



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Turinina 3, 10 010 Zagreb

Poslovni broj P-1124/2022-64

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 Z B O G O G L U H E

I

P R E S U D A

Općinski sud u Novom Zagrebu po sucu toga suda Petru Matiću, u pravnoj stvari tužitelja Stevena Camerona (ranije Stjepan-Branimir Krznarić) OIB: 72230862032 iz Zagreba, Miramarska cesta 13a, kojeg zastupa punomoćnica Ljiljana Maravić-Pirš, odvjetnica u Zagrebu, protiv tuženika 1. Mile Čirjaka, OIB: 71707669525, Zagreb, Ozaljska ulica 94, 2. LOVRIĆ NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Resnički put 108, OIB: 63696167304, kojeg zastupa punomoćnica Zorana Živković, odvjetnica u Zagrebu i 3. Lorem Ipsum d.o.o., Zagreb, XIV. Trokut 2n/1, OIB: 41505738676, kojeg zastupa punomoćnica Zrinka Bojanić, odvjetnica u Zagrebu, radi utvrđenja ništetnosti ugovora, utvrđenja nevaljanosti uknjižbe i uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja odnosno brisovne tužbe, nakon održane glavne i javne rasprave, zaključene 18. svibnja 2026. u prisutnosti punomoćnice tužitelja te punomoćnika drugotuženika i trećetuženika, 14. kolovoza 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je Kupoprodajni ugovor sklopljen u Zagrebu, dana 22.01.1986.g. između Prekrat Milan, Gredička 19, Zagreb, i Radić Alica, Savski Gaj IV put br. 19, Zagreb, kao prodavaoca i Čirjak Mile iz Osijeka, Josipa Jurja Strossmayera 309, kao kupca, kojim Prekrat Milan svoj udio 2/12 prodaje i Radić Alica svoj 10/12 udio prodaje, a Čirjak Mile u cijelosti (1/1) kupuje nekretnine upisane u z.k.ul. br. 140, k.o. Klara, koje se sastoje iz kč.broj 1163/2 zemljište pod kućom i dvorište površina 50 hvati (zk tijelo I) i kuća u Savskom Gaju IV put broj 19 sagrađena na čkbr. 1163/2 (zk tijelo II), za ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 25.000,00 dinara (slovima: dvadesetpettisuća dinara), n e p o s t o j e ć i i bez pravnih učinaka.

II. Utvrđuje se da su pravno nevaljane slijedeće uknjižbe na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel u z.k.ul. 140, k.o. Klara, k.č.br. 1163/1, koja u naravi predstavlja Zagreb, Savski Gaj IV.15 ukupne površine 377 čm, i to dvorište površine 290 čm, dvorište površine 8 čm, kuća Zagreb, Savski Gaj IV.15, površine 79 čm:

- prava vlasništva na ime i za korist prvotuženika Mile Čirjak iz Zagreba, Nova Ves 23/1, OIB: 71707669525, temeljem Kupoprodajnog ugovora od dana 22.01.1986, uvjerenja o prebivalištu MUP-a PU Zagrebačke od 01.10.2018.g., pod brojem Z-20459/18,

- prava vlasništva na ime i za korist sada brisanog trgovačkog društva SMART DIJELOVI j.d.o.o., Zagreb, Mrkšina ulica 13 F, OIB: 27422224751, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 22.10.2018, pod brojem Z-21449/18,
- predbilježba prava vlasništva na ime i za korist drugotuženika LOVRIĆ NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Resnički put 108, OIB: 63696167304, temeljem Kupoprodajnog ugovora od dana 14.02.2019, izvadak iz sudskog registra od 14.02.2019.g., izvadak iz sudskog registra od 14.02.2019.g, pod brojem Z-3257/19,
- zabilježbe, opravdanje predbilježbe, Tabularna izjava 14.02.2019.g., na ime i za korist drugotuženika LOVRIĆ NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Resnički put 108, OIB: 63696167304, pod brojem Z-3300/19,
- uknjižba prava vlasništva, na ime i za korist trećetuženika LOREM IPSUM d.o.o., Zagreb, Jablanska ulica br. 28, OIB: 41505738676, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 19.06.2019, Tabularna izjava 19.06.2019.g., pod brojem Z-16764/19.

III. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu, uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja odnosno nalaže se brisanje pravno nevaljanih uknjižbi navedenih u točki II. izreke presude, na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel u zk.ul. 140, k.o. Klara, k.č.br. 1163/1, koja u naravi predstavlja Zagreb, Savski Gaj IV.15 ukupne površine 377 čm, i to dvorište površine 290 čm, dvorište površine 8 čm, kuća Zagreb, Savski Gaj IV.15, površine 79 čm.

IV. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"Utvrđuje se da su:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine, sklopljen u Zagrebu, dana 22.10.2018.g., između I. tuženika Mile Čirjak iz Zagreba, Nova Ves 23/1, OIB: 71707669525, kao prodavatelja i sada brisanog trgovačkog društva ranijeg II. tuženika SMART DIJELOVI j.d.o.o., Zagreb, Mrkšina ulica 13 F, OIB: 27422224751, kao kupca, radi stjecanja vlasništva nekretnine z.k.č.br. 1163/2, Kuća u Savskom Gaju IV put br. 19 i dvorište, površine 50 čhv, upisano u z.k.ul. 140, k.o. Klara, za iznos kupoprodajne cijene od 25.000,00 EUR-a, preračunato u kune po srednjem tečaju HNB na dan isplate, a koji ugovor je ovjeren od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Jasminke Vrba iz Zagreba, Ivana Šibla 13, posl.br. OV-14537/18, od dana 22.10.2018.g.,
- Kupoprodajni ugovor, sklopljen u Zagrebu, dana 14.02.2019.g., između sada brisanog trgovačkog društva ranijeg II. tuženika SMART DIJELOVI j.d.o.o., Zagreb, Mrkšina ulica 13 F, OIB: 27422224751, kao prodavatelja i III. tuženika LOVRIĆ NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Resnički put 108, OIB: 63696167304, kao kupca, radi stjecanja vlasništva nekretnine z.k.č.br. 1163/1 gradilište sa 59 čhv i k.č.br. 1163/2, Kuća u Savskom Gaju IV put br. 19 i dvorište, površine 50 čhv, upisano u z.k.ul. 140, k.o. Klara, za iznos kupoprodajne cijene od 444.000,00 kuna, a koji ugovor je ovjeren od strane javnog bilježnika Damira Andrašić iz Zagreba, Prilaz Ivana Visina 5, posl.br. OV-1339/19, od dana 14.02.2019.g., kao i Tabularna izjava od dana 14.02.2019.g. ovjerena od strane javnog bilježnika Damira Andrašić iz Zagreba, Prilaz Ivana Visina 5, posl.br. OV-1341/19,
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen u Zagrebu, dana 19.06.2019.g. između III. tuženika LOVRIĆ NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Resnički put 108, OIB: 63696167304, kao prodavatelja, i IV. tuženika LOREM IPSUM d.o.o., Zagreb, Jablanska ulica br. 28, OIB: 41505738676, kao kupca, radi stjecanja vlasništva nekretnine z.k.č.br. 1163/1

Zagreb, Savski gaj IV. 15, ukupne površine 377 čm, odnosno dvorište površine 290 čm, dvorište površine 8 čm, i Kuća Zagreb, Savski Gaj IV. br. 15 površine 79 čm, upisane u z.k.ul. 140, k.o. Klara, za iznos kupoprodajne cijene od 70.000,00 EUR-a plativo u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem deviznom tečaju na dan plaćanja a koji ugovor je ovjeren od strane javnog bilježnika Damira Andrašić iz Zagreba, Prilaz Ivana Visina 5, posl.br. OV-6191/19, od dana 19.06.2019.g., kao i Tabularna izjava od dana 19.06.2019.g. ovjerena od strane javnog bilježnika Damira Andrašić iz Zagreba, Prilaz Ivana Visina 5, posl.br. OV-6193/19, ništetni te da ne proizvode pravne učinke."

V. Nalaže se tuženiku Mili Čirjaku iz Zagreba, Ozaljska ulica 94, OIB: 71707669525, tuženiku LOVRIĆ NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Resnički put 108, OIB: 63696167304, i tuženiku LOREM IPSUM d.o.o., Zagreb, Jablanska ulica br. 28, OIB: 41505738676, da tužitelju Stevenu Cameronu, OIB: 72230862032 iz Zagreba, Miramarska cesta 13a, naknade trošak ovog parničnog postupka u iznosu od 14.316,05 eura sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 14. kolovoza 2026. do isplate, po stopi koja se dobije uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, sve u roku od 15 (petnaest) dana.

VI. Odbija se tužiteljev zahtjev za naknadu troškova postupka u iznosu od 11.187,52 eura kao i tužiteljev zahtjev da se tuženici obvežu da mu trošak naknade solidarno kao neosnovan.

Obrazloženje

1.1. Tužitelj u tužbi navodi da je zakonski nasljednik iza pok. Stjepana Radića rođ. 28.07.1947., a umrlog 6. lipnja 2017., na temelju rješenja o nasljeđivanju poslovni broj O-5382/17 od 15. siječnja 2018. koje je donio javni bilježnik Nikola Tadić iz Zagreba, a Stjepan Radić je suprug i zakonski nasljednik pok. Alice Radić, djevojački Kolibaš Štokan, rođ. 18. siječnja 1950., a umrle 21. veljače 2010., na temelj rješenja o nasljeđivanju poslovni broj O-4660/12, od 14. rujna 2012. koje je donio javni bilježnik Mladen Matoš iz Zagreba.

1.2. Pravni prednici tužitelja Alice Radić i Stjepan Radić su do svoje smrti živjeli u nekretnini koja se nalazi na adresi Zagreb, Savski gaj. IV. broj 15, upisanoj u zk.ul. 140, k.o. Klara, koja se sastoji od k.č.br. 1163/1, u naravi kuća u Zagrebu, Savski gaj IV. 15, ukupne površine 377 m², od čega dvorište od 298 m², i kuća 79 m², a koja nekretnina je suvlasništvo Alice Radić u 10/12 dijela.

1.3. Pravomoćnim rješenjem o nasljeđivanju iza pok. Alice Radić je utvrđeno da njezinu ostavinsku imovinu, između ostalog čini i nekretnina upisana u posjedovni list 185, k.o. Klara, k.č.br. 1 163/1, u naravi kuća, Zagreb, Savski gaj IV. put 15, ukupne površine 79 m², te dvorište ukupne površine 298 m², sveukupne površine 377 m².

1.4. Tužitelj je za života navedenih prednika o njima skrbio i novčano pomagao, te bio u izuzetno bliskim odnosima s njima, te je bio upoznat o svim pravnim poslovima koje bi njegovi pravni prednici eventualno sklapali s trećim osobama. Upravo su mu oni pričali da ih je tijekom 2001. godine nekoliko puta posjetio upravo prvotuženik Mile Čirjak koji je bio zainteresiran za kupnju njihove nekretnine, ali su oni odbijali svaku njegovu ponudu jer je nisu imali namjeru prodavati predmetnu nekretninu, a niti su je ikada prodali.

1.5. Nakon smrti svoga ujaka, pok. Stjepana Radića, tužitelj je pokušao uskladiti zemljišnoknjižno stanje navedenih nekretnina koje je naslijedio iza njega, te je saznao

da u ostavinsku masu iza nije ušla nekretnina upisana u zk.ul. 140, k.o. Klara, k.č.br. 1163/1, u naravi kuća, Zagreb, Savski gaj IV. put broj 15, i dvorište, ukupne površine 377 m², a koju nekretninu je pok. Stjepan Radić nesporno naslijedio iza pok. Alice Radić, pri čemu on nikada za života nije sklopio nijedan pravni posao kojim bi raspolagao predmetnom nekretninom u korist treće osobe, niti je to za života učinila Alice Radić.

1.6. Uvidom u zemljišne knjige tužitelj je utvrdio da bi navodnim kupoprodajnim ugovorom, navodno sklopljenim u Zagrebu, 22.01.1986. između Milana Prekrata iz Zagreba, Gredička 19 i „Radić Alica” iz Zagreba, Savski gaj IV. put br. 19, kao prodavatelja i prvotuženika Mile Čirjaka iz Osijeka, J.J. Strossmayera 309, kao kupca, Milan Prekrat prodao svoj udio od 2/12 dijela, a „Alica Radić” da bi prodala svoj 10/12 udio nekretnine upisane u z.k.ul. 140, k.o. Klara, k.č.br. 1163/2, a koju nekretninu da bi kupio prvotuženik, iako je on tijekom 2001. godine dolazio pravnim prednicima tužitelja s ponudama za kupnju predmetne nekretnine koju oni nikada nisu prihvatili niti su sa prvotuženikom ikada sklopili ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, posebno to nije učinila Alice Radić.

1.7. Tužitelj ističe da je sporni kupoprodajni ugovor od 22.01.1986. krivotvoren jer ga nikada nije sklopila Alice Radić, niti ga je potpisala ukazujući da se na ugovoru pogrešno navodi njeno ime kao „Alica Radić”, iako se u pravnom prometu nikada nije koristila imenom „Alica” već isključivo svojim imenom „Alice”, pri čemu je također u spornom ugovoru kao adresa sada pok. Alice Radić naveden Savski Gaj IV. put br. 19, na kojoj adresi ona nikad nije prebivala, nego na adresi Zagreb, Savski Gaj IV. put br. 15. Također, poziva se i na isprave koje je tijekom života potpisala pok. Alice Radić te da je očigledno da na spornom kupoprodajnom ugovoru nije njezin potpis.

1.8. Također, tužitelj je od Grada Zagreba, zatražio podatak je li u registru upisnika za 1986. godinu evidentiran sporni kupoprodajni ugovor na kojem stoji potvrda od 22.01.1986. kojom se potvrđuje da bi Prekrat Milan i Radić Alica vlastoručno priznali potpis na spornom ugovoru, no ista potvrda je također krivotvorena jer predmetni ugovor nikada nije evidentiran u odgovarajućim upisnicima, niti je pohranjen u Državnom arhivu u Zagrebu. Usto, na spornom ugovoru je navedena potvrda od 23.01.1986. iz koje bi proizlazilo da pravni posao iz navedenog ugovora ne bi položio plaćanju poreza na promet, koji podatak također ne odgovara istini.

1.9. Prvotuženik je tek 15. listopada 2018. podnio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva sporne nekretnine sudu i to upravo na temelju spornog kupoprodajnog ugovora i uvjerenja o prebivalištu, koji prijedlog je pred ovim sudom zaprimljen pod posl.br. Z-20459/18. Prvotuženik je prijedlog za uknjižbu podnio nakon smrti pok. Alice Radić, ali i njezina supruga pok. Stjepana Radića, jer je znao da nikada s Alice Radić nije sklopio nikakav kupoprodajni ugovor te da bi za slučaj da je za života supružnika Radić podnio navedeni prijedlog kazнено odgovarao zbog krivotvorenja potpisa Alice Radić.

1.10. Sedam dana nakon podnošenja prijedloga za uknjižbu spornog kupoprodajnog ugovora od 22.01.1986. prvotuženik je u svojstvu prodavatelja 22.10.2018. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine sa trgovačkim društvom Smart dijelovi j.d.o.o., Zagreb, Mrkšina ulica 13 F, OIB: 27422224751, kao kupcem, kojim ugovorom je prodao predmetnu nekretninu za kupoprodajnu cijenu od 25.000,00 EUR-a, a koji ugovor je ovjeren od strane vršitelja dužnosti javnog bilježnika Jasminke Vrba iz Zagreba, Ivana Šibla 13, posl.br. OV-14537/18, od dana 22.10.2018., nakon čega je dana 26.10.2018. uknjiženo pravo vlasništva predmetne nekretnine u korist kupca Smart dijelovi j.d.o.o., pod posl.br. Z-21449/18. Navedena kupoprodajna cijena ne predstavlja niti petinu vrijednosti predmetne nekretnine, a navedeni ugovor je ništetan

obzirom prvotuženik nije mogao prenijeti pravo vlasništva na društvo Smart dijelovi j.d.o.o. jer ga nikada nije stekao. Sve to ukazuje da je sporni kupoprodajni ugovor, navodno sklopljen u Zagrebu, dana 22.01.1986.g. između Milana Prekrata i Radić Alice kao prodavatelja i prvotuženika kao kupca nepostojeći jer nije postignuta suglasnost volja za sklapanje ugovora.

1.11. Polazeći od utvrđenja i općeg načela prava da nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što ga sam ima prvotuženik nije mogao prenijeti pravo vlasništva predmetne nekretnine na društvo Smart dijelovi j.d.o.o. Dana 14.02.2019. sklopljen je kupoprodajni ugovor kojim Smart dijelovi j.d.o.o. kao prodavatelj, drugotuženiku kao kupcu prenosi pravo vlasništva predmetne nekretnine za iznos kupoprodajne cijene od 444.000,00 kuna nakon čega je pod posl.br. Z-3300/19 izvršeno opravdanje predbilježbe i to temeljem tabularne izjave od 14.02.2019. Nadalje, 19.06.2019. sklopljen je ugovor o kupoprodaji između drugotuženika kao prodavatelja i trećetuženika kao kupca, kojim drugotuženik prenosi pravo vlasništva na trećetuženika za iznos kupoprodajne cijene od 70.000,00 EUR-a nakon čega je 30.07.2019. pod posl.br. Z-16764/19 uknjiženo pravo vlasništva predmetne nekretnine za korist trećetuženika.

1.12. Svi opisani prijenosi prava vlasništva predmetne nekretnine, sa prvotuženika na sve ostale tuženike, na temelju nepostojećeg ugovora, rezultirali su povredom prava vlasništva tužitelja. Također, svi naprijed opisani prijenosi prava vlasništva predmetne nekretnine sa prvotuženika na sve ostale tuženike, temeljem nepostojećeg ugovora, su rezultirali povredom prisilnih propisa.

1.13. S obzirom na to da prvotuženik nije mogao na Smart dijelovi j.d.o.o. prenijeti pravo vlasništva jer ga nije niti stekao, niti ga je onda to društvo moglo prenijeti na drugotuženika pa niti ovaj na trećetuženika, proizlazi da su sva raspolaganja predmetnom nekretninom od prvotuženika do trećetuženika protivna Ustavu RH, prisilnim propisima i moralu društva, slijedom čega su svi naprijed opisani ugovori ništetni i ne proizvode pravne učinke.

1.14. Tuženici u trenutku navodnog stjecanja predmetne nekretnine nisu postupali u dobroj vjeri a i u trenutku kada su zahtijevali upis knjižnog prava, s obzirom na to da su znali, a i imali su dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišne knjige nije potpuno odnosno da je različito od izvanknjižnog stanja jer nije životno i logično da bi prvotuženik valjano stekao predmetnu nekretninu na temelju kupoprodajnog ugovora iz 1986., a potom čekao čak 32 godine da bi izvršio uknjižbu prava vlasništva na toj nekretnini, da bi samo 7 dana nakon predaje prijedloga za uknjižbu već dalje otuđio predmetnu nekretninu, za iznos kupoprodajne cijene koja ne odgovara čak niti 1/5 tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koja je u vrlo kratkom roku nekoliko puta otuđivana te imajući u vidu činjenicu da je naočigled vidljivo da je potpis pok. Alice Radić na spornom ugovoru iz 1986.g. krivotvoren, više je nego razvidno da je u konkretnom slučaju riječ o nepostojećem ugovoru, a svi kasnije sklopljeni ugovori o kupoprodaji kojima se prenosi pravo vlasništva predmetne nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, z.k.ul. 140, k.o. Klara, k.č.br. 1163/1, koja u naravi predstavlja kuću, Zagreb, Savski gaj IV. 15, dvorište ukupne površine 377 m², su ništetni i bez pravnog učinka.

2. Prvotuženik, iako uredno pozvan nije podnio odgovor na tužbu.

3.1. Drugotuženik u odgovoru na tužbu navodi da mu nisu poznati niti tužitelj, niti pok. Alica Radić, kao niti njezin nasljednik Stjepan Radić, niti mu je poznat Mile Čirjak. On je tražio odgovarajuće zemljište i u trenutku kupoprodaje mu je društvo Smart dijelovi j.d.o.o. predložilo zk izvadak u kojem je bilo upisano kao vlasnik, te na nekretnini nije bilo nikakvih aktivnih plombi. Direktor drugotuženika je pregledao

zemljište, te nije postojao niti jedan razlog da tuženi posumnja da je navedeno društvo vlasnik zemljišta kojeg prodaje, a usto je osobno otišao u zk odjel ovog suda i ishodio zk izvadak koji se prilaže ovom odgovoru na tužbu, i iz kojeg je vidljivo da je prodavatelj bio vlasnik nekretnine, te nije bilo nikakvih aktivnih plombi. Prodavatelja društvo Smart dijelovi j.d.o.o. je u postupku prodaje zastupala odvjetnica Jasna Novak, te je tuženi bio kod odvjetnice Jasne Novak, ona mu je također potvrdila da je sve čisto za kupoprodaju, te je nakon toga posjetio i ovdje punomoćnicu Zoranu Živković, koja je također provjerila zk stanje i nije bilo nikakve prepreke za sklapanje ugovora.

3.2. Budući da je u međuvremenu odustao od svojeg poduzetničkog poduhvata istu nekretninu odlučio je prodati trećetuženiku za što je imao sva prava, te je trećetuženika uveo u posjed prodanog zemljišta. Ako je sudu ugovor od 22.01.1986. bio osnov za upis u zemljišnu knjigu što je u tom ugovoru trebalo biti sporno njemu koji se uredno upisao u zemljišnu knjigu kao vlasnik i u katastar kao posjednik, a sve to je poslije njega učinio njegov pravni slijednik. Postupao je u dobroj vjeri, prvo je upisao predbilježbu vlasništva, pa je tek tada izvršio uplatu prodavatelju, nakon toga je zatražio opravdanje predbilježbe vlasništva. Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, pravno je zaštićen, ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno. Predlaže se tužbeni zahtjev odbiti kao neosnovan.

4.1. U odgovoru na tužbu trećetuženik se u potpunosti protivi osnovi i visini tužbenog zahtjeva što se tiče njega. Tužitelj u tužbi navodi da je on zakonski nasljednik iza pok. Stjepana Radića na temelju rješenja o nasljeđivanju, a iz kojeg je je vidljivo da nekretnina koja je predmet ovog postupka nije ušla u ostavinsku masu prilikom ostavinskog postupka iza pok. Stjepana Radića, a osim toga, razvidno je kako je tužitelj proglašen zakonskim nasljednikom iz razloga što su se ostali zakonski nasljednici odrekli nasljedstva. Odricanje od nasljedstva ne odnosi se na naknadno pronađenu imovinu, stoga tužitelj u ovom postupku nije uopće aktivno legitimiran potraživati spornu nekretninu, već bi to bili svi zakonski nasljednici iza pok. Stjepana Radića. Nije životno niti logički uvjerljivo da ne bi primijetio da takva nekretnina koja je predmetom ovog postupka, za koju tužitelj tvrdi da vrijedi preko pola milijuna kuna, nije niti ušla u ostavinsku masu, ako je u njoj trebala biti.

4.2. Nadalje, iz tužbe proizlazi da tužitelj osporava kupoprodajni Ugovor sklopljen između Alice Radić i Milana Prekrata kao prodavatelja s prvotuženikom. U trenutku kad je trećetuženik pregovarao s drugotuženikom o kupnji sporne nekretnine, u zemljišnim knjigama nije bilo nikakve zabilješke, nikakve aktivne plombe, drugotuženik je bio upisan kao vlasnik cijele nekretnine, te su postojali svi uvjeti da on postupi s punim povjerenjem u zemljišne knjige, kako je i postupio, a koje pravo mu daje i zakon. Nikakvog razloga za sumnju trećetuženik nije imao, kupoprodajni ugovor uredno je sklopljen, ovjeren kod javnog bilježnika, te se upisao u zemljišne knjige bez ikakve zapreke.

4.3. Potpuno je nejasno odakle tužitelju tvrdnje da trećetuženik nije postupao u dobroj vjeri. Niti iz jedne navedene činjenice i niti iz jednog predloženog dokaza ne proizlazi da bi on znao ili imao ikakvog razloga sumnjati da na kupoprodajnom ugovoru iz 1986.g. navodno krivotvoren potpis jedne ugovorne strane. Trećetuženik je provjerio stanje u zemljišnim knjigama prije kupnje, ono je bilo uredno te je kupio nekretninu potpuno u dobroj vjeri, želeći na istoj pokrenuti svoj poslovni projekt. Nikada do dostave ove tužbe nije niti vidio sporni ugovor, niti je znao za postojanje tužitelja. Nikakvog razloga za sumnju u bilo što nije imao, a čak i da je provjeravao sve povijesne upise sve do ugovora iz 1986.g., razlozi za sumnju koje navodi tužitelj da se prodavateljica zvala Alice a ne Alica ili omaška u pisanju kućnog broja na adresi nisu razlog za sumnju

na krivotvorenje ugovora, budući da su Ugovori s takvim omaškama svakodnevno u prometu zemljišnoknjižnog odjela, nisu ništa neobično niti bi bilo koji prosječan građanin ili čak dobar gospodarstvenik mogao posumnjati da se zbog toga radi o krivotvorenju nečijeg potpisa, tim više što je sporni Ugovor ovjeren i pečatom Općine Centar Grada Zagreba s urednim brojem, datumom i svim potrebnim podacima. Na predmetnoj ovjeri čak stoji da je pok. Alice Radić tom prilikom potpis priznala kao svoj, a ne da ga je tamo i ovjerila. Radi se o spekulacijama tužitelja koji ne počivaju ni na kakvoj pravnoj osnovi, te se, sve da je Ugovor iz 1986.g. doista i krivotvoren, ne može teretiti trećetuženika, budući da njemu takva činjenica nije bila poznata, niti je imao razloga posumnjati u takvo što, a što je gore i obrazloženo. Slijedom svega navedenoga predlaže se tužbeni zahtjev tužitelja odbiti.

5. Prvo valja navesti da je tužba u ovoj poravnoj stvari prvotno podnesena protiv trovačkog društva Smart dijelovi j.d.o.o. Zagreb kao drugotuženika, da je tijekom postupka, prije nego se to društvo upustilo u raspravljanje brisano iz sudskog registra zbog čega je bio određen prekid postupka te da je postupak nastavljen, ali samo u odnosu na tuženike Milu Čirjaka, Lovrić nekretnine d.o.o. i Lorem ipsum d.o.o., dok je u odnosu na Smart dijelovi j.d.o.o. Zagreb postupak pravomoćno obustavljen, to je postupak nastavljen u odnosu na sada prvotuženika Milu Čirjaka, drugotuženika Lovrić nekretnine d.o.o. i trećetuženika Lorem ipsum d.o.o.

6. Budući da u konkretnom slučaju tužba sadrži više različitih zahtjeva protiv više različitih tuženika, prvo valja odlučiti o zahtjevu koji se odnosi na utvrđenje nepostojećim ugovora o kupoprodaji sklopljenim između prednice tužitelja Alice Radić i Milana Prekrata kao prodavatelja i prvotuženika kao kupca.

7. Budući da su suugovaratelji u tom ugovoru upravo pravna prednica tužitelja i prvotuženik, to je u odnosu na taj dio zahtjeva pasivno legitimiran samo prvotuženik Mile Čirjak.

8. Rješenjem od 22. studenoga 2019. pozvan je tuženik podnijeti odgovor na tužbu u roku od 45 dana od primitka navedenog rješenja i tužbe, uz upozorenje na posljedice ne postupanja po pozivu suda koje su propisane odredbom čl. 331.b Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP), a koje se sastoje u donošenju presude zbog ogluhe ako se ispune zakonom propisane pretpostavke za donošenje takve presude.

9. Navedeno rješenje i tužba s prilogima dostavljeni su tuženiku 4. ožujka 2023. putem e- oglasne ploče suda (uz list 365.) budući da mu dostavu tužbenog odgovora na prijavljenu adresu prebivališta nije bilo moguće izvršiti budući da iz bilješke sudskog dostavljača od 13. veljače 2023. (list 364.) proizlazi da je nepoznat na navedenoj adresi, a prije toga mu se dostava putem pošte nije mogla izvršiti (l. 125., l. 276., l. 278.).

10. Uvidom u spis utvrđeno je da je tuženiku poziv da dostavi odgovor na tužbu uredno izvršen, a da odgovor na tužbu nije podnesen.

11. Odredbom čl. 331.b st. 1. t. 1. do 4. ZPP-a propisane su pretpostavke koje moraju biti ispunjene za donošenje presude zbog ogluhe. U konkretnom slučaju, ovaj sud cijeni da su ispunjene sve pretpostavke propisane tom odredbom, budući da iz spisa proizlazi da su tuženici uredno dostavljeni tužba i rješenje suda kojim je pozvana dati odgovor na tužbu (t. 1.); osnovanost tužbenog zahtjeva proizlazi iz činjenica navedenih u tužbi (t. 2.); činjenice na kojima tužitelj temelji tužbeni zahtjev nisu u protivnosti s ispravama koje je podnio uz tužbu (list 4. spisa); a ne postoje općepoznate okolnosti iz kojih proizlazi da su tuženu spriječili opravdani razlozi da podnese odgovor na tužbu (t. 4.).

12. Iz tužbe proizlazi da tužbeni zahtjev glasi na utvrđenje da ugovor sklopljen u Zagrebu 22.01.1986. između Prekrat Milana i Radić Alice kao prodavaoca i prvotuženika Mile Čirjaka kao kupca nepostojeći i bez pravnih učinaka.

13. Budući da iz činjenica navedenih u tužbi proizlazi da navedeni ugovor prodavatelji nisu uopće potpisali odnosno da je njihov potpis krivotvoren, da u evidencijama Grada Zagreba o ovjeri potpisa tog ugovora nema podataka, da takav ugovor nije zaveden u arhive, slijedom čega proizlazi da navedeni ugovor uopće nije niti nastao, to je osnovan zahtjev tužitelja za utvrđenje da je takav ugovor nepostojeći i bez pravnog učinka.

14. Sud je izvršio uvid u isprave priložene spisu i to to dopis Grada Zagreba od 21. ožujka 2019. (list 44.) iz kojeg proizlazi da navedeni ugovor nije evidentiran u registru upisnika za 1986. godinu, dopisa Grada Zagreba od 19. ožujka 2019. (list 45.) povodom zahtjeva za izdavanje preslike ugovora iz arhive grada iz kojeg proizlazi da provjerom u registre upisnika proizlazi da taj ugovor nije evidentiran odnosno da nije pronađen, da iz odgovora Državnog arhiva putem e-maila od 8. ožujka 2019. (list 46.) proizlazi da ugovor nije pohranjen u Državnom arhivu. Također je sud tijekom postupka i službenim putem izvršio provjere kod nadležnih tijela Grada Zagreba te je dobio očitovanje da nema podataka o kupoprodaji nekretnina između Prekrat Milana i Radić Alice kao prodavatelja i Čirjak Mile kao kupca, a da se pod brojevima ovjere koji se nalaze na spornom ugovoru radi o predmetima potpuno drugih osoba.

15. Stoga svi dokazi nisu protivni činjenicama na kojima se temelji osnovanost tužbenog zahtjeva navedenim u tužbi, štoviše, izravno upućuju na njihovu osnovanost.

16. Slijedom navedenoga presuđeno je kao u točki I. izreke.

17. U daljnjem tijeku postupka nakon što su ispunjene pretpostavke za donošenje presude zbog ogluhe valjalo je odlučiti o zahtjevu za utvrđivanje ništetnosti preostalih triju ugovora sklopljenih između prvotuženika i brisanog društva Smart dijelovi j.d.o.o., tog društva i drugotuženika, te drugotuženika i trećetuženika, kao i o dijelu zahtjeva koji se odnosi na utvrđenje nevaljanosti zemljišnoknjižnih upisa prvotuženika, društva Smart dijelovi d.o.o. te drugo i trećetuženika te naloga zemljišnoknjižnom sudu da uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje, koji dio zahtjeva odgovara sadržaju brisovne tužbe.

18. Među strankama nije sporno da su u zemljišnim knjigama na temelju četiriju navedenih ugovora na nekretnini koja je bila u vlasništvu pok. Alice Radić i Milana Prekreta došlo do promjene prava vlasništva tako da je prvo upisan kao vlasnik prvotuženik, koji je nekretninu otuđio društvu Smart dijelovi j.d.o.o., zatim to društvo je nekretninu otuđilo drugotuženiku, a on potom trećetuženiku, sve na temelju ranije spomenutih ugovora o kupoprodaji nekretnine. Nije također niti sporno da je tužitelj po rješenju o nasljeđivanju univerzalni sukcesor iz pok. Alice Radić.

19. Četvrtotuženik osporava aktivnu legitimaciju tužitelja navodeći da on nije naslijedio navedenu nekretninu po rješenju o nasljeđivanju koji prigovor sud ocjenjuje neosnovanim. U tom pogledu treba uzeti u obzir da nekretnina nije niti ušla u ostavinsku masu budući da u trenutku provođenja ostavinskog postupka nije niti bila formalno u vlasništvu prednika tužitelja jer se prvotuženik već bio upisao kao vlasnik, a s druge strane, tužitelj svoju aktivnu legitimaciju crpi iz tog rješenja o nasljeđivanju kao univerzalni sukcesor knjižnog prednika. Tvrdnja da on ovim postupkom potražuje spornu nekretninu nije točna budući da traži utvrđenje ništetnosti ugovora te uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, a ne da bi on bio vlasnik navedene nekretnine, dakle traži vraćanje na početno zemljišnoknjižno stanje kad su kao vlasnici bili upisani pok. Milan Prekrat i Alice Radić stoga takav prigovor nema utjecaja na tužiteljevu aktivnu legitimaciju.

20. Među strankama je sporno jesu li ostala tri ugovora o kupoprodaji ništetna, odnosno jesu li svi provedeni zemljišnoknjižni upisi valjani, sporno je jesu li tuženici postupali u dobroj vjeri.

21. Sud je u dokaznom postupku proveo uvid u sve isprave priložene spisu, pribavio je i izvršio uvid u zemljišnoknjižne predmete ovoga suda Z-20459/18, Z-21306/18, Z-21449/18, Z-25061/18, Z-3257/19, Z-3300/19, Z-16764/19, i Općinskog građanskog suda u Zagrebu Z-13499/08 i Z-13527/08, službenim putem je pribavio očitovanje Grada Zagreba o postojanju ovjera spornog ugovora iz 1986. godine kojim je prvotuženik tekao pravo vlasništva.

22. Ostale predložene dokaze saslušavanja stranaka i svjedoka sud nije provodio budući da su predloženi na okolnost postojanja dobre vjere, a što u konkretnom slučaju nije bilo relevantno za utvrđivati, a što će biti detaljnije obrazloženo uz nastavku.

23. Na temelju provedenih dokaza sukladno odredbi iz čl. 8. ZPP-a sud je utvrdio relevantne činjenice na temelju kojih je zaključio da je tužbeni zahtjev djelomično neosnovan u pogledu utvrđenja ništetnosti triju ugovora, dok je osnovan u pogledu utvrđenja nevaljanosti zemljišnoknjižnih upisa i uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, odnosno u pogledu podnesene brisovne tužbe.

24. Iako je presudom zbog ogluhe utvrđeno da je ugovor o darovanju od 22. siječnja 1986. sklopljen između prodavatelja Prekrata Milana i Alice Radić te prvotuženika kao kupca nepostojeći odnosno da ne proizvodi pravne učinke, to samim time ne povlači za sobom automatski i ništetnost ugovora kojim je izvršena kupoprodaja iste sporne nekretnine, a koji su sklopili prvotuženik kao prodavatelj i Smart dijelovi j.d.o.o. kao kupac 22. listopada 2018., zatim Smart dijelovi j.d.o.o. kao prodavatelj i drugotuženik kao kupac 14. veljače 2019. i konačno drugotuženik kao prodavatelj i trećetuženik kao kupac 19. lipnja 2019.

25. Činjenica da je ugovorom o kupoprodaji nekretnine sklopljenim s društvom Smart dijelovi j.d.o.o. prvotuženik raspolagao stvari koja nije u njegovom vlasništvu, kao i svi ostali daljnji prodavatelji u nizu stjecanja, a to jer je prvotuženik vlasništvo stekao upisom u zemljišnu knjigu na temelju ugovora koji nije nastao, odnosno jer je njegov upis prava vlasništva nevaljan, ne dovodi sama za sebe do ništetnosti tog ugovora, nego do odgovornosti prodavatelja za pravne nedostatke stvari u smislu odredbe iz čl. 430. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, dalje: ZOO).

26. Naime, otuđenje tuđe stvari ne do dovodi do ništetnosti pravnih poslova na temelju kojih je otuđenje izvršeno (tako VSRH u Rev-x-780/11 od 17. veljače 2015.), odnosno ugovor kojim se prenosi neko pravo nije ništetan samo zato što otuđivalac nije ovlaštenik toga prava već takav ugovor obvezuje stranke, a raskidanje može pod određenim pretpostavkama zahtijevati stjecatelj kojem otuđivalac odgovara ako na toj strani postoji neko pravo koje isključuje umanjenje ili opravdava pravo stjecatelja (tako VSRH u Rev-8223/90 od 20. ožujka 1991.).

27. Iz sadržaja tužbe i izjava tužitelja tijekom postupka proizlazi da tužitelj u bitnome ističe samo činjenicu raspolaganja stvari koja nije bila u prvotuženikovom vlasništvu kao osnovu ništetnosti spornog ugovora o kupoprodaji i svih daljnjih ugovora o otuđenju iste nekretnine sklopljenih nakon njega. Tužitelj ne ističe koje druge činjenice iz kojih bi proizlazila ništetnost navedenih ugovora.

28. Tvrdnje tužitelja da postoji nesrazmjer između vrijednosti nekretnine iz ugovora o kupoprodaji i stvarne tržišne vrijednosti nije razlog ništetnosti već može biti razlog pobojnosti ugovora u smislu odredbe iz čl. 375. ZOO-a, a za taj razlog pobijanja aktivno su legitimirane samo ugovorne stranke pod određenim pretpostavkama,

slijedom čega niti iz tako navedenih činjenica, ne bi proizlazila osnovanost zahtjeva na utvrđenje ništetnosti ugovora.

29. Stoga, budući da činjenica je prvotuženik vlasništvo stekao upisom u zemljišnu knjigu na temelju ugovora koji nije nastao, odnosno jer je njegov upis prava vlasništva nevaljan, sama za sebe, u konkretnom slučaju ne dovodi do ništetnosti daljnje sklopljenih ugovora o otuđenju sporne nekretnine već, kao što je ranije navedeno može imati druge posljedice propisane odredbama ZOO-a o odgovornosti prodavatelja za pravne nedostatke stvari, a da iz ostalih iznesenih činjenica i predloženih dokaza ne proizlazi ništetnost spornog ugovora i njegovog aneksa po kojoj drugoj pravnoj osnovi, sud je zaključio da je neosnovan tužbeni zahtjev za utvrđenje ništetnosti ugovora o kupoprodaji koji su sklopili prvotuženik kao prodavatelj i Smart dijelovi j.d.o.o. kao kupac 22. listopada 2018., zatim Smart dijelovi j.d.o.o. kao prodavatelj i drugotuženik kao kupac 14. veljače 2019. i konačno drugotuženik kao prodavatelj i trećetuženik kao kupac 19. lipnja 2019.

30. Slijedom navedenoga, presuđeno je kao u točki IV. izreke.

31. Odredbom iz čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, dalje: ZZK), propisano je da 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 (brisevna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno (st. 1.); brisevnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv osobe koja je postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izводеći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika, osim: - ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisevnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu, odnosno - ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe podnio brisevnu tužbu u roku od tri godine od kad je ta uknjižba bila zatražena.

32. U konkretnom slučaju, tužitelj u trenutku upisa prava vlasništva prvotuženika nije bio nositelj povrijeđenoga knjižnoga prava nego njegov univerzalni sukcesor, a što nedvojbeno proizlazi iz rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika Mladena Matoša sa sjedištem u Zagrebu poslovni broj O-4660/12 od 14. rujna 2012. (list 24.-25.) iza pok. Alice Radić kojom je kao njezin nasljednik utvrđen pok. Stjepan Radić iz Zagreba, Miramarska cesta 13a, OIB:50413537990, i rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika Nikole Tadića sa sjedištem u Zagrebu poslovni broj O-5382/2017 od 15. studenoga 2018. (list 26.-27.) iza pok. Stjepana Radića kojim je kao njegov nasljednik utvrđen upravo ovdje tužitelj, slijedom čega je kao njegov pravni sljednik aktivno legitimiran podnijeti brisevnu tužbu u ovoj pravnoj stvari.

33. Odredbom iz čl. 120. Zakona 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, dalje: ZV) propisano je da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu (st. 1.); radi uknjižbe vlasništva mora se o pravnom poslu na čijem se temelju vlasništvo stječe sastaviti isprava čiji sadržaj i oblik mora odgovarati pravilima zemljišnoknjižnoga prava (st. 2.).

34. Odredbom iz čl. 52. ZZK-a propisano je da će zemljišnoknjižni sud dopustiti uknjižbu samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom.

35. Odredbom iz čl. 123. ZV-a propisano je da stjecatelj upisom stječe nekretninu kao od njezina vlasnika, ako je, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, u dobroj vjeri stekne od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine premda to nije bila, i ako mu upis ne bude izbrisan zbog nevaljanosti (st. 1.); brisanje upisa iz stavka 1. ovoga članka može se zahtijevati zbog neistinitosti (nevaljanosti) prednikova upisa tužbom za brisanje dok ne proteknu tri godine od kad je bio zatražen prednikov upis; ali onaj tko je o neistinitom prednikovu upisu bio uredno obaviješten, može zbog neistinitosti prednikova upisa zahtijevati brisanje upisa samo ako je u roku za žalbu zatražio zabilježbu da je taj upis sporan i odmah, a najkasnije u roku od 60 dana od isteka roka za žalbu, podnio tužbu protiv onih koji su osporenim upisom stekli pravo ili su na temelju njega ishodili daljnje upise u zemljišnu knjigu.

36. Uvidom u priklopljeni spis ovoga suda poslovni broj Z-20459/18 utvrđeno je da je rješenje poslovni broj Z-20459/18 od 17. listopada 2018. kojim se prvotuženik upisao kao vlasnik na spornoj nekretnini dostavljeno Milanu Prekratu i Alice Radić putem oglasne ploče suda, dakle navedeno rješenje nije dostavljeno ovdje tužitelju, a i valja ukazati na činjenicu da je u trenutku donošenja navedenog rješenja Alice Radić bila pokojna, tako da joj rješenje nije niti moglo biti uručeno.

37. Dakle, u konkretnom slučaju se za rok za brisovnu tužbu zbog nevaljanosti upisa ne primjenjuje rok iz čl. 123. ZV-a od 60 dana od isteka roka za žalbu, nego rok od tri godine od kad je bio zatražen prednikov upis, sve uzimajući u obzir prethodno utvrđenje da tužitelj nije bio uredno obaviješten o neistinitom prednikovu upisu.

38. U konkretnom slučaju, iz priloženog zk izvotka za spornu nekretninu, kao i uvida u prijedlog za upis u predmetu Z-20459/18, proizlazi da je prvotuženik prijedlog za upisa prava vlasništva podnio 15. listopada 2018., stoga je tužba, koja je u ovoj pravnoj stvari podnesena 31. listopada 2019., podnesena unutar roka od tri godine iz čl. 123. ZV-a odnosno čl. 129. ZZK-a.

39. Iako je presudom zbog ogluhe utvrđeno da je ugovor o kupoprodaji od 22. siječnja 1986. sklopljen između prodavatelja Prekrata Milana i Alice Radić te prvotuženika kao kupca nepostojeći i bez pravnog učinka, slijedom čega je nevaljana uknjižba prvotuženika jer je izvršena već na temelju takvog ugovora, valja reći da usto i iz provedenih dokaza nedvojbeno i izvjesno proizlazi, da i kad bi navedeni ugovor bio valjan u smislu odredba obveznog prava, takav ugovor ne odgovara zemljišnoknjižnim pravilima za uknjižbu prava vlasništva prvotuženika budući da nedvojbeno nema ovjeren potpis prodavatelja.

40. Naime, iz isprava priloženih tužbi i to dopisa Grada Zagreba od 21. ožujka 2019. (list 44.) proizlazi da navedeni ugovor nije evidentiran u registru upisnika za 1986. godinu, da iz dopisa Grada Zagreba od 19. ožujka 2019. (list 45.) povodom zahtjeva za izdavanje preslike ugovora iz arhive grada proizlazi da provjerom u registre upisnika proizlazi da taj ugovor nije evidentiran odnosno da nije pronađen, da iz odgovora Državnog arhiva putem e-maila od 8. ožujka 2019. (list 46.) proizlazi da ugovor nije pohranjen u Državnom arhivu.

41. Nadalje, sud je službenim putem od Grada Zagreba dopisom od 2. listopada 2025. (list 427.) zatražio očitovanje o tome postoji li u arhivi Grada Zagreba primjerak spornog ugovora o kupoprodaji na kojemu je ovjeren potpis prodavatelja Prekrat Milana i Radić Alice pod brojem ovjere OV-808/86 dana 22. siječnja 1986. od strane Grada Zagreba, Općine Centar, Sekretarijata za opću upravu, a na kojem ugovoru je stavljena potvrda Grada Zagreba Općine Centar, Uprava društvenih prihoda broj UP/I-

322/1-423/3/1986 od 23. siječnja 1986. da pravni posao iz navedenoga ugovora ne položi plaćanju poreza na promet; je li u evidencijama Grada Zagreba za navedeni upisnik broj OV-808/86 navedeno da je pod tim brojem na dan 22. siječnja 1986. izvršena ovjera potpisa prodavatelja Prekrat Milana i Radić Alice na ugovoru o kupoprodaji nekretnine od strane Grada Zagreba, Općine Centar, Sekretarijata za opću upravu kao i je li u evidencijama Grada Zagreba za navedeni upisnik broj UP/I-322/1-423/3/1986 od 23. siječnja 1986. zaveden navedeni ugovor o kupoprodaji radi prijave razreza poreza na promet nekretnina te ako u navedenim evidencijama ne stoji da je pod brojem Ovjere OV-808/86 ovjeren potpis Prekrat Milana i Radić Alice odnosno da je pod brojem UP/I-322/1-423/3/1986 od 23. siječnja 1986. zaveden navedeni ugovor o kupoprodaji radi prijave razreza poreza na promet nekretnina da se sudu dostavi obavijest što se nalazi pod navedenim brojem predmeta.

42. Na navedeno traženje očitovao se Grad Zagreb dopisom od 12. prosinca 2025. (list 437.-441.) u kojemu se navodi da je pod rednim brojem upisnika upravnog postupka UP/I-322/1986 zavedena prekršajna prijava protiv Nikole Lisice, da su pod rednim brojevima ovjere potpisa br. 808 u jednoj knjizi zavedeni Limidirev Juraj i Melita i Božica Dernač s datumom ovjere 19. veljače 1986. i u drugoj ovjere potpisa pod brojem 808 Miroslav Tomas s datumom ovjere 27. siječnja 1986., te da nema podataka o kupoprodaji nekretnina između Prekrat Milana i Radić Alice kao prodavatelja i Čirjak Mile kao kupca.

43. Iz tako provedenih dokaza sud je nedvojbeno utvrdio da na spornom ugovoru koji je priložen kao isprava radi upisa prava vlasništva nije ovjeren potpis od strane prodavatelja, protivno odredbi iz čl. 52. ZZK-a odnosno da navedena isprava ne odgovara zemljišnoknjižnim pravilima za uknjižbu prava vlasništva u korist Mile Čirjaka kao kupca slijedom čega je upis prava vlasništva izvršen u predmetu ovoga suda Z-20459/18 nevaljan.

44. Slijedom te činjenice, da je upis prava vlasništva prvotuženika bio nevaljan, i svi daljnji upisi koji se temelje na tom upisu nisu valjani i to redom upis prava vlasništva brisanog trgovačkog društva Smart dijelovi j.d.o.o., Zagreb koji je izvršen pod brojem Z-21449/2018, potom upis drugotuženika Lovrić nekretnine d.o.o., Zagreb koji je pod brojem Z-3257/2019 predbilježio pravo vlasništva, a potom pod brojem Z-3300/2019 opravdao predbilježbu prava vlasništva, i na posljetku upis prava vlasništva trećetuženika Lorem ipsum d.o.o., Zagreb izvršen pod brojem Z-16764/2019.

45. Naime, iz odredbe čl. 129. ZZK-a proizlazi da se brisovnoj tužbi ne može udovoljiti protiv osobe koja je postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izvodeći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika, osim ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka 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.

46. Dakle, iz navedenoga jasno proizlazi da nije relevantno jesu li nakon prvotuženikovog upisa daljnji stjecatelji (Smart dijelovi j.d.o.o. i ovdje drugo tuženik i trećetuženik) postupali u dobroj vjeri i s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, nego je bitno samo to da su oni uknjižili svoje pravo iz neistinitoga prvotuženikovoga upisa, i to da je tužitelj u roku od tri godine od dana kad je podnesen prijedlog za uknjižbu na temelju kojeg je izvršen prvi neistiniti upis (upis prava vlasništva od strane prvotuženika) podnio ovu tužbu koja po svom sadržaju odgovara brisovnoj tužbi iz čl. 129. ZZK-a.

47. Slijedom toga sud nije utvrđivao je li postupanje društva Smart dijelovi j.d.o.o. i ovdje drugotuženika i trećetuženika bilo u dobroj vjeri, jer sve i da je utvrđeno da su postupali u dobroj vjeri, uzimajući u obzir nedvojbenu neistinitost upisa

prvotuženika kao vlasnika sporne nekretnine, to su samim time nevaljani i svi daljnji upisi prava vlasništva koji se izvode iz prvotuženikovog, a to su, kao što je već navedeno, upisi prava vlasništva trgovačkog društva Smart dijelovi j.d.o.o., Zagreb koji je izvršen pod brojem Z-21449/2018, potom upis drugotuženika Lovrić nekretnine d.o.o., Zagreb koji je pod brojem Z-3257/2019 predbilježio pravo vlasništva, a potom pod brojem Z-3300/2019 opravdao predbilježbu prava vlasništva, i na posljétku upis prava vlasništva trećetuženika Lorem ipsum d.o.o., Zagreb izvršen pod brojem Z-16764/2019.

48. Slijedom svega navedenoga, valjalo je prihvatiti tužbeni zahtjev u dijelu kojim se traži utvrđenje da su pravno nevaljane prethodno navedene uknjižbe te naložiti zemljišnoknjižnom sudu uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja odnosno brisanje pravno nevaljanih uknjižbi pa je presuđeno kao u točkama II. i III. izreke.

49. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbama iz čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a. Naime, sud je ocijenio da je tužitelj u bitnome u cijelosti uspio u sporu, jer iako je u točki IV. izreke djelomično odbijen sa zahtjevom za utvrđenje ništetnosti ugovora, to u konačnici za njegova prava nema negativnog utjecaja, odnosno on je uspio s bitnim dijelom zahtjeva koji se odnosi na uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, odnosno brisanje svih nevaljanih upisa u zemljišnu knjigu, čime su ostvarene pretpostavke da kao univerzalni pravni sljednik iza pok. zk prednice upiše svoje pravo vlasništva ne temelju rješenja o nasljeđivanju, slijedom čega je on u cijelosti uspio u sporu budući da je njegov konačni pravni interes ostvarivanje pretpostavki za stjecanje prava vlasništva na spornoj nekretnini u čemu je u cijelosti uspio.

50. Tužitelju su dosuđeni troškovi koji su bili potrebni za vođenje ove parnice, sukladno troškovniku (list 470.) i vrijednosti predmeta spora (72.997,54 eura) i to za sastav tužbe sukladno Tbr. 7. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 138/23, dalje: OT) u iznosu od 1.100,00 eura, za sastav prijedloga za zabilježbu spora 275,00 eura sukladno Tbr. 19. t. 1. Tarife, za sastav podnesaka od 18. prosinca 2019., 20. siječnja 2020., 30. prosinca 2022. i 7. siječnja 2026. u iznosu od po 1.100,00 eura sukladno Tbr 8. t. 1. Tarife, za podnesak od 22. ožujka 2026. iznos od 200,00 sukladno Tbr. 8. t. 3. Tarife, za zastupanje na ročištima 11. studenoga 2024., 16. ožujka 2026. i 18. svibnja 2026. u iznosu od po 1.100,00 eura sukladno Tbr 9. t. 1. Tarife, za sastavljanje žalbi od 6. listopada 2020. i 31. listopada 2022. izjavljene protiv rješenja u iznosu od 550,00 eura sukladno Tbr. 10. t. 4. Tarife odnosno ukupno 10.375,00 eura što uvećano za PDV iznosi 12.968,75 eura te uvećano za sudske pristojbe na tužbu i presudu po 663,61 eura i trošak sudskog dostavljača od 20,08 eura ukupno iznosi 14.316,05 eura.

51. Tužitelju ne pripada pravo na trošak sastava žalbe od 25. veljače 2022. budući da mu je ta žalba odbijena kao što mu ne pripada niti pravo na trošak sastav ustavne tužbe budući da nije dokazao da mu je taj trošak uopće nastao niti da bi takav trošak bio opravdan u ovoj pravnoj stvari. Tužitelju ne pripada niti pravo na trošak sastava podnesaka od 7. studenoga 2019. kojim dostavlja dokaz o plaćanju pristojbe, podneska od 19. studenoga 2019. kojim dostavlja dodatne primjerke tužbe, trošak sastava podneska od 27. studenoga 2022. kojim daje odgovor na odgovor na žalbu, trošak sastava podneska od 9. veljače 2023. kojim dostavlja dokaz o plaćenom trošku sudskog dostavljača, trošak odgovora na prijedlog za dopuštenje revizije, jer ti troškovi nisu bili nužni za vođenje postupka u smislu odredbe iz čl. 155. st. 1. ZPP-a.

52. Slijedom toga tužitelju pripada ukupan trošak postupka u iznosu od 14.316,05 eura, dok je za ostatak od 11.187,52 eura od ukupno zatraženih 25.503,57 eura zahtjev odbijen kao neosnovan.

53. Također, neosnovan je i tužiteljev zahtjev da se tuženike obveže da mu trošak postupka naknade solidarno budući da niti glavnim zahtjevom nisu tuženici obvezani na ispunjenje solidarne obveze prema tužitelju, a niti stoga što ne postoji druga osnova da se tuženicima naloži solidarna obveza snošenja troškova ovoga postupka.

54. Slijedom navedenoga, o troškovima postupka odlučeno je kao u točkama V. i VI. izreke.

U Zagrebu 14. kolovoza 2026.

Sudac
Petar Matić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 (petnaest) dana od dana obavljene dostave ove presude (čl. 335. st. 6., 7., 8., 9., 10. i 11. ZPP-a). Žalba se podnosi ovom sudu, a o žalbi odlučuje županijski sud.



Broj zapisa: **9-3088b-c8b26**

Kontrolni broj: **0c4e6-b7310-d5782**

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 Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.