



Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Europske avenije 7
31000 Osijek

Poslovni broj: P-102/2026-19

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 Osijeku, po sutkinji Kameliji Matijašević, u pravnoj stvari tužitelja Farma Tomašanci d.o.o. Semeljci, Kralja Tomislava 9, OIB:22292854492, zastupana po punomoćnici Ivani Mandić, odvjetnici iz Osijeka, protiv I.tuženice Kate Hausmaninger iz Osijeka, Ukica Izidora Kršnjavoga 42, OIB:29776259320, II.tuženice Nevenke Burić iz Osijeka, Opatijska 28, OIB:77758092074, III.tuženika Tvrtka Hausmaningera iz Zagreba, Gospočak 24A, OIB:98313140692, IV.tuženika Božidara Mihelčića iz Osijeka, Virovitička 9, OIB:46728442933, zastupan po punomoćnicima odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Boris Guljaš i Ranko Lamza, Osijek, V.tuženice Sanje Fančović iz Višnjevca, Ulica Eugena Kvaternika 45, OIB:49559398099, zastupana po punomoćnicima odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Boris Guljaš i Ranko Lamza, Osijek, VI.tuženice Verice Hausmaninger iz Osijeka, Porečka 5, OIB:47728567510, zastupana po punomoćnicima odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Boris Guljaš i Ranko Lamza, Osijek VII.tuženika Zlatka Galića iz Donjeg Miholjca, Kolodvorska 86, OIB:48536873666, zastupan po punomoćnicima odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Boris Guljaš i Ranko Lamza, Osijek, VIII.tuženika Krešimira Galića iz Petrijevaca, Republike 112 A, OIB:63201998214, zastupan po punomoćnicima odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Boris Guljaš i Ranko Lamza, Osijek, te IX.tuženice Ruže Turkalj iz Kanade, Council Ring RD 2677, Mississauga, OIB:71761212435, zastupana po punomoćnicima odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Boris Guljaš i Ranko Lamza, Osijek, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 21. rujna 2026. u nazočnosti punomoćnice tužitelja, te punomoćnika IV.-IX.tuženika Ranka Lamze, odvjetnika u Zajedničkom odvjetničkom uredu Boris Guljaš i Ranko Lamza, Osijek, a u odsutnosti uredno pozvanih I.-III.tuženika, uz javnu objavu dana 28. rujna 2026.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan u cijelosti, koji glasi:

"1. Nalaže se I. tuženici Kati Hausmaninger, II. tuženici Nevenki Burić i III. tuženiku Tvrtku Hausmaningeru, kao nasljednicima pok. Antuna Hausmaningera, da solidarno, svaki do visine vrijednosti svoga nasljednog dijela, isplate tužitelju Farma Tomašanci d.o.o. iznos od 1.931,99 EUR sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim

društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena (čl. 29. st. 2. i st. 8. Zakona o obveznim odnosima), tekućom od 8. lipnja 2016. do isplate, sve u roku od 15 dana.

2. Nalaže se IV. tuženiku Božidaru Mihelčiću i V. tuženici Sanji Fančović, kao nasljednicima pok. Zdenke Mihelčić, da solidarno, svaki do visine vrijednosti svoga nasljednog dijela, isplate tužitelju iznos od 1.931,99 EUR sa zakonskom zateznom kamatom po istoj stopi i na isti način kao u točki 1. izreke, tekućom od 8. lipnja 2016. do isplate, sve u roku od 15 dana.

3. Nalaže se VI. tuženici Verici Hausmaninger, kao nasljednici pok. Zvonimira Hausmaningera, da, do visine vrijednosti svoga nasljednog dijela, isplati tužitelju iznos od 1.931,99 EUR sa zakonskom zateznom kamatom po istoj stopi i na isti način kao u točki 1. izreke, tekućom od 8. lipnja 2016. do isplate, sve u roku od 15 dana.

4. Nalaže se VII. tuženiku Zlatku Galiću i VIII. tuženiku Krešimiru Galiću, kao nasljednicima pok. Marije Galić, da solidarno, svaki do visine vrijednosti svoga nasljednog dijela, isplate tužitelju iznos od 1.931,99 EUR sa zakonskom zateznom kamatom po istoj stopi i na isti način kao u točki 1. izreke, tekućom od 8. lipnja 2016. do isplate, sve u roku od 15 dana.

5. Nalaže se IX. tuženici Ruži Turkalj da isplati tužitelju iznos od 1.931,99 EUR sa zakonskom zateznom kamatom po istoj stopi i na isti način kao u točki 1. izreke, tekućom od 8. lipnja 2016. do isplate, sve u roku od 15 dana.

6. Nalaže se tuženicima da tužitelju naknade troškove ovoga parničnog postupka, sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana presuđenja do isplate, u roku od 15 dana, i to na način da nasljednici istoga ostavitelja odgovaraju solidarno, a svaka od skupina (I.–III. tuženici; IV.–V. tuženici; VI. tuženica; VII.–VIII. tuženici; IX. tuženica) snosi po 1/5 dosuđenih troškova."

II. Nalaže se tužitelju Farmi Tomašanci d.o.o. Semeljci, Kralja Tomislava 9, OIB:22292854492, da IV.tuženiku Božidaru Mihelčiću iz Osijeka, Virovitička 9, OIB:46728442933, V.tuženici Sanji Fančović iz Višnjevca, Ulica Eugena Kvaternika 45, OIB:49559398099, VI.tuženici Verici Hausmaninger iz Osijeka, Porečka 5, OIB:47728567510, VII.tuženiku Zlatku Galiću iz Donjeg Miholjca, Kolodvorska 86, OIB:48536873666, VIII.tuženiku Krešimiru Galiću iz Petrijevaca, Republike 112 A, OIB:63201998214, te IX.tuženici Ruži Turkalj iz Kanade, Council Ring RD 2677, Mississauga, OIB:71761212435, naknadi parnični trošak u iznosu od 3.937,50 eura (tritisućeđevetstotridesetsedameurapedesetcenti) sa zateznim kamatama tekućim od dana 28. rujna 2026. do isplate, po stopi koja se određuje uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, a koja referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, u roku od 15 dana.

III. Odbija se preostali zahtjev IV.-IX.tuženika za naknadu parničnog troška od 1.125,00 eura (tisućustodvadesetpetcenti), kao i neodređen zahtjev za naknadu sudskih pristojbi po pozivu suda, s pripadajućim zateznim kamatama, kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj je dana 19. travnja 2019. protiv tada I. tuženika Antuna Hausmaningera, tada II. tuženice Zdenke Mihelčić, tada III. tuženika Zvonimira Hausmaningera, tada IV. tuženice Marije Galić i tada V. tuženice Ruže Turkalj podnio tužbu radi naknade nužnih i korisnih troškova u iznosu od 72.782,88 kn / 9.659,95 eura sa zateznim kamatama od 8.06.2016. pa do isplate, koje bi imao i vlasnik zemljišta u postupku njegovog privođenja proizvodnoj funkciji, budući se tržišna cijena predmetnog poljoprivrednog zemljišta temelji na obavljenim radovima putem strojeva i zaposlenika tužitelja, pa su tuženi stekli bez pravne osnove upravo 9.659,95 eura koje bi inače sami morali potrošiti u postupku privođenja predmetnog zemljišta proizvodnoj funkciji kako bi ono postiglo kupoprodajnu cijenu koju su kupci platili tuženima, odnosno njihovim prednicima, s pozivom na odredbu čl. 1111. st. 1 i 2. Zakona o obveznim odnosima, sa tužbenim zahtjevom koji glasi:

"Nalaže se tuženicama Antunu Hausmaningeru iz Osijeka, I. Kršnjavoga 42, OIB:74090379636, Zdenki Mihelčić iz Osijeka, Virovitička 9, OIB:71639527155, Zvonimiru Hausmaningeru iz Osijeka, Porečka 5, OIB:31506390092, Mariji Galić iz Osijeka, Gornjodravaska obala 87, OIB:73546036259 i Ruži Turkalj iz Osijeka, Virovitička 9, OIB:71761212435 da na ime stjecanja bez osnove temeljem prodaje 1/5 suvlasničkog dijela nekretnina upisanih u zk.ul. 952 k.o. Šodolovci, isplate ukupan novčani iznos od 72.782,88 kn, odnosno da svaki od njih tužitelju Farma Tomašanci d.o.o. Semeljci, Kralja Tomislava 91, OIB:22292854492, isplati novčani iznos od 14.556,57 kn sa zakonskim zateznim kamatama po stopi zatezne kamate određenoj za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, tekućom od 8. lipnja 2016. pa do konačne isplate, sve u roku od 15 dana.

Tuženici su dužni tužitelju solidarno isplatiti troškove ovog parničnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od presuđenja pa do konačne isplate, sve u roku od 15 dana."

1.1. Podneskom od dana 1. lipnja 2026. tužitelj navodi da ukupno potraživanje tužitelja iznosi 72.782,88 kn, što preračunato prema fiksnom tečaju konverzije (1 EUR = 7,53450 kn) iznosi 9.659,95 EUR, slijedom čega na svaki suvlasnički dio od 1/5 otpada iznos od 1.931,99 eura, te je obveza svakog preminulog izvornog suvlasnika prešla na njegove nasljednike. Sukladno čl. 139. st. 4. Zakona o nasljeđivanju, kad ima više nasljednika, oni solidarno odgovaraju za ostaviteljeve dugove, svaki do visine vrijednosti svoga nasljednog dijela, pa stoga iznos koji otpada na pojedini izvorni suvlasnički dio (1.931,99 eura) potražuje od nasljednika solidarno, sve iz razloga jer zakon za sunasljednike izrijekom propisuje solidarnu, a ne razmjernu odgovornost. U odnosu na IX. tuženicu Ružu Turkalj, koja je jednako tako suvlasnica („izvorna, početna, tuženica“), iznos od 1.931,99 eura potražuje neposredno. Slijedom navedenog uređuje tužbeni zahtjev u odnosu na sadašnje tuženike, koji glasi kao pod I. izreke.

1.2. Tužitelj tužbu obrazlaže navodeći da su tuženici kao suvlasnici svatko u po 1/5 suvlasničkog dijela nekretnina dana 04.05.2016. sklopili ugovor o kupoprodaji nekretnina s kupcem Baricom Sabo iz Vladislavaca, K. Tomislava 244 kojim su istoj prodali nekretnine upisane u zk.ul. 952, k.o. Šodolovci i to kč.br. 361/2 oranicu Berak od 27166 m², kč.br. 361/4 oranica Berak od 13977 m², kč.br. 370/20 oranica Berak od

17440 m², kč.br. 370/21 oranica Berak od 16300 m², kč.br. 370/22 oranica Berak od 17469 m², kč.br. 370/23 oranica Berak od 7988 m², kč.br. 370/24 oranica Berak od 16052 m² i kč.br. 370/25 oranica Berak od 7988 m². Kao suvlasnici svatko u po 1/5 suvlasničkog dijela nekretnina dana 08.06.2016. sklopili su Ugovor o kupoprodaji nekretnina također s kupcem Baricom Sabo kojoj prodali nekretnine upisane u zk.ul. 952 k.o. Šodolovci i to kč.br. 361/1 oranica Berak od 5322 m² i kč.br. 361/5 oranica Berak od 8632 m². Dana 8. lipnja 2016. sklopili su i Ugovor o kupoprodaji nekretnina s kupcem Ivanom Sabom iz Vladislavaca, K. Tomislava 244, kojim su istom prodali nekretnine upisane u zk.ul. 952 k.o. Šodolovci i to kč.br. 362 oranica Berak od 17681 m², kč.br. 363/1 oranica Berak od 17573 m² i kč.br. 363/2 oranica Berak od 17577 m². Predmetne nekretnine tuženici su stekli u postupku povrata imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a uknjižbu istih na svoje ime su proveli temeljem zapisnika od 18.09.2015. dana 24.09.2015. pod Z-7409/15 s pripisom nekretnina od rednog broja 1 do 31 otpisanih iz zk.ul. 656, k.o. Šodolovci. Prije nego su tuženici stekli predmetne nekretnine uknjižbom, u korist tužitelja je donesena Odluka o davanju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup bez javnog poziva prema registriranom sjedištu poljoprivrednog gospodarstva na području OBŽ od 29.05.2015., koja je odluka izmijenjena drugom i petom iteracijom tako da su te nekretnine postale predmetom točke treće odluke, budući su druga i peta iteracija dostavljene elektroničkim putem Agencije za plaćanje u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju, a tužitelj iskazao interes za iste potvrdom na samoj odluci. Iteracije (izmjene) osnovne Odluke nastale su uslijed pogreške Agencije za poljoprivredno zemljište da tužitelju temeljem valjanog podnesenog zahtjeva dodijeli poljoprivredno zemljište temeljem čl. 51. st. 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu koji je bio na snazi od 30.04.2015. do 31.05.2015., a radilo se o tzv. postupku dodjele zemlje stočarima u zakup bez javnog poziva kako bi se udovoljilo popisima EU i tzv. Nitratne direktive br. 1991/676 (EU), da se svim subjektima koji se bave stočarskom proizvodnjom dodjeli dovoljna količina poljoprivrednog zemljišta u odnosu na broj grla stoke s ciljem zaštite zemljišta od onečišćenja solima (nitratima) životinjskog podrijetla. Temeljem navedene Odluke i Naputka Ministarstva poljoprivrede od 20.04.2015., za provedbu čl. 51. st. 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 39/13, 48/15), svi oni koji su dobili Odluku evidentirani su kao posjednici u ARKOD sustavu (registar posjednika poljoprivrednog zemljišta u RH) pa je tako i tužitelj 18.06.2015. upisan u ARKOD sustav i čime je isti postao poštenim posjednikom predmetnog poljoprivrednog zemljišta, u kojem se sustavu nalazio sve do 09.11.2016. kada su se u taj sustav upisali kupci predmetnih nekretnina Ivan i Barica Sabo. Nakon upisa u ARKOD sustav tužitelj je započeo s krčenjem dodijeljenog poljoprivrednog zemljišta jer se radilo o minski sumnjivom ili nedavno razminiranom zemljištu, obraslog šumom i šikarom koje je upravo zbog toga i bilo predmetom dodjele zemlje stočarima (dakle zemljište koje nije bilo predmetom ranijeg raspolaganja zemljišta u vlasništvu RH). Krčenje je bilo nužno kako bi se zemljište moglo privesti poljoprivrednoj proizvodnji, a budući je bilo okruženo zemljišnim parcelama u vlasništvu trećih osoba i do njega nije bilo javnog puta, bio je primoran izgraditi dva nova pristupna mosta do predmetnog zemljišta. U obavljanju radova na krčenju zemljišta, tužitelj je koristio teške radne strojeve i to bager, vozilo za prijevoz bagera i teške traktore, te je u sam rad utrošio velik broj radnih sati svojih zaposlenika o čemu je vodio radni dnevnik, iz kojeg proizlazi da je obavio radova putem svojim djelatnika i radnih strojeva u iznosu od 72.782,88 kn / 9.659,95 eura kako bi predmetne nekretnine u površini od cca 20 ha doveo u uporabnu funkciju. Predmetne radove započeo je kao pošten posjednik, a koji su trajali tijekom ljeta, jeseni i zime 2015. godine kako bi u proljeće 2016. zemljište bilo spremno za sjetvu, iako još ni tada nije bilo potpuno čisto jer je bilo nešto zaostalih grana od krčenja. Iako su znali koje zemljište im je dodijeljeno u povratu krajem rujna 2015., tuženi se nisu obratili tužitelju za predaju zemljišta koje im je dodijeljeno u

vlasništvo niti su se ikada upisali u ARKOD sustav posjednika poljoprivrednog zemljišta, a tužitelj nije znao za postupak povrata koji se vodio pred nadležnim upravnim tijelom, jer je isti vodilo nadležno državno odvjetništvo a dodjelu zemljišta u zakup bez javnog poziva Agencija za poljoprivredno zemljište i Agencija za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju također nisu znali da se vodi postupak za povrat predmetnog zemljišta jer bi inače kao državne agencije tužitelju dodijelili drugo odgovarajuće zemljište. Tuženici su očito čekali da tužitelj izvrši krčenje i izgradnju pristupnih mostova, što se očigledno poklapa sa zaključenjem predmetnih ugovora o kupoprodaji nekretnina od 04.05.2016. i 08.06.2016. kako bi za iste postigli puno veću cijenu. Uvidom u predmetne ugovore može se zaključiti da je kupovna cijena dogovarana u iznosu od cca ili preko 5.000,00 eura za jedan hektar, što se svrstava u red visokih tržišnih cijena koja se može postići za poljoprivrednog zemljišta visoke klase i potpuno spremna za poljoprivrednu proizvodnju. Da su tuženi primili od RH predmetno zemljište u zatečenom stanju, preuzeli bi tlo obraslo šumom i šikarom koje iziskuje obavljanje radova teškim strojevima i rad ljudstva najmanje u vrijednosti od 72.782,88 kn / 9.659,95 eura i koje niti iz daleka ne bi postiglo prodajnu cijenu koju je postiglo nakon krčenja i izgradnje pristupnih mostova od strane tužitelja. Kako su nakon prodaje predmetnog zemljišta kupcima Ivanu i Barici Sabo isti kao novi vlasnici protiv tužitelja proveli parnični postupak za predaju zemljišta u posjed, to tužitelj u ovom postupku ima pravo zahtijevati naknadu nužnih i korisnih troškova koje bi imao i vlasnik zemljišta u postupku njegovog privođenja proizvodnoj funkciji, budući se tržišna cijena predmetnog poljoprivrednog zemljišta temelji upravo na obavljenim radovima putem strojeva i zaposlenika tužitelja pa se po pitanju pravnog osnova može reći da su tuženici stekli bez pravne osnove upravo iznos od 72.782,88 kn / 9.659,95 eura a koji bi inače sami morali potrošiti u postupku provođenja predmetnog zemljišta proizvodnog funkciji kako bi ono postiglo upravo onu prodajnu cijenu koju su im platili kupci Ivan i Barica Sabo.

2. U odgovoru na tužbu od dana 27.05.2019. tada I.-V.tuženi osporavaju status tužitelja kao poštenog posjednika, te ističu prigovor promašene pasivne legitimacije, uz napomenu da je isti mogao biti ili u statusu zakupnika i poštenog posjednika ili u statusu nepoštenog posjednika jer je tužitelj temeljem Odluke Agencije za poljoprivredno zemljište RH od dana 29.05.2015. ostvario pravo na sklapanje ugovora o zakupu predmetnog poljoprivrednog zemljišta, a tek po sklapanju ugovora o zakupu je i imao pravo stupanja u posjed što jasno proizlazi iz čl. 5., i 6. navedene odluke. Ukoliko tužitelj nije sklopio ugovor o zakupu sa APZ nije imao pravo stupiti u posjed predmetnog poljoprivrednog zemljišta te se isti ne može smatrati poštenim posjednikom. U suprotnom ukoliko je tužitelj imao sklopljen ugovor o zakupu za APZ, tada je isti trebao ustati s tužbom protiv APZ, jer temeljem čl. 531. st. 2 ZOO, zakupodavac odgovara za štetu zakupniku ako se utvrdi da trećemu pripada neko pravo kojim sasvim isključuje zakupnika od korištenja stvari koja je bila predmetom zakupa. Bez obzira na navedeno, tužitelj nije bio u poštenom posjedu od listopada 2015., jer pošten posjed prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na posjed ne pripada, a tužitelj je najkasnije saznao da mu posjed ne pripada upravo u listopadu 2015., nakon što su se tuženici obratili APZ sa zahtjevom za raskid ugovora o zakupu s tužiteljem budući da se tuženima ubrzo nakon slanja zahtjeva za raskid ugovora o zakupu, obratio tužitelj. Također osporavaju potraživanje za obavljena ulaganja i to radove na poljoprivrednom zemljištu jer sukladno čl. 11. Odluke APZ, tužitelj nema pravo povrata uložених sredstava. Osporavaju i količinu i vrijednosti izvršenih radova, obzirom da je dostavljeni troškovnik interni akt tužitelja i isti se ne može smatrati dokazom, a koji nije niti ovjeren od strane javnog bilježnika, a niti potpisan od strane radnik. Kao valjani dokaz izvođenja radova tužitelj je mogao dostaviti ispise GPS koordinata strojeva ili isplatne liste plaća radnika iz kojih bi bilo vidljivo da su radili na

terenu. Osporavaju da je tužitelj bio primoran izgraditi pristupne mostove do predmetnih parcela poljoprivrednog zemljišta budući su bili okruženi parcelama u vlasništvu trećih osoba jer je iz izvotka Državne geodetske uprave (Geo portal DGU) vidljivo kako je tužitelj imao direktan pristup poljoprivrednom zemljištu sa javnog puta. Protive se predloženo vještačenju vrijednosti poljoprivrednog zemljišta jer je predmet ovoga postupka naknada ulaganja i troškova a ne povećanje vrijednosti zemljišta. Tužitelj predmnijeva malicioznu namjeru tuženih te navodi kako su oni nakon što su postali vlasnici zemljišta čekali sa kupoprodajom zemljišta samo kako bi tužitelj raskrčio zemljište, a oni postigli puno veću cijenu prilikom prodaje. U prilog svojih tvrdnji dostavljaju zahtjev APZ-u za raskidom ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta te napominju da nisu čekali da tužitelj raskrči zemljište kako bi postigli veću cijenu već su se odmah u roku 15 dana nakon što su postali vlasnici zemlje dakle odmah po saznanju za zakup obratili APZ sa zahtjevom za raskid ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta. Kako Agencija nije postupila po navedenom, oni su se obratili Ministarstvu poljoprivrede, Upravi poljoprivrede i prehrane industrije, Službi inspekcije, kako bi se navedena situacija riješila. Navode da sukladno zakonu, posjednik ima pravo od vlasnika stvari koji zahtjeva predaju stvari, tražiti nužne i korisne troškove koje je imao za vrijeme posjedovanja stvari. Tuženi nisu vlasnici stvari i smatraju kako je tužitelj trebao protiv vlasnika istaknuti zahtjev za naknadom troškova. Pored navedenog, za primjenu odredbi koje reguliraju pravni položaj posjednika prema vlasniku stvari su da se potraživanja moraju temeljiti na ulaganjima i troškovima koje je posjednik imao za vrijeme posjedovanja vlasnikove stvari; da je vlasnik zatražio predaju stvar ili da je stvar dobrovoljno predana vlasniku; te da prava i obveze između vlasnika i posjednika stvari nisu drugačije regulirane pravnim poslom. Tužitelj je većinu navodnih radova izvršio u lipnju i srpnju 2015. u koje vrijeme tuženi nisu bili vlasnici predmetnog zemljišta, već RH, a tuženi su stekli vlasništvo na nekretnini u rujnu 2015. pa stoga oni ne mogu odgovarati za ulaganja u nekretninu prijašnjeg vlasnika. Jedinu trošak koji tužitelj eventualno od njih može potraživati je eventualno period u prosincu 2015. Također napominju da kod izračuna visine nužnih i korisnih troškova koje potražuje poštenu posjednik, treba odbiti vrijednost plodova i drugih koristi koje je imao od stvari. Iz zapisnika Ministarstva poljoprivrede od 30.08.2016. proizlazi da je dana 03.05.2016. obavljen direktan očevid na navedenim površinama, da su iste u potpunosti obrađene te da je na istima vidljiva agrotehnička vjera obrade tla i sjetve kulture (soje). Pored navedenog, tužitelj je ostvario poticaj i potpore od RH u 2016. godini za iznos od 6.306.179,47 kuna od čega jedan dio s osnove korištenja predmetnog zemljišta, a uz sve navedeno, tužitelj nikada nije plaćao naknadu za korištenje poljoprivrednog zemljišta pa plodovi i koristi koje je tužitelj ostvario temeljem korištenja predmetnog zemljišta znatno premašuju iznos bilo kakvog ulaganja u poljoprivredno zemljište.

2.1. Tijekom postupka IV.-IX.tuženi navode da sukladno čl. 11. Odluke od 29.05.2015. tužitelj nema nikakvu pravnu osnovu za ovaj tužbeni zahtjev i ne ostvaruje pravo na povrat uložениh sredstava u predmetno zemljište. Podneskom od dana 27. srpnja 2026. se opetovano protive provođenju vještačenja, s prijedlogom zadatka kako ga je tužitelj iznio na ročištu od 28. travnja 2026. kao nesvrsishodnom, te smatra kako predloženo vještačenje nije upravljeno ka pravilnom i potpunom utvrđenju relevantnih činjenica u predmetnome postupku. Naime, tužitelj je vještačenje predložio provesti kako bi vještak utvrdio tržišnu cijenu radova koje tužitelj tvrdi da je izvodio (krčenje, vađenje panjeva, čišćenje). Međutim, tužitelj a priori, ni na koji način ne dokazuje u kakvome je stanju bilo predmetno zemljište prije izvođenja navodnih radova, što bi bilo važno za utvrđenje cijene troška navodnog čišćenja i krčenja (notorna je činjenica da količina krčenja ovisi o količini zakrčenosti). Što je još važnije, tužitelj (na kojemu je teret dokaza) tijekom cjelokupnoga postupka, ni na koji način ne dokazuje da je

izvodio ikakve radove i koje točno je izvodio, niti da je radi izvođenja kakvih radova (sve i da su radovi izvršeni) imao ikakve troškove, k tome još i nužne, (npr. plaćenim računima za izvedene radove i sl.). Napominje da su svjedoci saslušani u ovome postupku na prijedlog tužitelja (radnici koji su navodno izvodili radove), prema vlastitim iskazima zaposleni u drugim pravnim osobama, različitima od tužitelja (npr. PZ Osatina), a koje pravne osobe nisu stranke u predmetnome postupku te nisu ustale s predmetnom tužbom, pa stoga smatra kako paušalno „utvrđivanje“ (visine) cijene nedokazanih radova koje navodi tužitelj, u nejasnom i nedokazanom obujmu, nije upravljeno na utvrđenje relevantnih činjenica, kako to tijekom postupka navodi tužitelj. Isto tako ističe da je, s obzirom na odredbe članka 43. st. 5. - 8. Zakona o poljoprivrednom zemljištu i dosadašnji tijek postupka, vidljivo kako tuženik niti u odnosu s RH nije postupio na zakonit način, jer sve i da je izvodio kakve radove – procjenu vrijednosti istih nije izvršilo društvo Hrvatske šume d.o.o., koje sukladno navedenom zakonu i raspolaže drvnom masom preostalom nakon krčenja te (uz državni proračun) ostvaruje prihod o prodaje te mase.

3. Tužitelj tijekom postupka navodi da tuženima nije poznat postupak tzv. interventne mjere dodjele zemlje stočarima, posljedično čemu predmetnim priloženim ugovorima mu ne mogu osporavati njegovo pravo na posjed i poštenje, a niti predmetnim ugovorima mogu diskreditirati svjedokinju Josipu Dunder Bunčić. Ne osporava činjenicu da za čestice koje su predmet ovoga postupka ne postoji ugovor o zakupu, ali napominje da temeljem Odluke o davanju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH u zakup bez javnog poziva prema registriranom sjedištu poljoprivredno gospodarstvo na području OBŽ od 29.05.2015. i Naputka Ministarstva poljoprivrede od 20.04.2015. za provedbu čl. 51. st. 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, Naputka ravnatelja APPRRR od 29.05.2015., Naputka Ministra poljoprivrede od 29.05.2015., Naputaka Ministra poljoprivrede T. Jakovine, svi oni koji su dobili Odluku, evidentirani su kao posjednici u ARKOD sustavu pa tako i tužitelj, i čime je on postao pošten posjednikom predmetnog poljoprivrednog zemljišta dana 18.06.2015. Nesporna je činjenica da su ugovori o zakupu trebali biti sklapani za predviđeno razdoblje od 10 godina, no promjenom ministra dolazi do promjene vezano za sklapanje samih ugovora na način da su umjesto ugovora o zakupu na razdoblje od 10 godina, sklapani ugovori o privremenom raspolaganju od 5 godina, počevši tek od 2018. Tuženici su pribavili jedina dva ugovora koja su sklopljena na 10 godina (čl. 3.), a riječ je bilo o česticama u posjed kojih su neovlašteno i bez ikakve pravne osnove ušle fizičke osobe, koji su iznimka. Na području cijele Republike Hrvatske postoji još nekoliko sličnih ugovora, ali ne više od pet, sukladno Naputku za postupanje u primjeni čl. 51. st. 3. zakona o poljoprivrednom zemljištu ("NN" 39/13, 48/15, 53/17), a koji su se sklapali za navedeno vremensko razdoblje zbog iste problematike. Stoga stupanje u posjed prije formalnog sklapanja ugovora je bilo uobičajeno dok su dva predmetna ugovora iz 2015. iznimka od navedenog i ne samo za tužitelja i OBŽ, već za područje cijele RH. U odnosu na čl. 11. Odluke od 29.05.2015. navodi da se isti ne odnosi na ulaganje u zemljište radi privođenja svrsi. Također navodi da je prigovor promašene pasivne legitimacije neosnovan, jer je tužbeni zahtjev obligatorne naravi, što znači da nije relevantno tko je bio vlasnik u trenutku izvođenja radova, nego tko je primio korist od tih radova. Tuženici su primili korist od radova u cijelosti te naplatili tržišnu cijenu oranice koju im tužitelj nije bio dužan stvoriti. Predmet ovoga spora jest bogaćenje tuženika (čl. 1111. st. 2. ZOO) zato što su tuženici prodali iskrčeno i kulturi privedeno zemljište po cijeni od oko ili preko 5.000,00 eura po hektaru i time prisvojili vrijednost stvorenu ulaganjem tužitelja. Je li i kako je tužitelj postupao prema Hrvatskim šumama u pogledu drvene mase, ne oslobađa tuženike obveze vraćanja naprijed navedene vrijednosti. Tuženici nisu ovlašteni pozivati se na odredbu koja štiti interese Republike Hrvatske, odnosno Hrvatskih šuma d.o.o., a ne njihove, eventualno potraživanje glede

drvne mase pripadalo bi tim subjektima, koji nisu stranke u ovome postupku niti takav zahtjev ističu. Prodaja nekretnine trećima ne oslobađa tuženike obveze naknade (pasivna legitimacija). Okolnost da su tuženici predmetne nekretnine otuđili trećim osobama nije od utjecaja na njihovu obvezu naknade nužnih i korisnih troškova nastalih dok su bili vlasnici, budući da su nekretnine prodane s uvećanom vrijednošću upravo zbog izvršenih ulaganja. Zabrana neopravdanog bogaćenja i uspostava pravične ravnoteže temelj su i prakse Europskog suda za ljudska prava, u predmetu *Demiray protiv Turske* (61380/15) istaknuta je potreba da se imovinski odnosi rješavaju bez nerazmjernog tereta za ijednu stranu. Uskraćivanje naknade tužitelju predstavljalo bi nerazmjernan teret za tužitelja i neopravdano bogaćenje tuženika na račun tuđega rada.

4. Tijekom postupka od prvotno tuženih pet tuženika, ostala je IX.tuženica Ruža Turkalj, dok su nakon smrti ostalih prvotno tuženih nakon njihove smrti postupak nakon prekida i nastavka, preuzeli nasljednici sukladno čl. čl. 212. i čl. 215. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/1991., 91/1992., 112/1999., 129/2000., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 2/2007., 96/2008., 84/2008., 123/2008., 57/2011., 25/2013., 89/2014., 70/2019.), s tim da sada IV.-IX.tuženika su ostali kod istaknutog prigovora promašene pasivne legitimacije i prigovora poštenja posjeda tužitelja, dok se I.-III.tuženi nisu očitovali na tužbeni zahtjev, kako na prvo postavljenu, tako ni na uređen tužbeni zahtjev od dana 1. lipnja 2026., a niti na podneske tužitelja, koje su uredno primili.

5. Radi utvrđenja spornih činjenica, sud je u dokaznom postupku saslušao tada II.tuženicu Zdenku Mihelčić, III.tuženika Zvonimira Hausmaningera, svjedoke Josipu Dunđer Bunčić, Vladimira Silova, Ivana Huđeka, Josipa Paulića, Domagoja Radočaja, Ivana Sabu, Baric Sabo, te pročitao i izvršio uvid u preslike fotografija (list 7.-10. spisa), Ugovor o kupoprodaju nekretnina od 8.06.2016. (list 11.-15.), Ugovor o kupoprodaju nekretnina od 8.06.2016. (list 16.-20.), Ugovor o kupoprodaju nekretnina od 4.05.2016. (list 21.-25.), Očitovanje APZ USKOKU od 6.11.2015. (list 26.-33.), povijesne prikaze izvadaka iz zemljišne knjige (list 34.-38.), e-mail od 23.03.2016. (list 39.), Pregled postupka davanja državnog poljoprivrednog zemljišta u zakup bez javnog poziva primjenom članka 51. stavak 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 39/13., 48/15.) (list 40.-66.), Odluku o davanju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup bez javnog poziva od 29.05.2015. (list 67.-75., 104.-105., 108.-110., 170.-214.), Radni dnevnik (list 76.-77.), Naputak Ministarstva poljoprivrede od 20.04.2015. (list 78.-81.), Zahtjev za raskid ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta na temelju pravomoćne Nagodbe o pravu na naknadu za oduzeto poljoprivredno zemljište (list 106.-110.), Zapisnik Sektora inspekcije u poljoprivredi, Ispostava Osijek od 30.08.2016. (list 111.-112.), Izvješće Ministarstva poljoprivrede od 2.09.2016. (list 113.-115.), Očitovanje Agencije za plaćanje u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju od 29.01.2020. (list 165.-169.), Ugovor o zakupu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske bez javnog poziva na području općine Gorjani i općine Satnice Đakovačke (list 144.-159.), Očitovanje Agencije za plaćanje u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju od 29.01.2020. (list 165.-169.), Izjavu od 23.06.2015. (list 216.), Iskaz o prihvaćanju državnog poljoprivrednog zemljišta (list 217.-243.), Zapisnik o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta (list 243.-248.), dopis Agencije - upisivanje državnog zemljišta u ARKOD temeljem ugovora o zakupu od 22.05.2015. (list 251.-252.), Naputak ministra (list 253.), Naputak Ministarstva poljoprivrede od 20.04.2015. (list 254.-257.), Očitovanje Ministarstva poljoprivrede od 29.05.2015. (list 258.-259.), Naputak Ministarstva poljoprivrede od 15.05.2017. (list 260.-261.).

5.1. Sud nije izveo dokaz saslušanjem z.z tuženika Martine Gadnjan, jer je tužitelj odustao od tog dokaznog prijedloga na ročištu od dana 13. studenog 2019.

5.2. Sud nije izveo dokaz saslušanjem prvotnog I.tuženika Antuna Hausmaningera, jer je isti tijekom postupka preminuo dana 1. rujna 2022.

5.3. Sud je odbio prijedlog za provođenje kombiniranog poljoprivredno-građevinskog vještačenja, jer je činjenično stanje dovoljno utvrđeno, sukladno načelu ekonomičnosti postupka.

6. Izvedeni dokazi ocijenjeni su sukladno čl. 8. Zakona o parničnom postupku.

7. Tužbeni zahtjev nije osnovan.

8. Predmet spora je zahtjev tužitelja da mu tuženi solidarno, svaki do visine vrijednosti svoga nasljednog dijela, naknade nužne i korisne troškove po čl. 164. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kao pravu poštenog posjednika, odnosno da mu naknade na ime stjecanja bez osnove sukladno čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima, u ukupnom iznosu od 9.659,95 eura, s pripadajućim zateznim kamatama od 8.06.2016. pa do isplate.

9. Među strankama nema spora:

- da su sada pok. prvotno tuženi Antun Hausmaninger, Zdenka Mihelčić, Zvonimir Hausmaninger, Marija Galić, te sada IX.tuženica Ruža Turkalj, kao suvlasnici svako u 1/5 dijela, prodali kč.br. 361/2, kč.br. 361/4, kč.br. 370/20, kč.br. 370/21, kč.br. 370/22, kč.br. 370/23, kč.br. 370/24 i kč.br. 370/25, sve u ko. Šodolovci, temeljem Ugovora o kupoprodaji od 4.05.2016. kupcu Barici Sabo, ovjeren od strane v.d. javnog bilježnika Pavla Gagre iz Valpova pod OV-2300/16 dana 4.05.2016. (list 21.-25.);

- da su sada pok. prvotno tuženi Antun Hausmaninger, Zdenka Mihelčić, Zvonimir Hausmaninger, Marija Galić, te sada IX.tuženica Ruža Turkalj, kao suvlasnici svako u 1/5 dijela, prodali kč.br. 361/1 i kč.br. 362/5 u ko. Šodolovci, temeljem Ugovora o kupoprodaji od 8.06.2016. kupcu Barici Sabo, ovjeren od strane v.d. javnog bilježnika Pavla Gagre iz Valpova pod OV-2830/16 dana 8.06.2016. (list 16.-20.);

- da su sada pok. prvotno tuženi Antun Hausmaninger, Zdenka Mihelčić, Zvonimir Hausmaninger, Marija Galić, te sada IX.tuženica Ruža Turkalj, kao suvlasnici svako u 1/5 dijela, prodali kč.br. 362, kč.br. 363/1 i kč.br. 363/2 u ko. Šodolovci, temeljem Ugovora o kupoprodaji od 8.06.2016. kupcu Ivanu Sabi, ovjeren od strane v.d. javnog bilježnika Pavla Gagre iz Valpova pod OV-2832/16 dana 8.06.2016. (list 11.-15.);

- da Ivan i Barica Sabo upisani kao vlasnici kupljenih nekretnina dana 9.11.2016.;

- da su navedene nekretnine prvotno tuženici (Antun Hausmaninger, Zdenka Mihelčić, Zvonimir Hausmaninger, Marija Galić) te sada IX.tuženica Ruža Turkalj, stekli u postupku povrata imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine;

- da su stečene nekretnine uknjižene u vlasništvo istih temeljem Zapisnika od 18.09.2015. pod Z-7409/15 dana 24.09.2015. s pripisom nekretnina od rednog broja I-31 otpisanih iz zk. ul. 656 k.o. Šodolovci (list 36.-38.);

- da je dana 29.05.2015. donesena Odluka o davanju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup bez javnog poziva prema registriranom sjedištu poljoprivrednog gospodarstva na području OBŽ (list 170.-214.);

- da tužitelj nije sklopio Ugovor o zakupu za predmetne katastarke čestice.

10. Između stranaka je sporno:

- osnova i visina zahtjeva;

- pasivna legitimacija;

- status tužitelja kao poštenog posjednika predmetnog poljoprivrednog zemljišta.

11. Iz iskaza tada II.tuženice Zdenke Mihelčić, sa ročišta od dana 15.09.2022. proizlazi da su zemlju dobili 24.09.2015. koju nisu vidjeli, već je njen sada pokojni brat Antun, išao vidjeti zemlju i utvrdio da je posijana soja, radi čega su pričekali da Osatina grupa makne soju, ali je ta grupacija još jedan put posijala isto soju i cijelo vrijeme su čekali da se Osatina grupa makne sa te zemlje, koju su počeli prodavati 04.05.2016., a oko kupoprodaje je njen brat Antun vodio brigu o svemu, te su upisani u ARKOD. Čekali su da mogu zemlju prodati jer je na njoj bila posijana soja, ali su odlučili u svibnju 2016. prodati zemlju Ivanu Sabi koji je rekao da će kupiti zemlju bez obzira što je posijana i da će on dalje voditi brigu o toj zemlji. Sabo im je javio da je nastao neki problem vezano za tu zemlju i da je morala intervenirati policija koju je zvala Osatina grupa. Nije bila nikada na toj zemlji, jer je njen pokojni brat Antun o svemu vodio brigu, te je njen brat Barici i Ivanu Sabi pokazao tu zemlju, dok je ovima iz Osatina grupe rekao da više ne sade ništa na toj zemlji jer je ta zemlja njihova i da će ju dati u prodaju, ali je unatoč navedenom Osatina svejedno ponovno posijala soju. Za kupce je saznala preko njenog brata Antuna, koji su došli radi kupoprodaje zemlje. Njen brat Antun je ranije vodio brigu o toj zemlji, o prodaji i sve drugo, ali su svi u obitelji bili upoznati sa svime što je on radio i poduzimao vezano za tu zemlju. Kada je zemlja oduzeta njenim roditeljima, zemlja je bila uredno obrađena i posijana pšenicom. Njen otac je bio agronom, a kada im je zemlja oduzeta, ona je bila dijete, ali je uvijek od majke slušala da je zemlja uređena. Kada je počeo povrat te zemlje, nisu znali koji dio zemlje je njihov, s obzirom da im je zemlja vraćena tek u rujnu 2015., a zemlja koja im je bila oduzeta je bila uredna i posijana pšenicom, kako su govorili njeni roditelji.

11.1. Iz iskaza tada III.tuženika Zvonimira Hausmaningera sa ročišta od 15.09.2022. proizlazi da nije vidio parcele koje su predmet ovoga postupka jer je vezano za iste sve radio njegov brat Antun, koji je rekao da je zemlja s nekim panjevima i da je treba kultivirati i da su oni koji su tu zemlju obrađivali to napravili i raskrčili zemlju. Njegov brat Antun je išao posjednike te zemlje upozoriti da im je zemlja vraćena i da zbog toga skinu posijane usjeve, te da dalje više ne siju i ne obrađuju tu zemlju, a pretpostavlja da je to bilo 2015. kada im je zemlja dodijeljena jer su oni 2016. počeli prodavati tu zemlju. Iz Osatina grupe su im pričali i pokazivali neke slike da su oni tu zemlju čistili i vadili neke panjeve sa zemlje za što su tražili trošak. Pretpostavlja da je to točno da su čistili i raskrčili zemlju, jer u protivnom istu ne bi mogli obrađivati, te im je bilo u interesu da zemlju sebi dovedu u obradivo stanje.

Nikada nije vidio tu zemlju i ne zna kako je Osatina grupa došla do te zemlje, sve do trenutka kada im država nije vratila tu zemlju, pa su možda smatrali da će ta zemlja njima i ostati. Kada su iz Osatina grupe pokazali njemu, bratu Antunu i drugima iz obitelji, slike tom prilikom je bila pravница iz Osatina grupe. Novce koje je Osatina grupa tražila za raskršćivanje zemlje je bilo nekih 70.000,00 do 100.000,00 kuna i tom prilikom im je pravница iz Osatina grupe rekla da oni imaju nekakvu moralnu obvezu da Osatini plate to što su raščistili, na što im je njegov brat Antun rekao da je od obitelji Hausmaninger uzeta zemlja koja je bila uredna, obrađena i posijana pšenicom i vraćena u stanju u kakvom je vraćena, te da je njihov problem što su obrađivali tu zemlju, na što ih nitko nije tjerao. O oduzimanju te zemlje su imali saznanja sve putem priča od njihovih roditelja. Ne zna za koji iznos je zemlja prodana Barici i Ivanu Sabo. Ne može potvrditi 100% da je zemlja na slikama koje su im pokazivali iz Osatina grupe upravo zemlja koja je predmet ovoga spora, te su mogli pokazati slike kakve god su htjeli. Sabo nije mogao ući na tu zemlju, dok god Osatina grupa nije maknula usjeve, a zemlja je bila posijana u vrijeme povrata zemlje njima. Kada im je zemlja bila dodijeljena, ista je bila obrađena i njegov brat je znao da je zemlja bila u lošem stanju u razdoblju dok im zemlja nije bila vraćena, te dok Osatina grupa nije zemlju obradila i kultivirala za svoje potrebe. Njen brat je bio nazočan kod pokazivanja slika i nije osporio te slike, već im je samo rekao da su oni to radili i obrađivali za sebe.

11.2. Iz iskaza svjedokinje Josipe Dunđer Bunčić sa ročišta od 13.11.2019. proizlazi da je bila u radnom odnosu u vrijeme predmetnih događanja prijenosa i upisa zemljišta na radnom mjestu pravnice kod tužitelja i upoznata je s načinom na koji je istom dodijeljena predmetna zemlja. 2015. godine Republika Hrvatska je donijela interventnu mjeru da se stočarima koji nemaju dovoljno zemlje za bavljenjem stočarstvom dodijeli dodatna zemlja pa je tužitelj dobio između ostalog i predmetnu zemlju koja se nalazi u k.o. Šodolovci. Donesena je Odluka o davanju zemlje u zakup bez javnog poziva, gdje je bila i predmetna zemlja i temeljem koje odluke se tužitelj je prijavio poticaj i upisao se u ARKOD u 06/2015, a temeljem te odluke i naputka Ministarstva izvršen je upis u ARKOD sustav, dok su ugovori sklapani tek 2017. ili početkom 2018. godine i tada je je bilo i uvođenje u posjed. Ugovori nisu odmah sklapani iz razloga jer je bila referentan godina za poticaje do 2020.-te sukladno inzistiranju EU, a s obzirom da je bilo jako malo vremena ugovori su sklapani tek 2017. i 2018. u kojem razdoblju su mijenjana dva ministra poljoprivrede. Ugovori su trebali biti sklapani na 10 godina, međutim, ministar je to izmijenio tako da su ugovori sklapani za privremeno korištenje zemljišta na rok od 5 godina i koji je Naputak vrijedio za sve u RH koji su dobili zemlje temeljem Odluke o dodjeli zemlje stočarima. Nakon upisivanja u ARKOD stupili su u posjed predmetnog zemljišta i nitko nije imao saznanja da bi netko dugi polagao pravo na tu zemlju koja je bila zapuštena i zarasla. Nitko ih od strane državnih agencija niti tuženih nije nikada izvijestio da im ne pripada pravo na posjed tog zemljišta. Stupanjem u posjed zemljišta s obzirom da je 90% istog bilo zapušteno, zemljište su prvo morali privesti svrsi i korištenju za poljoprivredu koje je trajalo par mjeseci i osim fizičke radne snage, bio je potreban i rad sa teškim strojevima jer su se na zemljištu nalazili veliki i teški panjevi koje je trebalo otkloniti, a tužitelj je morao izgraditi i nekoliko mostova. Nakon što su saznali da je zemlja vraćena Hausmaningeru i osobama s njim u srodstvu, bili su u problemu jer su u tu zemlju uložili znatna sredstva radi čega su se istom obratili s prijedlogom da od njega kupe tu zemlju i zbog čega su Ivan Huđek i ona bili nekoliko puta kod Hausmaningera vezano za pregovore oko kupnje tog zemljišta za koje je isti tražio 5.000,00 eura ili 5.500,00 eura po hektaru, s kojom cijenom se oni nisu složili, ali su tražili da im od te cijene odbije troškove koje su imali za uređenje zemljišta i privođenja istog svrsi, a koji su troškovi iznosili oko 80.000,00 kuna te su istom pokazali fotografije zemljišta prije i poslije uređivanja istog na što je on rekao da ga to ne zanima i zašto su to uopće radili.

Da su znali da ta zemlja ide u povrat naravno da ne bi ništa radili niti ulagali u tu zemlju. Ona i Ivan Huđek su kod Haumaningera išli u 06/2016., a da li su za to saznali dva ili tri mjeseca prije ne zna, ali je to bilo 2016. godine.

11.3. Iz iskaza svjedoka Vladimira Silova sa ročišta od 13.11.2019. proizlazi da je bio zaposlen kod tužitelja 2015. i sa pet ili šest drugih ljudi sa motorkama su raskrčivali drveće na predmetnom zemljištu koje je bilo zaraslo u korov sa oazama drveća, te su bagerima morali povaditi panjeve nakon što su porezali drveće na način da su panjevi bacani u veliku rupu i prekriveni zemljom. Od drveća koje su porezali su dobili nekih 25-30 metara drva, dok su korov samo potanjurali. Od teških strojeva je bila kombinirka, bager, a kada se riješilo to zemljište vezano za korov i drveće onda su sa tanjuračama išli preko tog zemljišta da bi uništili korov, šiblje i travu. Na zemljištu su izgrađena dva mosta da bi se sa lenije moglo doći na te table jer između tabli nije bilo lenija za pristup istima, a radi se o mostovima od betonskih cijevi promjera 60 do 80 cm, na koje se po polaganju u zemlju nagnula zemlja i tako se moglo prelaziti preko njih, a te mostove nakon obavljanja radova nisu micali. Ti radove koje je on i još 5-6 ljudi obavljali na tom zemljištu su trajali 30-tak dana, a ne zna koliko je trajao rad sa strojevima jer nakon što su oni obavili svoj dio posla, otišli su sa tih čestica. Nalog za obrađivanje tog zemljišta je dobio od direktora poljoprivrede Ivana Huđeka.

11.4. Iz iskaza svjedoka Ivana Huđeka sa ročišta od 17.01.2020. proizlazi da je voditelj ratarske proizvodnje u PZ Osatina, ali obnaša dužnost u svih deset firmi u grupaciji Osatina grupe i poznato mu je da je zemlja od strane Agencije dodijeljena stočarima, pa tako i zemlja u k.o. Šodolovci, tužitelju. Ta zemlja je bila minirana a nakon toga i deminirana, ali je tako moralo ostati neko vrijeme pa je bila zapuštena i zarasla u drveće, grmove i korov. Bile su tri parcele omeđene kanalima ukupne površine 27,27 ha, međutim, niti jedna od te tri parcele nije bila pogodna za obradu. Nakon što je obišao teren krajem lipnja i početkom srpnja 2015. na teren je poslao grupu ljudi od 4 do 5 s motornim pilama i sa tzv. kombinirkom koja može čupati i vaditi manje panjeve, s kojom se radilo svaki treći dan i povremeno, dok su za veće panjeve imali samo bagere i dozere. Bager je vadio panjeve i kapao kanale gdje su pohranjivali drveće, granje i panjeve, a na što su navozili zemlju koju su iskopali i potom sa dozerom to pokrivali i ravnali. Na jednoj parceli je bila šuma površine 7 ha. Radili su do Božića, a na terenu su imali i čuvare radi strojeva jer ih nisu mogli vraćati svaki dan, te su nakon proteka božićnih blagdana nastavili s poslom, sve do kraja 3. mjeseca i jedan dio u 4. mjesecu, s tim da su imali i četiri kanala uz te parcele, pa su čistili i te kanale. Iz kanala su vadili samo ono što je bilo drveće. Da bi mogli pristupiti tim česticama i sa strojevima, napravili su dva mosta, od kojih je jedan imao 10 betonskih cijevi, a jedna 7 ili 8 cijevi pa su mogli sa ceste odmah pristupiti na prvu parcelu gdje je bila šuma. Morali su napraviti još jedan most da bi sa prve parcele došli na drugu parcelu. Kada su završili s radovima na tom zemljištu su posijali soju, drugu i treću parcelu su preorali uz lomove vijaka na strojevima, dok su prvu česticu mogli samo s teškom tanjuračom istanjurati, ali su na sve tri čestice posijali soju koja je bila od farme Tomašanci. U to vrijeme nije znao da bi netko ostvario pravo na povrat tog zemljišta, već su radove krčenja obavljali normalno, nitko tamo nije dolazio niti ih zvao vezano za zemljište, a u lipnju 2016. je prvi puta saznao od pravnice Josipe Dunđer Bunčić da je ta zemlja nekome dodijeljena, radi čega je skupa s njom otišao kod tog gospodina s namjerom da tu zemlju otkupimo. Taj gospodin je tražio 5.000,00 eura za hektar, a oni su od njega tražili da od te cijene odbije cijenu troška njihovih radova čišćenja i krčenja tih čestica jer je to netko mora napraviti. Nije bio mišljenja da predmetne čestice se mogu prodati po hektaru za 5.000,00 eura, jer toliko nije vrijedilo i što je rekao i direktoru i pravnici. Dogovor nije postignut sa tim gospodinom i poslije je čuo

da je isti tu zemlju već počeo prodavati, a ne zna da li je netko drugi još s tim čovjekom išao razgovarati vezano za kupnju tih čestica.

11.5. Iz iskaza svjedoka Josipa Paulića sa ročišta od dana 17.01.2020. proizlazi da radi u PZ Osatina za Farmu Tomašanci u ratarstvu. Kada su u lipnju 2015. ili 2016. došli na predmetne čestice iste nisu izgledale kao obrađena površina, a radilo se o šumi i šikari. Tom području nije bilo prilaza pa su napravili prilaz na način da su pocijevili kanal i na to navezli zemlju i potom krenuli s motornim pilama rušiti stabla i vaditi panjeve. Što se tiče porezanih stabala, mogli smo si ista ponijeti doma, ukoliko smo to htjeli, jer toga nije bilo puno da je valjalo, dok su povadene panjeve stavljali u rupu koju su iskopali, nakon toga navezli na panjeve zemlju koju su poravnali. Za čišćenje tog terena bila im je potrebna teška mehanizacija, i on je radio s kombinirkom koji je stroj koji može raditi više operacija, može tovariti i kopati. Bilo je puno posla jer se radilo o zemljištu koje nije bilo prepoznatljivo kao poljoprivredno zemljište i radovi su trajali od 6. do 3. ili 4. mjeseca iduće godine. Dok je on radio, nije nikoga vidio od trećih osoba niti je neka treća osoba pristupila koja bi im osporavala posjed niti tražila da se maknu sa zemljišta, a kako je korov prelazio preko njihovih glava, nisu se mogli ni međusobno vidjeti, pa su uzeli traktore i tanjurače da bi korov poravnali i povadili da se mogu vidjeti i raditi. Ne zna da li je stroj na kojem je radio bio u vlasništvu PZ Osatina ili Farme Tomašanci, ili je možda bio u najmu.

11.6. Iz iskaza svjedoka Domagoja Radočaja sa ročišta od 17.01.2020. proizlazi da je u PZ Osatina počeo raditi 17.07.2015. kada se odvijalo krčenje šume i u tom trenutku nije znao za koga se šuma krči. Kada je došao, jedna tabla je bila iskrčena te su za krčenje ostale druga i treća tabla, a sve tri table su bile potanjurane, ali je ostalo drveća za rušiti, palili su grane i rezali drveće, a svako drvo su rezali na metar visine, a ostatak su palili, a što se radilo sa panjevima, ne zna. Na tim kč.br. je radio od 17.07. do 10.08. 2015. i za to vrijeme su imali jedan traktor sa vilicama, kranom i dvije prikolice, a do tabli su dolazili preko kanala koji nije bio dubok, pa su ga mogli prijeći autima, te za to vrijeme nitko od trećih osoba nije dolazio na te table. Nakon što mu je ugovor istekao, u razgovoru s kolegama je čuo da su strojeve na te table prevozili labudicom.

11.7. Iz iskaza svjedoka Ivana Sabe sa ročišta od 10.06.2021. proizlazi da su on, te roditelji od g. Hausmaningera koji je bio glavni pregovarač, u odnosu na svoju braću i sestre, kupili zemljište u k.o. Šodolovci te su majka, otac i on, svatko za sebe kupovali dio zemlje, a on je kupio zemlju od 5,3 ha. Sa Hausmaningerom je dogovorio kupoprodajnu cijenu koja je bila malo više od 5.000,00 eura po hektaru početkom lipnja 2016. Kada je išao pogledati tu zemlju koju je namjeravao kupiti, to je bila oranica i 01.06. je bila zasijana soja na istoj. Prvo su imali pregovore oko kupoprodaje, a kada je nabavio novce, u lipnju 2016. je tu zemlju kupio, na kojoj nije morao ništa posebno čistiti i krčiti jer je zemlja bila čista, te se odmah mogao upustiti u proizvodnju, ali slijedeće godine nije mogao biti odmah u posjedu kupljene oranice jer je tužitelj ponovno zasijao pšenicu. Nije mu poznato kada je Hausmaninger postao vlasnik, niti ga je od ranije poznao, već je za prodaju te zemlje saznao slučajno preko Pave Babića iz Grawe osiguranja s kojim je njegov otac bio na kavi i saznao za prodaju te zemlje. Ta zemlja je udaljena 10-tak km od kuće u kojoj živi. Nikada se nisu prije posebno zanimali za kupnju te zemlje, a koja je udaljena 10 km od ceste na kraju Šodolovaca u šumu. Početkom travnja 2016. je saznao da se zemlja prodaje i tada su započeli pregovori, otišao je vidjeti tu zemlju, bila je oranica i otvorena preorana brazda. Nije se posebno interesirao kod Hausmaningera da li netko tu zemlju obrađuje, ali je mislio da ju netko radi i da kada on kupi tu zemlju, da je ona to njegova zemlja, te mu je Hausmaninger na pregovorima pokazao vlasnički list za tu zemlju.

Zemlja je bila preorana i nije vidio nikakvih nečistoća ili granja, ali nisu obišli cijelu parcelu skroz, bilo je prilaznih puteva kroz travu – poljski put, dok je na parcelama prije bilo nekih mostića. Kada su potpisivali ugovor u 06/2016. oranice su bile zasijane, a Hausmaninger prilikom prodaje nije rekao da je ta zasijana soja njegova soja. Neiskrčeno zemljište ne bi platilo jednako kao oranicu. Na oranici se bave ekološkom proizvodnjom, a prije kupnje nisu znali da to zemljište nije bilo ranije obrađivano i da je pogodno za ekološku proizvodnju. Kada je kupio tu oranicu, u jesen 2016. grupa Osatina je preorala oranicu, ovršila soju i posijala pšenicu, sve u jednom danu, a nije vidio da ista radi neke druge radove, npr. krčenja zemljišta. Sa Hausmaningerom nije posebno raspravljao o tome da li je netko na tom zemljištu i da li ga treba izbaciti već su mislili da to zemljište radi neki lokalni poljoprivrednik, koji će, kada se zemlja kupi, izaći iz posjeda.

11.8. Iz iskaza svjedokinje Barice Sabo sa ročišta od 10.06.2021. proizlazi da im je Hausmaninger rekao da je dobio predmetnu zemlju u povratu od države, a ništa nije govorio tko je tu zemlju radio ili radi. Kada su pregovarali o kupnji zemlje, ista je bila preorana. Ne zna da li se Hausmaninger bavi poljoprivredom i da li ima neke strojeve. Kada su sklapali ugovor u 06/2016., zemlja je bila posijana, a Hausmaninger im je rekao da je zemlja njegova i da ima vlasnički list. Prije kupnje je bila na toj zemlji i kada su zemlju počeli raditi, na istoj nije bilo nikakvih grana ili graničica, a sve tri table (jednu tablu su naknadno kupili) imaju svoju leniju i čupriju i na taj način pristupaju zemlji. 2017. su odnijeli papire vezano za njihovo vlasništvo i upisali se u ARKOD, a prije toga nisu mogli jer je bila upisana Osatina grupa. Za hektar su platili 5.000,00 eura, kada su kupili zemljište isto je bilo u normalnom i obradivom stanju. Kada su sklapali ugovor, da je zemljište bilo dijelom po velikom šumom, a dijelom pod manjom šumom, ne bi platili istu cijenu odnosno to zemljište ne bi niti kupili. Nije vidjela nikada da Osatina grupa ili tužitelj, Farma Tomašanci, privodi zemlju svrsi i da krči tu zemlju, ali prije travnja 2016. nije bila na licu mjesta na toj zemlji.

12. Na preslikama fotografija (list 7.-10. spisa) je razvidno zemljište sa radnim trojem – bagerom, te radnik sa motornom pilom koji sječe drva.

12.1. Iz očitovanja Agencije za poljoprivredno zemljište USKOK-u od 6.11.2015. (list 26.-33. spisa), proizlazi da Agencija u iznošenju kronologije postupanja glede javnog poziva za dodjelu u zakup državnog poljoprivrednog zemljišta na području Općine Viškovci i donošenja Odluke o davanju polj. zemljišta u vlasništvu Republike hrvatske u zakup bez javnog poziva prema reg. sjedištu polj. gospodarstva na području OBŽ od 29.05.2015., priznaje da je napravila propust jer nije uvrstila tužitelja u navedenu Odluku, zbog čega su nastale 2. (dana 15.06.2015.) i 5. iteracija (7.07.2015.) pa su predmetne kč.br. postale predmetom točke 3. Odluke.

12.2. Iz e-maila od 23.03.2016. (list 39.) proizlazi da je ravnateljica APZ dana 23.03.2016. dostavila kronologiju dodjele zemlje stočarima u Ministarstvo poljoprivrede.

12.3. Iz Pregleda postupka davanja državnog poljoprivrednog zemljišta u zakup bez javnog poziva primjenom članka 51. stavak 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu iz 2016. („Narodne novine“ broj 39/13., 48/15.) (list 40.-66.) i Zapisnika o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta (list 58.-75.), proizlazi da je 2. iteracija Odluke od 29.05.2015. nastala dana 15.06.2015. zbog uočene pogreške Agencije kada nije uvrstila tužitelja u Odluku od 29.06.2015. zbog pogrešne interpretacije povezanih društava i njihovih zajedničkih resursa, a 5. iteracija je nastala 7.07.2015. zbog

preklopa dodijeljenih kč.br. s važećim ugovorima o zakupu državnog poljoprivrednog zemljišta.

12.4. Iz Odluke o davanju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup bez javnog poziva od 29.05.2015. (list 67.-75., 104.-105., 108.-110., 170.-214.) proizlazi da je čl. 5. propisano da na temelju te Odluke zakupodavac i zakupnik sklopit će Ugovor o zakupu; čl. 6. na osnovu sklopljenog ugovora, zakupnika uvodi u posjed Povjerenstvo imenovano od strane zakupodavca u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, odnosno po skidanju usjeva dotadašnjeg posjednika; čl. 11. zakupodavac može dopustiti zakupniku postavljanje gospodarskih objekata, pomoćnih uređaja i objekata za iskorištavanje zemljišta, ako je to u skladu s dokumentima prostornog uređenja i graditeljstva i izvođenja potrebnih radova neophodnih za korištenje zemljišta pobliže označenog u članku 1. ove Odluke ugovorene svrhe, bez prava na povrat uložених sredstava. Po isteku zakupa navedeni objekti i uređaji iz stavka 1. ovoga članka, postaju vlasništvo zakupodavca. Zakupodavac ima pravo tražiti da zakupnik u svom trošku ukloni postavljene gospodarske pomoćne i druge objekte na predmetnom poljoprivrednom zemljištu.

12.5. Iz Naputka Ministarstva poljoprivrede od 20.04.2015. (list 78.-81.) proizlazi da se odnosi na primjenu čl. 51. st. 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ broj 39/2013., 48/2015.) u kojem se navodi da APPRRR nakon zaprimanja Odluke o zakupu bez javnog poziva i ostale dokumentacije poziva nositelja poljoprivrednog gospodarstva u regionalni ured kojem pripada kako bi se sukladno odluci izvršio upis ovih površina u karticu Posjed UPG-a i ARKOD sustav. Rok do kojeg je sukladno Odluci o zakupu bez javnog poziva moguće izvršiti ovaj upis je 16.06.2015.

12.6. Iz Radnog dnevnika (list 76.-77.) proizlazi da sadrži popis operacija, utrošenih sati strojeva, te broja radnika za srpanj, kolovoz i prosinac 2017.

12.7. Iz Zahtjeva za raskid Ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta na temelju pravomoćne Nagodbe o pravu na naknadu za oduzeto poljoprivredno zemljište (list 106.-110.) proizlazi da je zamolbu podnio Antun Hausmaninger dana 9. listopada 2015. Agenciji za poljoprivredno zemljište, navodeći da je dana 18.09.2015. donesena Nagodba kojom su on i ostali ovlaštenici naknade (Zdenka Mihelčić, Zvonimir Hausmaninger, Marija Galić i Ruža Turkalj) svako u 1/5 suvlasničkog dijela dobili između ostalog i predmetno zemljište na ime naknade za oduzeto poljoprivredno zemljište, a za koje je utvrdio da je dano u zakup stočarima i to Farmi Tomašanci d.o.o., da kao suvlasnici predmetnih kč.be. nisu zainteresirani za nastavak zakupnog odnosa sa Farmom Tomašanci d.o.o. i predlažu raskid ugovora o zakupu koji je Agencija sklopila sa navedenom pravnom osobom kao zakupoprimcem jer je zemljište koje je predmet zakupa postalo privatno vlasništvo. Uz Zahtjev je priložen Izvadak iz Odluke o davanju polj. zemljišta u zakup od 29.05.2015. i skica predmetnih kč.br. sa Geo portala.

12.8. Iz Zapisnika Ministarstva poljoprivrede od 30.08.2016. (list 111-112.) proizlazi da je sastavljen po zahtjevu Antuna Hausmaningera na okolnost korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu, koji je predočio dopis upućen dana 9.10.2015. Agenciji za poljoprivredno zemljište, po kojem Agencija nije postupila, da je Farma Tomašanci d.o.o. predmetno zemljište iskrčila i privela ga kulturi, ali ne na zahtjev vlasnika zemljišta koje su dobili Nagodbom od 18.09.2015., te je zatražila prodaju tog zemljišta uz za njih kao nove vlasnike nepovoljne uvjete. Također navodi da je na tom zemljištu Farma Tomašanci obavila proljetnu sjetvu 2016. Traži žurni postupak radi

početka nove sjetvene sezone i rješavanja raskida ugovora o zakupu koje je zaključila APZ a koje je postalo privatno vlasništvo, a novi vlasnici nemaju interesa od takvog ugovora.

12.9. Iz Izvješća Ministarstva poljoprivrede od 2.09.2016. (list 113.-115.) proizlazi da je dostavljeno Sektoru inspekcije u poljoprivredi, da je zatražen inspekcijski nadzor, jer je predmetno zemljište u rujnu 2015. kroz postupak povrata oduzetog poljoprivrednog zemljišta vraćeno prijašnjim vlasnicima, a Agencija je raspolagala tim zemljištem kroz ugovore o privremenom korištenju i davanju u zakup bez javnog poziva poljoprivrednicima koji se bave stočarstvom. Očevidom na licu mjesta dana 3.05.2016. je utvrđeno kako su predmetne površine u potpunosti obrađene i na istima su vidljive agrotehničke mjere, obrade tla i sjetva kulture (soja). Uvidom u podatke dostavljene od Agencije za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju utvrđeno je kako su predmetne čestice u k.o. Šodolovci upisane u Zapisnik o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta od 5.05.2016., te u Zahtjevu za potpore za 2015. kod pravne osobe Farma Tomašanci d.o.o., a koje su navedenom dane u zakup temeljem Odluke o davanju polj. zemljišta u vlasništvu RH bez javnog poziva prema registriranom sjedištu poljoprivrednog gospodarstva na području OBŽ. Također da su kao vlasnici u 1/5 dijela svaki predmetnog zemljišta upisani Zdenka Mihelčić, Zvonimir Hausmaninger, Antun Hausmaninger, Marija Galić i Ruža Turkalj, te da je Antun Hausmaninger dana 30.08.2016. u Ministarstvu poljoprivrede dao Izjavu na navedene okolnosti uz zahtjev za pokretanje žurnog postupka radi početka nove sjetvene sezone i raskida Ugovora o zakupu koji je zaključila APZ sa Farmom Tomašanci d.o.o. i koji je već uputio APZ dopisom od dana 9.10.2015.

12.10. Iz Očitovanja Agencije za plaćanje u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju od 29.01.2020. (list 165.-169.) proizlazi da je sukladno Pravilniku o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta („Narodne novine“ 35/15., 118/16., 26/17.) „ARKOD“ sustav registracije korištenja poljoprivrednog zemljišta i kao takav ne podrazumijeva vlasništvo ili posjed nad nekom zemljišnom parcelom, već je u njemu evidentirano obrađeno zemljište. Predmetno poljoprivredno zemljište bilo upisano na Korisnika Farmu Tomašanci d.o.o. u sustavu ARKOD od 19.06.2015. do 8.11.2016., u kojem je upisan na temelju dodjele poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH stočarima - Odluke o davanju polj. zemljišta u vlasništvu RH u zakup bez javnog poziva prema reg. sjedištu polj. gospodarstva na području OBŽ od 29.05.2015., te da je korisniku zemljišta isplaćena potpora za proizvodnju u 2015. za osnovno plaćanje u iznosu od 627.324,42 kn, zeleno plaćanje od 872.974,15 kn, za mlade poljoprivrednike 36.356,70 kn, preraspodijeljeno plaćanje od 8.217,83 kn, plaćanje u područjima sa značajnijim prirodnim ograničenjima od 142.597,87 kn. Za 2016. je korisniku isplaćeno osnovno plaćanje u iznosu od 977.089,97 kn, zeleno plaćanje od 697.987,85 kn, za mlade poljoprivrednike 31.774,44 kn, preraspodijeljeno plaćanje od 9.094,09 kn, plaćanje u područjima sa značajnijim prirodnim ograničenjima od 51.576,66 kn.

12.11. Iz Izjave od 23.06.2015. (list 216.) proizlazi da je istu dao tužitelj kao nositelj poljoprivrednika vezano za ostvarivanje potpora, da je upoznat sa Zakonom o poljoprivredi (NN 30/15) i Pravilnikom o evidenciji poljoprivrednog zemljišta (NN 35/15) te Izmjenama i dopunama Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 39/13), čl. 51. st. 3. i Odluci Ministarstva poljoprivrede i Agencije za poljoprivredno zemljište.

12.12. U Iskazu o prihvaćanju državnog poljoprivrednog zemljišta (list 217.-243.) je navedeno između ostalog i 13 predmetnih kč.br. u popisu površina iz Odluke APZ od 29.05.2015. (strana 26./27. Iskaza).

12.13. Iz naputka Ministarstva poljoprivrede od 20.04.2015. i dopisa Agencije od 22.05.2015. (list 254.-257. i 251.-252.) proizlazi tumačenje vezano za upisivanje državnog zemljišta u ARKOD sustav temeljem ugovora o zakupu, da je upis u ARKOD obavezan za sve poljoprivredne površine koje poljoprivrednik koristi, da se Agenciji za plaćanje dostavljaju ugovori o zakupu poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH ili Odluke o davanju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH u zakup bez javnog poziva, da Ugovori o zakupu propisuju da zakup počinje teći od dana uvođenja u posjed, a uvođenje u posjed će se provesti u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, odnosno po skidanju usjeva dosadašnjeg posjednika o čemu se sastavlja zapisnik; te da dokazivanje tko se stvarno nalazi u posjedu zemljišta nije u nadležnosti Agencije za plaćanje.

12.14. Iz Naputka ministra (list 253.) i Očitovanja Ministarstva poljoprivrede od 29.05.2015. (list 258.-259.) proizlazi da Agencija za plaćanje neće u ARKOD sustavu evidentirati poljoprivredno zemljište temeljem ugovora o privremenom korištenju ukoliko je za isto poljoprivredno zemljište sklopljen ugovor o zakupu ili Odluka na temelju Zakona o poljoprivrednom zemljištu („NN“ 39/13.). Ako je AZPPRRR zaprimila zahtjev za upis zemljišta od strane dvaju ili više korisnika za iste kč.br., Agencija treba evidentirati poljoprivredno zemljište u ARKOD sustav isključivo na osnovu donesenih odluka o dosjeli zakupa ili ugovora o zakupu sklopljenih na temelju Zakona o poljoprivrednom zemljištu.

13. Tužitelj zahtjev temelji na dvije pravne osnove, na odredbi čl. 164. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/1996. 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 90/2010., 143/2012., 152/2014.) kao odredbi o pravu poštenog posjednika na naknadu nužnih i korisnih troškova, kao i na odredbi o stjecanju bez osnove iz čl. 1111. st. 1. i 2. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/2005., 41/2008., 125/2011., 78/2015., 29/2018.).

14. Prema odredbi čl. 18. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed) (stavak 1.). Posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja. Posjed koji je pribavljen silom, potajno ili prijevarom, ili zlouporabom povjerenja, postaje miran kad osobi od koje je tako pribavljen prestane njezino pravo da štiti svoj posjed koji joj je tako oduzet (stavak 2.). Posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada (stavak 3.). Ako je u sporu o pravu na posjed pravomoćno odlučeno da pravo na posjed ne pripada posjedniku, njegov je posjed nepošten od časa kad je primio tužbu; to na odgovarajući način vrijedi i kad je o pravu na posjed konačno odlučilo drugo nadležno tijelo ili sud u nekom drugom postupku (stavak 4.). Posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno (stavak 5.). Poštenje i istinitost posjeda pravne osobe prosuđuje se prema poštenju i postupanju one fizičke osobe koja je za tu pravnu osobu ovlaštena poduzimati čine stjecanja ili izvršavanja njezina posjeda, a poštenje i istinitost posjeda osoba koje imaju zakonskoga zastupnika – prema poštenju i postupanju toga njihova zastupnika (stavak 6.).

14.1. Prema odredbi čl. 164. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zahtijeva li vlasnik da posjednik preda stvar, poštenu posjednik može tražiti naknadu za nužne i korisne troškove koje je imao, te stvar zadržati dok mu oni ne budu naknađeni (stavak 2.). Nije koristan trošak onaj kojim je poštenu posjednik promijenio namjenu stvari, ako to vlasniku nije korisno (stavak 3.). Vrijednost plodova i drugih koristi koje je imao od stvari odbit će se od troškova koje posjednik osnovano traži (stavak 5.).

14.2. Prema odredbi čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nepošteni posjednik ima pravo na naknadu troškova ako bi oni bili nužni i vlasniku; to mu pravo zastarijeva u roku od tri godine od dana predaje stvari (stavak 3.). Ono što je posjednik dodao, učinivši troškove koji mu se ne naknađuju, ovlašten je odvojiti i sebi uzeti, ali jedino ako to može učiniti bez oštećenja same stvari (stavak 5.). Od časa kad je poštenu posjednik postao nepošten, njegova se prava i obveze ravnaju prema pravilima postavljenim za nepoštenoga posjednika; isto se tako ravnaju i u pogledu onoga što je poštenu posjednik činio sa stvarju neprimjereno onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada (stavak 6.).

15. Prema odredbi čl. 1111. st. 1. i 2. Zakona o obveznim odnosima, kad dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga, odnosno, ako to nije moguće, naknaditi vrijednost postignute koristi (stavak 1.). Pod prijelazom imovine razumijeva se i stjecanje koristi izvršenom radnjom (stavak 2.).

16. Cijeneći izvedene dokaze ovaj sud je utvrdio da su nekretnine upisane u zk.ul. 952 k.o. Šodolovci (kč.br. 361/1, 361/2, 361/4, 361/5, 362, 363/1, 363/2, 370/20, 370/21, 370/22, 370/23, 370/24 i 370/25) prvotni tuženici (Antun Hausmaninger, Zdenka Mihelčić, Zvonimir Hausmaninger i Marija Galić) te sada IX.tuženica Ruža Turkalj stekli u postupku povrata imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, da su uknjižbu vlasništva proveli temeljem Zapisnika od 18. rujna 2015. i to dana 24. rujna 2015. pod Z-7409/15, s pripisom nekretnina otpisanih iz zk.ul. 656 k.o. Šodolovci, svaki od prvotnih pet tuženika bio je uknjižen kao suvlasnik u 1/5 dijela, tijekom postupka prvotno tuženi Antun Hausmaninger, Zdenka Mihelčić, Zvonimir Hausmaninger i Marija Galić su preminuli, a parnicu su preuzeli njihovi nasljednici, sada I.-VIII.tuženi, dok je prvotno tužena Ruža Turkalj sada IX.tužena, da je dana 4. svibnja 2016. svih pet prvotnih tuženika kao suvlasnici u po 1/5 dijela sklopilo je s kupcem Baricom Sabo iz Vladislavaca Ugovor o kupoprodaji nekretnina kojim su prodali kč.br. 361/2, 361/4, 370/20, 370/21, 370/22, 370/23, 370/24 i 370/25., da su dana 8. lipnja 2016. sklopljeni Ugovori o kupoprodaji s kupcem Baricom Sabo (kč.br. 361/1 i 361/5) i s kupcem Ivanom Sabom (kč.br. 362, 363/1 i 363/2), odnosno da su sve predmetne nekretnine tuženici prodali do 8. lipnja 2016., dok je tužba podnesena dana 19. travnja 2019., dakle gotovo tri godine nakon što su tuženici u cijelosti prestali biti vlasnici predmetnih nekretnina, da je dana 29. svibnja 2015. Agencija za poljoprivredno zemljište (dalje APZ) donijela Odluku o davanju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske u zakup bez javnog poziva prema registriranom sjedištu poljoprivrednog gospodarstva na području OBŽ (dalje Odluka APZ-a), temeljem čl. 51. st. 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu („NN“ broj 39/13., 48/15.), kao interventne mjere dodjele zemljišta stočarima, da je na temelju te Odluke i Naputka Ministarstva poljoprivrede od 20. travnja 2015. za provedbu navedenog Zakona, tužitelj od 19. lipnja 2015. do 8. studenog 2016. bio upisan u ARKOD sustav kao korisnik predmetnih nekretnina, da je tužitelj uz Odluku APZ-a potpisao i Izjavu o prihvaćanju dodjele te Izjavu od 23. lipnja 2015. da su mu poznati

svi propisi koji se na to odnose, da je sama Odluka APZ-a u čl. 5. i 6. predviđala da će zakupodavac i zakupnik sklopiti ugovor o zakupu te da će se osnovati Povjerenstvo koje će zakupnika uvesti u posjed, da Ugovor o zakupu između tužitelja i APZ-a za predmetne nekretnine u relevantnom razdoblju nije sklopljen, a niti je provedeno uvođenje u posjed putem Povjerenstva, da odredba čl. 11. Odluke APZ-a predviđa da zakupodavac može dopustiti zakupniku postavljanje gospodarskih objekata, pomoćnih uređaja i objekata za iskorištavanje zemljišta te izvođenje potrebnih radova neophodnih za korištenje zemljišta u ugovorene svrhe, bez prava na povrat uložених sredstava, te da po isteku zakupa navedeni objekti i uređaji postaju vlasništvo zakupodavca, da su nekretnine u trenutku stjecanja faktičnog posjeda bile zapuštene, obrasle šumom, šikarom i korovom, a bile su dijelom minski sumnjive ili nedavno razminirane, zbog čega ih tužitelj nije mogao odmah privesti poljoprivrednoj obradi, da je tužitelj nakon upisa u ARKOD sustav 19.06.2015. stupio u posjed predmetnih nekretnina i pristupio krčenju i dovođenju istih u stanje pogodno za poljoprivrednu obradu, da je tužitelj priložio Radni dnevnik za 2017. godinu, a nije priložio za obavljene radove u 2015. i 2016. godini, da je izgradio i dva betonska mosta od cijevi za pristup česticama, radovi su trajali od lipnja/srpnja 2015. do otprilike travnja 2016. godine, da je tužitelj u proljeće 2016. na svim česticama posijao soju. Nadalje je utvrđeno da su voditelj ratarske proizvodnje kod tužitelja – svjedok Ivan Huđek i pravница Josipa Dunđer Bunčić, kao osobe ovlaštene za poduzimanje čina posjeda za tužitelja kao pravnu osobu, saznali za povrat predmetnog zemljišta tuženicima 2016. i u lipnju 2016. su zajedno posjetili Antuna Hausmaningera s ciljem pregovora o otkupu predmetnog zemljišta i naknade troškova krčenja u iznosu od oko 80.000,00 kn, što je Antun Hausmaninger odbio. Da je prema Zahtjevu za raskid ugovora o zakupu Antuna Hausmaningera upućenog Agenciji za poljoprivredno zemljište dana 9.10.2015, te iskazima tuženih Zdenke Mihelčić i Zvoninira Hausmaningera, prvotno tuženi Antun Hausmaninger tužitelja najkasnije u listopadu 2015. (nakon provedene uknjižbe na tužene dana 24. rujna 2015.) upoznao s činjenicom da je predmetno zemljište tuženicima vraćeno u vlasništvo, pozivajući tužitelja da napusti posjed i ne sadi više ništa na predmetnim česticama. Također, iz Zapisnika Ministarstva poljoprivrede od 30. kolovoza 2016. koji se temelji na neposrednom očevidu obavljenom dana 3. svibnja 2016. na predmetnom zemljištu, sud je utvrdio da su predmetne čestice bile u potpunosti obrađene i zasijane sojom te da je na istima vidljiva agrotehnička obrada tla i sjetve kulture. Također je i svjedok Ivan Sabo u svom iskazu potvrdio da je u travnju i lipnju 2016. pri razgledavanju nekretnina koje je namjeravao kupiti, zemlja bila preorana, a kada je sklapao ugovor u lipnju 2016., nekretnine su bile zasijane sojom. Iz iskaza svjedoka Ivana Huđeka proizlazi da je tužitelj obavio žetvu soje na predmetnim nekretninama u jesen 2016. godine, a tuženici su isticali da je tužitelj ostvario ukupne poticaje i potpore od Republike Hrvatske u 2016. godini u iznosu od 6.306.179,47 kn, od čega dio s osnove korištenja predmetnih nekretnina, što tužitelj nije osporio.

16.1. Iskaze svjedoka Josipe Dunđer Bunčić i Ivana Huđeka sud nije cijenio vjerodostojnima u dijelu u kojima navode da je tužitelj saznao za povrat zemljišta tek u lipnju 2016. kada su zajedno posjetili Antuna Hausmaningera radi pregovora o otkupu zemljišta i naknade troškova krčenja. Naime, za ocjenu poštenja posjeda tužitelja kao pravne osobe mjerodavno je znanje i postupanje upravo te fizičke osobe ovlaštene za poduzimanje čina posjeda, sukladno čl. 18. st. 6. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Svjedokinja Dunđer Bunčić – pravница kod tužitelja, sama je potvrdila da je bila upoznata s mehanizmom dodjele, da je znala da ugovori o zakupu nisu sklapani, te je izjavila da su sklapani tek 2017./2018. i da je upravo ona prvi put obavijestila Ivana Huđeka o povratu u lipnju 2016. Proturječnost u njezinom iskazu da je stupanje u posjed prije sklapanja ugovora o zakupu bilo uobičajeno za sve korisnike,

ali i da je formalno uvođenje u posjed nastupilo tek 2017./2018., oslabljuje njezinu tvrdnju da je tužitelj kao pravna osoba bio u dobroj vjeri u pogledu prava na posjed. Naime, kao pravnik koji je pratio cijeli postupak dodjele zemljišta, morala je znati da ugovor o zakupu nije sklopljen i da formalno pravo na posjed u smislu Odluke APZ-a od 29.05.2015. (čl. 5. i 6.) time nije nastalo, a čije je znanje kao pravnika upravo znanje tužitelja kao pravne osobe u smislu čl. 18. st. 6. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Nadalje, tužitelj je potpisao Izjavu od 23. lipnja 2015. da su mu poznati svi propisi koji se na to odnose, pri čemu su ti propisi predviđali sklapanje ugovora o zakupu i uvođenje u posjed kao uvjete nastanka prava na posjed. Ova Izjava, daleko od toga da potvrđuje poštenje posjeda, dodatni je dokaz da je tužitelju bio poznat normativni okvir koji pravo na posjed vezuje uz sklapanje ugovora koji nije bio sklopljen. Posebno je za ocijeniti i sadržaj pregovora u lipnju 2016. Iz iskaza svjedokinje Dunđer Bunčić i svjedoka Huđeka proizlazi da su Antunu Hausmaningeru ponudili kupnju zemljišta i odbitak troškova krčenja od tražene cijene, što je on odbio riječima da ga to ne zanima i da je njihov problem što su to radili. Iskazi svjedoka Dunđer Bunčić i Huđeka su proturječni sa iskazima prvotno tuženih Zdenke Mihelčić i Zvonimira Hausmaningera, koji upućuju da se Antun Hausmaninger tužitelju obratio već u jesen 2015., a što je sukladno Zahtjevu istoga koji je uputio u Agenciju za poljoprivredno zemljište dana 9.10.2015. u kojem navodi da je zemlja koja je posjedu tužitelja privatno vlasništvo tuženih temeljem Nagodbe od 18.09.2015. i da ne može biti predmet zakupa između tužitelja i Agencije, a sa istom zahtjevom se obratio i Službi inspekcije u područnim jedinicama pri Ministarstvu poljoprivrede dana 30.08.2016., jer Agencija nije postupila po njegovom Zahtjevu, a tužitelj je i dalje u posjedu i obrađuje predmetno zemljište, te je obavio proljetnu sjetvu 2016. Naime, svjedok Huđek sam nije osporio da mu je ta zemlja bila na određeni način sporna, što posredno potvrđuje i svojim iskazom da su čuvani strojevi, a koja okolnost indicira da je situacija s posjedom bila napeta već za trajanja radova. Nadalje, svjedok Huđek je naveo da nije bio mišljenja da predmetne čestice mogu postizati cijenu od 5.000,00 eura po ha, jer toliko nisu vrijedile, a što je u izravnoj proturječnosti s tužiteljevim temeljnim argumentom da su tuženici upravo zbog krčenja postigli tu cijenu.

16.2. Iskaze svjedoka Vladimira Silova, Josipa Paulića i Domagoja Radočaja sud je cijenio kao vjerodostojne u dijelu opisa radova i na temelju njih prihvaća da su radovi krčenja stvarno obavljani u opisanom opsegu i koji su svjedoci radnici koji su osobno sudjelovali u radovima krčenja, koji opisuju vrstu i opseg obavljenih radova, sječa drveća motornim pilama, vađenje panjeva bagerima i dozerima, zakopavanje panjeva u rovove, uništavanje korova tanjuračama, izgradnja pristupnih mostova od betonskih cijevi. Sud ove iskaze u dijelu opisa radova cijeni kao vjerodostojne i na temelju njih prihvaća da su radovi krčenja stvarno obavljani u opisanom opsegu. Potvrđuju i to da dok su oni obavljali radove nije ih nitko pri tome smetao. Međutim, svjedoci ne poznaju pojedinosti u vezi s vlasništvom strojeva kojima su radili (nisu znali je li stroj u vlasništvu tužitelja ili u najmu), nisu potpisivali Radni dnevnik (koji nije ni priložen za sporno razdoblje). Tužitelj nije priložio interni radni dnevnik, ovjeren od strane javnog bilježnika, potpisan od strane radnika i koji sadržava GPS evidencija strojeva, isplatne liste, račune za gorivo ili najam strojeva i dr., već je priložio Radni dnevnik za 2017. godinu koje razdoblje nema veze sa predmetom ovoga spora.

16.3. Iskaze svjedoka Barice Sabo i Ivana Sabo sud je cijenio kao vjerodostojne jer su međusobno sukladni, te su dani uvjerljivo. Naime, svjedok Ivan Sabo je izjavio da je u travnju i lipnju 2016. pri razgledavanju nekretnine radi kupnje, zemlja bila preorana, zasijana sojom i u normalnom obradivom stanju, što je sukladno sadržaju Zapisnika Ministarstva poljoprivrede od 30. kolovoza 2016. iz kojeg proizlazi da je već u svibnju 2016. cijela površina bila zasijana sojom, dakle tužitelj je pred proljeće 2016.

posijao soju unatoč saznanju da tuženici osporavaju posjed, te je svjedok potvrdio da je za hektar platio nešto više od 5.000,00 eura i da neiskrčeno zemljište ne bi platilo jednako kao oranicu. Svjedokinja Barica Sabo potvrdila je iste okolnosti i izričito navela da je zemljište u vrijeme sklapanja Ugovora bilo pod šumom, tada ne bi platili istu cijenu odnosno to zemljište ne bi niti kupili.

17. Prigovor promašene pasivne legitimacije je osnovan.

17.1. Odredba čl. 164. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, jasno i nedvosmisleno određuje pretpostavke prava posjednika na naknadu nužnih i korisnih troškova a to je da vlasnik mora zahtijevati predaju stvari. Drugim riječima, vlasnikov zahtjev za predajom nije tek procesna pretpostavka, nego konstitutivna materijalnopravna pretpostavka nastanka samog prava na naknadu i prava retencije. Stoga bez vlasnikovog zahtjeva za predajom, ne nastaje ni pravo posjednika na naknadu troškova, ni pravo retencije. Pasivno legitimirana osoba po toj odredbi može biti samo onaj vlasnik koji je zahtijevao predaju ili koji je ishodom predaje stvari aktivirao to posjednikovo pravo. Stoga su odredbe čl. 164. i 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, *lex specialis* u odnosu na opće odredbe Zakona o obveznim odnosima, o stjecanju bez osnove u situacijama koje uređuju odnos vlasnika i posjednika.

17.2. Tuženici su nekretnine prodali ugovorima od 4. svibnja 2016. i 8. lipnja 2016., dok je tužba podnesena 19. travnja 2019., dakle gotovo tri godine nakon što su tuženici prestali biti vlasnici predmetnih nekretnina. U trenutku podnošenja tužbe, kao ni u trenutku zaključenja glavne rasprave, tuženici nisu bili vlasnici predmetnih nekretnina, već su vlasnici bili Ivan i Barica Sabo, koji su od tužitelja i zahtijevali predaju posjeda u zasebnom parničnom postupku kako to tužitelj sam navodi u tužbi. Tuženici nikada nisu zahtijevali predaju stvari od tužitelja u smislu odredbe čl. 164. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, da bi tužitelj na temelju toga imao pravo na naknadu. Naime, razgovori koji su se odvijali u lipnju 2016. između tužiteljevih predstavnika i Antuna Hausmaningera, imali su karakter neuspješnih kupoprodajnih pregovora i traženja naknade troškova, a ne ispunjenje pretpostavki vlasnikovog zahtjeva za predajom stvari iz čl. 164. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

17.3. Tuženici nisu pasivno legitimirani niti po osnovu stjecanja bez osnove iz čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima. Naime, pretpostavke stjecanja bez osnove su uvećanje imovine stjecatelja, umanjeње imovine na drugoj strani, uzročna veza između povećanja i umanjenja, nepostojanje pravne osnove za takav prijelaz, te ne smije biti riječi o štetnoj radnji. Tvrdnja tužitelja da su tuženici čekali da on raskrči zemljište kako bi za isto prodajom postigli veću cijenu i time ostvarili korist, nije osnovana. Upravo suprotno proizlazi iz iskaza tuženih Zvonimira Hausmaningera i Zdenke Mihelčić koji su u skladu s priloženom materijalnom dokumentacijom i to Zahtjeva Antuna Hausmaningera, koji se nakon uknjižbe vlasništva tuženih na predmetnim nekretninama dana 24. rujna 2015., odmah dana 9. listopada 2015. obratio APZ-u da je on vlasnik zemljišta i zahtijevao je da se raskine ugovor o zakupu sa tužiteljem, a s čime je upoznao i tužitelja u isto vrijeme i upozorio ga da im je zemlja vraćena i da stoga skinu usjeve i više dalje ne siju i ne obrađuju zemlju, na što se tužitelj oglušio te nastavio sa radovima na zemlji radi uređenja, nakon čega je posijao usjeve u proljeće 2016. kako proizlazi iz Zapisnika Ministarstva poljoprivrede od 30. kolovoza 2016.

17.4. Tvrdnja tužitelja da prigovor promašene pasivne legitimacije nije osnovan jer je odlučno tko je imao koristi od krčenja, a ne tko je bio vlasnik zemlje, nije osnovana. Naime, tuženici nisu nikada bili stjecatelji koristi nastale krčenjem šume, korist je nastala dok je zemlja bila u posjedu i vlasništvu Republike Hrvatske, a ne tuženih. Dužnik ne može izbjeći svoju obvezu otuđivanjem onoga što je već stekao bez osnove, no tuženici u konkretnom slučaju nisu nikada stekli status dužnika, jer nisu bili vlasnici, ni posjednici u trenutku ulaganja tužitelja u zemljište. Nadalje, ulaganja koja je tužitelj vršio u predmetnu zemlju je radio iz vlastite koristi i svjesno nastavio uređivati tuđu nekretninu, jer je sijao soju na zemlji iz vlastitih interesa i time ostvarivao dobit, a ne radi povećanja vrijednosti zemlje. Tuženi nisu tražili ta ulaganja, niti pristali na ta ulaganja, već su odmah po uknjižbi vlasništva na zemlji 24.09.2015. upozorili tuženika kao vlasnici i protivili se daljnjim radovima od strane tužitelja, čak su se obratili i nadležnim institucijama – Agenciji za poljoprivredno zemljište 9. listopada 2015., a potom i Ministarstvu poljoprivrede 30. kolovoza 2016., jer Agencija nije ništa poduzela po njihovom Zahtjevu. Stoga eventualno povećanje vrijednosti zemljišta u ovom slučaju, nije bez osnove na strani tuženih, nego je posljedica samovoljnog postupanja tužitelja koji je svjesno ulagao u zemlju za koju je znao da nema zaključen Ugovor o zakupu, a i nakon upozorenja tuženih kada je saznao da su isti stekli vlasništvo na tim nekretninama. Dakle, tuženici nisu pasivno čekali da tužitelj privede zemljište svrsi i time poveća njegovu vrijednost da bi se time okoristili, naprotiv, odmah su reagirali i tražili od Agencije raskid ugovora o zakupu sa tužiteljem i tužitelja upoznali s činjenicom da su vlasnici zemljišta i da ne vrši daljnje radnje na zemljištu. To upućuje na to da tuženi nisu ni namjeravali profitirati od tužiteljevih ulaganja koja su tada bila izvršena, što znači da isti nisu stjecatelji bez osnove. Stoga nema izravne uzročne veze između tužiteljevog osiromašenja i tuženikova obogaćenja u smislu čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima, što je neophodna pretpostavka toga zahtjeva. Drugim riječima, materijalno pravne pretpostavke stjecanja bez osnove nisu ispunjene niti kada bi se imalo primijeniti odredbe Zakona o obveznim odnosima, jer tuženici nisu bili ni vlasnici ni posjednici u trenutku kada je tužitelj vršio ulaganja, te su odmah po uknjižbi aktivno reagirali na način da su uputili APZ-u zahtjev za raskid Ugovora o zakupu i upozorili tužitelja. Stoga nema govora o pasivnom čekanju, ni namjeri prisvajanja, a ni uzročne veze između tužiteljeva osiromašenja i tuženikovog obogaćenja u smislu odredbe čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima.

17.5. Pored navedenog treba napomenuti to da je Vrhovni sud Republike Hrvatske u presudi broj Rev 2013/2016-2 od 2. lipnja 2020. zauzeo stajalište da se u situacijama posjedovanja tuđe nekretnine ne primjenjuju odredbe čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima o stjecanju bez osnove, nego odredbe čl. 164. i čl. 165. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao *lex specialis*, a što je u skladu s pravnim shvaćanjem sa treće sjednice Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Su-IV-127/13-8 od 14. studenog 2013.

18. Prigovor tuženih da tužitelj nema status poštenog posjednika je osnovan.

18.1. Naime, poštenu posjednik je osoba koja s opravdanim razlogom vjeruje da ima pravo na posjed u smislu odredbe čl. 18. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna ili mora znati da mu pravo na posjed ne pripada. Nepošteni posjednik je osoba koja je svjesna da nema pravo na posjed neke stvari, ali je ipak u posjedu te stvari.

18.2. Nije osnovana tvrdnja tužitelja da je upis u ARKOD sustav i Izjava o prihvaćanju temelj poštenog posjeda, a niti da je stupanje u posjed prije formalnog ugovora o zakupu bilo uobičajeno za interventnu mjeru. Tužitelj tvrdi da su Odluka APZ-a od 29. svibnja 2015., Naputak Ministarstva poljoprivrede za provedbu čl. 51. st. 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu, upis u ARKOD sustav dana 18. lipnja 2015. te potpisivanje Izjave o prihvaćanju i Izjave od 23. lipnja 2015. o poznavanju svih propisa bili dostatni za stjecanje statusa poštenog posjednika, te da je na temelju tih akata mogao preuzeti prazno državno poljoprivredno zemljište. Naime, ARKOD sustav je evidencija korisnika poljoprivrednog zemljišta u Republici Hrvatskoj koja se vodi za potrebe isplate izravnih plaćanja i potpora. Upis u ARKOD sustav ima administrativnu (evidencijsku) radi ostvarivanja prava na poticaje, a ne stvarnopravnu. Naime, taj upis potvrđuje tko faktički koristi određenu površinu za potrebe ostvarivanja prava na poticaje, ali ne dodjeljuje pravo na posjed niti zamjenjuje ugovor o zakupu koji je jedini valjani pravni temelj posjedanja. To izrijeком proizlazi i iz sadržaja članaka 5. i 6. same Odluke APZ-a od 29. svibnja 2015., koji propisuju da pravo na posjed nastaje tek sklapanjem ugovora o zakupu i uvođenjem u posjed putem posebno osnovanog Povjerenstva, a što u konkretnom slučaju nikad nije učinjeno. Dakle, niti je sklopljen ugovor o zakupu između tužitelja i APZ-a sklopljen, a niti je tužitelj uveden u posjed putem Povjerenstva.

18.3. Nadalje, Izjava od 23. lipnja 2015. da su tužitelju poznati svi propisi koji se na to odnose ne potvrđuje poštenje posjeda, već ga po mišljenju suda upravo osporava. Naime, kao što je već navedeno, tužiteljeva pravnica, saslušana svjedokinja Josipa Dunđer Bunčić, morala je biti upoznata s normativnim okvirom koji nastanak prava na posjed vezuje uz sklapanje ugovora o zakupu, odnosno to znanje je znanje tužitelja kao pravne osobe (čl. 18. st. 6. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Posjednik koji je putem svog pravnog stručnjaka svjestan da ugovor o zakupu nije sklopljen i da formalno uvođenje u posjed nije provedeno, imao je više nego dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed u smislu odredbe čl. 18. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Stoga je tuženik u trenutku kad je stupao u posjed znao, odnosno nije mu moglo ostati nepoznato da na temelju Odluke Agencije od 29. svibnja 2015. nema pravo posjedovati predmetno zemljište. Točno je kako je se tužitelj na temelju Odluke Agencije upisao u ARKOD sustav, no na temelju tog upisa omogućen je zahtijevati državne novčane potpore, ali se upisom u taj sustav ne stječe pravo na posjed pojedine nekretnine kako on to neosnovano tvrdi u ovom postupku (tako u presudi Županijskog suda u Splitu broj GŽ-1098/2021-3 od 2.11.2022.). Stoga tužitelj nije bio pošten posjednik jer nije imao sklopljen ugovor o zakupu, koji je jedina valjana pravna osnova za korištenje državnog poljoprivrednog zemljišta, dok upis u ARKOD sustav bez ugovora ne konstituira pravo na posjed (tako u presudi Županijskog suda u Zagrebu broj GŽ-1516/2025-2 od 28.10.2025.). Tužitelj je imao dovoljno razloga posumnjati da mu pravo na posjed ne pripada, te je poštenu posjed svakako prestao u listopadu 2015. kada je saznao da je zemlja u vlasništvu prvotno tuženih, a što je bilo samo koji tjedan nakon što su se tuženici uknjižili kao vlasnici 24. rujna 2015.. Sukladno čl. 18. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na posjed ne pripada. Obraćanjem Antuna Hausmaningera tužitelju, tužitelju je postalo poznato da predmetne nekretnine imaju vlasnika koji osporava posjed. Kao što je navedeno, u prilog vremena prestanka poštenja u jesen 2015. govori i objektivni materijalni dokaz — Zapisnik Ministarstva poljoprivrede od 30. kolovoza 2016. koji na temelju očevida od 3. svibnja 2016. bilježi da je cijela površina bila zasijana sojom. Od trenutka kad je tužiteljev posjed postao nepošten, njegova prava i obveze ravnaju se prema pravilima za nepoštenog posjednika, sukladno čl. 165. st. 6. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

19. U odnosu na isticanje tuženih da čl. 11. Odluke APZ-a od 29. svibnja 2015. izričito propisuje da zakupnik nema pravo na povrat uložених sredstava, iz čega izvode zaključak da tužbeni zahtjev nema nikakve pravne osnove, treba napomenuti da ta klauzula uređuje odnos između Agencije za poljoprivredno zemljište kao zakupodavca i tužitelja kao potencijalnog zakupnika. Budući da ugovor o zakupu nije sklopljen, ova klauzula formalno nikad nije postala dijelom valjanog pravnog posla između tih stranaka. Međutim, tužitelju je sadržaj ove odredbe bio poznat jer je potpisao Izjavu o prihvaćanju dodjele i Izjavu od 23. lipnja 2015. da su mu poznati svi propisi koji se na to odnose. Tužitelj je dakle pristupao izvođenju opsežnih i skupih radova na nekretnini čije vlasništvo nije imao, a uz izričitu svjesnost iz Odluke APZ-a da za radove na dodijeljenoj zemlji nema pravo na povrat uložених sredstava. Ta svjesnost o zabrani povrata dodatno potvrđuje da tužiteljev posjed nije bio pošten u smislu koji bi opravdao naknadu troškova, jer pošten posjednik koji polaže pravo na naknadu troškova ne bi razumno pristupao ulaganjima uz svjesnost da mu povrat nije zajamčen ni u zakupnom okviru koji je jedini primjenjiv.

19.1. Naime, u smislu odredbe čl. 165. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nužnim troškovima valja smatrati isključivo one troškove koji su bili nužni za samo održanje supstance stvari, tj. bez kojih bi fizička egzistencija ili suštinska vrijednost nekretnine bila ugrožena ili uništena. Radovi koje je tužitelj iskazao kao temelj svog tražbenog zahtjeva, sječa drveća i šikare, vađenje panjeva, uništavanje korova tanjuračama, izgradnja pristupnih mostova, sjetva soje, po svojoj pravnoj naravi nisu troškovi koji su bili nužni za samo održanje supstance zapuštene poljoprivredne čestice. Supstanca nekretnine (tlo kao takvo) nije bila ugrožena neobavljanjem tih radova, ona je ostala nepromijenjenim dijelom zemaljske površine. Naprotiv, svi opisani radovi bili su usmjereni na povećanje upotrebne i tržišne vrijednosti nekretnina i na njihovo privođenje intenzivnoj poljoprivrednoj obradi, što je po definiciji koristan trošak u smislu povećanja vrijednosti stvari, a ne nužni. To potvrđuju iskazi svjedoka Ivana Sabe i Barice Sabo, koji su izjavili da ne bi platili istu cijenu, pa ni kupili, nekretnine da su bile pod šumom i šikarom. Time je i neizravno potvrđeno da opisani radovi nisu bili nužni za samu supstancu nekretnine, ona je kao takva mogla egzistirati i bez krčenja, nego su je priveli tržišno atraktivnom obradivom stanju. Budući da su svi traženi troškovi korisni, a ne nužni, nepošteni posjednik na njih ne može imati pravo sukladno čl. 165. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

20. Slijedom navedenog, tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti je odbijen kao neosnovan, jer tuženici u trenutku podnošenja tužbe nisu bili vlasnici predmetnih nekretnina, niti su od tužitelja zahtijevali predaju stvari, pa nisu pasivno legitimirani ni po odredbi čl. 164. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a ni po odredbi čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima; te jer je posjed tužitelja bio nepošten najkasnije u listopadu 2015., a u pogledu samog osnova posjeda i od samog početka, s obzirom da Ugovor o zakupu nije bio sklopljen, te svi iskazani troškovi koje tužitelj navodi da je imao na predmetnom zemljištu, imaju narav korisnih, a ne nužnih troškova, na koje nepošteni posjednik sukladno čl. 165. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nema pravo, radi čega je odlučeno kao pod I. izreke.

21. Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku, prema kojoj stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna je protivnoj stranci naknaditi troškove izazvane vođenjem postupka.

21.1. IV.-IX. tuženi su podnijeli zahtjev za naknadu troška od 5.062,50 eura, sa sudskim pristojbama po pozivu suda u neodređenom iznosu.

21.2. Zahtjev IV.-IX.tuženih je osnovan do iznosa od 3.937,50 eura, koji se sastoji od troška zastupanja po punomoćniku odvjetniku na ime sastava odgovora na tužbu od 200,00 eura (Tbr. 8.t.1.), sastava podneska od dana 3.10.2022. u iznosu od 50,00 eura (Tbr. 8.t.4.), a od dana 27.07.2026. u iznosu od 200,00 eura (Tbr. 8.t.1.), zastupanja na ročištima od dana 26.09.2019., 13.11.2019., 17.01.2020., 21.04.2021., 10.06.2021., 15.09.2022., 28.04.2026. i 21.09.2026. u iznosima od po 200,00 eura (Tbr. 9.t.1.), a od dana 3.07.2026. u iznosu od 50,00 eura (Tbr. 9.t.5.), prava na povišenje tarifnih stavki za zastupanje šest stranaka u iznosu od 1.050,00 eura (Tbr. 40.), te obračunat PDV od 787,50 eura (Tbr. 46.), a što je u skladu sa navedenim tarifnim brojevima, u vezi s Tbr. 52. i Tbr. 54. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 138/2023. i 107/2025.), te čl. 151., čl. 155. i čl. 164. st. 1. - 4. Zakona o parničnom postupku, radi čega je odlučeno kao pod II. izreke.

21.3. Preostali zahtjev IV.-IX.tuženih od 1.125,00 eura nije osnovan, a odnosi se na zastupanje na ročištu od dana 3.07.2026. preko dosuđenog iznosa, budući je ročište odgođeno prije početka raspravljanja, kao i za sastav podneska od dana 3.10.2022. preko dosuđenog iznosa, jer tim podneskom samo dostavlja zamjениčku punomoć u spis, dok je podnesak od dana 17.01.2020. predan na ročištu istoga dana za koje je tuženima već dosuđen trošak, dok na ročište za objavu presude od dana 28.09.2026. nije nitko pristupio za IV.-IX.tužene. Nije osnovan ni neodređen zahtjev za naknadu sudskih pristojbi po pozivu suda, jer takav zahtjev nije postavljen sukladno odredbi čl. 164. st. 1. i 2. Zakona o parničnom postupku, radi čega je odlučeno kao pod III. Izreke.

U Osijeku, 28. rujna 2026.

Sutkinja
Kameliya Matijašević



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka ovjerenog prijepisa istog. Žalba se podnosi u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava, odnosno u tri istovjetna primjerka putem ovog suda nadležnom županijskom sudu.

Dostaviti:

1. Punomoćnici tužitelja
2. I.tuženici
3. II.tuženici
4. III.tuženiku
5. Punomoćniku IV.-IX.tuženih

Broj zapisa: **9-3088d-af155**

Kontrolni broj: **0670c-5d19d-c6ad4**

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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.