Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Ulica plemića Borelli 9, Zadar

Poslovni broj: P-2086/2023-65

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 sutkinji Ivi Abfal, u pravnoj stvari tužitelja Ante Stanišića iz Zadra, Petrčane, Ulica XXII 1, OIB: 75273280456, zastupanog po punomoćniku Branimiru Zorici, odvjetniku u Zadru, protiv tuženika 1. Denisa Kovačeca iz Republike Slovenije, Miklauž, Premzlova 16, OIB: 83761157326 i 2. Tatjane Sabol iz Republike Slovenije, Miklauž, Premzlova 16, OIB: 00642271915, oboje zastupanih po punomoćniku Anti Šeparoviću, odvjetniku u Zagrebu, radi utvrđenja ništetnosti ugovora i uspostave ranijeg zemljišno-knjižnog stanja, nakon usmene, glavne i javne rasprave zaključene dana 29. rujna 2026., u nazočnosti tužitelja, punomoćnika tužitelja, tuženika ad. 1., tužene ad. 2., te punomoćnika tuženika ad. 1. i ad. 2., dana 6. studenog 2026.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je ništetan Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen između Ante Stanišića, kao prodavatelja i Denisa Kovačeca te Tatjane Sabol, od 1. rujna 2023., ovjeren 2. rujna 2023. godine kod Javne bilježnice Željke Maroslavac, broj ovjere OV-23330/2023, te isti pravni posao ne proizvodi pravne učinke.

II. Utvrđuje se da je uknjižba prava vlasništva na nekretnini katastarske oznake kat. čest. 412/401, šuma površine 517 m2, upisana u zk. ul. 4785 k.o. Diklo, izvršena na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog u Zagrebu 1. rujna 2023., ovjerenog od strane javne bilježnice Željke Maroslavac 2. rujna 2023. broj ovjere OV-23330/2023, pravno nevaljana, slijedom čega se nalaže brisanje zk. stanja nastalog na temelju istog Ugovora o kupoprodaji nekretnina, te uspostava ranijeg zemljišno knjižnog stanja u zk. ul. 4785 k.o. Diklo, kakvo je bilo prije provedbe navedenog ugovora o kupoprodaji, tako da se briše pravo vlasništva na istoj nekretnini u korist Denisa Kovačeca i Tatjane Sabol, uz istovremeni upis iste nekretnine u vlasništvo tužitelja Ante Stanišić, Zadar, Petrčane, Ulica XXII 1, OIB:75273280456, sve u roku od 15 dana od pravomoćnosti ove presude, dok se u odnosu na kat. čest. 412/400, šuma površine 486 m2, upisana u zk. ul. 4785 k.o. Diklo, zahtjev tužitelja odbija kao neosnovan.

III. Nalaže se tuženicima 1. Denisu Kovačecu iz Republike Slovenije, Miklauž, Premzlova 16, OIB: 83761157326 i 2. Tatjani Sabol iz Republike Slovenije, Miklauž, Premzlova 16, OIB: 00642271915, naknaditi tužitelju Anti Stanišiću iz Zadra, Petrčane, Ulica XXII 1, OIB: 75273280456, trošak parničnog postupka u iznosu od 2.467,34

EUR, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 6. studenog 2026., kao dana presuđenja pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, odnosno kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana, dok se preko dosuđenog iznosa zahtjev tužitelja odbija kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je kao vlasnik bio upisan u zemljišnoj knjizi za k.o. Diklo, zk. ul. 4785, na kat. čest. 412/400, šuma površine 486 m2 i kat. čest. 412/401, šuma površine 517 m2, ukupno površine 1003 m2, dugi niz godina. Dana 4. rujna 2023. sin tužitelja da je slučajnim pregledom zemljišnih knjiga utvrdio kako je u navedenom zemljišnoknjižnom ulošku upisana aktivna plomba, pod poslovnim brojem Z-24280/2023, temeljem prijedloga za uknjižbu prava vlasništva, sudu dostavljenom od strane javne bilježnice Željke Maroslavac, Zagreb. Tako, 5. rujna 2023. tužitelj da je od zemljišnoknjižnog suda zatražio i ishodio preslik Ugovora o kupoprodaji nekretnina, na temelju kojega su tuženici zatražili upis svojeg prava vlasništva na navedenim nekretninama, koji upis nije još odobren, ali je vrlo jasno kako će biti odobren, budući se radi o pravnom poslu koji je navodno sklopljen između Ante Stanišića i kupaca, tuženika, te je potpis prodavatelja ovjeren pred javnim bilježnikom, 2. rujna 2023. Tužitelj međutim da nikada nije bio u uredu Javne bilježnice Željke Maroslavac i nije 2. rujna 2023. potpisao predmetni ugovor o kupoprodaji, a naravno shodno tome nije niti primio nikakav novac od tuženika niti istima prodao predmetne nekretnine. Tužitelj ne zna tko je osoba koja je bila kod Javne bilježnice, ali već iz samog potpisa na ugovoru da je jasno kako se radi o nekoj osobi koja se očito s krivotvorenim dokumentima (osobnom iskaznicom) pojavila kod javnog bilježnika i zaključila, potpisala, predmetni ugovor. Što se stvarno dogodilo, tko je sastavio predmetni ugovor, u kakvim su odnosima ta nepoznata osoba i tuženici, zbog čega je javna bilježnica ovjerila predmetni ugovor i kako je utvrdila da se radi o „Anti Stanišiću“, i što se stvarno dogodilo, tužitelj da ne zna, ali zna da sasvim sigurno isti pravni posao nije zaključio s tuženicima, niti s njima ikada u životu bio u bilo kakvom odnosu. Tužitelj je stoga 5. rujna 2023. o svemu podnio kaznenu prijavu nadležnom državnom odvjetništvu. Da je predmetni ugovor potpisan od osobe koja nije stvarni vlasnik nekretnine, tužitelj, jasno je već i površnim uvidom u potpis na istom ugovoru i potpis tužitelja na punomoći koja je izdana njegovom punomoćniku, kao i potpisu na osobnoj iskaznici, koja se dostavlja. Ugovor o kupoprodaji na kojem je potpis prodavatelja krivotvoren, protivan je prisilnim propisima i moralu društva , te je shodno tome ništetan pravni posao (tako primjerice Županijski sud u Zadru, Gž-280/2023, od 25. travnja 2023., kao i VsRH, Rev-3563/1999. od 2. travnja 2003.). Ništetan pravni posao ne proizvodi pravne učinke, pa shodno tome niti uknjižba prava vlasništva u korist tuženika, na temelju tako ništetnog pravnog posla, nije valjana. Odredbom čl. 150 Zakona o zemljišnim knjigama, propisano je kako nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja (u daljnjem tekstu: brisovna

tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno. Slijedom navedenog, temeljem naprijed navedenih odredbi, tužitelj predlaže da sud provede predložene dokaze i donese presudu gornjeg sadržaja.

2. U odgovoru na tužbu tuženici ad. 1. i ad. 2. ističu da se u cijelosti protive tužbi i tužbenom zahtjevu pobijajući činjeničnu i pravnu osnovanost tužbe u cijelosti, iz razloga kako slijedi. Tuženici u cijelosti prigovaraju istinitosti tužiteljevih navoda iznesenih u točki II. tužbe, a koje navode tužitelj ne potkrepljuje nikakvim materijalnim dokazima, osim što tek paušalno navodi da nikada nije bio u uredu javne bilježnice Željke Maroslavac, da nije 2. rujna 2023. godine potpisao predmetni Ugovor o kupoprodaji, da nije primio nikakav novac od tuženika niti je tuženicima prodao svoju nekretninu. Takve tužiteljeve tvrdnje, a koje ozbiljno kompromitiraju postupak i rad javnog bilježnika pred kojim je ovjeren potpis na Ugovoru te ujedno upućuju na zaključak da je počinjeno nekoliko kaznenih djela protiv imovine na štetu tužitelja i tuženika od strane treće, nepoznate osobe, nisu potkrijepljene nikakvim materijalnim dokazima, već se temelje isključivo na personalnom dokazu - izjavi tužitelja, da on nije osoba koja je sklopila predmetni Ugovor. Nadalje, jedini dokaz koji tužitelj predlaže izvesti na osnovu utvrđenja sporne činjenice tko je sklopio predmetni Ugovor, a na kojem dokaznom sredstvu se zapravo temelji cijeli tužbeni zahtjev, jest grafološko vještačenje potpisa tužitelja. S obzirom na okolnosti slučaja koji je prepun “slučajnosti”, izrazitu ažurnost i brzinu postupanja tužitelja te nadasve kratak period od svega nekoliko dana u kojemu su se svi sporni događaji odvili, tuženici izražavaju sumnju da tužitelj nije oštećena strana u ovom slučaju, već su to upravo tuženici, koje se kroz vođenje ovog postupka pokušava ostaviti i bez novčanog iznosa koji su isplatili prodavatelju kao kupovninu i bez vlasništva nad predmetnom nekretninom. Moguć je, a tuženicima se upravo to nameće kao sasvim realan, životno uvjerljiv i opravdan zaključak da, ako se u konkretnom slučaju radi o organiziranom pokušaju prijevare s ciljem da ih se ostavi bez novca i nekretnine, da je tužiteljev potpis kao prodavatelja na spornom Ugovoru namjerno učinjen različitim u odnosu na njegov potpis na osobnoj iskaznici. Različitost elemenata tužiteljeva potpisa koji su vidljivi iz spornog Ugovora, osobne iskaznice i potpisane punomoći punomoćniku tužitelja ne mora nužno upućivati na zaključak da se radi o krivotvorenim dokumentima, već ista činjenica može upućivati da se radi o dobro organiziranoj kriminalnoj skupini, a koje je moguće i sam tužitelj dio, te koji žele oštetiti tuženike za novčani iznos od 360.000,00 EUR. Međutim, čak i ako se utvrdi da je posrijedi kazneno djelo prijevare, tuženici uživaju zaštitu iz članka 284. stavka 3. Zakona o obveznim odnosima, koji navodi: “ Ako je prijevaru učinila treća osoba, prijevara utječe na sam ugovor ako je druga ugovorna strana u vrijeme sklapanja ugovora znala ili morala znati za prijevaru”. Dakle, u konkretnom slučaju tuženici su nastupili s povjerenjem u zemljišne knjige i istinitost isprave koju je ovjerio javni bilježnik, odnosno vjerovali su da je prodavatelj osoba upisana u zemljišnim knjigama i stvarni vlasnik predmetne nekretnine, radi čega tuženicima treba priznati zaštitu iz gore navedene zakonske odredbe, odnosno ugovor ostaviti na snazi. Nesporno je da je javni bilježnik Željka Maroslavac dana 2. rujna 2023. godine, izdala javnobilježničku potvrdu pod brojem ovjere OV-23330/2023, na način da je istom potvrđena istinitost potpisa prodavatelja, ovdje tužitelja na Ugovoru o kupoprodaji nekretnine, odnosno javni bilježnik je utvrdio da je upravo tužitelj osoba koja je potpisala predmetni Ugovor, a koji tužitelj sada osporava. Isprava na kojoj javni bilježnik ovjeri potpis stranaka, nakon što je prethodno utvrdio identitet potpisnika, uživa javnu vjeru odnosno povjerenje te se smatra da dokazuje istinitost onoga što se

u njoj potvrđuje. Tuženici su se pouzdali upravo u činjenicu da isprava ovjerena od strane javnog bilježnika, kao osobe od javnog povjerenja, uživa javnu vjeru, da su potvrđenom ispravom utvrđena međusobna prava i obveze stranaka iz Ugovora, ovdje tužitelja i tuženika, stoga je neophodno da pravni poredak pruži adekvatnu pravnu zaštitu osobama koje su postupale s povjerenjem u istinitost javnih isprava, sve kako bi se osiguralo uredno funkcioniranje javnog poretka i vladavina prava. Identitet osobe čiji je potpis ovjeren na spornom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine utvrđen je od strane javnog bilježnika uvidom u osobnu iskaznicu br. 110547225, PU Zadarska, a koji broj osobne iskaznice odgovara upravo broju osobne iskaznice tužitelja. Temeljem odredbe članka 60. stavka 1. Zakona o javnom bilježništvu, određeno je da istovjetnost osobe čiji se potpis ovjerava utvrđuje uvidom u osobnu iskaznicu ili putovnicu. Nadalje, odredbom članka 77. stavka 1. Zakona o javnom bilježništvu određeno je da "javni bilježnik može potvrditi da je stranka u njegovoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno, li svoj rukoznak na njega stavila, ili da je potpis ili rukoznak, koji je već na pismenu, pred njim priznala kao svoj". Iz javnobilježničke potvrde proizlazi da je javni bilježnik utvrdio identitet, odnosno istovjetnost potpisnika spornog Ugovora sukladno pozitivnim odredbama Zakona o javnom bilježništvu i prema pravilima struke, slijedom čega proizlazi da je upravo tužitelj potpisnik spornog Ugovora. Ostaje stoga nejasno kako bi treća osoba za koju tužitelj tvrdi da je potpisala sporni Ugovor umjesto samog tužitelja, došla do podataka s njegove osobne iskaznice te radi li se uopće o krivotvorenoj osobnoj iskaznici ili je tužitelj nekome dao/posudio svoju osobnu iskaznicu. Opreza radi, a u slučaju da se ipak dokaže da tužitelj nije bio osoba koja je kao prodavatelj sklopila ugovor s tuženicima kao kupcima, odnosno da je treća osoba predstavljajući se kao tužitelj sklopila s tuženicima sporni Ugovor, tuženici predlažu naslovnom sudu da odbije tužbu iz razloga što sporni Ugovor u tom slučaju nije ni nastao, slijedom čega se ne može tražiti niti utvrđenje njegove ništetnosti. Naime, ugovor na kojemu su krivotvoreni potpisi je nepostojeći, takav ugovor pravno nije niti nastao jer nisu bile ispunjene pretpostavke za njegov nastanak, obzirom da nije postignuta suglasnost volja za njegovo sklapanje, a radi čega se ne može utvrđivati niti njegova ništetnost. Tuženici nisu znali niti su imali opravdanog razloga posumnjati da osoba s kojom su sklopili Ugovor o kupoprodaji nije stvarni vlasnik predmetne nekretnine i da se ta osoba lažno predstavlja kao tužitelj, naravno, pod pretpostavkom da uistinu postoji takva treća osoba i da tužitelj nikada nije sklopio nikakav ugovor s tuženicima. Tuženici dokazuju svoje poštenje i tvrdnje temeljem činjenice da je prodavatelj znao gdje se nalazi nekretnina, tuženicima je pokazao njezine granice, tuženici su ušli u posjed predmetne nekretnine, prodavatelj je imao osobnu iskaznicu koja je glasila na ime tužitelja te je sve navedeno utvrđeno u postupku pred javnim bilježnikom, a nakon toga i prilikom upisa uknjižbe prava vlasništva u zemljišnoknjižnom postupku pred zemljišnoknjižnim sudom. Isto je bilo moguće jedino temeljem isprave koja ispunjava sve pretpostavke sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakonu o zemljišnim knjigama, odnosno zemljišnoknjižni sud će odobriti upis uknjižbe u zemljišne knjige jedino ako isprava koja je podobna za upis uknjižbe prava vlasništva predstavlja valjani pravni temelj za upis. Temeljem Ugovora čije utvrđenje ništetnosti traži tužitelj, tuženici su upisali svoje pravo vlasništva u zemljišne knjige dana 4. rujna 2023. godine pod brojem Z-24280/2023. Također, tuženici navode da su čitavo vrijeme, i prilikom sklapanja spornog Ugovora i prilikom podnošenja prijedloga za upis svog prava vlasništva u zemljišne knjige postupali u dobroj vjeri, savjesno i pošteno, te su u cijelosti ispunili preuzetu obvezu iz Ugovora. Naposljetku, tuženici još jednom ukazuju na nevjerojatnu, gotovo pa zabrinjavajuću koincidenciju i brzinu postupanja tužitelja u ovom postupku, a što se sve ogleda u

činjenici da je tužitelj odmah, istoga dana kada su tuženici podnijeli zemljišnoknjižnom sudu prijedlog radi upisa prava vlasništva nad predmetnom nekretninom, “slučajnim pregledom zemljišnih knjiga utvrdio kako je u navedenom zemljišnoknjižnom ulošku upisana aktivna plomba”, zatim je tužitelj, svega dva dana nakon sklapanja spornog ugovora, podnio naslovnom sudu brisovnu tužbu s pozivanjem na sudsku praksu, a u međuvremenu je stigao podnijeti kaznenu prijavu, dobiti presliku ugovora temeljem kojega su se tuženici upisali u zemljišne knjige i angažirati odvjetnika. Slijedom svega naprijed navedenog, a obzirom na očitu činjeničnu i pravnu neosnovanost tužbenih navoda tužitelja, tuženik predlaže naslovnom sudu da odbaci tužbeni zahtjev tužitelja, a podredno da isti odbije u cijelosti te da tužitelju naloži da tuženicima nadoknadi troškove vođenja ovog postupka.

3. U dokaznom postupku ovaj Sud izveo je dokaz uvidom u isprave priložene spisu i to u izvadak iz zemljišne knjige ovog Suda, zemljišnoknjižnog odjela, zk. ul. 4785 k.o. Diklo (l.s. 6), povijesni prikaz izvatka iz zemljišne knjige ovog Suda, zemljišno knjižnog odjela, zk. ul. 4785 k.o. Diklo (l.s. 7-8), Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 1. rujna 2023., ovjeren po Javnom bilježniku Željki Maroslavac iz Zagreba pod brojem OV-23330/2023 dana 2. rujna 2023. (l.s. 9-10), presliku osobne iskaznice tužitelja (l.s. 11-12), Potvrdu MUP, PU Zadarske, PP Zadar, broj: 511-18-07-K-1082/2023 od 4. rujna 2023. (l.s. 13), ispis komunikacije Borisa Stanišića i tuženika ad. 1. (l.s. 35-41), Zapisnik o zaprimanju kaznene prijave MUP, PU Zadarske, Službe kriminalističke policije, Broj:Klasa: 214-02/23-06/1572 od 11. rujna 2023. (l.s. 50-53), službenu zabilješku MUP, PU Zadarske, Službe kriminalističke policije, Odjela organiziranog kriminaliteta, terorizma i ekstremnog nasilja od 11. rujna 2023. (l.s. 54-55), karton osobne iskaznice tužitelja (l.s. 55A), Dopis Javnog bilježnika Željke Maroslavac broj OU-1129/2023 od 28. prosinca 2023. sa prilozima i to Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 1. rujna 2023., na kojem je ovjeren potpis pod poslovnim brojem OV-23330/2023, ovjerena preslika Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 1. rujna 2023., pod poslovnim brojem OV-23331/2023, preslika osobne iskaznice na ime Ante Stanišić broj 110547225 PU Zadarska, preslika stranice 38 pomoćne knjige iz 2023., na dan 2. rujna 2023. uz upisnik o ovjerama i potvrdama OV-23330, OV-23331, OV-23332, Potvrda o zahtjevu za podnošenje prijedloga za upis u zemljišne knjige elektroničkim putem poslovni broj OV-23332/2023 od 2. rujna 2023., Potvrda Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižnog odjela Zadar o zaprimanju podneska prijedloga za upis u zemljišnu knjigu na poslovni broj Z-24280/2023 od 4. rujna 2023., te USB stick sa snimkom nadzorne kamere na dan 2. rujna 2023. (l.s. 63-74), Dopis MUP, Centra za forenzična ispitivanja, istraživanja i vještačenja "Ivan Vučetić", Klasa: NK-235-01/24-02/1397, Urbroj: 511-01-114-24-2 od 27. lipnja 2024. (l.s. 84-86), Dopis OTP banke od 23. prosinca 2023. s prilozima (l.s. 107-109), Dopis Raifffeisen bank od 14. siječnja 2025. s prilozima (l.s. 110-111), Nalaz MUP, Centra za forenzična ispitivanja, istraživanja i vještačenja "Ivan Vučetić", Klasa: NK-235-01/24-02/1397, Urbroj: 511-01-114-25-6 od 5. svibnja 2025. (l.s. 117-123), Očitovanje MUP, Centra za forenzična ispitivanja, istraživanja i vještačenja "Ivan Vučetić", Klasa: NK-235-01/24-02/1397, Urbroj: 511-01-114-25-8 od 22. rujna 2025. (l.s. 138-140), Očitovanje MUP, Centra za forenzična ispitivanja, istraživanja i vještačenja "Ivan Vučetić", Klasa: NK-235-01/24-02/1397, Urbroj: 511-01-114-25-10 od 5. studenog 2025. (l.s. 153-155), te su pregledane dostavljene snimke nadzornih kamera od strane Javnog bilježnika Željke Maroslavac iz Zagreba na dan 2. rujna 2023., te je proveo dokaz saslušanjem tužitelja i tuženika ad. 1. i ad. 2. kao stranaka ovog postupka. Od preostalih dokaza, u vidu dokaza saslušanja tri predložena svjedoka, ovaj Sud je odustao držeći iste

nepotrebnima jer da je stvar dovoljno raspravljena tako da se može donijeti odluka u ovoj pravnoj stvari.

4. Analizom svih izvedenih dokaza, a na temelju rezultata savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju cjelokupnog postupka, u skladu sa odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Nar. Nov. 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, 155/23 – dalje ZPP), ovaj Sud našao je tužbeni zahtjev tužitelja u osnovanim pretežitom dijelu.

5. Naime, predmet ovog spora zahtjev je tužitelja da se utvrdi da je ništetan i da ne proizvodi pravne učinke Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen između Ante Stanišića, kao prodavatelja, te Denisa Kovačeca i Tatjane Sabol, kao kupaca, dana 1. rujna 2023., ovjeren kod Javnog bilježnika Željke Maroslavac iz Zagreba pod brojem OV-23330/2023 dana 2. rujna 2023. godine, kao i da se utvrdi da je uknjižba prava vlasništva na nekretninama oznake kat. čest. 412/400 i kat. čest. 412/401, obje upisane u zk. ul. 4785 k.o. Diklo, izvršena na temelju navedenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine pravno nevaljana, slijedom čega da se naloži brisanje zk. stanja nastalog na temelju istog Ugovora o kupoprodaji nekretnina, te uspostava ranijeg zemljišno knjižnog stanja u zk. ul. 4785 k.o. Diklo, kakvo je bilo prije provedbe navedenog Ugovora o kupoprodaji.

6. Tako, uvidom u izvadak iz zemljišne knjige ovog Suda, zemljišnoknjižnog odjela, zk. ul. 4785 k.o. Diklo, sa stanjem na dan 6. rujna 2023., utvrđeno je kako je na kat. čest. 412/400, šuma površine 486 m2 i kat. čest. 412/401, šuma površine 517 m2 kao vlasnik za cijelo upisan Stanišić Ante, OIB: 75273280456, Punta Radman 4I, Petrčane, kao i da postoji aktivna plomba na predmetnom zk. ulošku pod poslovnim brojem Z-24280/2023. Tako, a obzirom spisu ne prileži izvadak iz zemljišne knjige sa stanjem nakon navedenog dana, ističe se kako je iz Rješenja ovog Suda, Zemljišnoknjižnog odjela pod poslovnim brojem Z-24820/2023 od 17. listopada 2023., a kojim je dopušten upis privremene mjere zabrane otuđenje ili opterećenja nekretnine na temelju Rješenja ovog Suda pod poslovnim brojem P-2086/2023 od 7. rujna 2023., razvidno kako je upis privremene mjere izvršen u zk. ul. 7484 k.o. Diklo u odnosu na kat. čest. 412/401, na kojoj su vlasnicima upisani ovdje tuženici ad. 1. i ad. 2., svaki za 1/2 dijela, dok je odbijen u odnosu na kat. čest. 412/400, obzirom tuženici ad. 1. i ad. 2. nisu upisani zk. vlasnicima navedene nekretnine, nego ovdje tužitelj, tamo predlagatelj osiguranja.

6.1. Nadalje, iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine ovjerenog po Javnom bilježniku Željki Maroslavac iz Zagreba pod brojem OV-23330/2023 dana 2. rujna 2023., proizlazi kako je isti zaključen između Ante Stanišića iz Petrčana, Ulica XXII 1 (u zemljišnim knjigama Punta Radman 4I), OIB: 75273280456, kao prodavatelja s jedne strane i Denis Kovačeca iz Republike Slovenije, Ulica Premzlova 16, Miklauž 2204, OIB: 83761157326 i Tatjane Sabol iz Republike Slovenije, Ulica Premzlova 16, Miklauž 2204, OIB: 00642271915, kao kupaca s druge strane, dana 1. rujna 2023., kojim ugovorom prodavatelj prodaje, a kupci kupuju nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, k.o. Diklo, k.č.br. 412/401, u naravi šuma površine 517 m2, upisana u zk.ul.br. 4785, koje nekretnine je prodavatelj vlasnik u 1/1 dijela, kao i da su za predmetnu nekretninu ugovorne strane odredile cijenu od 360.000,00 EUR, te da prodavatelj potpisom ovog Ugovora potvrđuje primitak cjelokupnog navedenog iznosa, pa da izrijekom dozvoljava kupcima da temeljem ugovora, bez ikakvog daljnjeg pitanja

ili privole prenesu predmetnu nekretninu u zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, kao i u druge javne knjige, na svoje ime i vlasništvo, da u posjed predmetne nekretnine kupci stupaju odmah po potpisu ugovora, te isti plaćaju porez na promet nekretnina.

6.2. Po provedenom grafološkom vještačenju radi utvrđenja autentičnosti spornog potpisa Ante Stanišića na ranije navedenom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine, izvršen je uvid u Nalaz MUP, Centra za forenzična ispitivanja, istraživanja i vještačenja "Ivan Vučetić", Klasa: NK-235-01/24-02/1397, Urbroj: 511-01-114-25-6 od 5. svibnja 2025., te je utvrđeno da je temeljem provedenih ispitivanja i dobivenih rezultata stalni sudski vještak za rukopise i dokumente utvrdio da Ante Stanišić, ovdje tužitelj, nije ispisao sporni potpis na svoje ime na predmetnom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine. Nadalje, očitujući se na prigovore tuženika, iz Očitovanja MUP, Centra za forenzična ispitivanja, istraživanja i vještačenja "Ivan Vučetić", Klasa: NK-235-01/24-02/1397, Urbroj: 511-01-114-25-8 od 22. rujna 2025. i Očitovanja MUP, Centra za forenzična ispitivanja, istraživanja i vještačenja "Ivan Vučetić", Klasa: NK-235-01/24-02/1397, Urbroj: 511-01-114-25-10 od 5. studenog 2025., proizlazi da je provedenim vještačenjem bilo moguće davanje decidiranog mišljenja, jer usporedbom nije utvrđena niti jedna značajnija sličnost/podudarnost, te da je vještačenje provedeno prema svim pravilima struke, u potpunosti nepristrano, isključivo temeljem spornog i nespornog materijala navedenog u nalazu, kao i da je, a radi sprječavanja eventualno mogućih pogrešaka te bolje objektivizacije dobivenih rezultata, osim vještaka zaduženog za konkretni predmet, svako pa i ovo vještačenje potpisa/rukopisa pregledao te verificirao još jedan vještak za rukopise i dokumente. Slijedom navedenog, ovaj Sud drži kako su potpuno otklonjeni svi prigovori tuženika izjavljeni na izrađeno vještvo, te isti u cijelosti prihvaća Nalaz i mišljenje Centra za forenzična ispitivanja, istraživanja i vještačenja "Ivan Vučetić" od 5. svibnja 2025., kao stručno i objektivno izrađen.

6.3. Također, ističe se kako je pregledom dostavljenih snimaka nadzornih kamera od strane Javnog bilježnika Željke Maroslavac iz Zagreba na dan 2. rujna 2023., ovaj Sud neposrednim opažanjem utvrdio kako osoba koja je predmetnog dana bila nazočna na potpisivanju i ovjeri predmetnog spornog Ugovora o kupoprodaji nekretnine sa tuženicima ad. 1. i ad. 2. nije istovjetna osobi ovdje tužitelja, koji je bio nazočan na ročištima održanima u ovoj pravnoj stvari.

7. Zaključno, tužitelj u svom stranačkom iskazu navodi da ostaje kod tužbe, postavljenog tužbenog zahtjeva i svih navoda iznesenih tijekom postupka. On da tuženike nikad nije vidio u životu, osim danas i prošli put na ročištu u ovom Sudu. On da u Zagrebu kod Javnog bilježnika nije bio, niti je potpisao ikakav Ugovor o kupoprodaji, niti je prodao svoje dvije parcele u Kožinu, odnosno u k.o. Diklo, niti je primio ikakav novac. Na poseban upit punomoćnika tuženika ad. 1. i ad. 2., tužitelj je iskazao: da on svoju osobnu iskaznicu nikada nije davao trećim osobama u životu.

7.1. Tuženik ad. 1. je u svom stranačkom iskazu naveo da ostaje kod svog odgovora na tužbu i svih navoda iznesenih u tijeku postupka. Nadalje, da želi reći da su on i supruga na Njuškalu našli oglas o prodaji ovog zemljišta u Kožinu, te je on zvao telefonom, javila mu se muška osoba koja se predstavila kao Marijan Stanišić, sin prodavatelja i vlasnika Ante Stanišića. Tada da su razgovarali o cijeni te da li bi on mogao doći vidjeti teren, a sve to da je bilo početkom 8. mjeseca 2023. Tako, kroz taj kolovoz još je jednom kontaktirao Marijana da mu da zk. izvadak i OPP, odnosno ne zna kako se to u Hrvatskoj zove, ali misli na podatke o tome što se, koliko visoko i kako

može graditi na tome zemljištu. Te papire koje je pribavio slao mu je upravo taj Marijan na mail. Nadalje, može reći da je sa ženom otišao i vidio to zemljište, te su se dogovorili da će ga kupiti. Potom su se, dok su bili u Sloveniji, dogovorili da se nađu u Zagrebu radi potpisa i ovjere Ugovora, a Marijan je rekao da njima odgovara Zagreb, jer je on neki poduzetnik u Zagrebu i tamo živi, a da njegov otac Ante taman trenutno ide na terapije u Krapinske toplice, gdje je tada i bio. Tako, našli su se u petak, 1.9.2023. kod javnog bilježnika, no ne sjeća se kako se zove, te nisu tada potpisali Ugovor jer je javni bilježnik rekao da je sustav pao i da ne može uraditi proceduru prema zk., a tom prilikom bili su nazočni on i supruga, te Marijan i Ante, koje su tada upoznali. Kada ga se pita da li je to ovdje nazočni Ante Stanišić, iskazuje da zaista ne zna, da bi mogao biti, da su njemu sve stare osobe slične. Nadalje, on i supruga nisu tada htjeli potpisati ništa, te su se vratili u Sloveniju, a dogovor je bio ukoliko nađe nekog javnog bilježnika u Zagrebu da radi u subotu, te ujutro utvrdi da će ih primiti i da sustav radi prema zk., da će se vratiti sutra i potpisati ugovor, a Marijan i Ante su rekli da oni ostaju u Zagrebu. Tako, pronašao je da radi Željka Maroslavac, javni bilježnik, te je odmah ujutro u 8 sati zvao telefonom, i rekli su da mogu doći i da radi sustav, pa je on javio Marijanu da oni kreću oko 9, te da li se mogu naći kod tog javnog bilježnika u 10:30-11:00, te je on potvrdio i rekao da će otac doći, a on ne jer su se posvađali zbog jučer, jer otac nije odradio što je trebao. Tako našli su se tamo, oni da su potpisali Ugovor kao kupci, te kada ga se pita, iskazuje da je Ugovor bio sastavljen od strane prodavatelja, te ga je on dobio u ruke dan prije, i nosio sa sobom u Sloveniju, pa vratio sutradan. Ugovor je potpisao i Ante Stanišić, te kako se i vidi na snimkama, nakon potpisa, on i Ante digli su se i otišli u drugu prostoriju, dok je njegova supruga ostala u onoj gdje su potpisivali, te je on njemu tamo na ruke predao u gotovini 360.000,00 EUR, koje je on spremio u neku torbicu. Odmah po potpisu javni bilježnik je predao zahtjev za uknjižbu, te su svi otišli. Nadalje, da je pratio stanje u zemljišnim knjigama, te je vidio da su se upisali kroz taj sljedeći tjedan, te su on i supruga za taj vikend, kad su već bili upisani, otišli u Kožino, te su pričali o tome da odmah plate arhitektici, a i htjeli su početi krčiti teren. Tako, dok su bili kod arhitektice, ona da je radila uvidi u zemljišne knjige, te im je upravo ona rekla da u zk. ulošku postoji zabilježba ovog spora. Na poseban upit punomoćnika tuženika ad. 1. i ad. 2., tuženik ad. 1. je iskazao: da ne bi platili u gotovini kupoprodajnu cijenu, da javni bilježnik nije izvršio ovjeru potpisa prodavatelja na kupoprodajnom Ugovoru, jer da je tako htjeo već bi onda to napravio u petak, jer su mu tad rekli da se naknadno može zatražiti uknjižba, no on nije želio. Na poseban upit punomoćnika tužitelja, tuženik ad. 1. je iskazao: da ih javni bilježnik nije upozorio prilikom isplate kupoprodajne cijene, koje su posljedice plaćanja u gotovini, te upoznao sa odredbama Zakona o pranju novca, te da je on inzistirao da plati kupoprodajnu cijenu u gotovini, jer je njemu tako bilo jednostavnije i više transparentno; da je on ranije kupovao nekretnine, te da mu ovaj ugovor nije bio čudan, ovako sastavljen, obzirom ne sadrži niti odredbe o tome da je prodavatelj vlasnik nekretnine koju prodaje, niti odredbe o uvođenju u posjed, odnosno nije polagao pažnju na to, zato što je išao kod javnog bilježnika, te pitao da li je sve u redu, a javni bilježnik mu je to potvrdio; da nakon što mu se pokazuje preslika osobne iskaznice Ante Stanišića koji je potpisao Ugovor, ne može reći da li je to ista osoba koja sjedi preko njega, da su oba dva stara, ćelava, i da ne zna; da je podnio kaznenu prijavu protiv nepoznate osobe dana 11. rujna 2023., jer mu je tako rekla arhitektica, da odmah idu na policiju; da što je on trebao, vidio je plombu, htio je zaštiti svoju zemlju koju je kupio; da kada je bio na ovoj zemlji prije potpisa Ugovora, da su bili smo sami on i supruga, a da navedeni Marijan i Ante, nisu bili s njima; da je on sam dovoljno pismen za pronaći teren jer mu je Marijan poslao broj čestice, te je to našao sam; da nije u Kožinu pričao s nikim vezano za tu

zemlju; da kupoprodajnu cijenu, odnosno 360.000,00 EUR, čini njegova i suprugina ušteđevina kroz godine, koji novac nije bio na računu, nego kod njega u sefu, a prilikom njegove predaje novca prodavatelju nije dobio potvrdu jer je javni bilježnik rekao da je dovoljno to što su potpisali.

7.2. Obzirom na dani iskaz tuženika ad. 1., na naknadni upit Suda, tužitelj je iskazao da on ima sina, koji čeka vani ispred sudnice, i koji se zove Boris Stanišić; da on u kolovozu ili rujnu 2023. bili u Krapinskim toplicama na liječenju, tužitelj iskazuje: nisam.

7.3. Tužena ad. 2. iskazala je da ostaje kod svog odgovora na tužbu i svih navoda iznesenih u tijeku postupka. Da je slušala iskaz svog supruga, te potvrđuje sve njegove navode i pridružuje se istima. Kada je se pita da li je osoba koja je tom prilikom bila u Zagrebu kod javnog bilježnika, ista ovoj osobi koja danas sjedi preko puta nje, ona da to ne može sa stopostotnom sigurnošću reći da je ili da nije, ljudi se u dvije godine puno promjene, smršave, izgube kosu. Želi još nadodati na dio oko toga da kada je ona ostala sama u prostoriji gdje se Ugovor potpisivao, a što se i vidi na snimkama, te kada su Denis i Ante izišli u drugu prostoriju kako bi mu on dao novac, da je ona pitala djelatnika koji tamo radi, a koji je sjedio u drugom dijelu sobe, te koji se ne vidi na snimci, a pomagao je djelatnici koja se vidi na snimci, oko toga treba li kopirati putovnice i osobnu, da li je potrebna još kakva potvrda ili bilo što o predaji novaca kako prodavatelj danas sutra ne bi rekao da to nije primio, da je on njoj rekao da nema potrebe jer je dovoljno to da u Ugovoru stoji da je novac predan po ovjeri potpisa. Ona i njen muž da su samo vjerovali javnom bilježniku. Želi reći da su ona i suprug godinama štedjeli jer su željeli kupiti nešto u Hrvatskoj, gdje su ljetovali godinama, da su vjerovali sustavu, da je sve bilo uredno u zemljišnim knjigama, da je upisani vlasnik bio Ante Stanišić, da je osoba koja je dala osobnu iskaznicu bila Ante Stanišić, te da oni nikako nisu mogli znati da nešto nije u redu, sve je bilo uredno, te da su oni ovdje žrtve. Na poseban upit punomoćnika tužitelja, tužena ad. 2. je iskazala: da ne zna da li je tužitelj Ante Stanišić žrtva; da je osoba koju je spominjala da ju je pitala oko potvrde, bila djelatnik kod Javnog bilježnika, a ne Javni bilježnik; da nisu angažirali odvjetnika prije nego što su krenuli u ovu kupoprodaju; da nakon što je vidjela ove snimke danas na ročištu kao i presliku osobne iskaznice osobe koja je bila kod javnog bilježnika, da ona ne može reći da li je to osoba koja sjedi preko puta nje.

8. Naime, odredbom čl. 322. Zakona o obveznim odnosima (Nar. Nov. broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 – dalje ZOO), propisano je da je 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.

8.1. Dakle, ništetnost nastupa po samom zakonu, od trenutka sklapanja ugovora, a sud na nju pazi po službenoj dužnosti; na ništetnost se može pozivati svaka zainteresirana osoba, a pravo na isticanje ništetnosti ne gasi se. Tako, a obzirom da je, kako je i gore navedeno, provedenim grafološkim vještačenjem utvrđeno da tužitelj, kao stvarni vlasnik nekretnine koja je predmet ugovora nije bio potpisnik predmetnog ugovora o kupoprodaji, odnosno da potpis koji je na ugovoru naznačen kao njegov nije vlastoručno ispisao, dakle da nije sudjelovao u sklapanju predmetnog pravnog posla niti dao suglasnost za njegovo sklapanje, ovaj Sud drži kako je Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren po Javnom bilježniku Željki Maroslavac iz Zagreba pod brojem OV-23330/2023 dana 2. rujna 2023., ništetan i da ne proizvodi pravne učinke. Naime, kod

ništetnih ugovora ispunjene su pretpostavke za nastanak ugovora, jer ugovorne strane postoje i postoji njihova izjava volje, dopustiv i moguć predmet obveze ugovorne činidbe, osnova i propisani oblik ugovora, te su stranke postigle suglasnost o bitnim elementima ugovora, no unatoč tome, ugovor ne proizvodi pravne učinke, jer je protivan javnom poretku, dakle, ništetni ugovor stvarno postoji, ali ne i pravno, pa ne proizvodi pravne učinke, dok nepostojeći ugovor uopće ne postoji (tako i Županijski sud u Zagrebu Gž-2518/2023 od 14.11.2023., Županijski sud u Zadru Gž-280/2023 od 25.4.2023.). Slijedom navedenog, otklonjen je kao neosnovan prigovor tuženika da tužitelj ne može tražiti utvrđenje ništetnosti spornog ugovora, već da je u tom slučaju isti ugovor nepostojeći, obzirom da je u konkretnom slučaju nedvojbeno utvrđeno da ugovorne strane spornog ugovora postoje, da postoji njihova izjava volje, dopustiv i moguć predmet obveze ugovorne činidbe, osnova i propisani oblik ugovora, te su stranke postigle suglasnost o bitnim elementima ugovora, međutim obzirom da je grafološkim vještačenjem utvrđeno da sporni ugovor nije potpisao ovdje tužitelj, kao prodavatelj i vlasnik nekretnine koja je predmet kupoprodaje, isto predmetni Ugovor o kupoprodaji temeljem odredbe čl. 322. ZOO-a čini ništetnim i isti ne proizvodi pravne učinke jer je protivan prisilnim propisima i moralu društva.

9. Nadalje, ističe se da je odredbom čl. 150. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. Nov. broj 63/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024) popisano da je nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom neke osobe ovlašten radi zaštite tog svog prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja (brisovna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drugačije određeno. Prema odredbi čl. 150. st. 2. ZZK-a, brisovnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv osobe koja je, postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženoga, ali neistinitog (nevaljanoga) prava prednika, osim: - ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. tog članka kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe podnio brisovnu tužbu u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisovnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu, ili - ako je nositelj knjižnog prava iz stavka 1. kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe podnio brisovnu tužbu u roku od tri godine od kad je ta uknjižba bila zatražena.

9.1. Slijedom navedenog, a obzirom da ništetan pravni posao ne proizvodi pravne učinke, to shodno tome niti uknjižba prava vlasništva u korist tuženika ad. 1. i ad. 2., na temelju tako ništetnog pravnog posla, nije valjana, to ovaj Sud nalazi da su ispunjene pretpostavke za uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe predmetnog Ugovora o kupoprodaji u odnosu na predmetnu nekretninu oznake kat. čest. 412/401, upisane u zk. ul. 4785 k.o. Diklo, dok je u odnosu na kat. čest. 412/400, k.o. Diklo, zahtjev tužitelja odbijen kao neosnovan, obzirom ista nije bila predmetom kupoprodaje niti je na istoj izvršen upis prava vlasništva u korist tuženika temeljem predmetnog ugovora o kupoprodaji.

10. Slijedom svega iznesenog, usvojen je u pretežitom dijelu kao osnovan tužbeni zahtjev tužitelja, te je odlučeno kao u izreci ove Presude.

11. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 5. ZPP, a u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Nar. nov. br: 138/23), slijedom čega je tužitelju, kao stranci koja je u ovom postupku uspjela u

pretežitom dijelu, odnosno nije uspjela u razmjerno neznatnom dijelu postavljenog tužbenog zahtjeva, priznat trošak parničnog postupka na ime zastupanja po punomoćniku – odvjetniku i to trošak sastava tužbe i prijedloga za osiguranje privremenom mjerom – 500 bodova (Tbr. 7.t.1., Tbr. 11.t.1), te trošak zastupanja na ročištima dana 20.12.2023., 13.11.2024., 29.9.2026. – svaki po 250 bodova (Tbr. 9.t.1.), što uz vrijednost boda od 2,00 EUR, uvećano za pripadajući PDV, trošak predujma za provođenje grafološkog vještačenja u iznosu od 400,00 EUR, plaćenu sudsku pristojbu na tužbu s prijedlogom za osiguranje u iznosu od 184,84 EUR, te sudsku pristojbu na presudu u iznosu od 320,00 EUR, ukupno iznosi 2.467,34 EUR, dok je preko dosuđenog iznosa, zahtjev tužitelja za naknadnom parničnog troška, sukladno odredbi čl. 155. st. 1. ZPP, odbijen kao neosnovan, a koji se odnosi na previsoko označe iznose pojedinih radnji, slijedom čega je odlučeno kao u točki III. izreke ove Presude.

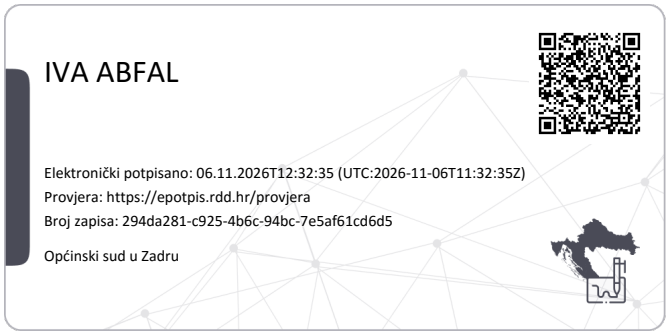
Zadar, 3. srpnja 2026.

S u t k i nj a
Iva Abfal

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od petnaest (15) dana. Žalba se podnosi putem ovog suda, pisano u 3 (tri) istovjetna primjerka, a o istoj odlučuje sud drugog stupnja.

DNA:
1. Tužitelju po pun.,
2. Tuženicima ad. 1. i ad. 2. po pun.



Broj zapisa: **9-3088f-c391b**

Kontrolni broj: **0f260-fdbaf-1ec1c**

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.