru, 06. listopada 2026.

S u d a c  
Ivica Marinović



#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka otpravka iste, putem ovog suda na Županijski sud kojemu će se dodijeliti u rad elektroničkom nasumičnom dodjelom s primjenom odgovarajućeg algoritma, sukladno odredbama Sudskog poslovnika.

Ako stranka nije pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje, a uredno je obaviještena o ročištu, smatrat će se da joj je dostava presude obavljena onoga dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Ovjereni prijepis presude stranka može preuzeti u sudskoj zgradi.

#### DNA:

1. Tužitelju po punomoćniku Anti Bogdaniću, odvjetniku u Biogradu na Moru,
2. Tuženicima ad. 1. do ad. 5. po punomoćnici Jasminki Vukić Šimičević, odvjetnici u Zadru,
3. Tuženiku ad. 6. po punomoćniku Boži Vrkiću, odvjetniku u Zadru.

Broj zapisa: **9-3088e-3ac69**

Kontrolni broj: **059bc-b37d2-1f58d**

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.