REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKO KAZNENO DRŽAVNO
ODVJETNIŠTVO U ZAGREBU
Zagreb, Selska cesta 2

Broj: KO-DO-1653/2026
Zagreb, 7. listopada 2026.
SĐ/BGN

OPĆINSKOM KAZNENOM SUDU U ZAGREBU

ZAGREB

Na temelju članka 38. stavka 2. točke 6. Zakona o kaznenom postupku („Narodne novine“, broj 152/08, 76/09, 80/11, 91/12- odluka Ustavnog suda 143/12, 56/13, 145/13, 152/14, 70/17, 126/19, 130/20, 80/22, 36/24, 72/25 i 13/26 – dalje u tekstu: ZKP/08) i članka 341. stavka 3. ZKP/08 u svezi članka 342. ZKP/08, podižem

O P T U Ž N I C U

protiv:

okrivljenog ALANA PUKŠECA, zvani "Puki", OIB: 76030052361, sina Željka i Dijane, rođene Domitrović, rođenog 2. lipnja 2001. u Zagrebu, s prebivalištem u Zagrebu, Kuzminečka 4, državljanina Republike Hrvatske, trgovca, zaposlenog u TD Pukšec usluge j.d.o.o., sa završenom SSS, neoženjenog, bez djece, lošeg imovnog stanja, vojsku nije služio, bez vojnog čina, neodlikovanog, osuđivanog, vodi se drugi kazneni postupak, nalazi se na slobodi,

da je:

- u vremenu od 9. prosinca 2024. do 13. prosinca 2024., u Zagrebu, u cilju da se nepripadno materijalno okoristi u znatnom novčanom iznosu, nakon što je putem „Facebooka“ stupio u kontakt sa Suzanom Vukas-Džaić, neistinito joj naveo kako je vlasnik stana na adresi u Zagrebu, Kuzmenička 4, da je sva dokumentacija vezana za stan uredna te da istog prodaje za 140.000,00 eura, iako je bio svjestan da je stan u vlasništvu trgovačkog društva IPSUM NEKRETNINE d.o.o., a on podstanar u predmetnom stanu, nakon čega je od Suzane Vukas-Džaić tražio da prilikom razgledavanja stana donese kaparu u iznosu od 50 posto cijene stana, međutim,

Suzana Vukas-Džaić je od kupnje i razgledavanja stana odustala saznavši da je stan u vlasništvu trgovačkog društva IPSUM NEKRETNINE d.o.o.,

- dakle, s ciljem da sebi pribavi protupravnu imovinsku korist i s namjerom da dovede nekog lažnim prikazivanjem činjenica u zabludu i time ga navede da na štetu tuđe imovine nešto učini, a kaznenim djelom bi bila pribavljena znatna imovinska korist, poduzeo radnju koja prostorno i vremenski neposredno prethodi biću kaznenog djela prijevare,

- pa da je time okrivljeni Alan Pukšec počinio kazneno djelo protiv imovine – prijevarom u pokušaju – opisano u članku 236. stavku 1. i 2. u vezi sa člankom 34. Kaznenog zakona („Narodne novine“, broj 125/11, 144/12, 56/15, 61/15, 101/17, 118/18, 126/19, 84/21, 114/22, 114/23, 36/24 i 136/25 – dalje u tekstu: KZ/11).

Dokazi na kojima temeljim optužnicu:

1. Izvadak iz zemljišnih knjiga (list 8 – 9 spisa),
2. Ugovor o najmu stana (list 10 – 13 spisa),
3. Potvrde o plaćanju (list 14 – 15 spisa),
4. Preslike poruka između okrivljenog i oštećene (list 16 – 32 spisa),
5. Preslike poruka između okrivljenog i Anđelka Ćalušića (list 34 – 37, I 82 spisa),
6. Otkaz ugovora o najmu stana (list 38 spisa),
7. Preslika oglasa (list 39 – 42 spisa),
8. Pretraživanje popisa nekretnina po OIB-u (list 43 – 44 spisa),
9. Službena zabilješka iz Zajedničkog informacijskog sustava zemljišnih knjiga i katastra za dan 7. listopada 2025. (list 102 – 103 spisa),
10. Zapisnik o prvom ispitivanju okrivljenika Alana Pukšeca sa DVD snimkom ispitivanja od 24. listopada 2025. (list 119 – 120 spisa),
11. Zaključak Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj: Ovr-1606/2025 od 1. listopada 2025. (list 162 – 163 spisa),
12. Zapisnik o ispitivanju svjedoka Suzane Vukas-Džaić (list 165 – 166 spisa),
13. Posebno izvješće s izlistom TK prometa (list 215 – 218 spisa),
14. Zapisnik o ispitivanju svjedoka Anđelka Čalušića (list 219 – 224 spisa).

Obrazloženje

Ovo državno odvjetništvo zaprimilo je kaznenu prijavu IPSUM NEKRETNINE d.o.o. zastupan po direktoru Anđelku Čalušiću, podnesenu po odvjetnici Višnji Drenški Lasan protiv okrivljenog Alana Pukšeca zbog kaznenog djela iz članka 236. stavka 1. i 2. KZ/11 u svezi sa člankom 34. KZ/11.

Prije podizanja optužnice provedena je istraga, a prikupljeni dokazi ukazuju na postojanje dostatnog stupnja osnovane sumnje da je okrivljeni Alan Pukšec počinio inkriminirano mu kazneno djelo.

Ispitan u svojstvu okrivljenika pred Općinskim kaznenim državnim odvjetništvom u Zagrebu okrivljeni Alan Pukšec naveo je kako tu ženu ne poznaje, nikad nije bio u kontaktu s njom niti želi biti s njom u kontaktu. Navodi kako nikad nije uzeo novce od

nje, a da je vlasnik stana mu upao u stan i promijenio bravu te da mu je uzeo neke novce. Navodi kako ga je vlasnik stana okrivio da je prodao Suzani stan i da ga je tražio i da mu da 100.000,00 eura koje je on navodno dao toj ženi. Ovo što mu se stavlja na teret mu je sve smiješno.

Iz izvatka iz zemljišnih knjiga proizlazi kako je trgovačko društvo IPSUM NEKRETNINE d.o.o. upisano kao vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk. ul. broj 1886, k.o. Donje Vrapče, opisane kao zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Kuzminečka ulica 4, Zagreb, Lopatinečka ulica 11, 13 i dvorište ukupne površine 1653 m², i to 86. suvlasnički dio: 1167/100000 etažno vlasništvo (E-86) – trosobni stan u prizemlju, oznake S C1, sadržaja: ulaz, kupaonica, kuhinja, izba, dn. boravak + blagovanje, dvije sobe, površine 60,82 m², neodvojivo povezan sa spremištem oznake spr. C1 u podrumu površine 2,44 m², sveukupne neto korisne površine 62,04 m² u Zagrebu, u Kuzminečkoj ulici br. 4, u objektu oznake „K4-5,1 – VRBANI“, označeno u planu posebnih dijelova zgrade sa crvenom bojom.

Iz ugovora o najmu stana od 8. studenog 2024. proizlazi kako IPSUM NEKRETNINE d.o.o., zastupan po direktoru Anđelku Čalušiću – kao najmodavac daje u najam Alanu Pukšecu kao najmoprimcu stan koji je prethodno opisan u izvatku iz zemljišnih knjiga. Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme – od 8.11.2024. do 7.11.2025. Člankom 5. predmetnog ugovora propisano je kako se najmoprimac obvezuje predmetni stan koristiti pažnjom dobrog domaćina i isključivo za vlastito stanovanje te ga ne smije dati u podnajam bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

Iz preslika dostavljenih poruka između Suzane Vukas-Džaić i Alana Pukšeca proizlazi kako okrivljeni dogovara kupoprodaju predmetnog stana te da za kaparu prilikom razgledavanja istog traži 70.000,00 eura, predstavljajući se kao vlasnik istog. Iz poruka je vidljivo kako okrivljeni oštećenoj navodi kako stan glasi na njega, dok je ranije glasio na njegove roditelje, da je kupljen 2002. a da je on u stanu već pet godina.

Iz preslika zaslona komunikacije između okrivljenog i Anđelka Čalušića proizlazi kako je okrivljeni u razdoblju od 29.11.2024. do 3.12.2024. Anđelku Čalušiću nudio partnerstvo na način da Anđelko Čalušić kao njegov partner uloži novac u projekt otvaranja restorana i kafića, da je od Anđelka Čalušića tražio zajam određenog iznosa novca jer da trenutno nema novca (uz različite modalitete i vremena vraćanja pozajmljenog novca) te da je Anđelku Čalušiću nudio mobitele, tražio zajam za kupnju tih mobitela od njega te mu nudio različite modalitete prodaje tih mobitela.

Iz otkaza ugovora o najmu stana od 11.12.2024. proizlazi kako je TD IPSUM NEKRETNINE d.o.o. s danom 11.12.2024. otkazalo Alanu Pukšecu ugovor o najmu stana koji je sklopljen 8.11.2024. zbog neispunjavanja obveze iz članka 5. ugovora o najmu stana. Otkazni rok je 8 dana, odnosno Alan Pukšec bio je dužan vratiti stan u ispravnom stanju, slobodan od osoba i stvari do 19.12.2024.

Iz zapisnika o ispitivanju svjedoka Suzane Vukas-Džaić proizlazi kako je početkom prosinca 2024., točnije 9. prosinca 2024. na društvenoj mreži Facebook u grupi pod imenom "Zagreb prodaja kupnja stanova, kuća, zemljišta bez posredovanja agencije" objavila oglas da kupuje stan na području Zagreba. Na taj oglas javilo joj se više osoba između kojih je u komentaru bio samo ostavljen kontakt telefon 099/208-

4916. Dana 12. prosinca 2024. u 10,10 sati sa svog mobitela pozivnog broja 098/911-7993 nazvala je broj mobitela koji je ostavljen u oglasu na koji poziv joj se nitko nije javio. Međutim, istog dana u 13,12 sati s tog broja dobila je povratni poziv, a pozivatelj je bila muška osoba koja joj se predstavila kao Alan Pukšec. U razgovoru on joj je rekao da prodaje stan površine oko 55 m2, u prizemlju zgrade na adresi Kuzminečka 4, u Zagrebu, za novčani iznos od 140.000,00 eura. Kako nije bila zainteresirana za kupnju stana u prizemlju zgrade, ali lokacija stana i cijena bili su dosta ispod tržišne vrijednosti, zbog čega je htjela istražiti o čemu se radi, a u konačnici ukoliko se pokaže da je sve u redu s papirima nije isključila i kupnju tog stana. S Alanom je nastavila daljnju komunikaciju putem Whatsapp aplikacije, tražila ga je da joj dostavi fotografije stana i nacrt. Slike stana joj je dostavio, ali nacrt nije pod izgovorom da nacrt nema, jer mu isti nitko nije tražio. Nakon što joj je rekao da nema nacrt stana bila je sigurna da je posrijedi neka prijevara, ali unatoč tome je htjela istražiti do kraja pa je nastavila daljnje pregovore. Alan je on nje tražio da dođe razgledati stan uživo, ali da mu prilikom razgledavanja mora platiti kaparu u iznosu od 50% od ukupne cijene stana i da će joj u slučaju odustajanja od kupnje stana vratiti pola novca. Međutim, ipak nije išla razgledati stan, jer u pregovorima joj Alan nije mogao pokazati vlasnički list i zemljišnoknjižnu česticu zbog čega je putem interneta na javno dostupnim informacijama u katastru utvrdila da Alan nije vlasnik čistice niti stana kojeg je prodavao, odnosno utvrdila je da je vlasnik stana trgovačko društvo IPSUM NEKRETNINE d.o.o. koje zastupa Anđelko Čalušić s kojim je stupila u kontakt te ga pitala prodaje li stan na adresi Kuzminečka 4 u Zagrebu. Od Anđelka Čalušića dobila je odgovor da on posjeduje stan na toj adresi, ali da isti ne prodaje već da se iznajmljuje i da u tom trenutku kao podstanar boravi Alan Pukšec. Obavijestila je gospodina Čalušića da joj se na oglas za kupnju stana javila osoba po imenu Alan Pukšec koji joj je ponudio stan na prodaju za 140.000,00 eura na adresi Kuzminečka 4 u Zagrebu te joj poslao fotografije stana koje mu je ona proslijedila, a on joj je potvrdio da se radi o njegovom stanu, nakon čega je ona prekinula svaki kontakt s Alanom i nije joj poznato što se kasnije događalo. S Alanom se dopisivala 12. i 13. prosinca 2024. dok nije bila sigurna da Alan nije vlasnik stana, a Anđelka Čalušića je o svemu obavijestila 17. prosinca 2024.

Iz zapisnika o ispitivanju svjedoka Anđelka Čalušića proizlazi kako je on direktor i osnivač trgovačkog društva „Ipsum nekretnine“ d.o.o. te je s Alanom Pukšecom 7. ili 8. studenog 2024. sklopio ugovor o najmu stana u Kuzminečkoj 4 u Zagrebu. Radi se o stanu u prizemlju kvadrature oko 60 kvadrata, a ugovor je sklopljen na vrijeme od godinu dana, dok je Alan Pukšec preko Josipa Matoševića uplatio iznos jedne najamnine za studeni 2024. - 900,00 eura te još jedan polog od 900,00 eura. U jednom trenutku počeo je dobivati pozive od nepoznatih ljudi, a to je počelo već krajem studenog, a u tim pozivima ljudi su se informirali o stanu u Kuzminečkoj 4, raspitujući se i o kupnji stana. Mislio je da se radi o nekakvoj greški, jer je bilo puno agencija i dosta nekretnina pa tome nije pridavao veliku pažnju. Međutim, dana 17. prosinca 2024. nazvala ga je osoba imena Suzana Vukas-Džaić iz Dubrovnika te ga pitala prodaje li predmetnu nekretninu, poslala mu je slike stana i sadržaj komunikacije te fotografije stana koji se prodaje, a na tim fotografijama je bio i pas Alana Pukšeca. Suzana je rekla da je ona u jednoj Facebook grupi objavila da traži stan, a Alan Pukšec se sa svojim kontakt brojem javio na njen oglas. Alan Pukšec je Suzani ostavio svoj kontakt broj preko kojeg je išla korespondencija. Tražio je Suzanu da mu kaže koji broj je Alan Pukšec dao i koji broj joj se javio na oglas, a nakon što mu je Suzana isti predočila utvrdio je da je to broj od njegovog podstanara Alana Pukšeca. Suzana mu

je rekla da je puna tri tjedna bila s njim u kontaktu. 7. prosinca 2024. trebala je biti plaćena stanarina za 12. mjesec međutim Alan ju nije platio, pa je pokušao stupiti u kontakt s njim, ali se on nije javljao. S obzirom na to otkazao mu je ugovor o najmu stana, a to je bilo par dana nakon 7. prosinca 2024. 27. prosinca 2024. ušao je u stan s odvjetnikom, a u stan je došao Alan sa svojom djevojkom. Tog dana je došao i bravar i zamijenio je bravu, a Alan je predao stare ključeve. Njegove stvari još su ostale u stanu, no s njegovom majkom su dogovorili prijevoz stvari. Isti dan malo kasnije, oko 21,00 sat vratio se u stan kako bi provjerio je li sve u redu i da nije slučajno brava obijena, a minutu - dvije nakon njegovog dolaska došli su policajci s Alanom Pukšecom, pokucali mu na vrata, on im je otvorio, a oni su mi rekli da pođe s njima. On im je rekao da je već podnio kaznenu prijavu protiv Alana Pukšeca i da smatra da je stan predmet kaznenog djela te da je ugovor o najmu stana raskinut, a da je njegova tvrtka vlasnik stana. Izašli su iz stana, on je zaključao vrata tri puta nakon čega su mu policajci rekli da pođe s njima u postaju. Tek oko ponoći saznao je da je uhićen i to zbog kaznenog djela povrede prava na dom. Pustili su ga nakon što je ispitan ujutro. U konačnici je kaznena prijava koju je Alan Pukšec podnio protiv njega zbog kaznenog djela narušavanja nepovredivosti doma i poslovnog prostora odbačena. Protiv Alana Pukšeca vodio je i postupak za zaštitu posjeda te je odlukom Općinskog građanskog suda u Zagrebu presuđeno kako je Alan Pukšec doista smetao njegov zakonit i pošten posjed, a temeljem te pravomoćne presude su morali provesti postupak ovrhe radi iseljenja. Taj postupak ovrhe okončan je tek u studenom 2025. kada je Alan Pukšec iz stana prisilno iseljen. Tijekom cijelog tog perioda do studenog 2025. Alan Pukšec nije plaćao najam, a njegova tvrtka je mjesečno plaćala za stan 200-300 eura režija. Na poseban upit navodi kako mu je Suzana Vukas Džaić rekla kako se stan na Kuzminečkoj 4 prodavao po izuzetno povoljnoj cijeni od sto i nešto tisuća eura pa joj je to bilo čudno. Rekla mu je kako je Alan Pukšec inzistirao na davanju kapare te pokušao izbjeći odvjetnike u tim pregovorima i zato je Suzana odlučila provjeriti putem gruntovnice pravo vlasnika te je na taj način došla do njega. Ne zna točan iznos kapare koji je Alan tražio od Suzane, ali čini mu se da se radilo o deset do dvadeset tisuća eura. Suzana mu je rekla kako je Alan stalno požurivao budući da ima puno zainteresiranih kupaca i da kapara mora biti čim prije uplaćena. Na poseban upit navodi kako nikome nisam davao ovlast za raspolaganje nekretninom.

Iz svega navedenog kao i iz materijalne dokumentacije koja prileži spisu nedvojbeno proizlazi kako je okrivljeni Alan Pukšec počinio kazneno djelo prijevare iz članka 236. stavka 1. i 2. u svezi članka 34. KZ/11 na štetu Suzane Vukas-Džaić i trgovačkog društva „Ipsum nekretnine“ d.o.o.

Slijedom navedenog, ova optužnica se ukazuje opravdanom i na zakonu osnovanom.

ZAMJENICA OPĆINSKE DRŽAVNE ODVJETNICE
Sanja Đurić

Dokument je elektronički potpisan:
Sanja Đurić
Vrijeme potpisivanja:
08-10-2026
09:45:08

DN:
C=HR
O=OPĆINSKO KAZNENO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U ZAGREBU
2.5.4.97=#0C1156415448522D39363432333337313636 35
OU=Signature
S=Đurić
G=Sanja
CN=Sanja Đurić

Prilog:
- spis predmeta Općinskog kaznenog državnog odvjetništva u Zagrebu gornjeg broja

Broj zapisa: **17c21-8999e**

Kontrolni broj: **07497-877be-a5831**

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, **Općinsko kazneno državno odvjetništvo u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.