



Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Zadar, Borelli 9

Poslovni broj: P-2448/2023-17

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, po sucu toga suda Sonje Miljak, u pravnoj stvari tužiteljice Ivone Čordaš Fuštin, OIB: 19494028751, Kopačevo, Bilje, Lajoša Košuta 10, zastupana po punomoćniku Marinu Birkiću, odvjetniku u Zadru, protiv tuženika pod 1) Krunoslava Žovana iz Zagreba, Križnog puta 37, OIB: 42970039288 i pod 2) Alana Bubenika iz Zagreba, Vrbanići II. Odvojak 6, OIB: 68129516790, zastupani po punomoćnici Vinki Nobilo, odvjetnici u Zagrebu, radi utvrđenja ništetnosti i utvrđenja vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave dana 23. veljače 2026. godine u prisutnosti tužiteljice i s punomoćnikom te tuženika pod 1) i 2) i s punomoćnicom, i nakon objave presude 26. ožujka 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Odbacuje se tužba u dijelu tužbenog zahtjeva koji glasi:

„Utvrdjuje se da je tužiteljica Ivona Čordaš Fuštin, OIB: 19494028751, Kopačevo, Bilje, Lajoša Košuta 10, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 28. 05. 2018 godine, ovjerenog pod brojem OV-6453/2018 od 28. svibnja 2018. godine kod javnog bilježnika Mirjane Borić u Osijeku i Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 01. kolovoza 2017. godine, ovjerenog pod brojem OV-6053/17 kod javne bilježnice Suzane Hrabre iz Zadra, stekla valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na nekretnini oznake – čestica broj 12962/6 k.o. Vir, Miljkovica, pašnjak površine 366 m² i čestica broj 12970 k.o. Miljkovica, površine 352 m², dvorište površine 214 m², kuća, Miljkovica površine 78 m², kuća, Miljkovica površine 60 m², za cijelo“.

II. Odbija se glavni tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„Utvrdjuje se da je Ugovor o zajmu zaključen između tuženika Žovan Krunoslava iz Zagreba, Križnog puta 37, OIB: 42970039288, kao zajmoprimca s jedne strane i tuženika Bubenik Alana iz Zagreba, Vrbanići II. Odvojak 6, OIB: 68129516790, kao zajmodavca s druge strane od 18. rujna 2021. godine, ovjeren pod brojem OV-13041/2021 od 20. rujna 2021. godine kod javnog bilježnika Zorana Jelavića iz Zagreba, ništetan“.

III. Odbija se eventualno kumulirajući tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„Utvrdjuje se da je ništetna odredba čl. III. i IV. Ugovora o zajmu zaključenog između tuženika ad. 1. Žovan Krunoslava iz Zagreba, Križnog puta 37, OIB: 42970039288,

kao zajmoprimca s jedne strane i tuženika ad. 2. Bubenik Alana iz Zagreba, Vrbanići II. Odvojak 6, OIB: 68129516790, kao zajmodavca s druge strane od 18. rujna 2021. godine, ovjeren pod brojem OV-13041/2021 od 20. rujna 2021. godine kod Javnog bilježnika Zorana Jelavića iz Zagreba.“

IV. Odbija se i tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi

„Nalaže se tuženiku ad. 2. Bubenik Alan iz Zagreba, Vrbanići II. Odvojak 6, OIB: 68129516790, da trpi upis brisanja založnoga prava koje je radi osiguranja novčane tražbine od 50.000, eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plateža, na rok od 5 godina koji počinje teći od 19.09.2021. godine i teče do 19.09.2026. godine, upisano na temelju Ugovora o zajmu ovjerenog pod brojem OV-13041/2021 kod javnog bilježnika Zorana Jelavića, u Zagrebu, zaključenog dana 18.09.2021 godine“.

V. Nalaže se tužiteljici da tuženicama pod 1) i 2) naknadi parnični u iznosu od 1.000,00 EUR roku od 15 dana sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od presuđenja do isplate.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi navodi da je uvidom u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Zadru razvidno kako na nekretnini oznake - čestica broj 12962/6 k.o. Vir, Miljkovica, pašnjak površine 366 m² upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 12382 k.o. Vir i čestica broj 12970 k.o. Vir, Miljkovica, dvorište, Kuća Miljkovica, Kuća Miljkovica, ukupne površine 325 m² upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 9271 k.o. Vir egzistira upis prava vlasništva u korist Roberta Eugen Shcwank iz Švicarske, Sonnenberg str. 4/A, 8424 Embrach, OIB: 21856817640, dok u teretovnici listu C obje nekretnine egzistira upis založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 eura u korist tuženika od 2). Tužiteljica stvarna vlasnica i posjednica predmetnih nekretnina. Tužiteljica je predmetne nekretnine stekla temeljem pravnog posla kupoprodaje zaključenog između tužiteljice kao kupca sa jedne strane i Robertom Eugen Shcwankom iz Švicarske, Sonnenberg str. 4/A, 8424 Embrach, OIB: 21856817640, kao prodavateljem sa druge strane ovjeren pod brojem OV-6453/2018 od 28. svibnja 2018. godine kod javnog bilježnika Mirjane Borić u Osijeku. Slijedom toga tužiteljica se nalazi u izvanknjižnom vlasništvu i posjedu predmetne nekretnine od 28. svibnja 2018. godine. Pravni prednik tužiteljice Roberta Eugen Shcwank je predmetnu nekretninu stekao od tuženika pod 1) temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog 1. kolovoza 2017. godine, ovjerenog pod brojem OV-6053/17 kod javne bilježnice Suzane Hrabre u Zadru. Tuženik pod 1) nije vlasnik niti posjednik predmetnih nekretnina od 1. kolovoza 2017. godine. Tužiteljica ističe gore navedenu činjenicu kao bitnu za ovaj postupak iz razloga što je od 1. kolovoza 2017. godine stvarni vlasnik i posjednik predmetnih nekretnina bio Robert Eugen Schwank, a od 25. svibnja 2018. godine je stvarni vlasnik i posjednica upravo tužiteljica. U trenutku pokretanja ovog postupka u zemljišnim knjigama egzistira upis Roberta Eugena Schwanka dok o prijedlogu za upis uknjižbe prava vlasništva tužiteljice još nije odlučeno. Naime, tužiteljica je dana 16. listopada 2023 godine podnijela prijedlog za upis uknjižbe prava vlasništva u odnosu na nekretnine koje su predmet kupoprodaje Robert Eugen Shcwank je ishodio upis uknjižbe prava vlasništva 19. travnja 2023. godine koji prijedlog za upis se vodi pod poslovnim brojem Z-12223/2023, pa slijedom toga tužiteljica nije mogla prije ishoditi upis uknjižbe prava vlasništva. Unatoč nespornoj

činjenici da je ugovornom odredbom čl. 4. Kupoprodajnoga ugovora od 01. kolovoza 2017 godine potvrdio da u odnosu na spornu nekretninu ne postoje prava trećih osoba tuženik pod 1) pristupa u 2021. godini (dakle četiri godine nakon prodaje, primitka kupoprodajne cijene i dozvole za upis uknjižbe prava vlasništva) zaključenju ugovora o zajmu na način da su tuženik pod 1) kao zajmoprimac i tuženik pod 2) kao zakupodavac zaključili Ugovor o zajmu 18. rujna 2021. godine koji je ovjeren pod brojem OV-13041/2021 od 20. rujna 2021. godine kod javnog bilježnika Zorana Jelavića u Zagrebu. U članku III. označenog ugovora o zajmu tuženik pod 1) označava kao sredstvo osiguranja novčane tražbine upravo nekretnine opisane u točki I. tužbe. Člankom IV. ugovora o zajmu tuženik ad.1. dozvoljava tuženiku ad.2. da u odnosu na predmetne nekretnine izvrši upis uknjižbe založnog prava u zemljišnoj knjizi. U zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru izvršen je upis uknjižbe založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 eura u korist tuženik pod 2) kako je i naznačeno u listu C predmetnih nekretnina, a uknjižba je provedena 20. rujna 2021. godine pod brojem Z-25710/2021. U trenutku zaključenja ugovora o zajmu tuženik pod 1) nije bio vlasnik niti posjednik predmetnih nekretnina već 4 (četiri!) godine. O pravom činjeničnom stanju, odnosno o činjenici kako vlasnik, a ni posjednik predmetnih nekretnina svakako nije tuženik pod 1) je također bio upoznat i tuženik pod 2). Tuženik pod 1) znajući da nije označeni vlasnik označenih nekretnina, te koristeći činjenicu da Robert Eugen Schwank kao državljanin Švicarske (dakle nije državljanin EU) nije zatražio upis uknjižbe prava vlasništva dok nije ishodio potvrdu prijavka boravišta u Republici Hrvatskoj, koristi činjenicu da egzistira formalni upis prava vlasništva u njegovu korist te zasniva založno pravo u korist tuženika pod 2), ali i u korist Republike Hrvatske, Ministarstvo financija, Porezne uprave, sve radi osiguranja novčane tražbine nastale po osnovi poreznoga duga u iznosu od 738.392,52 kune. U Ugovoru o založnom pravu zaključenom dana 10.11. 2022 godine između tuženika pod 1) s jedne strane i Republike Hrvatske, Ministarstvo financija, Porezne uprave sa druge strane, sadržana je ugovorna odredba da tuženik pod 1) pod prijetnjom kaznenopravne i imovinsko pravne odgovornosti potvrđuje da podaci iz zemljišne knjige odgovaraju činjeničnom stanju i da su nekretnine iz točke I. ove tužbe njegovo vlasništvo. Odredbom članka 322. Zakona o obveznim odnosima određeno je da Ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo. Slijedom svega navedenog predlaže prihvatiti tužbeni zahtjev.

2. U odgovoru na tužbu tuženici ističu prigovor mjesne nenadležnosti suda i osporavaju točku II. tužbe u cijelosti, jer (niti u ovom trenutku) tužiteljica nije vlasnica nekretnina koje su upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, zk.ul. 9271, kat.čest.12970, br.D.L.57, Miljkovica, površine 352 m², od čega dvorište površine 214 m², kuća, Miljkovica površine 78 m² i kuća, Miljkovica površine 60 m², kao i kat.čest.12962/6, br.D.L. 57, Miljkovica površine 366 m², pašnjak, upisana u zk.ul. 12382, sve k.o. Vir, po odredbi članka 119. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, već je vlasnik Schwank Robert Eugen, OIB:21856817640, Sonnenberg 14/A, 8424 Embrach. Tuženici nemaju saznanja je li tužiteljica u trenutku podnošenja tužbe posjednica predmetne nekretnine, stoga osporavaju i ovu tvrdnju tužiteljice. Jednako tako, tuženici ne poznaju pravnu kategoriju „stvarna vlasnica“, pa se na ovo niti ne mogu očitovati, dok o dostavljenom kupoprodajnom ugovoru od 28. svibnja 2018.g., sklopljen između Schwank Roberta Eugena, OIB:21856817640, Sonnenberg 14/A, 8424 Embrach i tužiteljice, nemaju saznanja, stoga se ne mogu očitovati, no činjenica

jest da je tužiteljica taj ugovor sklopila s nevlasnikom (jer u trenutku navedene kupoprodaje, prodavatelj nije bio vlasnik, a i nakon navodne kupoprodaje, tužiteljica nije uknjižila svoje pravo vlasništva 2018. zbog čega nije niti bila vlasnica predmetne nekretnine). Je li tužiteljica izvanknjižna vlasnica predmetne nekretnine, tuženicama nije poznato, a sukladno odredbi članka 122. ZV-a, osporavaju ovaj navod tužiteljice, kao pravno neosnovan. U trenutku sklapanja ugovora o zajmu od 18.09.2021. između tuženika Krunoslava Žovana, kao zajmoprimca i Alana Bubenika, kao zajmodavca, predmetna nekretnina je bila u vlasništvu tuženika Krunoslava Žovana, a slijedom toga je i nadležni sud po osnovi odredbe članka IV. tog ugovora, uknjižio založno pravo za korist zajmodavca Alana Bubenika pod brojem Z-9523/2022 od 20.09.2021.g. Tim više, da je predmetna nekretnina u tom trenutku, kao i dana 17.11.2022.g. bila u vlasništvu tuženika Krunoslava Žovana, proizlazi iz uknjižbe založnog prava za korist Republike Hrvatske, pod brojem Z-34635/2022., koja je uslijedila nakon uknjižbe tuženika. U odnosu na tužbene zahtjeve tužbe, tuženici navode:

zahtjev tužiteljice pod točkom I. tužbe je pravno neosnovan jer tuženici nisu pasivno legitimirani na podnošenje predmetnog tužbenog zahtjeva;

zahtjev tužiteljice pod točkom I. (pogrešno) na ništetnost ugovora o zajmu sklopljenog između tuženika, je pravno neosnovan jer ne postoji zakonska osnova iz članka 322. Zakona o obveznim odnosima; zahtjev tužiteljice iz točke II. (pogrešno) kojim se od tuženika Alana Bubenika traži „predaja isprave podobne za upis brisanja založnog prava“ tužiteljici, je pravno neosnovan jer tužiteljica nije ni u kakvom pravnom odnosu s tuženikom Alanom Bubenik, s jedne strane, a po odredbi članka 307. ZV-a u svezi članka 150. Zakona o zemljišnim knjigama tužiteljica nije aktivno legitimirana za podnošenje tužbe s ovakvim tužbenog zahtjevom. U odnosu na eventualno kumulirani tužbeni zahtjev tužbe, tuženici navode: zahtjev tužiteljice na utvrđenje „ništetnim odredbe čl. III. i IV. Ugovora o zajmu sklopljenog između tuženika“ je pravno neosnovan jer ne postoji pravna osnova za traženje takve presude i zato jer tužiteljica nije aktivno legitimirana na podnošenje tužbe s ovakvim tužbenim zahtjevom, i konačno, jer je po predmetnom ugovoru nadležni sud, koji je provjerio sve relevantne zakonske pretpostavke, utvrdio da je valjan prijedlog za predmetnu uknjižbu prava zalogu za korist tuženika Alana Bubenika. Slijedom iznesenog, tuženici predlažu odbiti tužbu i tužbeni zahtjev.

3. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u zk. stanje na dan 17. studenog 2022. godine (I.s. 22-23), ugovor o kupoprodaji nekretnina od 1. kolovoza 2017. godine (I.s. 5-10), ugovor o zajmu (I.s. 16-17), ugovor o založnom pravu (I.s. 18-21), povijesni prikaz zk izvatka (I.s. 31-34), saslušan je svjedok i stranke na ročištu od dana 23. veljače 2026. (I.s.63-68) i spise ovog suda broj: Z-29400/023 i Z-25710/2021.

4. Tužbeni zahtjev tužiteljice nije osnovan.

5. Predmet spora zahtjev je tužiteljice da se utvrdi kako je stekla pravni osnov za stjecanje prava vlasništva čest. 12962/6 i čest. 12970, obje k.o. Vir temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 28. svibnja 2018. godine; da se utvrdi ništetnim ugovor o zajmu zaključen između tuženika pod 1) Krunoslava Žovan kao zajmoprimca s jedne strane i tuženika pod 2) Alana Bubenik kao zajmodavca s druge strane (alternativno da se utvrde ništetnim odredbe III. i IV. istoga) i da se naloži tuženiku pod 2) da trpi upis brisanja založnoga prava koje je radi osiguranja novčane tražbine upisano na temelju ugovora o zajmu na nekretninama u Viru.

5.1. Kao razlog ništetnosti te posljedično traženje upisa brisanja založnoga prava na predmetnim nekretninama u Viru navodi okolnost da u trenutku sklapanja ugovora o zajmu između tuženika - tuženik pod 1) nije bio vlasnik ni posjednik čest. 12962/6 i čest. 12970, obje k.o. Vir i to četiri godine pa ih nije smio opteretiti. U suštini smatra tužiteljica napadnuti ugovor protivnim prisilnim propisima i moralu društva.

6. Iz ugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 1. kolovoza 2017. godine ovjeren pred javnim bilježnikom u Zadru (u nastavku: ugovor o kupoprodaji/17) slijedi da je tuženik pod 1) Krunoslav Žovan prodao Robertu Eugenu Schwanku kao kupcu čest. 12962/6 i čest. 12970, obje k.o. Vir za 250.000,00 EUR za cijelo. U članku 7. je ugovoreno da Schwank stupa u posjed nekretnina s danom ovjere ugovora (znači odmah), a članak 8. sadrži tabularnu izjavu prodavatelja.

7. Iz ugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 28. svibnja 2018. godine ovjeren pred javnim bilježnikom u Osijeku (u nastavku: ugovor o kupoprodaji/18) slijedi da je Robert Eugen Schwank tužiteljici prodao te iste nekretnine za cijelo i za identičan iznos. Također se primjećuje analizom odredbi obaju kupoprodajnih ugovora da se radi o potpuno istovjetnim odredbama uz izmjenu osobnih podataka jer je u potonjem Schwank prodavatelj, a tužiteljica kupac.

8. Analizom povijesnog izvotka za utužene nekretnine slijedi da je tuženik pod 1) bio knjižni vlasnik predmeta spora od 2004. godine; 2017. odbijen je prijedlog za uknjižbu prava vlasništva Schwanku; 2022. briše se odbijeni prijedlog za uknjižbu iz 2017. godine i u travnju 2023. dolazi do uknjižbe prava vlasništva na Roberta Eugena Schwanka pa u listopadu iste godine u korist tužiteljice. U međuvremenu dolazi do uknjižbe založnog prava pod brojem Z-25710/2021 na temelju ugovora o zajmu radi osiguranja iznosa od 50.000,00 EUR koji egzistira i danas kao i uknjižba založnog prava u korist RH Porezna uprava – koja hipoteka nije predmet raspravljanja u ovoj parnici pa se sud na isto neće osvrnati.

9. Uvidom u Ugovor o zajmu zaključen između tuženika od dana 18. rujna 2021. godine ovjeren kod javnog bilježnika u Zagreba (u nastavku: ugovor o zajmu) slijedi da je tuženik pod 2) kao zajmodavac pozajmio tuženiku pod 1) kao zajmoprimcu 50.000,00 EUR na vrijeme od pet godina, a kao sredstvo osiguranja predviđene su predmetne nekretnine kao vlasništvo zajmoprimca u odnosu na koje je zasnovano založno pravo (Z-25710/2021).

10. Na okolnost ostvarenih kupoprodaja te međusobnih odnosa stranaka saslušan je svjedok Robert Eugen Schwank i stranke.

Pa tako svjedok u svom iskazu tvrdi u bitnome da Ivona platila kaparu od 20.000,00 EUR, a ostatak kupoprodajne cijene od 230.000,00 EUR platila je u prosincu iste godine te je tada dobila i ključeve nekretnine. O ugovoru o zajmu ne zna ništa niti poznaje tuženika pod 2). Da je stupio u posjed kuće nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji/17 s g. Žovanom međutim imao je problema sa zk odjelom oko uknjižbe i bio je isfrustriran radi toga pa je odlučio prodati kuću. Pregovori oko prodaje nekretnine vođeni su s Ivoninim ocem. Osobno se nikada nije uspio uknjižiti kao vlasnik nekretnine u zemljišne knjige.

11. Tužiteljica u iskazu potvrđuje navode svjedoka Schwanka oko tijeka kupoprodaje. Krunoslava da je prvi put vidjela na Viru nakon što je kupila kuću samo zato što su

susjedi i nikada nije spomenuo da bi postojao ikakav problem s kućom koju je ona kupila. Gospodina Alana nikad nije vidjela i ne zna ništa o njihovim međusobnim odnosima. Schwanka je vidjela prvi put na potpisivanju ugovora, a sve pregovore oko kupoprodaje vodio je njezin otac. Zнала je za problem s uknjižbom Schwanka i to oko švicarskog državljanstva i da je u trenutku kupoprodaje tuženik pod 1) bio upisan kao vlasnik u zk, međutim ga nije kontaktirala i ne zna da li je to učinio njezin otac. Ona se knjižila 2023. godine, a Schwank je bio prijavljen s prebivalištem na nekretnini u Viru da bi tako lakše mogao doći do uknjižbe. Boravio je tamo mjesec dva u kući, njezina majka mu je dala ključeve.

12. Tuženik pod 1) Krunoslav Žovan tvrdi da Schwank nije platio ni eura od ugovorene kupoprodajne cijene od 250.000,00 EUR. Kuću da mu nikada nije predao u posjed, međutim mu je dopustio da tamo spava jer je bilo rečeno da će novac biti isplaćen. Nakon toga je otišao u Zagreb jer je imao zdravstvenih problema i ostao oko mjesec dana. Htio ga je izbaciti, ali su mu rekli da ne smije na silu te da mora tužiti, što nije učinio jer nije imao novaca. U 4. mjesecu 2023. godine je od zk. odjela dobio rješenje da se njega ispisuje, a Schwanka upisuje kao vlasnika te se na to rješenje žalio. Ivona se upisala šest mjeseci nakon Roberta, a na to je reagirao na način da je podnio kaznenu prijavu radi prijevara protiv njih. Inače svako ljeto boravi na Viru u susjednoj kući na udaljenosti 20-ak metara, a od 2018. do 2023. godine u toj kući je bilo više različitih ljudi. Nije reagirao jer mu je rečeno od strane odvjetnika da ne smije reagirati. 2021. godine trebalo mu je novaca te je od Bubenika pozajmio 50.000,00 EUR i stavio je predmetnu nekretninu kao zalog, ne vidi u tome ništa sporno jer je to njegova kuća. Tek 2023. godine čuo je za Ivonu zbog tužbe, prije nije, i nije imao kontakt s njezinim ocem. S Bubenikom je u poslovnom odnosu i suradnji više od 10 godina, imaju zajedničku suradnju – firme i partneri su u više poslova s nekretninama. Posjećuje ga u njegovoj kući na Viru, dolazio je i prije i poslije 2017., prijatelji su. Bubenik mu je nakon potpisivanja ugovora o zajmu kod bilježnika 2021. dao na ruke 50.000,00 EUR u gotovini. Do danas nije vratio zajam.

13. Tuženik pod 2) Alan Bubenik u bitnome ističe da je Krunoslavu donio 50.000,00 EUR u gotovini kod JB po osnovi zajma. Kao osiguranje je poslužila njegova vikendica na Viru, nisu htjeli staviti pod hipoteku njegovu kuću u Zagrebu jer tamo živi s obitelji, a na Viru je vikendica. To su zajedno dogovorili. Ne zna ništa o kupoprodajnim ugovorima iz 2017. i iz 2018. Što se tiče njegovog odnosa sa Krunoslavom, isti je rekao onako kako jeste, istinu. U razdoblju od 2017. do 2025. otišao bi možda jedanput ili dvaput do njega na Vir ljeti. Krunoslav u Viru boravi u svom apartmanu u zgradu koja ukupno ima četiri apartmana. Ne zna da li je to njegovo vlasništvo. Točno je da je isti inzistirao da sredstvo osiguranja bude sporna kuća na Viru koja ima 5 apartmana i zajedno su to dogovorili. Misli da je Krunoslav bio u posjedu sporne kuće od 2017. do 2021., vidio je da se kuća iznajmljivala. Krunoslav mu nije rekao da on iznajmljuje.

14. Svjedok Schwank iskazivao je sukladno materijalnim dokazima u spisu osim u dijelu kada navodi da se nikada nije uspio uknjižiti kao vlasnik nekretnine u zemljišne knjige jer se uknjižio u travnju 2023. godine. Sud mu vjeruje da je imao problem s uknjižbom 2017. jer je to vidljivo iz zk izvotka i to zbog državljanstva, a uspio se uknjižiti kada je dostavio zk odjelu Potvrdu o prijavi privremenog boravka MUP-a. Nesumnjivo se radi o prijavljenom boravku u kući na Viru o čemu je iskazivala tužiteljica, izvjesno da bi se isti mogao uknjižiti, a potom i tužiteljica kao njegova pravna slijednica te je

tako i bilo. Dakle, kontakata između njih je bilo i nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji/18.

14.1. Tužiteljica je također iskazivala u skladu s materijalnim dokazima međutim je neuvjerljiv i neživotan dio iskaza da praktički ne zna ništa osim onoga što je navela jer da je sve vodio njezin otac. Naime, roditelji su joj predmetnu kuću poklonili, očito su u bliskim obiteljskim odnosima, jedinica je i teško je povjerovati da joj otac praktički nije rekao ništa posebno oko toga da li je ili nije kontaktirao Krunoslava kao upisanog z.k. vlasnika prije i nakon kupoprodaje. Iskaz djeluje instruirano i prilagođeno potrebama za uspjehom u parnici pogotovo stoga što nije predložila da se njezin otac koji je očito upoznat sa svime sasluša u svojstvu svjedoka.

14.2. Iskaz tuženika pod 1) sud cijeni kao nelogičan, skroz neuvjerljiv i prilagođen vlastitim potrebama. Dio iskaza u kojem opisuje tijek događaja sa Schwankom sud odbacuje u cijelosti kao neistinit. Radi se o poslovnom čovjeku pa da bi se isti kao takav ponašao na način da je dao ključeve i dopustio Schwanku da živi u kući na Viru, a da mu ovaj nije platio ni centa za nekretninu te da nije poduzeo ništa po tom pitanju godinama i to po savjetu odvjetnika sud cijeni apsurdnim. Također dijelovi iskaza da je tek 2023. godine čuo za Ivonu zbog tužbe i da nije imao kontakt s njezinim ocem potpuno su neuvjerljivi kada se zna da je pregovore vodio otac; da je ovaj tuženik bio uknjižen kao vlasnik nekretnine u trenutku kupoprodaje između Ivone i Schwanka i da su isti susjedi na Viru. Vrlo je izvjesno zapravo sigurno da je kontakata između ovog tuženika i oca tužiteljice itekako bilo i da su stvari u jednom trenutku krenule nizbrdo te dolazi do opterećenja nekretnine hipotekama 2021. godine. U odnosu na odnos s Bubenikom sud cijeni iskaz vjerodostojnim.

14.3. Dio iskaza tuženika pod 2) u dijelu odnosa s tuženikom pod 1) uvjerljiv je i u skladu s iskazom prvotuženika međutim u preostalom dijelu ukazuje se kao neživotan i neuvjerljiv te pristran. Činjenica je da su njih dvojica dugogodišnji poslovni suradnici u više vrlo vrijednih poslova; da su u vlasničkim i upravljačkim strukturama firmi zajedno; da su prijatelji i posjećuju se. U takvim okolnostima nemoguće je svakom imalo razboritom i prosječno inteligentnom čovjeku povjerovati da drugotuženik ne zna ništa o tijeku događaja s kupoprodajom kuće Schwanku, da misli da je Krunoslav bio u posjedu kuće od 2017. do 2021., a bio je u njegovoj susjednoj kući na Viru u to vrijeme i viđao tamo nepoznate ljude.

14. Konačni je zaključak suda nakon analize i ocjene provedenih dokaza da nitko od stranaka parnice ne govori cijelu istinu. Dalje, da su otac tužiteljice i tuženik pod 1) bili u pregovorima, kao i Schwank i da je tuženiku pod 2) sve vrlo dobro poznato. Što se točno dogodilo da se tuženik pod 1) odlučio staviti kuću tužiteljice pod hipoteku i da li su istome obećani nekakvi novci od strane tužiteljice odnosno njezinog oca i da li je ista njemu ostala nešto dužna u dogovoru ili bez dogovora sa Schwankom - ostalo je neutvrđeno. Činjenica je da nema pisanih tragova o isplati i primitku niti jednog eura od strane sudionika ovog postupka niti po ugovoru o zajmu niti po kupoprodajama što blago rečeno nije u skladu s dobrim poslovnim običajima.

15. Prema odredbi čl. 322. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022, 145/2023, 155/2023 – dalje: ZOO) ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne

upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo.

U čl. 323. st.1. ZOO piše da je u slučaju ništetnosti ugovora svaka ugovorna strana dužna je vratiti drugoj sve ono što je primila na temelju takva ugovora, a ako to nije moguće, ili ako se narav onoga što je ispunjeno protivi vraćanju, ima se dati odgovarajuća naknada u novcu, prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke, ako zakon što drugo ne određuje.

15.1. Pozitivnim pravnim poretom Republike Hrvatske odnosno ZOO-om taksativno su nabrojani razlozi ništetnosti koji se javljaju u slijedećim vidovima: poslovna nesposobnost stranke; nevaljanost i nesuglasnost očitovanja volja; nemogućnost, nedopuštenost, neodređenost odnosno neodredivost činidbe; nepostojanje i nedopuštenost osnove i nedostatak potrebnog oblika – forme ugovora.

Nadalje, otuđenje tuđe stvari ne čini pravni posao ništetnim. Naime, ni ustavne odredbe niti ostali stvarnopravni ili obveznopravni propisi ne zabranjuju s posljedicom ništavosti ugovorno raspolaganje tuđom stvari trećoj osobi (vidi odluku VSRH Rev-91/04).

16. Iako tuženik pod 1) nije otuđio nekretnine drugoj osobi opteretio ih je hipotekom što znači da je raspolagao s njima pa se analogijom stav VSRH može primijeniti i na konkretnu pravnu stvar. Nema prisilnog propisa koji bi izričito zabranio ovakvo raspolaganje tuženika niti se na takav tužiteljica poziva u tužbi, a što se tiče ponašanja suprotna javnom moralu motrište je suda da morala u ovom slučaju manjka općenito. Slijedom iznietoga odbijena je tužiteljica sa zahtjevom za utvrđenje ništetnosti kako cijelog ugovora o zajmu tako i odredbi čl. III. i IV. istoga.

17. U odnosu na toč. IV. tužbenog zahtjeva za reći je da se ne radi o klasičnoj brisovnoj tužbi reguliranoj odredbom čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj: 63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024) već o primjeni posljedice utvrđenja ugovora ništetnim iz odredbe čl. 323. st. 1. ZOO te da zbog takve ništetnosti uslijedi brisanje upisa založnog prava.

17.1. Kako je u postupku utvrđeno da je upis hipoteke na predmetnim nekretninama dopušten na temelju ugovora o zajmu podobnim za upis - a koji (prema već izloženom) nije utvrđen ništetnim i odgovara volji ugovornih strana pa sve da je njime opterećena tuđa nekretnina ta okolnost ne daje tužiteljici osnovu za brisanje dopuštenog upisa. Prema tome, zaključen ugovor o zajmu nije protivan zakonu niti postoje drugi elementi ništetnosti pa samim time ne može nastupiti niti posljedica ništetnosti u smislu zatraženog brisanja upisa založnog prava slijedom čega je odbijena tužiteljica i s ovako postavljenim tužbenim zahtjevom.

18. Tužiteljica nije uspjela ni sa zahtjevom za utvrđenjem da je stekla valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na nekretninama u Viru. Radi se o incidentalnom zahtjevu iz odredbe čl. 187. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/1991, 91/1992, 112/1999, 117/2003, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 70/2019, 80/2022, 114/2022, 155/2023 - dalje: ZPP).

Naime, tužiteljica je u trenutku zaključenja glavne rasprave uknjižena kao vlasnica za cijelo na predmetnim nekretninama; tuženik pod 1) nije pokrenuo parnični postupak u pravcu osporavanja ugovora o kupoprodaji/18 pa ne postoji pravni interes iste za postavljanjem zahtjeva ovakvog sadržaja. Pravni interes je opća procesna

pretpostavka za svaki zahtjev stranke kojom ona traži da se sud u njezinoj pravnoj stvari angažira i pruži joj pravnu zaštitu. To je korist koju pravni subjekt očekuje, a koja se odražava na njegova prava ili obveze. Prihvatanjem tužbenog zahtjeva na utvrđenje tužiteljici se mijenja ništa u pravnoj poziciji u konkretnoj pravnoj stvari pa je takav zahtjev valjalo odbaciti zbog nedostatka pravnog interesa.

19. Sud je odbio prigovor mjesne nenadležnosti temeljem odredbe čl. 56. st. 1. ZPP jer se radi o stvarnim pravima na nekretninama pa postoji isključiva mjesna nadležnost ovog suda s obzirom da se radi o nekretninama na području nadležnosti Općinskog suda u Zadru.

20. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP, a trošak priznat tuženicama sastoji se od zastupanja istih po punomoćnici iz redova odvjetnika i to za sastav odgovora na tužbu 100 bodova (Tbr. 8. t.1.), za pristup na ročišta od dana 5.3.2024., 18. 4. 2024. i 23.2.2026. od po 100 bodova (Tbr. 9. t.1) sve prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 91/04, 37/05, 59/07, 148/09 i 148/12), s tim da vrijednost svakog boda iznosi 2,00 EUR, što iznosi 800,00 EUR čemu se pridodaje PDV od 25% što iznosi 1.000,00 EUR.

Zadar, 26. ožujka 2026.

S U D A C

Sonja Miljak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka pisanog otpravka iste, putem ovog suda za Županijski sud u Zadru, pisano u dovoljnom broju primjerka za sud i protivnu stranku.

D N A: 1. Tužiteljici po punomoćniku,
2. Tuženicama po punomoćnici.

Broj zapisa: **9-30885-5bf54**

Kontrolni broj: **0fee0-c34e9-a42e2**

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.