



Republika Hrvatska
Općinski sud u Splitu
Stalna Služba u Supetru
21400 Supetar
Ulica Hrvatskih velikana 6

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

I

R J E Š E N J E

Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Supetru, po sutkinji Anđelini Kliškić, u pravnoj stvari I. tužitelja Axel Sander, OIB: 15386844117, iz Njemačke, Am Alten Raunheimer Weg 35., 65428 Russelheim Am Main, i II. tužiteljice Elvire Roth, OIB: 65301909099, iz Njemačke, Am Alten Raunheimer Weg 35., 65428 Russelheim Am Main, koje zastupa punomoćnica Ivana Previšić, odvjetnica u Zagrebu, protiv tuženika Luke Panića, OIB: 33525995215, iz Sutivana, Put bistrice 13., kojeg zastupa punomoćnik Stipica Kovačević, odvjetnik u Splitu, radi utvrđenja i isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 8. srpnja 2026. u prisutnosti punomoćnice I. i II. tužitelja Ivane Previšić, odvjetnice u Zagrebu i u odsutnosti uredno pozvanog tuženika, na ročištu radi objave presude 14. rujna 2026.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da Predugovor od 18.09.2021. zaključen između tužitelja Axela Sanderu i Elvire Roth i Tuženika Luke Panića predstavlja glavni ugovor jer sadrži sve bitne sastojke glavnog ugovora te je temeljem istog isplaćena ukupna kupoprodajna cijena od 50.000,00 EUR i ugovoreno je da kupci stupaju u posjed nekretnine odmah nakon isplate kupoprodajne cijene.

II. Utvrđuje se da je Predugovor od 18.09.2021. godine zaključen između tužitelja Axela Sanderu i Elvire Roth i tuženika Luke Panića, koji je u naravi glavni ugovor, ništetan.

III. Nalaže se tuženiku, u roku od 15 (petnaest) dana, vratiti tužiteljima ukupan iznos primljen temeljem navedenog ništetnog Predugovora (koji je u naravi glavni ugovor), i to 50.000,00 EUR zajedno s pripadajućim zateznim kamatama koje teku od 20. rujna 2021. pa do 31. prosinca 2022. po kamatnoj stopi koja se određuje za svako

polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, od 1. siječnja 2023. pa do 31. prosinca 2023. po stopi koja se određuje, 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 pet postotnih poena, a od 1. siječnja 2024. 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.

r i j e š i o j e

I. Odbija se kao neosnovan prijedlog radi određivanja privremene mjere koji glasi:

"I. Radi osiguranja novčane tražbine Predlagatelja osiguranja prema Protivniku osiguranja u iznosu od 50.000 EUR, zajedno sa kamatom zajedno s pripadajućim zateznim kamatama koje teku od 20.09.2021. pa do isplate po stopi koja se određuje 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 postotnih poena

određuje se privremena mjera

a. Zabranom Protivniku osiguranja otuđenja ili opterećenja svoje nekretnine ili stvarnih prava koja su na nekretnini uknjižena u njegovu korist, upisane u zk.ul. 3738, zk.č.br. 2429/1, zk.ul. 3807, zk.č.br. 2430/1 i zk.ul. 3568, zk.č.br. 2430/2, sve k.o. Sutivan, uz zabilježbu te zabrane u zemljišne knjige.

Zabrana je provedena s danom dostave ovog rješenja nadležnom zemljišno-knjižnom sudu (čl. 345, st.3 OZ-a).

b. nalogom svim bankama kod kojih se vode računi Protivnika osiguranja da Protivniku osiguranja ili trećoj osobi, na temelju naloga Protivnika osiguranja, uskrati s dužnikova računa odnosno računa Protivnika osiguranja isplatu novčanog iznosa za koji je određena privremena mjera.

Zabrana se smatra provedenom s danom dostave ovog rješenja bankama Protivnika osiguranja (čl. 345, st.3 Ovršnog zakona).

II. Ove privremene mjere traju do pravomoćnog okončanja parničnog postupka pokrenutog tužbom."

II. Nalaže se tuženiku Luki Paniću, u roku od 15 (petanest) dana, nadoknaditi I. tužitelju Axel Sanderu i II. tužiteljici Elviri Roth trošak ovog parničnog postupka u iznosu od 6.410,00 eura, zajedno sa zateznom kamatom koja na taj iznos teče od presuđenja 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.

Obrazloženje

1. Kod ovog suda je 16. ožujka 2022. zaprimljena tužba I. i II. tužitelja protiv tuženika, radi utvrđenja ništetnosti Predugovora od 18. rujna 2021. zaključenog između I. i II. tužitelja i tuženika, kao i zahtjev za isplatu iznosa od 50.000,00 eura primljenog temeljem navedenog ništetnog Predugovora.

2. U tužbi tužitelji navode da su 18. rujna 2021. sklopili Predugovor o kupoprodaji nekretnina kojim su se tužitelji i tuženik obvezali nakon registracije tvrtke Sander Roth d.o.o. sklopiti glavni kupoprodajni ugovor za suvlasnički dio od 1000/7132 dijela zk.č.br. 2429/1 k.o. Sutivan. Ističe se dalje kako tužitelji kao strani državljani ne mogu biti nositelji stvarnih prava na poljoprivrednom zemljištu te ne mogu postati vlasnici poljoprivrednog zemljišta, pa da je stoga Predugovor ništetan budući da je činidba koja je njime ugovorena – sklapanje glavnog ugovora o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta s tužiteljima koji su strane fizičke osobe kao kupcima nedopuštena temeljem odredbi čl. 270 Zakona o obveznim odnosima a time i sam Predugovor temeljem čl. 322. Zakona o obveznim odnosima. Nadalje se navodi kako Predugovor ne ispunjava niti uvjete kojima bi se smatrao ugovorom u korist ili na teret trećeg budući da nije ugovorena nikakva obveza da glavni kupoprodajni ugovor sklopi netko treći, predugovorom da je samo ugovoreno da će kupoprodajni ugovor biti sklopljen nakon registracije tvrtke Sander Roth d.o.o., međutim da nije navedeno da će ta tvrtka Sander Roth d.o.o. sklopiti kupoprodajni ugovor te biti kupac. Naprotiv da je ugovorom ugovoreno da će tužitelji kao kupci stupiti u posjed nekretnine te da prodavatelj ovlašćuje kupce da nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora u zemljišnim knjigama ishode uknjižbu prava vlasništva. Nadalje se navodi kako je temeljem stavka 3. Predugovora kupoprodajna cijena bila plativa 22. rujna 2021., dakle prije osnivanja novog društva te su istu sukladno Predugovoru u potpunosti tuženiku isplatiti tužitelji. Stoga, a kako su tužitelji 20. rujna 2021. u potpunosti isplatiti tuženiku kupoprodajnu cijenu u iznosu od 50.000,00 eura temeljem ništetnog Predugovora tuženik da je temeljem članka 323. Zakona o obveznim odnosima obavezan vratiti tužiteljima navedeni iznos koji je primio temeljem ništetnog Predugovora, pa tužbenim zahtjevom traže utvrđenje ništetnosti Predugovora od 18. rujna 2021. te isplatu iznosa od 50.000,00 eura koji je tuženik primio od tužitelja. Tužitelji također predlažu i donošenje privremene mjere zabranom otuđenja ili opterećenja nekretnine uz zabilježbu te nalogom banci da protivniku osiguranja ii trećoj osobi na temelju naloga protivnika osiguranja uskrati isplatu novčanog iznosa za koji je određena privremena mjere. Ističu kako su ispunjene pretpostavke za određivanje mjere jer da isti kao predlagatelji imaju potraživanje prema protivniku osiguranja na povrat iznosa od 50.000,00 eura koji su predlagatelji osiguranja isplatili protivniku osiguranja temeljem ništetnog Predugovora, kao i da postoji opasnost da će protivnik osiguranja spriječiti ili znatno otežati ostvarenje tražbine, osobito time što bi promijenio postojeće stanje stvari pri čemu se pozivaju na novinske članke i RTL emisiju "Potraga" iz kojih da je vidljivo da se protiv protivnika osiguranja i njegovih roditelja Zdravka i Nele Panić vode brojni sudski postupci upravo radi manipulacije s predmetnim i drugim nekretninama. Navode kako su za predmetne postupke saznali naknadno, nakon što su već sklopili Predugovor i isplatili kupoprodajnu cijenu, i to iz novinskih članaka, a iz kojih da jasno proizlazi da protivnik osiguranja i njegovi roditelji imaju „uhodan“ način postupanja – „prodaju“ suvlasničke dijelove poljoprivrednog zemljišta strancima, prikazujući im da je gradnja dopuštena na istima i dogovaraju s njima da će za njih graditi kuće na tim zemljištima, a nakon toga, kako u kojem slučaju, ili ponovo oduzimaju nekretnine tim strancima jer za njih nije sklopljena valjana dokumentacija (kao što i u predmetnom slučaju povodom ove tužbe nije sklopljen valjan predugovor) ili pak za njih (strance) u njihovo ime, a na

svoj nagovor i savjetovanje, grade na zemljištu na kojem nije dopušteno graditi, naplaćujući im i prvotnu gradnju i nakon toga rušenje temeljem rješenja građevinske inspekcije. Pri tome da ugovornu dokumentaciju (predugovore, ugovore o kupoprodaji) priprema redovno obitelj Panić te prema strancima nastupa kao agencija za promet nekretninama, uvjerava ih, kao što su uvjeravali i njih, da je pravno sve provjereno, čime stranci, pouzdajući se u to da je djelatnost agencija za promet nekretnina regulirana, steknu dojam da je dokumentacija provjerena i valjana. Iz samog zemljišnoknjižnog stanja za nekretninu koja je predmet Predugovora i za okolne čestice (zk.č.br. 2430/1, upisana u zk.ul. 3807 i 2430/2, upisana u zk.ul. 3568, sve k.o. Sutivan) da je vidljivo da je pravni prednik i otac protivnika osiguranja, Zdravko Panić, predmetnu nekretninu i dvije okolne nekretnine poklonio protivniku osiguranja temeljem Ugovora o darovanju od 15. prosinca 2015. i Ugovora o darovanju od 22. prosinca 2015. Iz navedenog da je jasno da se radi o učestalom prijevartnom postupanju protivnika osiguranja i njegovog pravnog prednika te da je vrlo vjerojatno da je otac Zdravko Panić predmetne nekretnine prenio na sina Luku Panića (protivnika osiguranja) nakon što je veći broj kupaca podnio tužbe protiv njega, a samo kako bi onemogućio ovrhu na svojoj imovini kao posljedicu gore navedenih pravni postupaka. Iz toga da je jasno da je vjerojatna, dapače visoka opasnost da protivnik osiguranja također darovanjem ili na neki drugi način otuđi predmetnu imovinu nekretnine i postojeće pokretnine kako ovdje protivnici osiguranja i tužitelji ne bi mogli naplatiti svoje potraživanje od 50.000,00 EUR koje je dano temeljem ništavog Predugovora.

3. Tužba je dostavljena tuženiku na odgovor te je isti u svom odgovoru zaprimljenom kod ovog suda 20. svibnja 2022. naveo kako osporava tužbu i postavljeni tužbeni zahtjev kao neosnovan. Navodi kako tužitelji iznošenjem činjenica koje nemaju veze sa predmetnom pravnom stvari praktički prekrivaju odlučne činjenice. Ističe kako su parnične stranke sklapanjem Predugovora o kupoprodaji nekretnina od 18. rujna 2021. postigle dogovor oko predmeta kupoprodaje i iznosa kupoprodajne cijene, a prava volja i interes ugovornih strana da je bio da će se na strani kupca prilikom sklapanja glavnog ugovora pojaviti Sander Roth d.o.o. umjesto kupca iz predugovora. Navodi kako su kupci iz predugovora u trenutku njegova sklapanja bili svjesni da oni ne mogu biti nositelji stvarnih prava na predmetu kupoprodaje (poljoprivrednom zemljištu) pa da su upravo iz tog razloga dogovorili uvjete pod kojima će se sklopiti glavni kupoprodajni ugovor, a to da se prvenstveno odnosi na potrebu osnivanja trgovačkog društva Sander Roth d.o.o. Tuženik dalje navodi kako se tužitelji u tužbi bave pukim prepričavanjem činjenica koje se odnose na treće osobe, a koji nemaju nikakve pravne osnove niti utjecaja na sklopljeni pravi posao i tuženika, a na koji način da tužitelji pokušavaju prikriti činjenicu da isključivo na njihovoj strani egzistira razlog ne sklapanja glavnog kupoprodajnog ugovora sa tuženikom. Iz takvog ponašanja da se ogleda činjenica da su cijelo vrijeme tuženika držali u zabludi u pogledu sklapanja glavnog kupoprodajnog ugovora.

4. Podneskom zaprimljenim kod ovog suda 6. svibnja 2025. tužitelji su izmijenili tužbeni zahtjev postavljen u tužbi na način da točkom I. traže da se utvrdi da Predugovor od 18. rujna 2021. zaključen između I. i II. tužitelja i tuženika predstavlja glavni ugovor jer sadrži sve bitne sastojke glavnog ugovora, točkom II. utvrđenje ništetnosti Predugovora od 18. rujna 2021., točkom III. isplatu ukupnog iznosa od 50.000,00 eura primljenog temeljem ništetnog Predugovora zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama od 20. rujna 2021. do isplate, te točkom IV. isplatu parničnog troška. Pored navedenog, tužitelji su u predmetnom podnesku postavili podredni

tužbeni zahtjev kojim u točki I. zahtijevaju da im tuženik vrati ukupan iznos od 50.000,00 eura primljen temeljem navedenog Predugovora, temeljem stjecanja bez osnove, zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama od 20. rujna 2021. do isplate, kao i u točki II. naknadu parničnog troška. Što se tiče glavnog tužbenog zahtjeva tužitelju u predmetnom podnesku navode kako sadržaj predugovora od 18. rujna 2021. u okviru kojeg je ugovorena kupoprodaja određenih nekretnina, kupoprodajna cijena, način isplate kupoprodajne cijene koja je isplaćena odmah po sklapanju Predugovora u cijelosti, kao i predaja u posjed odmah po isplati kupoprodajne cijene uz obvezu sklapanja glavnog ugovora potvrđuje da se radi o ugovoru koji sadržava sve bitne sastojke glavnog ugovora, pa da takav predugovor obvezuje i ima se smatrati glavnim ugovorom sukladno odredbi čl. 268. Zakona o obveznim odnosima. Nadalje, ističu kako su tužitelji u trenutku sklapanja Predugovora koji se ima smatrati glavnim ugovorom nisu mogli biti nositelji stvarnih prava na poljoprivrednom zemljištu kao strani državljani temeljem čl. 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, pa da je takav Predugovor ništetan jer da je činidba koja je njime ugovorena – prijenos prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu tužiteljima koji su strane fizičke osobe (državljeni EU) kao kupcima u trenutku sklapanja Predugovora bila nedopuštena. Ističu kako je posljedica ništetnosti ugovora da svaka ugovorna strana obvezana drugoj strani vratiti sve ono što je primila po osnovi takvog ugovora. Što se tiče podrednog tužbenog zahtjeva tužitelji navode kako glavni kupoprodajni ugovor sukladno sklopljenom Predugovoru nikada nije sklopljen te je društvo Sander Roth d.o.o. u međuvremenu likvidirano. Tuženik da nikada nije ponudio tužiteljima sklapanje kupoprodajnog ugovora sukladno Predugovoru te je isti štoviše pokušao prevariti tužitelje time što im je na potpis poslao ugovore koji ne odgovaraju odredbama Predugovora a kojima bi ugovorne strane utvrdile da je tužiteljima vraćena isplaćena cijena, što nije istina i da je nova cijena koja je plaćena po kupoprodajnom ugovoru samo 50.000,00 HRK umjesto eura. Potpisom te dokumentacije tužitelji da bi ostali bez razlike u isplaćenoj cijeni (cca 43.363,86 eura, za koje ne bi imali više dokaz da su je isplatiti, a nisu primili natrag. Tužitelji da su obavijestili punomoćnicu tuženika da predloženi glavni ugovor ne odgovara Predugovoru, međutim tuženik da nikada nije pristupio sklapanju ispravljenog ugovora o kupoprodaji čime je nastala obveza povrata primljene kupoprodajne cijene temeljem neispunjenog Predugovora.

5. Podneskom od 6. svibnja 2025. tužitelju su preinačili tužbeni zahtjev sukladno odredbi čl. 191. st. 1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23- dalje u tekstu: ZPP-a) prema kojoj je preinaka tužbenog zahtjeva promjena istovjetnosti zahtjeva, povećanje postojećeg ili isticanje drugog zahtjeva uz već postojeći, pa kako su tužitelji preinačili tužbu do zaključenja prethodnog postupka (prethodni postupak zaključen na ročištu od 8. srpnja 2026.), a tuženik se takvoj preinaci nije protivio, sud je dopustio preinaku tužbe raspravnim rješenjem od 8. srpnja 2026.

6. U tijeku postupka izvedeni su dokazi pregledom i čitanjem predugovora o kupoprodaji nekretnina od 18. rujna 2021. ovjeren kod javnog bilježnika Ante Zlokića u Splitu pod brojem OV-10478/2021, potvrde Bundes bank (list 14 spisa), novinskih članaka s naslovom "Potraga istražuje kako je par s Brača nasamario desetke stranca iz cijele europe" od 18.11.2020., zemljišno knjižnog izvotka za nekr. označenu kao čest. zem. 249/1, Z.U.3738, k.o. Sutivan, čest. zem. 2430/1, Z.U.3807, k.o. Sutivan, povijesnog zemljišno knjižno izvotka za Z.U.3568 K.O. Sutivan, email korespondencije

od 03. listopada 2020., 09. listopada 2021., 13. listopada 2021., 26. listopada 2021., 28. listopada 2021., 29. listopada 2021., 31. listopada 2021., 08. studenog 2021., i 01. prosinca 2021. te saslušanjem I tužitelja i II tužiteljice kao parničnih stranaka.

7. Sud je odbio prijedlog tuženika radi izvođenja dokaza saslušanjem svjedoka Zdravka Panića i Nele Panić budući je ocijenjeno da izvođenje takvih dokaza nije relevantno za odlučivanje o tužbenom zahtjevu, dok je od izvođenja dokaza saslušanjem tuženika kao parnične stranke sud odustao budući tuženik iako uredno pozvan na ročište određeno radi njegovog saslušanja na isto nije pristupio niti svoj izostanak opravdao, a prethodno je bio upozoren da će u slučaju neopravdanog nedolaska sud odustati od izvođenja tog dokaza.

8. Predmet spora je glavni tužbeni zahtjev upravljen na utvrđenje da Predugovor od 18. rujna 2021. zaključen između I. i II. tužitelja i tuženika predstavlja glavni ugovor jer sadrži sve bitne sastojke glavnog ugovora, utvrđenje ništetnosti Predugovora od 18. rujna 2021., te isplata ukupnog iznosa od 50.000,00 eura primljenog temeljem ništetnog Predugovora zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama od 20. rujna 2021., kao i podredni tužbeni zahtjev radi vraćanja ukupnog iznosa od 50.000,00 eura primljenog temeljem navedenog Predugovora, na ime stjecanja bez osnove, zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama od 20. rujna 2021. do isplate.

9. Sud je ocjenjujući kako svaki dokaz zasebno, tako i sve dokaze u njihovoj ukupnosti, odlučio kako je glavni tužbeni zahtjev osnovan.

10. Na temelju rezultata provedenog dokaznog postupka sud je utvrdio u nastavku navedene pravno odlučne činjenice:

- da su I. i II. tužitelji strani državljani, koja činjenica u postupka među strankama nije bila niti sporna,

- da su parnične stranke sklopile Predugovor o kupoprodaji nekretnina dana 18. rujna 2021., ovjeren kod javnog bilježnika Ante Zlokića u Splitu pod brojem OV-10478/2021, i to I. i II. tužitelji kao kupci, te tuženik zastupan po punomoćnici Neli Panić kao prodavatelj, a kojim Predugovorom je ugovoreno da je predmet ugovora i to suvlasnički udio 1000/7132, u naravi zemljište, čest.zem. 2429/1, 2.000 m², Katastarska općina Sutivan, otok Brač, kupoprodajna cijena u iznosu od 50.000,00 eura koja će biti plaćena do 22. rujna 2021. na račun prodavatelja, ovdje tuženika, će kupoprodajni ugovor biti sklopljen nakon registracije tvrtke Sander Roth d.o.o., da kupci stupaju u posjed nekretnine odmah nakon uplate dogovorene kupoprodajne cijene te da će prodavatelj ovlastiti kupce da nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora mogu u zemljišnim knjigama ishoditi uknjižbu prava vlasništva kupljene nekretnine na svoje ime, a kako to proizlazi iz pročitano Predugovora od 18. rujna 2021. koji prileži tužbi,

- da su tužitelji 20. rujna 2021. uplatili iznos od 50.000,00 eura na ime kupoprodajne cijene iz predmetnog Predugovora u korist tuženika, a kako proizlazi iz bankovne doznake Bundesbanke (list 14 spisa),

- da nekretnina koja je bila predmetom Predugovora o kupoprodaji od 18. runa 2021. nosi oznaku čest.zem. 2429/1, u naravi vrt, upisana u Z.U. 3738, k.o. Sutivan, kako to proizlazi iz zemljišnoknjižnog izvotka za istu,

- da iz iskaza I. tužitelja proizlazi da je zajedno sa svojom partnericom ovdje II. tužiteljicom 2020. godine razgledavao nekretnine na otoku Braču te je naišao na jedan oglas koji im je bio interesantan te se javio agentici Neli Panić koja je bila navedena kao kontakt u tom oglasu. Te godine da se nisu odlučili za kupnju, međutim, 2021. godine odlučili su se za kupnju zemljišta te su ponovno kontaktirali Nelu Panić te zajedno s njom krenuli u razgledavanje nekoliko nekretnina koje su oni u tom trenutku imali u ponudi. Nakon pet-šest sati vožnje te razgledavanja nekoliko zemljišta odlučili su se za jedno zemljište koje je odgovaralo po svim njihovim kriterijima. U razgovoru s Nelom Panić i Zdravkom Panićem koji je u svemu ovome također sudjelovao, da su dobili informaciju da je na tom zemljištu moguće izgraditi kuću sa svim popratnim sadržajima poput bazena, bunje, ograde itd., a oni da su im ponudili da upravo Zdravko Panić bude glavni operativac po pitanju gradnje. Prilikom pregovaranja o kupnji nije bilo govora ni o kakvim uvjetima koji moraju biti ispunjeni da oni kao stranci sklope kupoprodajni ugovor, a oni da u to vrijeme nisu bili upoznati sa uvjetima za kupnju nekretnine u Republici Hrvatskoj. Nela i Zdravko Panić da su im prezentirali cjelokupnu situaciju na način da glede kupnje ove nekretnine ne postoje nikakve zapreke, da tu nema nikakvih problema. Oni da su svakako imali namjeru osnovati svoje poslovanje u Republici Hrvatskoj, te upravo na ovom zemljištu obavljati to poslovanje, a u svemu tome Nela i Zdravko Panić uvjeravali su ih da je sve to moguće. Nakon sklapanja predugovora on da je uplatio novce, odnosno cjelokupnu kupoprodajnu cijenu koja je iznosila 50.000 eura, s tim da ih je Nela Panić upozoravala da moraju hitno uplatiti te novce, jer inače neće moći kupiti tu nekretninu. Prodavatelj koji je naveden u predugovoru o kupoprodaji Luka Panić da se nikada nije pojavio u tom procesu pregovaranja, s tim da su im Nela i Zdravko Panić rekli da su oni sve svoje nekretnine prebacili na djecu, a ovo zemljište da je bilo upisano kao vlasništvo njihovog sina Luke Panića. Sjeća se da su 2021. godine u petak bili kod javnog bilježnika sa Zdravkom i Nelom Panićem te su tamo potpisali predugovor o kupoprodaji, a već istog dana oni da su se vratili u Njemačku te su u ponedjeljak uplatili novce, iznos od 50.000 eura, na račun Luke Panića. Nakon toga Nele da su zaprimili glavni ugovor, međutim u tom ugovoru da je postojalo nekoliko odstupanja od onog što su se oni dogovorili, pa tako u tom ugovoru nije bio naveden pristupni put za njovu nekretninu, a na kojem su prethodno inzistirali, postojala su odstupanja u cijeni, više nije bio naveden iznos od 50.000 eura, već je bio naveden iznos od 50.000 kuna, s tim da je on već uplatio prethodnih 50.000 eura. Kako im je sve to postalo sumnjivo počeli su se malo raspitivati općenito o nekretninama na Braču te su doznali da se njihovo zemljište nalazi u zoni u kojoj se uopće ne može graditi, u zoni koja predstavlja zaštićeno obalno područje. Sva ova odstupanja da su pokušali raspraviti sa Nelom, međutim ona ih je uvjeravala da po pitanju svega što su naveli mogu sklopiti aneks ugovora, da mogu angažirati geometra koji će napraviti elaborat, i da se svakako može graditi. Kako im je sve to postalo jako sumnjivo odlučili su angažirati odvjetnika. Posebno upitan naveo je da je Nela predložila osnivanje trgovačkog društva a tek kad su došli kod javnog bilježnika da im je pokazala osnivačku dokumentaciju za društvo koju oni na brzinu pročitati i potpisali, s tim da je tu bio prisutan i sudski tumač.

- da se II. tužiteljica u cijelosti pridružila svim navodima koje je I. tužitelj iznio u svom iskazu.

11. Prema članku 268. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 114/22, 156/22, 145/23 i 155/23 -dalje: ZOO)

predugovor je takav ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije zaključi drugi, glavni ugovor.

12. Radi se o om ugovoru kojim se stranke obvezuju da će naknadno u određenom roku sklopiti glavni ugovor s već utvrđenim bitnim sastojcima takvog ugovora. Iz predugovora ne nastaje obveza ispunjenja određene činidbe iz namjeravanog glavnog ugovora. Naime, tek kada se glavni ugovor sklopi, nastaje obveza ispunjenja određene činidbe koja je predmetom te ugovorne obveze, premda su se strane već u predugovoru suglasile u čemu se ona sastoji. Dakle, glavni cilj i svrha predugovora se očituje u zaključivanju drugog, tzv. glavnog, odnosno konačnog ugovora.

13. U konkretnom slučaju pravni posao kojega su parnične stranke naslovile kao „Predugovor o kupoprodaji nekretnine“ sadrži ne samo bitne elemente glavnog ugovora, već su stranke istim preuzele obvezu plaćanja cijene te ugovorile predaju u posjed predmetne nekretnine, pa prema ocjeni ovog suda predmetni Predugovor treba smatrati glavnim ugovorom neovisno o tomu kako su stranke naslovile taj pravni posao. Naime, u ovoj pravnoj stvari zaključenim predugovorom od 18. rujna 2021. parnične stranke su se sporazumjele o predmetu (pasus prvi Predugovora), kupoprodajnoj cijeni načinu i rokovima isplate kupoprodajne cijene koja je u konačnici i isplaćena (pasus treći Predugovora), o stupanju kupaca u posjed predmetne nekretnine – i to danom isplate kupoprodajne cijene, pa takav ugovor ima sve bitne karakteristike ugovora o kupoprodaji te se ima smatrati konačnim ugovorom, a ne predugovorom. U situaciji kada zaključeni predugovor sadrži sve bitne elemente ugovora o prodaji, sadrži obvezu plaćanja cijene koja je već isplaćena te stupanje u posjed predmetne nekretnine odmah po isplati kupoprodajne cijene, to se zapravo radi o ugovoru, a ne predugovoru, pa je u smislu navedenog tužbeni zahtjev tužitelja kojim traže utvrđenje da Predugovor od 18. rujna 2021. zaključen između I. i II. tužitelja kao kupaca i tuženika kao prodavatelja predstavlja glavni ugovor, osnovan.

14. Nadalje, iz rezultata provedenog dokaznog postupka nedvojbeno proizlazi da je predmet kupnje prema Predugovoru od 18. rujna 2021. poljoprivredno zemljište u vlasništvu fizičke osobe – tuženika jer se u naravi radi o vrtu, kako to proizlazi iz predmetnog zemljišnoknjižnog izvatka, kao i da I. i II. tužitelji navedeni u predmetnom Predugovoru kao kupci u vrijeme sklapanja ugovora nisu bili državljani Republike Hrvatske, već državljani Republike Njemačke kao članice Europske unije.

15. Općim odredbama o stvarnim pravima stranih osoba na nekretninama u Republici Hrvatskoj Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 - dalje ZVDSP-a) nametnuta su stranim državljanima ograničenja u stjecanju stvarnih prava na nekretninama u Republici Hrvatskoj (članci 354. do 368. ZVDSP-a), ali je odredbom članka 358.a stavak 1. ZVDSP-a regulirano da se odredbe članak 354. do 358. ZV-a odnose na državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije. Te osobe stječu pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj. Međutim, stavak 2. istog članka određuje da se odredba stavka 1. tog članka ne odnosi na nekretnine u izuzetim područjima i to na: - poljoprivredno zemljište određeno posebnim zakonom i - zaštićene dijelove prirode prema posebnom zakonu.

16. Odredbom članka 2. stavak 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine" broj: 20/2018, 115/18, 98/19 – dalje u tekstu ZPZ-a) koji je bio na snazi u vrijeme sklapanja Predugovor između stranaka o kupnji (poljoprivrednog) zemljišta, određeno je da je poljoprivredno zemljište dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i ima njezinu osobitu zaštitu, dok je u stavku 2. propisano da nositeljima prava vlasništva na zemljištu iz stavka 1. ovoga članka ne mogu biti strane pravne i fizičke osobe, osim ako međunarodnim ugovorom i posebnim propisom nije drukčije određeno.

17. Konačno prema čl. 322. ZOO-a 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 (st. 1.).

18. Uzimajući u obzir nedvojbeno utvrđenja utemeljena na rezultatima provedenog dokaznog postupka prema kojima je predmetom Predugovora od 8. rujna 2021. bila nekretnina koja predstavlja u naravi vrt pa kao takva poljoprivrednog zemljište za koju su I. i II. tužitelji isplatili tuženiku cjelokupnu kupoprodajnu cijenu, pri čemu prema odredbi čl. 358.st.2. ZVDSP-a te odredbi čl. 2. st.2. ZPZ koje su vrijedile u trenutku zaključenja spornog Predugovora, za strane državljane, pa tako i za državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije, nije bilo moguće stjecanje prava vlasništva nekretnina koje predstavljaju poljoprivredno zemljište a o kakvom zemljištu se radi u konkretnom slučaju, to je zaključak ovog suda da je predmetni Predugovor ništetan temeljem odredbe čl. 322. ZOO-a jer je isti sklopljen protivno odredbama čl. 358.st.2. ZOO-a i čl. 2. st. 2. ZPZ-a.

19. Kako je tuženik temeljem ništetnog Predugovora primio na ime kupoprodajne cijene predmetne nekretnine iznos od ukupno 50.000,00 eur, to je u konkretnom slučaju, temeljem odredbe čl. 323. st. 1. ZOO-a kojom je propisano da je u slučaju ništetnosti ugovora svaka ugovorna strana dužna 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, isti dužan vratiti tužiteljima iznos od ukupno 50.000,00 eura zajedno sa pripadajućim zateznim kamatama i to od trenutka isplate kupoprodajne cijene, a to je 20. rujna 2021., jer je tuženik kako to proizlazi iz odgovora na tužbu te sadržaja samog Predugovora u kojem se navodi kako će se Kupoprodajni ugovor sklopiti nakon registracije tvrtke Sander Roth d.o.o., znao da su kupci, ovdje tužitelji, strani državljani i da kao takvi ne mogu stjecati pravo vlasništva poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj.

20. Slijedom navedenog, a kako je u postupku na temelju utvrđenog činjeničnog stanja te primjenom relevantnog materijalnog prava utvrđeno kako je predmetni Predugovor od 18. rujna 2021. glavni Ugovor, da je isti ništetan jer je protivan prisilnim propisima Republike Hrvatske, te je posljedica takve ništetnosti to da je tuženik dužan vratiti tužiteljima ono što je primio temeljem takvog ništetnog Predugovora, to je sud odlučio kao pod točkom I. i II. i III. izreke presude.

21. Kako je sud usvojio glavni tužbeni zahtjev tužitelja na utvrđenje da je predmetni Predugovor od 18. rujna 2021. glavni ugovor, da je isti ništetan, te da je tuženik dužan vratiti plaćeni iznos temeljem ništetnog ugovora, to nije bilo potrebe odlučivati o

slijedeće postavljenom tužbenom zahtjevu radi vraćanja iznosa od 50.000,00 eura na ime stečenog bez osnove.

22. Tužitelji su u tužbi podnijeli i prijedlog radi donošenja privremene mjere, i to na način kako je ista sadržajno navedena u točki I. ovog rješenja, a koji prijedlog ovaj sud smatra neosnovanim.

23. Naime, odredbom članka 442. ZPP-a propisano je da sud može po službenoj dužnosti i bez saslušanja protivne stranke odrediti privremene mjere koje se primjenjuju u ovršnom postupku radi otklanjanja hitne opasnosti protupravnog oštećenja ili sprječavanja nasilja ili otklanjanja nenadoknadive štete.

24. Odredbom članka 346. stavak 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24) propisano je da se radi osiguranja novčane tražbine može odrediti privremena mjera ako predlagatelj osiguranja učini vjerojatnim postojanje svoje tražbine, zatim: 1. ako učini vjerojatnim i opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine, osobito time što bi se promijenilo postojeće stanje stvari, ili 2. ako učini vjerojatnim da je mjera potrebna da bi se spriječilo nasilje ili nastanak nenadoknadive štete koja prijeti. U stavku 2. istog članka propisano je da se odredbe članka 344. stavaka 2. i 3. tog Zakona primjenjuju i pri određivanju privremenih mjera radi osiguranja nenovčanih tražbina.

25. Tužitelji nisu dokazali kumulativne pretpostavke potrebne da bi se odredila privremena mjera jer nisu učinili vjerojatnim opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine, osobito time što bi se promijenilo postojeće stanje stvari, a nisu učinili vjerojatnim da je mjera potrebna kako bi se spriječilo nasilje ili nastanak nenadoknadive štete. Naime, tužitelji se u tužbi pozivaju na novinske članke iz kojih proizlazi da se protiv tuženika i njegovih roditelj vode razni postupci upravo radi manipulacija s nekretninama, kao i na prijeverna postupanja tuženika i njegovih roditelja koja se sastoje u međusobnim prijenosima nekretnina radi izbjegavanja građanske odgovornosti, pa drži da je iz toga razvidna vjerojatna i visoka opasnost da protivnik osiguranja darovanjem ili na neki drugi način otuđi predmetnu imovinu, nekretnine i eventualno postojeće pokretne, a kako protivnici osiguranja ne bi mogli naplatiti svoje potraživanje. Međutim takvi navodi tužitelja po ocjeni ovog suda predstavljaju pretpostavke tužitelja koje u postupku nisu dokazane u stupnju izvjesnosti koja je potrebna da bi isti upućivali na postojanje opasnosti da bi se bez određivanja predložene mjere spriječilo ili znatno otežalo ostvarenje tražbine tužitelja.

26. Stoga je o prijedlogu za određivanje privremene mjere odlučeno kao pod točkom I. izreke rješenja.

27. U nastavku je sud odlučio o troškovima postupka.

28. S obzirom da su tužitelji uspjeli u sporu istima su troškovi postupka dosuđeni polazeći od odredbe članka 154. stavak 1., članka 155. stavak 1. i članka 164. stavka 1. ZPP-a, u svezi s Tbr. 7. st. 1., Tbr. 9. st. 1., Tbr. 46. i Tbr. 54. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22, 126/22, 138/23 - dalje u tekstu: Tarifa).

29. Uzimajući u obzir vrijednost predmeta spora, tužiteljima je, uzimajući u obzir priloženi troškovnik, priznato za sastav tužbe 500 bodova, za sastav podneska od 6. svibnja 2025. 500 bodova, za pristup na ročišta od 17. listopada 2023., od 15. travnja 2025. i 8. srpnja 2026. po 500 bodova, što ukupno iznosi bodova 2500 bodova. Kako vrijednost jednog boda iznosi 2,00 eura sukladno Tbr. 50 Tarife, tužiteljima je valjalo priznati iznos od 5.000,00 eura, koji iznos uvećan za 25 % PDV-a iznosi 6.250,00 eura. Tužiteljima je priznat i zatraženi materijalni trošak sudskog tumača u iznosu od 160,00 eura, pa sveukupni parnični trošak koji je tuženik dužan nadoknaditi tužiteljima iznosi 6.410,00 eura kako je to odlučeno pod točkom II. izreke rješenja.

30. Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci presude.

U Supetru, 14. rujna 2026.

Sutkinja
Anđelina Kliškić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe, u roku od petnaest dana, računajući od dana primitka pisanog otpravka iste. Žalba se podnosi ovom sudu, za Županijski sud, u dovoljnom broju primjeraka za sud i protivnu stranu.

Dostaviti:

- I. i II. tužiteljima po punomoćnici Ivani Previšić, odvjetnici u Zagreb
- tuženiku po punomoćniku, Stipica Kovačević, odvjetnik u Splitu
- u spis

Broj zapisa: **9-3088d-18e48**

Kontrolni broj: **043be-74a72-ddb9c**

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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.