



Republika Hrvatska
Županijski sud u Rijeci
Rijeka, Žrtava Fašizma 7
Sudac istrage

Poslovni broj: Kir-128/2023-4

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Rijeci, sutkinja istrage Helena Randić, u kaznenom predmetu protiv osumnjičenika Siniše Romića, zbog kaznenog djela iz članka 278. stavak 1. Kaznenog zakona ("Narodne novine" broj 125/11., 144/12., 56/15., 61/15., 101/17., 118/18., 126/19., 84/21., 114/22. – dalje: KZ/11) odlučujući o prijedlogu oštećenice kao tužiteljice Doris Crljen za provođenje dokaznih radnji, 21. svibnja 2026.,

r i j e š i o j e

Na temelju članka 213.c stavak 3. Zakona o kaznenom postupku ("Narodne novine" broj 152/08., 76/09. i 80/11., 91/12. - odluka Ustavnog suda, 143/12., 56/13., 145/13., 152/14., 70/17., 126/19., 80/22., 36/24., 72/25., 13/26. – dalje: ZKP/08) odbija se kao neosnovan prijedlog oštećenice kao tužiteljice Doris Crljen, za provođenje dokaznih radnji prvog ispitivanja osumnjičenika Siniše Romića zbog kaznenog djela krivotvorenja isprave iz članka 278. stavka 1. KZ/11, dokaznih radnji ispitivanja svjedoka, oštećenice kao tužiteljice Doris Crljen te drugih neimenovanih svjedoka.

Obrazloženje

1. Rješenjem Općinskog državnog odvjetništva u Rijeci (dalje: ODO u Rijeci) broj KP-DO-98/2023 od 8. veljače 2023. na temelju članka 206. stavka 1. točke 1. ZKP/08 odbačena je kaznena prijava protiv Siniše Romića zbog kaznenog djela krivotvorenja isprave iz članka 278. stavak 1. KZ/11.

2. Oštećenica kao tužiteljica Doris Crljen, putem opunomoćenika Marina Barića, odvjetnika u Rijeci, preuzela je kazneni progon podnošenjem prijedloga za provođenje istrage, protiv osumnjičenika Siniše Romića, zbog narečenog kaznenog djela iz članka 278. stavak 1. KZ/11, kojim predlaže provođenje dokaznih radnji pobliže opisanih u izreci rješenja.

3. Iz sadržaja prijedloga oštećenice kao tužiteljice, u bitnom proizlazi kako se osumnjičenika tereti da je 19. srpnja 2022. godine oko 15:38 sati u Rijeci, kao agent za nekretnine – zaposlenik trgovačkog društva Millennium Nekretnine Exclusive d.o.o., Rikarda Katalinića Jeretova br. 1, Rijeka, OIB 51115896451, nakon što je prethodno neovlašteno preinačio izvorno sastavljenu ispravu datuma 10. siječnja 2022. s

naslovom „Posrednički list“ sklopljen između TD Millenium Nekretnine Exclusive d.o.o. i Doris Crljen, kao dodatak „Ugovoru o posredovanju“ sklopljenog između istih stranaka, dodajući na istu ispravu sadržaj koji nije bio dio originalne isprave, odnosno, preinakom dodati na posrednički list nekretninu koja nije bila predmet inicijalnog dogovora bez suglasnosti Doris Crljen, u namjeri da na nedopušten način dođe do materijalne koristi – posredničke naknade za nekretninu za koju ga ista ne pripada, tako preinačenu ispravu kao pravu predočio Doris Crljen, s ciljem da se takva isprava uporabi kao prava, na koji način da je počinio terećeno kazneno djelo.

3.1. Nastavno, oštećena je stava da je Općinsko državno odvjetništvo u Rijeci odbačajem kaznene prijave pogrešno tumačilo odredbe Zakona o obveznim odnosima te prekoračilo tumačenje kaznenopravne odgovornosti i isto pretvorilo u kazneno - građanskopravnu ekskulpaciju okrivljenog, te osim što je prekoračilo svoje ovlasti, i ozbiljno zašlo u tumačenje i prejudiciranje građanskopravnih odredbi bez sagledavanja bitnih činjenica i ključnog materijalnog prava sadržanog u Zakonu o posredovanju u prometu nekretninama. S tim u vezi oštećenica kao tužiteljica ne osporava da je prilikom inicijalnog kontakta 10. siječnja 2022. i pregledala stan u ulici Trinajstićeva 11 te je pristala da u slučaju realizacije predmetnog pravnog posla, da agentu isplati dogovorenu naknadu, ali taj konkretan pravni posao da nije realiziran. Pojašnjava se i da osumnjičenik niti ne spori da je neovlašteno i naknadno u ime nalogodavca dopisivao sadržaj s kojim se ne slaže nalogodavac, a koji bi, da je istinit, nesporno obvezivao nalogodavca. Zaključno je stava da je ugovor o posredovanju sačinjen isključivo za nekretninu u Trinajstićevoj ulici te kao takav da ne obvezuje oštećenicu kao tužiteljicu jer da nikakav formalni pravni posao nije nastao niti je potpisan, konsenzualno niti na drugi način koji je zakonom propisan, iz čega da proizlazi izraziti motiv osumnjičenika da krivotvorenjem dopisivanjem sadržaja izmjeni predmetnu ispravu sa sadržajem kojim bi fingirao nastanak formalnog pravnog posla koji nastao.

4. Sudac istrage predmetni prijedlog za provođenje istrage tretirao je kao prijedlog za provođenje dokaznih radnji, obzirom da se radi o kaznenom djelu za koje je zapriječena kazna zatvora do tri godine, za koje se ne provodi istraga.

5. Postupajući po prijedlogu, sutkinja istrage pribavila je spis Općinskog državnog odvjetništva u Rijeci broj KP-DO-98/2023, koji spis pribavlja po službenoj dužnosti povodom prijedloga za nastavak kaznenog progona te je pritom analizirana dokumentacija priležeća spisu.

6. Prijedlog oštećenice kao tužiteljice nije osnovan.

7. Primarno se ističe da je za provođenje dokaznih radnji po prijedlogu oštećenika kao tužitelja u postupku kada je oštećenik kao tužitelj preuzeo kazneni progon nakon što je nadležni državni odvjetnik odbacio kaznenu prijavu za kazneno djelo, kao što je to u konkretnom slučaju, odlučno, sukladno članku 213.c stavku 1. u svezi članka 225. stavka 1. ZKP/08., postojanje osnovane sumnje da je određena osoba počinila kazneno djelo, a iz čega proizlazi da je potrebno utvrditi određene okolnosti koje će potvrditi vjerojatnost kaznenog djela i počinitelja, na način da je sumnja jasna i okolnosna te potkrijepljena obavijestima prikupljenim tijekom izvida.

8. Odlučujući o prijedlogu oštećenika kao tužitelja sud je analizirao relevantnu dokumentaciju u spisu državnog odvjetništva i to:

8.1. Uvidom u predmetni Posrednički list od 10. siječnja 2022. vidljivo je da je na istom kao nekretnina broj 1. upisan stan na adresi u Rijeci, Trinajstićeva 11, dok je kao nekretnina pod 2. upisan stan na adresi u Rijeci, Tizianova 16, koji je stan naknadno dopisan, a što proizlazi razvidno iz činjenice da je druga nekretnina upisana kemijskom olovkom plave boje različite nijanse od ostatka teksta pisanog rukom.

8.2. Iz ugovora o posredovanju sklopljenog 10. siječnja 2022. između posrednika TD Millenium Nekretnine Exclusive d.o.o. i nalogodavca Doris Crljen, proizlaze prava i obveze ugovornih strana pa tako ugovorom se posrednik obvezuje poduzimati radnje iznalaženja i dovođenja u vezu s nalogodavcem osobe koja bi pregovarala o sklapanju pravnog posla kojim se ostvaruje njegov interes, a nalogodavac se obvezuje posredniku isplatiti posredničku naknadu kod kupoprodaje 3 % od ugovorene kupoprodajne cijene i PDV., pri čemu je ugovoreno da posrednička naknada dopijeva već prilikom sklapanja predugovora za posredovani pravni posao.

8.3. Osumnjičenik Siniša Romić, koji je obavijesno ispitan, u bitnom je naveo da kao agent za nekretnine poslovno surađuje s TD Millenium Nekretnine Exclusive d.o.o., u ime kojeg društva da je 10. siječnja 2022. s Doris Crljen zaključio Ugovor o posredovanju i Posrednički list, a istoga dana da su razgledali u nekretninu na adresi u Rijeci, Trinajstićeva 11, koja nekretnina je kasnije prodana trećoj osobi. Navodi da je tijekom veljače 2022. telefonskim putem razgovarao s Doris Crljen o drugoj nekretnini, stanu na adresi u Rijeci, Tizianova 1, vezano uz koji razgovor da je kontaktirao vlasnika po imenu Ramin Farahani Araghi i dogovorio zajedničko razgledavanje. Razgledavanju da su bili prisutni Doris Crljen, vlasnik stana i njegova supruga Shirin Farahai Araghi i on osobno, a nakon čega da je u Posrednički list svojom rukom upisao, odnosno dodao i nekretninu koju su upravo zajednički razgledali. Kasnije da je s prodavateljem usuglasio konačnu cijenu stana te sačinio predugovor o prodaji. Navodi i da je predugovor trebalo prevesti na engleski jezik putem sudskog tumača obzirom je prodavatelj bio stranac, pa da je Doris Crljen predložila da to ona osobno riješi jer je njezin prijatelj odvjetnik Marin Barić, koji je ujedno i sudski tumač, s čim se on složio. Po izvršenom prijevodu, prodavatelj i Doris Crljen sastali su se u prostorijama TD Millenium Nekretnine Exclusive d.o.o. dana 10. veljače 2022. radi potpisivanja predugovora, međutim, nisu ga potpisali jer je predugovor trebala potpisati i prodavateljeva supruga, pa su to učinili dana 11. veljače 2022. u frizerskom salonu Ars, vlasništvo Doris Crljen, gdje da je bio osobno prisutan, kao i odvjetnik Marin Barić. Nakon potpisivanja predugovora, Doris Crljen da je trebala ishoditi kredit za kupnju nekretnine, kod Zagrebačke banke d.d.. gdje je osobno dao preporuku za Doris Crljen kako bi dobila povoljnije uvjete kredita, a za što da je sama prikupljala potrebnu dokumentaciju. Vrijeme da je prolazilo, Doris Crljen da je pri njihovim slučajnim susretima kazivala da čeka na odobrenje kredita, a koji je htio požuriti pozivom svom prijatelju u banci, kada da je obaviješten da je već dobila kredit. Nakon toga da je kontaktirao jprodavatelja koji mu je rekao da je već zaključio ugovor o prodaji s Doris Crljen i da mu je prodajna cijena isplaćena. Na njegov upit u vezi isplate provizije, Doris Crljen da je prvo tražila 'skonto", a na njeno traženje da joj je dostavio Posrednički list. Kako niti u daljnjim kontaktima nisu mogli postići dogovor oko plaćanja provizije, o tome da je obavijestio odgovornu osobu TD Millenium Nekretnine Exclusive d.o.o. Gorana Tasića, koji da je poduzeo daljnje korake radi naplate posredničke provizije.

8.4. Oštećenica kao tužiteljica Doris Crljen također je obavijesno ispitana, pri čemu navodi da je radi kupnje stana koji je uočila na web stranici Njuškalo, a koji je oglašavala agencija Millenium Nekretnine Exclusive d.o.o. nazvala označeni broj na kojem se javio agent Siniša Romić, s kojim je dogovorila za dan 10. siječnja 2022. razgledavanje stana u Rijeci, Trinajstićeva 11. Navodi da su nakon tog razgledavanja, u njenom frizerskom salonu istoga dana potpisali Ugovor o posredovanju i Posrednički list., u koji je agent rukom upisao stan koji su upravo razgledali. Primjerak Ugovora i Posredničkog lista da joj je naknadno dostavljen putem elektroničke poste. Stan koji su razgledali da nije kupila jer je cijena bila previsoka. Protekom mjesec dana također da je na Njuškalu vidjela oglas Millenium Nekretnine Exclusive d.o.o. za stan u Tizianovoj 16 pa je telefonom nazvala agenta Sinišu koji je dogovorio s vlasnikom razgledavanje stana. Stan da su zajedno razgledali, čemu da su bili prisutni vlasnik stana i supruga, a kako je cijena stana bila 125.000,00 eura, a ona je ponudila 115.000,00 eura, da su dogovorili kako će vlasnici razmisliti i kontaktirati je ako pristaju na njenu cijenu. Početkom veljače agent Siniša da ju je nazvao i rekao da su vlasnici pristali na njenu ponudu i da će on pripremiti predugovor. Nakon nekoliko dana u prostorijama Millenium Nekretnine Exclusive d.o.o. da se sastala s prodavateljem i njegovom suprugom, koji da nisu htjeli potpisati predugovor jer nije bio preveden, zbog čega da je po izlasku iz agencije, kontaktirala svog odvjetnika Marina Barića pa joj je on rekao da će odraditi sve potrebno za realizaciju kupoprodaje. Ističe da je sama prikupila dokumentaciju za ishođenje kredita, kao i da je tijekom veljače 2022. u nekoliko navrata kontaktirala sa agentom Sinišom, koji da nije dalje poduzimao nikakve radnje u vezi kupnje stana. Krajem veljače zaključila da je ugovor s prodavateljem te naknadno isti solemnizirala kod javnog bilježnika. Tijekom srpnja 2022. telefonski da ju je kontaktirao agent Siniša pitajući za kupoprodaju, na što mu je ona rekla da su ona i odvjetnik Barić to sami riješili s prodavateljem i potpisali ugovor. Navodi da je Siniša zahtijevao isplatu posredničke provizije od 3% na račun agencije, a ona je to odbila jer agencija nije sudjelovala u postupku kupoprodaje, što da je rekla i odgovornoj osobi agencije Goranu Tasiću kada ju je nazvao.

9. Kazneno djelo krivotvorenja isprave iz članka 278. stavak 1. KZ/11 čini onaj tko izradi lažnu ispravu ili preinači pravu s ciljem da se takva isprava uporabi kao prava ili tko takvu ispravu nabavi radi uporabe ili je uporabi kao pravu.

9.1. Naime, lažna isprava je ona koja ne potječe od osobe koja je u njoj naznačena kao izdavatelj, dok je preinačena isprava ona kojom je neovlašteno izmijenjen sadržaj isprave, čime ona više ne predstavlja volju izdavatelja.

10. Prema odredbi članka 33. KZ/11, nema kaznenog djela, iako su ostvarena njegova obilježja, ako je stupanj počiniteljeve krivnje nizak, djelo nije imalo posljedice ili su posljedice neznatne i ne postoji potreba da počinitelj bude kažnjen.

11. Sukladno dokumentaciji u spisu, obavijesnih navoda i oštećenice kao tužiteljice i osumnjičenika proizlazi nesporno da je osumnjičenik na predmetni Posrednički list naknadno upisao nekretninu pod točkom 2., a što je učinio nakon što je oštećenici kao tužiteljici, koja ga je kontaktirala radi razgleda te nekretnine, istu razgledao i doveo je u vezu s prodavateljem iste. Konkretnu nekretninu u Tizianovoj br.16 u Rijeci je agencija za koju osumnjičenik radi, TD Millenium Nekretnine Exclusive d.o.o. oglašavala na prodaju, oštećenica kao tužiteljica je osumnjičeniku kao agentu iskazala interes za kupnju, a osumnjičenik je dogovorio zajedničko razgledavanje, koje je

izvršeno. Oštećenica kao tužiteljica je s agencijom, narečenim trgovačkim društvom, zaključila Ugovor o posredovanju, koji ugovor sadrži, među inim, obveze posrednika te obveze nalogodavca, u kojem se navodi da će se eventualni sporovi proizašli iz ugovora nastojati riješiti mirnim putem, u protivnom pred nadležnim sudom u Rijeci.

12. Osumnjičenik ne spori da je naknadno upisao u Posrednički list kao pregledanu, i nekretninu u Tizijanovoj ulici, koju je u konačnici oštećenica kao tužiteljica doista i pregledala odnosno upravo je agencija za koju osumnjičenik radi, dovela u vezu oštećenicu kao tužiteljicu i prodavatelja stana.

13. Već je rečeno da je preinačena isprava ona kojom je neovlašteno izmijenjen sadržaj isprave, čime ona više ne predstavlja volju izdavatelja. Prema stajalištu sutkinje istrage, a analizirajući sadržaj državno odvjetničkog spisa, s obzirom na činjenicu da je oštećenica kao tužiteljica, a nakon što je s osumnjičenikom kao posrednikom sklopila Posrednički list te Ugovor o posredovanju nakon razgleda jedne nekrenine, u Trinajstićevoj ulici, ponovno kontaktirala istog agenta i dogovorila razgledavanje druge nekretnine u Tizianovoj ulica, vezano uz što je sačinjen i predugovor o kupoprodaji, neovisno tko je sačinio istog i na hrvatskom i na engleskom jeziku te potom zaključila i ugovor o kupoprodaji nekretnine, upravo stana kojeg je razgledala s osumnjičenikom kao agentom, dakle koji ju je doveo u vezu s prodavateljem nekretnine, samo naknadno upisivanje nekretnine na Posrednički list nema nikakve posljedice, tim više što je ugovorom o posredovanju određena obveza posrednika da poduzima radnje u smislu nastojanja iznalaženja i dovođenja u vezu s nalogodavcem osobe koja bi pregovarala o sklapanju pravnog posla u interesu nalogodavca.

14. Stoga, oštećenica kao tužiteljica nije dokazala postojanje osnovane sumnje da su se u postupanju osumnjičenika ostvarila obilježja prijavljenog kaznenog djela iz članka 278. stavak 1. KZ/11, a oštećenica kao tužiteljica, ukoliko smatra da je postupanjem osumnjičenika povrijeđeno njezino pravo i da joj je nastupila šteta, zaštitu može ostvariti izvan kaznenog postupka, u nekom od civilno pravnih postupka.

15. Iz tih je razloga, na temelju članka 213.c stavak 3. ZKP/08 trebalo odlučiti kao u izreci rješenja.

Rijeka, 21. svibnja 2026.

Sutkinja istrage
Helena Randić

Uputa o pravu na žalbu:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 3 (tri) dana od dana primitka ovjerenog prijepisa istog. Žalba se podnosi pismeno u 2 (dva) istovjetna primjerka ovome sudu, a o žalbi odlučuje vijeće Županijskog suda u Rijeci.

Broj zapisa: **9-30888-6eae3**

Kontrolni broj: **0104e-3c0b3-b1670**

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, **Županijski sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.