



IVANA MANDIĆ
— odvjetnik —

ŽUPANIJSKOM SUDU

putem

OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU

Na broj: P-102/2026-19

Pravna stvar!

TUŽITELJ: FARMA TOMAŠANCI d.o.o., Semeljci, Kralja Tomislava 9, OIB:
22292854492, zastupan po punomoćnici Ivani Mandić, odvjetnici iz Osijeka

TUŽENICI: kao nasljednici pok. Antuna Hausmaningera:
I. Kata Hausmaninger, Osijek, Ulica Izidora Kršnjavoga 42, OIB:
29776259320
II. Nevenka Burić, Osijek, Opatijska 28, OIB: 77758092074
III. Tvrtko Hausmaninger, Zagreb, Gospočak 24A, OIB: 98313140692
IV. Božidar Mihelčić, Osijek, Virovitička 9, OIB: 46728442933
V. Sanja Fančović, Višnjevac, Ulica Eugena Kvaternika 45, OIB:
49559398099
VI. Verica Hausmaninger, Osijek, Porečka 5, OIB: 47728567510
VII. Zlatko Galić, Donji Miholjac, Kolodvorska 86, OIB: 48536873666
VIII. Krešimir Galić, Petrijevci, Republike 112A, OIB: 63201998214
IX. Ruža Turkalj, Kanada, Mississauga, Council Ring RD 2677, OIB:
71761212435
IV.–IX. tuženici zastupani po punomoćnicima odvjetnicima Borisu Guljašu
i Ranku Lamzi iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Boris Guljaš i Ranko
Lamza, Osijek

RADI: isplate

VPS: 9.659,95 EUR

ŽALBA TUŽITELJA

1. Tužitelj podnosi žalbu protiv presude Općinskog suda u Osijeku poslovni broj P-102/2026-19 od 28. rujna 2026. (dalje: pobijana presuda) u zakonskom roku od 15 dana.

2. Tužitelj pobija presudu u točkama I. i II. izreke, i to iz svih žalbenih razloga propisanih čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP): zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka, zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnog prava, a pobija i odluku o troškovima postupka.

U svojoj suštini, sud je u konkretnoj pravnoj stvari propustio utvrditi životno pitanje iz konkretnog predmeta, tko je stekao i u kojem iznosu korist od izvedenih radova, te ako je stekao korist, kako je istu unovčio i da li je tužitelj oštećen. Sud na 25 strana presude detaljno analizira svaki segment postupka, te na takvu detaljnu analizu, koja se bazira na pogrešnoj premisi, pogrešno primjenjuje materijalno pravo. Kada bi se prihvatio stav suda, tužitelj nikada ne bi mogao naplatiti vrijednost svojih radova, za koju vrijednost je definitivno uvećana kupoprodajna cijena po kojoj su tuženici prodali predmetne nekretnine.

3. Prvostupanjski sud odbio je tužbeni zahtjev, u kratkim crtama, zbog stava da tuženici nisu pasivno legitimirani ni po čl. 164. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZVDSP) ni po čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima (dalje: ZOO), da tužitelj nije bio pošten posjednik od samog početka, a najkasnije od listopada 2015., te da su svi troškovi tužitelja korisni, a ne nužni, pa ih nepošteni posjednik ne može tražiti (čl. 165. st. 3. ZVDSP). Svako od tih utvrđenja počiva na međusobno proturječnim razlozima, na činjeničnim zaključcima bez uporišta u izvedenim dokazima i na pogrešnoj primjeni materijalnog prava. Najteža je pogreška suda pravni stav da tuženici nisu pasivno legitimirani. **Tuženici su nekretninu u svibnju i lipnju 2016. prodali kupcima Sabo i time u cijelosti unovčili povećanu vrijednost zemljišta koja je proizašla isključivo iz tužiteljevih ulaganja**, a pobijana presuda im omogućuje da tu vrijednost zadrže bez ikakve naknade, kako se dolje detaljno opisuje.

4. U obrazloženju pobijane presude postoji proturječnost razloga o postojanju zahtjeva za predaju posjeda (čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP). Prvostupanjski sud u točkama 16. i 17.3. obrazloženja utvrđuje da je prvotni I. tuženik Antun Hausmaninger tužitelja „najkasnije u listopadu 2015.“ upoznao s činjenicom da je zemljište vraćeno tuženicima u vlasništvo, „pozivajući tužitelja da napusti posjed i ne sadi više ništa na predmetnim česticama“, te da se tužitelj tom pozivu „oglušio“. Iz toga sud zaključuje da tužitelj nije bio pošten posjednik. Nasuprot tome, u točki 17.2. sud zaključuje da „tuženici nikada nisu zahtijevali predaju stvari od tužitelja u smislu odredbe čl. 164. st. 2. ZVDSP“ i iz toga izvodi nedostatak pasivne legitimacije.

5. Ista radnja istih osoba ne može istodobno biti poziv posjedniku da napusti posjed (kad se ocjenjuje poštenje tužitelja, na njegovu štetu) i nepostojeći zahtjev za predaju (kad se ocjenjuje pasivna legitimacija tuženika, na njihovu korist). Poziv vlasnika posjedniku da napusti nekretninu i prestane je obrađivati po svom je sadržaju upravo zahtjev da se nekretnina preda vlasniku. Odredba čl. 164. st. 2. ZVDSP ne propisuje da taj zahtjev mora biti postavljen tužbom ni u nekom posebnom obliku. Budući da je, kako i sud utvrđuje, takav poziv upućen, pretpostavka iz čl. 164. st. 2. ZVDSP ispunjena je upravo prema tuženicima, i to dok su bili upisani vlasnici. Razlozi presude o toj odlučnoj činjenici međusobno se isključuju, zbog čega se presuda u tom dijelu ne može ispitati.

6. Nadalje, u obrazloženju pobijane presude postoji proturječnost razloga o tome kada je i na čijoj imovini nastala korist (čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP). Sud u točki 16. utvrđuje da su radovi trajali „od lipnja/srpnja 2015. do otprilike travnja 2016.“ (str. 19. obrazloženja), a u točki 17.3. da je tužitelj nakon upozorenja iz listopada 2015. „nastavio sa radovima na zemlji radi uređenja“. Unatoč tome, u točki 17.4. zaključuje da tuženici „nisu nikada bili stjecatelji koristi nastale krčenjem šume“ jer je „korist nastala dok je zemlja bila u posjedu i vlasništvu Republike Hrvatske, a ne tuženih“, odnosno da tuženici „nisu bili ni vlasnici ni posjednici u trenutku ulaganja tužitelja“. Tuženici su, međutim, u zemljišnoj knjizi upisani kao vlasnici već 24. rujna 2015. (Z-7409/15). Prema vlastitim utvrđenjima suda, dakle, znatan dio radova (dovršetak krčenja, vađenje panjeva, ravnanje, tanjuranje, čišćenje kanala i priprema za sjetvu), koji su prema iskazu svjedoka Ivana Huđeka trajali do Božića 2015. te od siječnja do kraja ožujka i dijelom u travnju 2016., izveden je na nekretnini koja je tada bila u vlasništvu tuženika. Razlozi o toj odlučnoj činjenici međusobno su proturječni, zbog čega se presuda ne može ispitati. Iz iskaza kupca, jasno je da su upravo tuženici stekli korist izvedenim radovima, budući je kupac potvrdio u svom iskazu kod prvostupanjskog suda, da ne bi platio ugovorenu kupoprodajnu cijenu da čestica nije bila raskršćena (dalje se detaljno obrazlaže).

7. Proturječnost između razloga presude i sadržaja isprava u spisu koja čini bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP očituje se u sljedećem:

7.1. Zahtjev za raskid ugovora o zakupu od 9. listopada 2015. (list 106.–110.) upućen je Agenciji za poljoprivredno zemljište, a ne tužitelju. Iz njegova sadržaja ne proizlazi da je tužitelju dostavljen niti da je tužitelj o njemu bio obaviješten. Sud ipak u točki 17.3. navodi da je Antun Hausmaninger „s čime je upoznao i tužitelja u isto vrijeme“, za što u spisu ne postoji nijedna isprava. Štoviše, u tom istom zahtjevu Antun Hausmaninger sam navodi da je zemljište „dano u zakup stočarima i to Farmi Tomašanci d.o.o.“ te traži raskid ugovora o zakupu koji je „Agencija sklopila“ s tužiteljem. Dakle, i sam vlasnik je u listopadu 2015. smatrao da tužitelj zemljište posjeduje na temelju pravnog odnosa s Republikom Hrvatskom, što je upravo suprotno zaključku suda da tužitelj nije imao opravdan razlog vjerovati u svoje pravo na posjed.

7.2. Za Radni dnevnik (list 76.–77.) sud u točkama 12.6. i 16.2. navodi da se odnosi na srpanj, kolovoz i prosinac 2017. te da „nema veze“ s predmetom spora. Međutim, i sami tuženici u odgovoru na tužbu od 27. svibnja 2019. taj su dnevnik tumačili kao evidenciju radova iz 2015., ističući da je tužitelj „većinu navodnih radova izvršio u lipnju i srpnju 2015.“ te da bi jedini trošak koji bi eventualno mogao potraživati bio „period u prosincu 2015.“. Mjeseci iz dnevnika podudaraju se s razdobljem krčenja u 2015. utvrđenim iskazima svjedoka Silova, Radočaja, Paulića i Huđeka, dok krčenje u 2017., nakon što je zemljište već u proljeće 2016. bilo zasijano sojom, nije ni životno ni stvarno moguće. Zaključak suda o godini na koju se dnevnik odnosi nije u skladu sa sadržajem spisa i s nespornim navodima samih tuženika.

7.3. Iz okolnosti da su strojevi na terenu bili čuvani sud izvodi zaključak da je „situacija s posjedom bila napeta već za trajanja radova“ (t. 16.1., str. 20. obrazloženja). Svjedok Huđek je, naprotiv, jasno iskazao da su čuvari bili angažirani zato što se teški strojevi nisu mogli svakodnevno vraćati s udaljenih čestica, dakle zbog opravdanog straha

tužitelja da strojeve i mehanizaciju otuđe treće osobe, a ne tuženici. Niti jedan svjedok nije iskazao da su odnosi između tužitelja i tuženika bili „napeti“. Zaključak suda nema uporište u iskazu na koji se poziva. Ostaje potpuno nejasnim, temeljem čijeg točno iskaza je sud zaključio da su odnosi između parničnih stranaka „napeti“.

8. Odbijanje vještačenja bez pravilnog zakonitog obrazloženja predstavlja povredu iz čl. 354. st. 1. u vezi s čl. 8., 219., 220. i 250. ZPP-a. Sud je odbio prijedlog za kombinirano poljoprivredno-građevinsko vještačenje uz obrazloženje da je „činjenično stanje dovoljno utvrđeno“ (t. 5.3.). Istodobno sud tužitelju stavlja na teret da nije dokazao stanje zemljišta prije radova, opseg radova i visinu troškova (t. 16.2.), samostalno i bez stručnog znanja kvalificira sve radove kao korisne, a ne nužne (t. 19.1.), te zaključuje da je korist nastala prije stjecanja vlasništva tuženika (t. 17.4.), iako nije utvrdio dinamiku radova, odnosno koji je dio radova izveden prije, a koji nakon 24. rujna 2015. i listopada 2015. Upravo su to bila pitanja predloženog zadatka vještaku. **Sud ne može odbiti dokaz kojim stranka dokazuje odlučnu činjenicu, a zatim odbiti zahtjev zato što ta činjenica nije dokazana.** Ova je povreda utjecala na donošenje zakonite i pravilne presude, jer bi utvrđenje vremenskog rasporeda, naravi i vrijednosti radova bilo odlučno čak i ako se prihvati stajalište suda o listopadu 2015. kao trenutku prestanka poštenja (vidi niže, t. 20.). Nalaz vještaka omogućio bi i primjenu čl. 223. ZPP-a. Uslijed odbijanja provođenja vještačenja, pobijanu presudu nemoguće je ispitati u dijelu kakvo je stanje zemljišta prije radova, koji opseg radova je izveden i visinu troškova tih istih radova (t. 16.2.). Sud je nastavno na odbijanje provođenja vještačenja samostalno i bez stručnog znanja kvalificirao sve radove kao korisne, a ne nužne, bez da uopće zna koji su se radovi odvijali i na koji način, budući sud nema stručna znanja o tome, te ne može niti izvesti takav zaključak, zbog čega se presuda u tom dijelu uopće ne može ispitati po čl. 354.st.2. toč.11. ZPP-a.

9. Sud je potpuno pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje po pitanju trenutka saznanja tužitelja za povrat zemljišta. Sud nije poklonio vjeru iskazima svjedoka Josipe Dunder Bunčić i Ivana Huđeka da je tužitelj za povrat saznao u 2016., a prihvatio je iskaze tada II. tuženice Zdenke Mihelčić i tada III. tuženika Zvonimira Hausmaningera. Oboje su, međutim, izričito iskazali da zemljište nikada nisu vidjeli, da je sve poslove vodio njihov pokojni brat Antun te da o njegovim razgovorima s tužiteljem znaju samo posredno, od njega. Zvonimir Hausmaninger je pritom naveo da „pretpostavlja“ da je to bilo 2015. Riječ je o posrednim iskazima zainteresiranih stranaka, koje ne potkrepljuje ni jedan dokaz o sadržaju i vremenu navodnog obraćanja tužitelju.

10. Iskazi tih tuženika, uz to, sami upućuju na 2016., a ne na 2015. godinu. Zdenka Mihelčić iskazala je da je Antun Hausmaninger išao vidjeti zemlju i „utvrdio da je posijana soja“ te da je tražio da se „makne soja“, a Zvonimir Hausmaninger da je Antun tražio da posjednici „skinu posijane usjeve, te da dalje više ne siju“. Prema nespornim utvrđenjima suda, tužitelj je soju na predmetnim česticama prvi put posijao u proljeće 2016., nakon dovršetka krčenja, što potvrđuju iskaz Ivana Huđeka, Zapisnik Ministarstva poljoprivrede od 30. kolovoza 2016. o očevidu od 3. svibnja 2016. te iskazi Ivana i Barice Sabo. U listopadu 2015. na zemljištu se krčilo i nije bilo usjeva koje bi trebalo „skinuti“. Razgovor koji opisuju tuženici logično je, dakle, mogao uslijediti tek u proljeće 2016., što je u skladu s iskazima svjedoka tužitelja, a u suprotnosti s

utvrđenjem suda. Na opisani način, Sud je pogrešno utvrdio činjenično stanje u predmetu, što za posljedicu ima da na tako pogrešno utvrđeno činjenično stanje, sud pogrešno primjenjuje materijalno pravo.

11. Sud je propustio utvrditi koji su radovi izvedeni nakon 24. rujna 2015., točnije sud je propustio utvrditi opseg radova nakon stjecanja vlasništva tuženika. Iz iskaza svjedoka Huđeka proizlazi da su radovi tekli do Božića 2015. i nastavljeni nakon blagdana do kraja ožujka i dijelom u travnju 2016., iz iskaza svjedoka Paulića da su trajali „od 6. do 3. ili 4. mjeseca iduće godine“, a Radni dnevnik obuhvaća i prosinac. Ta je činjenica odlučna i za pitanje stjecanja koristi na strani tuženika i za razgraničenje razdoblja poštenog i nepoštenog posjeda.

12. Sud je u cijelosti propustio utvrditi okolnosti vezane za povećanje vrijednosti zemljišta i njegova realizacija kroz kupoprodajnu cijenu. Sud je kao vjerodostojne prihvatio iskaze kupaca Ivana i Barice Sabo da su platili oko ili nešto više od 5.000,00 EUR po hektaru, da su kupili preoranu i zasijanu oranicu u normalnom obradivom stanju te **da neiskrčeno zemljište ne bi platili jednako, odnosno da ga uopće ne bi kupili** (t. 11.7., str. 14. obrazloženja). Očevid Ministarstva poljoprivrede obavljen je 3. svibnja 2016., dan prije sklapanja prvog kupoprodajnog ugovora (4. svibnja 2016.), i utvrdio je da su površine u potpunosti obrađene i zasijane. **Antun Hausmaninger** je u Zapisniku Ministarstva od 30. kolovoza 2016. i sam naveo **da je tužitelj zemljište „iskrčio i priveo kulturi“**. Iz tih dokaza nedvojbeno proizlazi **da je cijena koju su tuženici naplatili obuhvatila vrijednost koju je stvorio rad tužitelja**. Okolnost da svjedok Huđek osobno nije smatrao da zemljište vrijedi 5.000,00 EUR po hektaru (u smislu kupovine od strane tužitelja) nije proturječna tom zaključku, nego isti potvrđuje.

13. Svjedoci Silov i Huđek suglasno su iskazali da između tabli nije bilo pristupa te da su izgrađena dva mosta od betonskih cijevi koji su ostali na zemljištu, a svjedokinja Barica Sabo potvrdila je da kupci i danas zemljištu pristupaju preko „lenije i ćuprije“. Sud tu činjenicu nije cijenio pri ocjeni naravi troškova i vrste radova koji su izvedeni na česticama u nekadašnjem vlasništvu tuženika, iako upravo ona potvrđuje osnovanost tužbenog zahtjeva, odnosno da tužitelj nije izgradio pristupne mostove, kupci zemljište ne bi kupili niti bi ga mogli koristiti na način na koji ga danas koriste.

14. Prvostupanjski sud poistovjećuje zakonitost i poštenje posjeda. Prema čl. 18. st. 1. ZVDSP posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj (pravo na posjed), a prema čl. 18. st. 3. ZVDSP 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. Zakon te dvije kakvoće posjeda razlikuje upravo zato što posjed može biti nezakonit, a ipak pošten. Okolnost da ugovor o zakupu nije bio sklopljen može upućivati na nezakonitost posjeda, ali sama po sebi ne isključuje zakonsku predmnjevu poštenja iz čl. 18. st. 5. ZVDSP. Teret dokaza nepoštenja bio je na tuženicima, što je sud u obrazloženju presude u cijelosti propustio ocijeniti, time je izostalo obrazloženje o odlučnoj činjenici, čime je ostvarena i bitna povreda odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP.

15. Tužitelj je u lipnju 2015. stupio u posjed zemljišta koje je tada bilo upisano kao vlasništvo Republike Hrvatske, i to na temelju pojedinačne Odluke Agencije za poljoprivredno zemljište od 29. svibnja 2015. donesene na temelju čl. 51. st. 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 39/13, 48/15), uz suglasnost Ministarstva poljoprivrede, nakon čega je, sukladno Naputku

Ministarstva od 20. travnja 2015. koji je za taj upis propisivao rok do 16. lipnja 2015., upisan u ARKOD kao korisnik. Prema Očitovanju Ministarstva od 29. svibnja 2015. (list 258.–259.) Agencija za plaćanja upravo je na temelju takvih odluka bila dužna evidentirati korisnike. Tužitelj je, dakle, posjed stekao od tijela koje je zemljištem upravljalo za tadašnjeg vlasnika, i to po izričitom nalogu države. **Posjednik koji posjed stekne na takav način nema razloga sumnjati da mu pravo na posjed ne pripada.**

16. Da je korištenje zemljišta na temelju takve Odluke, bez sklopljenog ugovora o zakupu i bez formalnog uvođenja u posjed, prihvaćala i sama država, izričito proizlazi iz Naputka za postupanje u primjeni odredbe članka 51. stavka 3. Zakona o poljoprivrednom zemljištu od 15. svibnja 2017. (NN 53/2017, list 260.–261. spisa), koji je sud izveo kao dokaz, ali ga u obrazloženju uopće nije ocijenio. Tim Naputkom ministar poljoprivrede propisuje da nositelji Odluka o davanju u zakup bez javnog poziva sklapaju ugovore o privremenom korištenju uz potvrdu jedinice lokalne samouprave da podnositelj koristi zemljište „bez ugovora o zakupu poljoprivrednog zemljišta na temelju Odluke o davanju u zakup bez javnog poziva“ i da se „nalazi u mirnom posjedu“ tog zemljišta, te da podnositelj koji „nije službeno uveden u posjed“ plaća naknadu od dana upisa u ARKOD. **Normativni okvir na koji se sud poziva, dakle, sam predviđa korištenje zemljišta prije sklapanja ugovora i bez formalnog uvođenja po povjerenstvu te takvo stanje naziva mirnim posjedom.** To je u cijelosti sukladno iskazu svjedokinje Dunder Bunčić da su ugovori svim korisnicima interventne mjere u Republici Hrvatskoj sklapani tek 2017. odnosno 2018. godine.

17. Iz istog je razloga pogrešan zaključak suda da je znanje pravnice tužitelja o tome da ugovor o zakupu još nije sklopljen znanje tužitelja da mu „ne pripada pravo na posjed“ (čl. 18. st. 6. ZVDSP). Znati da je formalni ugovor u postupku sklapanja nije isto što i znati da se nekretnina posjeduje bez prava na posjed. Pravnica tužitelja Josipa Dunder Bunčić znala je i da je ARKOD upis proveden po nalogu Ministarstva upravo na temelju Odluke te da su u istom položaju svi korisnici interventne mjere u državi. Izjava tužitelja od 23. lipnja 2015. da su mu poznati propisi o dodjeli potvrđuje upravo to, da je postupao u skladu s propisima koji su upis i korištenje vezali za Odluku. Ostaje potpuno nejasno kako je sud izveo zaključak da je tužitelj znao da nema pravo na posjed predmetnih čestica, kada je činjenično stanje suprotno. Tužitelj je imao pravo na posjed predmetnih čestica, te je za isto imao valjan pravni temelj. Kolokvijalno rečeno, Sud u pobijanoj odluci ne priznaje Odluke koje je donijela Republika Hrvatska, niti njihovu pravnu snagu i značenje, što je u najmanju ruku nedozvoljivo.

18. Odredba čl. 11. Odluke Agencije, na koju se sud poziva u točki 19., uređuje isključivo odnos zakupodavca (Republike Hrvatske) i zakupnika, i to pravo zakupnika na povrat uložениh sredstava od zakupodavca po isteku zakupa. Sud sam utvrđuje da ta klauzula „formalno nikad nije postala dijelom valjanog pravnog posla“. Klauzula kojom se zakupnik prema državi odriče povrata ulaganja ne govori ništa o tome je li zakupnik znao da nema pravo na posjed, naprotiv, ona pretpostavlja da ga ima. Izvođenje zaključka o nepoštenju posjeda iz te klauzule protivno je čl. 18. st. 3. ZVDSP, a sud je ne može ekstenzivno tumačiti preko onoga što u njoj izrijekom piše. Tuženici se, kao treće osobe, ne mogu pozivati na klauzulu ustanovljenu u korist Republike Hrvatske.

19. Pogrešno je i stajalište suda o trenutku prestanka poštenja. Sud u točki 18.1. navodi da poštenje prestaje „čim posjednik sazna ili mora znati“ da mu pravo na posjed ne pripada. Odredba čl. 18. st. 3. ZVDSP, međutim, za prestanak poštenja traži da posjednik „sazna“, dakle stvarno saznanje, dok se kriterij „imao dovoljno razloga posumnjati“ odnosi isključivo na trenutak stjecanja posjeda. Sud je u pobijanoj presudi primijenio stroži kriterij od zakonskoga. Stvarno saznanje tužitelja u listopadu 2015. tuženici nisu dokazali, zahtjev od 9. listopada 2015. upućen je Agenciji, a ne tužitelju, a iskazi tuženika o usmenom upozorenju posredni su, kako je izloženo u t. 10., upućuju na proljeće 2016.godine.

Sama uknjižba prava vlasništva tuženika od 24. rujna 2015. nije saznanje posjednika u smislu čl. 18. st. 3. ZVDSP, jer posjednik koji je posjed stekao od tadašnjeg upisanog vlasnika nema dužnost naknadno pratiti stanje zemljišne knjige. Kolokvijalno rečeno, ako si posjednik kojem je država dala na korištenje i u posjed određenu česticu, nema životne logike da svako jutro provjeravaš zemljišne knjige da bi utvrdio tko je vlasnik predmetnih čestica. Logično je i životno očekivano da je tužitelj vjerovao legitimitetu države koja mu je dala čestice na korištenje, te da nije imao životnu potrebu provjeravati stanje u zemljišnoj knjizi.

20. Čak i kad bi se prihvatilo stajalište suda da je poštenje prestalo u listopadu 2015., tužitelj je od lipnja do listopada 2015. bio pošten posjednik, pa mu za radove izvedene u tom razdoblju pripada naknada i korisnih troškova (čl. 164. st. 2. ZVDSP), a za kasnije razdoblje naknada nužnih troškova (čl. 165. st. 3. i 6. ZVDSP). Odredba čl. 165. st. 3. ZVDSP nedvojbeno glasi: „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.“ Isto je stajalište zauzeo i Općinski sud u Splitu u presudi poslovni broj P-2632/2018-70, utvrdivši da i nesavjestan posjednik ima pravo na naknadu nužnih troškova. Sud nije utvrdio koji je dio radova izveden u kojem razdoblju, a odbio je i vještačenje kojim se to trebalo utvrditi. Zaključak da tužitelju ne pripada „ništa“ zato je u svakom slučaju pogrešan, te predstavlja pogrešno utvrđeno činjenično stanje na koje pogrešno utvrđeno činjenično stanje je sud pogrešno primijenio materijalno pravo, te je u cijelosti ispunjen žalbeni razlog iz članka 353.st.1 točka 2. i 3. ZPP-a.

21. Sud nužne troškove pogrešno svodi isključivo na troškove „za samo održanje supstance stvari“, tj. tla kao takvog (t. 19.1.). Kod poljoprivrednog zemljišta zakon izričito određuje što vlasnik mora činiti da bi stvar održao. Prema čl. 4. st. 1. i 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 39/13, 48/15) poljoprivredno zemljište mora se održavati pogodnim za poljoprivrednu proizvodnju, a pod time se smatra sprječavanje njegove zakorovljenosti i obrastanja višegodišnjim raslinjem, prema st. 4. istog članka vlasnici i posjednici dužni su zemljište obrađivati primjenjujući potrebne agrotehničke mjere ne umanjujući njegovu vrijednost. Uklanjanje drveća, šikare, panjeva i korova s dugogodišnje zapuštenog i minski sumnjivog poljoprivrednog zemljišta, dakle, nije samovoljno „poboljšanje“ po želji posjednika, nego ispunjenje zakonske obveze koja tereti upravo vlasnika. Takvi su troškovi „nužni i vlasniku“ u smislu čl. 165. st. 3. ZVDSP. Isto vrijedi za izgradnju pristupnih mostova, bez kojih se ta obveza uopće ne može izvršiti, a zemljište se nije moglo ni staviti u funkciju ni prodati po postignutoj cijeni. Za razliku od tekućih troškova korištenja koji ne uvećavaju supstancu (poput režija u presudi Županijskog suda u Puli-Pola poslovni broj GŽ-614/2026-2), tužiteljeva su ulaganja

izravno srasla s nekretninom i trajno uvećala njezinu vrijednost. **Barem dio traženih troškova ima, stoga, narav nužnih troškova, što je sud trebao utvrditi uz pomoć vještaka.**

22. Sud odredbu čl. 164. st. 2. ZVDSP tumači tako da pasivno legitimiran može biti samo vlasnik koji je zahtijevao predaju i koji je vlasnik i u trenutku podnošenja tužbe. Takvo tumačenje nema uporište u tekstu zakona. Odredba određuje kada poštenu posjednik može ostvariti pravo na naknadu i pravo zadržanja, kada vlasnik zahtijeva predaju stvari. U sudskoj praksi, primjerice u rješenju Županijskog suda u Dubrovniku poslovni broj GŽ-319/2013-2, istaknuto je da pravo posjednika na naknadu ulaganja nastaje i dopijeva od trenutka kada vlasnik zatraži povrat stvari ili kada posjednik preda vlasniku stvar. Prema utvrđenjima samog suda (t. 4.–5. žalbe), vlasnici su od tužitelja zahtijevali da napusti posjed, i to dok su bili upisani vlasnici. Time je u odnosu na njih nastalo pravo tužitelja na naknadu. Naknadna prodaja nekretnine trećima ne gasi već nastalu obvezu, niti zakon propisuje da ona prelazi na stjecatelja.

23. Čak i kad bi se prihvatilo stajalište suda da tuženici formalno nisu zatražili predaju posjeda, ishod mora biti isti. Tuženici su kao vlasnici izbjegli formalno zatražiti predaju, ali su u svibnju i lipnju 2016., dok je tužitelj još bio u posjedu, nekretninom raspolagali i otuđili je kupcima Sabo, što je nesporno utvrđeno. Prodajom su konzumirali svoje vlasničko pravo, sami onemogućili tužitelju da prema njima ostvari pravo zadržanja i istodobno u cijelosti unovčili povećanu vrijednost nekretnine koja je proizašla isključivo iz tužiteljevih ulaganja. **Bez tužiteljeva rada tuženici nekretninu ne bi uopće mogli prodati, a zasigurno ne po postignutoj cijeni. Tumačenje Suda prema kojem vlasnik može izbjeći obvezu naknade time što će stvar prodati prije nego što posjednik podnese tužbu protivno je načelu savjesnosti i poštenja (čl. 4. ZOO) i pravo posjednika na naknadu čini ovisnim isključivo o volji vlasnika.**

24. Pogrešan je i zaključak suda da je tužba trebala biti usmjerena prema novim vlasnicima. Zahtjev prema kupcima Sabo bio bi odbijen jer oni nisu primili nikakvu korist iznad onoga što su platili kupoprodajnom cijenom, dok su upravo tuženici u svoju imovinu inkasirali cjelokupnu tržišnu protuvrijednost uređenog zemljišta. Kupac Ivan Sabo izričito je iskazao da nekretninu ne bi kupio da je bila neiskrčena (t. 11.7., str. 14. obrazloženja).

25. Pitanje koje se nameće tijekom postupka, a ostalo je u cijelosti neodgovoreno na svih 25 strana obrazloženja presude: „Je li raniji vlasnik poljoprivrednog zemljišta, koji je od posjednika zatražio napuštanje posjeda, a zatim nekretninu prije povrata posjeda prodao trećima i u kupoprodajnoj cijeni naplatio povećanu vrijednost zemljišta nastalu radovima posjednika, pasivno legitimiran za naknadu troškova tih radova po čl. 164. i 165. ZVDSP, odnosno po čl. 1111. ZOO u vezi s čl. 150. st. 1. ZVDSP ili posjednik u takvoj situaciji ostaje bez ikakve pravne zaštite, jer za radove kojima je povećana vrijednost zemljišta ne odgovara nitko?“

25.1. Kada bi se primijenio stav suda izražen u pobijanoj presudi u pogledu pasivne legitimacije, niti jedna osoba ne bi tužitelju odgovarala za radove koje je izveo na predmetnim česticama. Prvostupanjski sud, naime, zauzima stav: da za naknadu nužnih i korisnih troškova po čl. 164. st. 2. ZVDSP može odgovarati samo vlasnik koji je od posjednika zahtijevao predaju stvari i koji je vlasnik u trenutku podnošenja tužbe, da tuženici predaju nikada nisu zahtijevali, a nekretnine su prodali prije podnošenja tužbe, pa nisu pasivno legitimirani, da su odredbe čl. 164. i 165. ZVDSP lex specialis koji isključuje primjenu pravila o stjecanju bez osnove iz čl.

1111. ZOO, te da je korist od radova nastala dok je zemljište bilo u vlasništvu Republike Hrvatske, pa tuženici nikada nisu postali stjecatelji koristi.

25.2. Tužitelj je na predmetnim česticama, površine oko 20 ha, koje su bile dugogodišnje zapuštene, dijelom minski sumnjive ili nedavno razminirane te obrasle šumom, šikarom i korovom, izveo sljedeće radove: sječu drveća motornim pilama, vađenje panjeva bagerima, dozerima i kombinirkom, zakopavanje panjeva, granja i drvene mase u iskopane rovove te zatrpavanje i ravnjanje terena, uništavanje korova, šiblja i trave tanjuračama, čišćenje kanala uz čestice, izgradnju dva pristupna mosta od betonskih cijevi radi pristupa s javnog puta i između tabli, te oranje i pripremu tla za sjetvu. Tim je radovima zemljište koje nije bilo prepoznatljivo kao poljoprivredno privedeno u obradivu oranicu i značajno mu je povećana vrijednost.

25.3. Da su upravo tuženici kao prodavatelji stekli korist od tih radova, nesporno proizlazi iz iskaza kupaca, koje je sud ocijenio vjerodostojnima: kupac Ivan Sabo izjavio je da neiskršeno zemljište ne bi platilo po istoj cijeni kao oranicu, a kupac Barica Sabo da zemljište pod šumom ne bi platila istu cijenu, odnosno da ga uopće ne bi kupila. Tuženici su, dakle, kroz kupoprodajnu cijenu od oko ili preko 5.000,00 EUR po hektaru naplatili vrijednost koju je stvorio rad tužitelja, što potvrđuju i očevid Ministarstva poljoprivrede od 3. svibnja 2016. te izjava samog Antuna Hausmaningera u Zapisniku od 30. kolovoza 2016. da je tužitelj zemljište „iskrčio i priveo kulturi“.

25.4. Međutim, dosljednom primjenom stava suda stvorila bi se pravna praznina u kojoj nitko ne bi odgovarao za nužne radove kojima se povećala vrijednost zemljišta: Republika Hrvatska ne bi odgovarala jer je njezino vlasništvo prestalo povratom 24. rujna 2015., a zemljište nije ni prodala ni naplatila, tuženici ne bi odgovarali jer, prema stavu suda, predaju nisu zahtijevali, a nekretnine su prodali prije tužbe, kupci Sabo ne bi odgovarali jer su za uređeno zemljište platili punu tržišnu cijenu, pa ništa nisu stekli bez osnove, a prema samom sudu korist od radova nije ni nastala u njihovoj imovini. Takav ishod protivan je čl. 150. st. 1. ZVDSP, koji izričito pretpostavlja da za uloženi tuđi rad netko odgovara („obveznopravna pravila određuju tko ima pravo tražiti naknadu i od koga“), načelu zabrane stjecanja bez osnove (čl. 1111. ZOO) te načelu savjesnosti i poštenja (čl. 4. ZOO).

Zaključno, stavom prvostupanjskog suda stvara se negativna sudska praksa prema kojoj raniji vlasnik može prodajom nekretnine prije povrata posjeda u cijelosti izbjeći obvezu naknade za radove kojima je posjednik povećao vrijednost te nekretnine, a da pritom zadrži tu vrijednost naplaćenu kroz kupoprodajnu cijenu.

26. Pravno stajalište suda da odredbe čl. 164. i 165. ZVDSP kao lex specialis isključuju primjenu pravila o stjecanju bez osnove (t. 17.1. i 17.5.) moglo bi vrijediti samo u granicama u kojima posebni režim djeluje, u odnosu između posjednika i vlasnika kojemu se stvar predaje. Kada vlasnik otuđi stvar prije povrata posjeda, izađe iz tog odnosa i time posjedniku onemogućuje isticanje prava zadržanja iz čl. 164. st. 2. ZVDSP, prestaje isključiva primjena stvarnopravnih normi i nastupa obveznopravni režim stjecanja bez osnove. Suprotno tumačenje dovodi do toga da vlasnik koji je stvar prodao ne odgovara ni po stvarnom ni po obveznom pravu, iako je vrijednost tuđeg rada unovčio. Zakon takvu prazninu ne poznaje.

27. Sam ZVDSP za ulaganje tuđeg rada upućuje na obvezno pravo. Članak 150. st. 1. ZVDSP izričito propisuje: „Kad uspostava prijašnjega stanja, odnosno rastavljanje nije moguće bez nerazmjerno velikih troškova, a nije nastala nova stvar nego je postojećoj stvari kao glavnoj prirasla druga stvar postavši njezinom pripadnošću, ili su u nju uloženi tuđi rad ili sredstva, vlasništvo glavne stvari postoji i dalje, protežući se i na sve ono što je toj stvari priraslo ili je u nju uloženo, a obveznoppravna pravila određuju tko ima pravo tražiti naknadu i od koga.“ Prema čl. 1116. ZOO „stjecatelj ima pravo na naknadu nužnih i korisnih troškova, ali ako je bio nepošten, pripada mu naknada samo za nužne troškove“, a prema čl. 1115. ZOO „kad se vraća ono što je stečeno bez osnove, moraju se vratiti plodovi i platiti zatezne kamate, i to, ako je stjecatelj nepošten od dana stjecanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva“.

28. Stajalište da se pravila o stjecanju bez osnove primjenjuju kada je korist unovčena prodajom nekretnine trećim osobama potvrđuje presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-5659/2017-2, u kojoj je otuđitelj nekretnine obavezan na povrat novčanog iznosa ostvarenog prodajom jer je imovinsku korist na temelju ugovora o kupoprodaji primio bez valjane pravne osnove kao nesavjesni stjecatelj. Iako presuda Općinskog suda u Đakovu poslovni broj P-682/2023-20 i rješenje Županijskog suda u Splitu poslovni broj GŽ-810/2023-3 navode da se kod nekretnina koje se mogu vratiti primjenjuju čl. 164. i 165. ZVDSP, u konkretnom je slučaju korist realizirana izvan okvira pukog povrata stvari u naravi.

29. Pretpostavke iz čl. 1111. st. 1. i 2. ZOO u cijelosti su ispunjene. Imovina tužitelja umanjena je za vrijednost rada njegovih strojeva i radnika. Imovina tuženika uvećana je, najprije time što je na njihovu zemljištu, od 24. rujna 2015. do travnja 2016., izvršen rad koji je zemljište doveo u obradivo stanje (stjecanje koristi izvršenom radnjom, čl. 1111. st. 2. ZOO), a potom time što su tu vrijednost naplatili kroz kupoprodajnu cijenu. Uzročna veza utvrđena je iskazima kupaca Sabo, koje sud ocjenjuje vjerodostojnima. Za taj prijelaz vrijednosti u odnosu između tužitelja i tuženika ne postoji pravna osnova: kupoprodajni ugovor jest pravna osnova za stjecanje cijene u odnosu prema kupcima, ali nije pravna osnova u odnosu prema tužitelju, s kojim tuženici nisu bili ni u kakvom pravnom odnosu.

30. Okolnost da tuženici „nisu pasivno čekali“, da se nisu namjeravali okoristiti i da su se ulaganjima protivili (t. 17.4.) nije pravno odlučna. Stjecanje bez osnove objektivni je institut koji ne pretpostavlja namjeru ni krivnju stjecatelja, namjera i poštenje stjecatelja utječu samo na opseg vraćanja i tijek kamata (čl. 1115. i 1116. ZOO), a ne na postojanje obveze. Tuženici korist nisu odbili niti su zahtijevali uspostavu prijašnjeg stanja, nego su je dobrovoljno unovčili prodajom po cijeni koju neiskršeno zemljište ne bi postiglo.

31. Uskraćivanjem tužitelju prava na povrat uložених sredstava i omogućavanjem tuženicima da zadrže puni iznos kupoprodajne cijene uvećane za tužiteljev rad, prvostupanjski sud je izravno ozakonio nepravedno bogaćenje tuženika na štetu tužitelja. Time je povrijeđeno jedno od temeljnih načela imovinskog prava, da nitko ne može zadržati imovinsku korist koja je bez osnove ostvarena na teret imovine druge osobe.

32. Budući da je odluka o glavnoj stvari pogrešna, pogrešna je i odluka o troškovima iz točke II. izreke. Preinakom odluke o glavnoj stvari tuženici su dužni tužitelju naknaditi troškove cijelog postupka (čl. 154. st. 1. i čl. 166. st. 2. ZPP).

33. Slijedom navedenog, tužitelj predlaže da drugostupanjski sud žalbu tužitelja uvaži te pobijanu presudu u točkama I. i II. izreke preinači tako da prihvati tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti, kako je uređen podneskom tužitelja od 1. lipnja 2026., i naloži tuženicima da tužitelju naknade troškove cijelog postupka, sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja drugostupanjske odluke do isplate, u roku od 15 dana, podredno, da pobijanu presudu u točkama I. i II. izreke ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje radi otklanjanja povreda iznesenih u ovoj žalbi.

U Osijeku, 5. listopada 2026.

Tužitelj po pun.:

Tužitelj traži trošak:

1. Sastav žalbe, Tbr. 10. OT	250,00 eura
2. PDV 25 %	62,50 eura
3. Sudska pristojba na žalbu	216,60 eura

Ivana

Mandić

Digitalno
potpisao: Ivana
Mandić

Datum:
2026.10.12
10:51:37 +02'00'