



Republika Hrvatska
Općinski sud u Sisku
Trg Ljudevita Posavskog 5
44000 Sisak

Poslovni broj: P-434/2023-14

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

P R E S U D A

Općinski sud u Sisku OIB 74610670107, u ime Republike Hrvatske po sutkinji Sandi Navara Sladović, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja EURO-CORYLUS d.o.o., Blinjski Kut (Grad Sisak), Bestrma 98, OIB 68632550745, kojeg zastupa punomoćnik Karlo Novosel, odvjetnik iz Zagreba, Radnička cesta 32, protiv tuženice Marijane Birošević, Ježdovac, Prkanj 34, OIB 20995755433, koju zastupa punomoćnica Nada Kovačević, odvjetnica iz Siska, S. i A. Radića 37, radi ispravka, nakon glavne javne rasprave održane i zaključene 21. svibnja 2026. u prisutnosti zakonskog zastupnika i punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, 19. lipnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Ispravlja se nevaljani upis u zemljišnu knjigu koji je proveden temeljem rješenja Općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Sisak, posl.br. Z-4846/2023 od 22. 9. 2023. i nalaže se uspostava ranijeg zemljišno-knjižnog stanja na način da se na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, Zemljišno-knjižni odjel Sisak i to:

- z.k.č.br. 119/3, u naravi šuma Grabik u Bestrmi, površine 1090 m², upisano u z.k.ul. 229 k.o. Bestrma

- z.k.č.br. 2/1, u naravi oranica Stubanj u Bestrmi, površine 4708 m², upisano u z.k.ul. 782 k.o. Bestrma, koje su temeljem navedenog rješenja upisane kao vlasništvo tuženice Marijane Birošević ponovno upiše pravo vlasništva u cijelosti u korist tužitelja EURO-CORYLUS d.o.o.

II. Nalaže se tuženici Marijani Birošević nadoknaditi tužitelju EURO-CORYLUS d.o.o. trošak ovog postupka u iznosu od 1.814,08 eur sa zateznom kamatom po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, 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, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica EURO-CORYLUS d.o.o. podnio je ovom sudu tužbu protiv tuženice Marijane Birošević, radi ispravka upisa u zemljišnim knjigama.

2. U tužbi tužitelj navodi da je pred ovim sudom vođen pojedinačni ispravni postupak pod pos.br. Z-4846/2023 u kojem je tužitelj bio, kao knjižni vlasnik, protustranka dok je tuženik bio predlagatelj. U istom postupku usvojen je prijedlog tuženika te je na nekretninama u knjižnom vlasništvu tužitelja i to: z.k.č.br. 119/3, u naravi šuma grabik u Bestrmi, površine 1090 m², upisano u z.k.ul. 229 k.o. Bestrma i z.k.č.br. 2/1, u naravi oranica stubanj u Bestrmi, površine 4708 m², upisano u z.k.ul. 782 k.o. Bestrma kao vlasnik u 1/1 upisan tuženik te je obijen prigovor tužitelja. Tužitelj je vlasništvo nad predmetnim nekretninama u dobroj vjeri stekao od knjižnog vlasnika kupoprodajnim ugovorom od dana 09.01.2009. godine te dana 13. 1. 2009. kada je ušao i u posjed istih te se od tada nalazi u zakonitom, poštenom, istinitom i mirnom posjedu predmetnih nekretnina. Dapače, na istim nekretninama tužitelj je naknadno, a nakon sklapanja gore navedenog ugovora, osnovao u korist trgovačkog društva Zagrebačka banka d.d. i založno pravo. Nastavno navedenome, a sukladno članku 8. ZZK i te 122.-125. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) (nadalje u tekstu: ZVDSP), tužitelj je bio zakoniti upisani knjižni vlasnik istih nekretnina. Nadalje, u gore navedenom pojedinačnom ispravnom postupku isti prijedlog, a u odnosu na tužitelja, usvojen je isključivo na temelju iskaza jednog jedinog svjedoka, i to lažnog iskaza koje je svakako predmet kaznenog postupka, i to da bi „...davao direktoru...objašnjenja čija je koja zemlja, pa je tako i rekao koja je zemlja od Čaića...“ te, kako proizlazi iz obrazloženja rješenja od dana 22.09.2023. godine (kojeg je tužitelj primio dana 29.09.2023. godine), da „...Gaziraba Ranka i Gazibara Goran u parničnom postupku priznali su tužbeni zahtjev tužitelja Čaić Dragana...nisu mogli protustranci prodati nekretnine koje nisu njihove...protustranka je imala mogućnosti provjeriti povijesno posjedovno stanje pri kupnji nekretnine...iz iskaza saslušanog svjedoka proizlazi da je isti zastupniku Euro-corylus d.o.o. objašnjavao čija je koja zemlja, pa tako i rekao i koja je zemlja od Čaića...“. No, isti navodi su suprotni izvedenim dokazima te primjenjivom pravu. Naime, činjenica postojanja nekih parničnih postupaka između knjižnog vlasnika koji je tužitelju prodao nekretnine ne veže pravomoćnošću tužitelja koji nije bio stranka istih postupaka, a obzirom da isti spor nije bio zabilježen u zemljišnim knjigama niti je o njemu tužitelj imao saznanja niti je u gore navedenom postupku izveden bilo koji dokaz na istu okolnost, navedeni dio obrazloženja je potpuno promašen i irelevantan, zatim Zakon o zemljišnim knjigama eksplicite propisuje da nitko nije dužan provjeravati istinitost zemljišno-knjižnog stanja pa tako niti provjeravati povijesno posjedovno stanje niti bi čak i da je povijesno stanje bilo provjereno isto štetilo načelu povjerenja u zemljišne knjige stoga se i ovakav navod čini neosnovanim, te svjedok Nikola Čaić saslušan je u zgradi suda, a ne na licu mjesta, nekretnine koje su predmet postupka nisu u pojedinačnom ispravnom postupku identificirane, a sam svjedok je iskazao, kako i proizlazi iz obrazloženja gore navedenog rješenja, da „...ne zna na pamet brojeve čestica ali bi na kopiji plana mogao pokazati svaki komad zemlje...“ iz čega proizlazi da je svjedok mogao u svojem iskazu govoriti o bilo kojim nekretninama za koje

tvrdi da su bile u posjedu Dušana Čaića i/ili tuženika i to obzirom da predmet njegovog iskaza nije identificiran stoga se i u ovom dijelu sve navedeno pokazuje kao kontradiktorno. Osim toga, tužitelj ističe da zakonski zastupnik tuženika nije prije zk upisa tužitelja na predmetnim nekretninama razgovarao sa svjedokom Nikolom Čaićem stoga je čak i ovakovim krnjim iskazom, a na temelju kojeg nije postojala osnova za zadiranje u knjižna prava tužitelja, isti svjedok počinio kazneno djelo davanja lažnog iskaza. Obzirom na sve navedeno, tužitelju nije preostalo drugo osim pokrenuti ovaj postupak radi ispravka nevaljanog upisa.

3. U odgovoru na tužbu tuženica navodi da nije sporno pred ovim sudom vođen pojedinačni ispravn postupak pod pos.br. Z-4846/2023 u kojem je tužitelj bio, kao knjižni vlasnik, protustranka dok je tuženik bio predlagatelj. U istom postupku usvojen je prijedlog tuženika te je na nekretninama u knjižnom vlasništvu tužitelja i to: z.k.č.br. 119/3, u naravi šuma grabik u Bestrmi, površine 1090 m², upisano u z.k.ul. 229 k.o. Bestrma i z.k.č.br. 2/1, u naravi oranica stubanj u Bestrmi, površine 4708 m², upisano u z.k.ul. 782 k.o. Bestrma kao vlasnik u 1/1 upisan tuženik te je obijen prigovor tužitelja. Oспорava navode tužitelja o stjecanju vlasništva tužitelja na spornoj nekretnini te navodi da tužitelj nije bio u dobroj vjeri kada je sa zemljišnoknjižnim vlasnikom kao prodavateljem sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnina označenih kao kč.br. 119/3 šuma Grabik od 1090 m² i kč.br. 2/1 oranica Stubanj u Bestrmi od 4708 m² jer mu je bilo poznato da prodavatelj nije vlasnik nekretnine iako je bio upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik. Nadalje, tužena osporava da je njezin prijedlog za ispravak u pojedinačnom z.k. ispravnom postupku usvojen isključivo na temelju izjave „jednog jedinog svjedoka i to lažnog iskaza...koji je predmet kaznenog postupka”, ali je ovaj iskaz, pored sve druge materijalne dokumentacije u spisu, utjecao na donošenje odluke za ispravak, jer je potvrdio činjenicu da je tužitelj bio nesavjesni stjecatelj nekretnine, da je znao da zemljišna knjiga ne odražava potpuno i istinito zemljišnoknjižno stanje, te da se tužitelj ne može s uspjehom pozivati na načelo povjerenja u zemljišne knjige, jer nije u dobroj vjeri stekao navedene nekretnine. Tužitelj je na području k.o. Bestrma, k.o. Kinjačka i k.o. Staro Selo kupio preko 70 ha poljoprivrednog zemljišta, i bila mu je poznata činjenica da zemljišne knjige nisu sređene, a to je i općepoznata činjenica, da se pred zemljišnoknjižnim odjelima općinskih ovima vodi veliki broj zemljišnoknjižnih postupaka radi ispravka upisanih prava u zemljišnim knjigama. Tužitelj je prije sklapanja kupoprodajnih ugovora u velikom broju slučajeva „čekao” da nasljednici upisanih vlasnika provedu ostavinske postupke, da provedu z.k. ispravne postupke, pa je tek onda sklapao kupoprodajne ugovore. Stoga je pozivanje tužitelja na savjesnost i dobru vjeru neosnovano u cijelosti. Prije sklapanja kupoprodajnih ugovora i prije uvida u zemljišnu knjigu, tužitelj je preko mještana saznavao tko su stvarni vlasnici i posjednici nekretnina koje je odlučio kupiti, pa se tako „raspitivao” i u Bestrmi, ali kako mu je stvarni vlasnik Čijić Dragan bio nedostupan, obratio se zk. vlasnici Gazibara Dušanki s kojom je sklopio ugovor za sve nekretnine koje su se vodile na njenom imenu i od koje je dobio podatke o Gazibara Ranki i Gazibara Goranu, s kojima je također sklopio ugovor za sve nekretnine koje su se vodile na njihovom imenu, iako su znali da su još njihovo prednici, pok. Simo Gazibara, i pok. Nikola Gazibara sporne čestice prodali ocu Čajić Dragana, pok. Dušanu Čajiću još 60-ih godina prošlog stoljeća. Ovu prodaju priznali su i na sudu u postupku koji se vodio pod brojem P-1821/2005. Stoga

tužena predlaže da Općinski sud u Sisku odbije tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti uz naknadu troška postupka.

4. Tijekom dokaznog postupka izvršen je uvid rješenje ovog suda, Zemljišnoknjižni odjel br. Z-4846/2023 od 22. 9. 2023. (str. 4-9 spisa), izvode iz katastarskog plana (str. 20 i 21 spisa), presudu na temelju priznanja i zbog izostanka br. P-1821/05 od 22. 3. 2007. (str. 22i 23 spisa), tužbu (str. 25-27 spisa), prijedlog (str. 28 i 29 spisa), , izvadak iz zemljišnih knjiga (str. 35 spisa), saslušani su svjedoci Nikola Čajić, Marijan Čakalo, i Dalibor Birošević, saslušan je zakonski zastupnik tužitelja Ante Banić te je izvršen uvid u predmete ovog suda br. Z-92/09, Z-234/09, Z-736/24, Z-4846/22 i P-1821/05.

5. Svjedok Marijan Čakalo iskazao je da živi u selu Bestрма od djetinjstva, tj. 1965. godine. Poznate su mu nekretnine koje su predmetom ovog postupka, a riječ je o jednoj parceli koja je šuma u naravi, a druga je oranica. Obje čestice se nalaze u neposrednoj blizini sela. Poznato mu je da je te nekretnine prije više od 10 godina kupio tužitelj, pravna osoba Euro-Corylus d.o.o., a isto mu je poznato da su vlasnici pravne osobe danas prisutni Ante i Damir Banić. Može potvrditi da je tužitelj uživao te nekretnine, da je Ante Banić krčio šumu i malčirao livadu koje su prije nego su to kupili bile zapuštene. Zna da je te nekretnine prije par godina kupila Marijana Birošević, ali kako i od koga to ne zna. Ne zna točno od koga je tužitelj kupio predmetne nekretnine. Sjeća se da je te nekretnine prije 90.-te imao u posjedu Čaić Dušan koji je preminuo, imao je dosta djece i kako je dalje prenošen posjed i vlasništvo ne zna. Ne sjeća se da bi u ranijoj parnici svjedočio u pogledu te dvije nekretnine. Ne sjeća se i misli da nije davao nikakav iskaz u postupku koji bi pokrenuo Dragan Čaić protiv Gazibara.

6. Svjedok Nikola Čaić iskazao je da živi u Bestrmi, te su mu poznate čestice koje su predmetom postupka, barem misli jer se radi o nekretninama nedaleko njegove kuće. Oranicu Stubanj može potvrditi da je posjedovao i bio vlasnik Gazibara Nikola negdje do 50.-tih godina prošlog stoljeća te ju je prodao Čaić Dušanu. Njega je pak naslijedio Čaić Dragan koji živi u Njemačkoj i koji je njemu poslao punomoć temeljem koje je predmetna nekretnina prodana Marijani Birošević koja je kupila kuću u neposrednoj blizini njegove. Nikola Gazibara je bio izvanknjižni vlasnik jer je tu nekretninu dobio u sklopu diobe zadruga. Može reći da je u njegovom selu možda čak 80% zemlje uživano na osnovu katastra te takvi podaci nisu odgovarali zk. stanju. Stoga i na pitanje da li se Dragan Čaić smatrao vlasnikom kada je zemlju prodao Marijani Birošević može odgovoriti da to ovisi o tome kako se gleda, a stoga jer se Dragan zasigurno smatrao vlasnikom i da je riječ o njegovoj zemlji. Može potvrditi da je predmetna nekretnina od 2010. bila održavana i košena, viđao je Antu Banića, ali je li još netko radio za njega ne zna. Zna da Dragan Čaić nije prodao zemlju Banićima. U odnosu na šumu ne može sa potpunom sigurnošću potvrditi, ali misli da zna gdje se nalazi te je riječ o nekretnini koja je bila livada, pa je zarasla. Čaić je imao još jednu šumu prema Dobrijevićima, ali nije siguran da li se radi o toj zemlji. Oranica Stubanj i šuma Grabik nisu nikada bili zemlja od Gazibara Dušanke, već je imala parcelu odmah do tih nekretnina, te su međile. Njemu je poznato da tužitelj kupuje već dulji period veći broj nekretnina koje održava. On je Anti Baniću prije možda 7-8 godina na karti objašnjavao kome pripada zemlja u Bestrmi i što je njemu poznato, a pri tome i čestice na lokaciji na kojoj su one koje su predmetom postupka. Još prije toga je dovezao Dušanku Gazibaru iz Srbije kojom prigodom je ona prodavala svoje nekretnine

tužitelju. Ona je imala dosta zemlje. Ante ga nije tražio kontakt od Dragana Čaića. Može potvrditi da ga poznaje, i da je moguće da su se upoznali 2013., za njega je čuo i prije. Ante je njemu donio kopiju plana, ne sjeća se točno kada, on mu je objasnio po parcelama koja je čija zemlja i tu je bila obuhvaćena zemlja od Dragana Čaića i tada mu je rekao jasno da ta nekretnina ne može biti od Dušanke Gazibara. Kada je u ime Dragana Čaića sklapao ugovor sa Marijanom Birošević nije provjeravao zk. stanje jer je znao tko je vlasnik. On nije Draganu Čaiću, Marijani Birošević i Daliboru Biroševiću niti u jednom trenu rekao da bi njihovu zemlju odnosno onu koja je predmetom postupka netko drugi uživao, obzirom da je to sve bilo vidljivo i jasno te su mogli biti svjesni. I Dalibor i Marijana Birošević su sudjelovali u pregovorima kupnje, a on im je dao broj telefona te su oni razgovarali direktno sa Draganom Čaićem. Bili su i na samom terenu jer imaju kuću u neposrednoj blizini. Nitko nije problematizirao niti spominjao da bi zemlja bila sporna.

7. Svjedok Dalibor Birošević u svom je iskazu naveo da je suprug tuženice te su 2020. oni kupili kuću u Bestrmi, a nakon toga kupuju i nekretnine na tom području. On i supruga sve rade zajedno i zajednički odlučuju. Njemu je Nikola Čaić koji je saslušan prije njega javio da se prodaju čestice koje su predmetom postupka. Pokazao mu je pravomoćnu sudsku odluku koja je govorila u prilog tome da je vlasnik Dragan Čaić, a kojeg je potom i kontaktirao i dogovorio kupoprodaju. Nije provjeravao zk. stanje jer je smatrao da je dovoljno ono što je pokazano. Ne može također jasno reći da li je tu zemlju netko održavao prije nego li što su ju kupili. Te čestice su neposrednoj blizini kuće koju su kupili, a on ne može reći da je od 2020. kada kupuju kuću u Bestrmi do 2023. kada kupuju te čestice, vidio nekoga da ih održava. Nakon kupoprodaje je shvatio da je kao zk vlasnik upisan tužitelj, dao je to do znanja Anti Baniću te su krenuli u pojedinačni ispravni postupak. Ušli su u posjed predmetnih nekretnina te ih počeli obrađivati. Tome se nije nitko usprotivio niti pokretao postupak radi smetanja posjeda protiv njih. Iznenadila ih je tužba u ovom postupku. S tužiteljem su dogovarali zamjenu zemlje te su rekli da će odustati od tužbe, ali do takvog dogovora nije došlo. Nikola i Dragan Čaić ga nisu upozoravale da nekretninu posjeduje treća osoba. Nije mu predstavljalo problem što su nekretnine bile vanknjižno vlasništvo jer su mu drugi u selu potvrdili da je to zemlja od Dragana Čaića. Ante Banić je odmah po potpisivanju nudio zamjenu nekretnine za drugu česticu koja njemu nije odgovarala. Ne zna tko je sastavio kupoprodajni ugovor između njegove supruge i Čaića. On je svjestan svega, papir je pokazao da je zemlja od Dragana Čaića, Ante je to sve znao i to je njemu bitno. Njemu je pokazana zemlja i međa i njemu je to bilo bitno. Poznata mu je osoba Zoran Štrbac koji im je susjed i s njim su napravili zamjenu nekretnina te im je dao čestice do kuće. Napravili su to jer im je odgovaralo.

8. Direktor i zakonski zastupnik tužitelja Ante Banić iskazao je da je tužitelj tvrtka koja se bavi poljoprivredom te je u razdoblju od 2008. do 2010. kupovala zemljište na području Bestrme te je između ostalih 200 zk čestica kupljena i nekretnina koja je predmet ovoga spora, odnosno utužena dvije zk čestice. Ističemda je cijeli postupak kupoprodaje vodila odvjetnica tužitelja, da je provjereno vlasništvo tih nekretnina u zemljišnim knjigama, kontaktirani su vlasnici nekretnina upisani u zemljišnim knjigama, koji niti u jednom trenutku nisu rekli da bi na tim nekretninama postojala kakva prava trećih osoba i od zemljišno knjižnih vlasnika koji se zovu Gazibare kupljene su navedene

nekretnine, sklopljeni su ugovori o kupoprodaji, prodavateljima je isplaćena kupoprodajna cijena i ti ugovori su proknjiženi u zemljišnim knjigama. Ističem da je tužitelj stupio u posjed kupljenih nekretnina odmah nakon sklapanja kupoprodajnih ugovora i isplate kupoprodajne cijene i od tada ih obrađuje. Cilj je bio kupiti veću površinu zemljišta upravo u svrhu bavljenja poljoprivredom. Ističem i da je na nekretninama koje su predmet ovoga spora bilo uknjiženo pravo zalogu u korist Zagrebačke banke, obzirom da je tužitelj u navedenoj banci podigao kredit te je stavio hipoteku na te nekretnine, no međutim u pojedinačnom zk ispravnom postupku je vlasništvo navedenih nekretnina preneseno na ovdje tuženicu, Zagrebačka banka u tom postupku nije niti sudjelovala pa prilikom prijenosa navedenih nekretnina u novi zk uložak u tom novom zk ulošku ne postoji upis zalogu u korist Zagrebačke banke. Ističem da tužitelj od strane Agencije za plaćanje u poljoprivredi ostvaruje poticaj, između ostalih nekretnina i vezano za obrađivanje nekretnine koja je predmet ovoga spora, odnosno to je bilo tako do trenutka pravomoćnosti rješenja u pojedinačnoj zk postupku. Čim je navedeno rješenje postalo pravomoćno tužitelj je prestao obrađivati navedeno zemljište te je odonda tuženica u posjedu nekretnine koje su predmet ovoga spora. Ističe da je Nikolu Čajića koji je u ovom predmetu saslušan kao svjedok upoznao tek 2013. i to vjerojatno u selu Bestрма kada im je mislim radio nekakve poslove vezano za poljoprivredu te istoga nije upoznao prije te godine, odnosno nije ga upoznao 2009. kao što je on to tvrdio te nije točno da mu je on 2009. govorio da su nekretnine koje su predmet ovoga spora vlasništvo neke druge osobe, a ne one koja je upisana u zemljišnim knjigama te ističe da je protiv istog zbog takvog iskazivanja podnio kaznenu prijavu zbog kaznenog djela davanja lažnog iskaza. Ističe i da je isti svjedok u ovom postupku rekao da ga ipak nije upoznao 2009. Nema nikakvih saznanja u kakvoj je fazi taj postupak vezano za navedenu kaznenu prijavu. Dalibora Biroševića upoznao je negdje 2023., ne može se točno sjetiti i to u Bestrmi kada su se susreli u prolazu i tada ga je isti zaustavio i rekao mu da je kupio dvije njegove zemlje i dalje mu je pojašnjavao da je istu zemlju kupio od gosp. Čajića, a na njegov upit kako od nekoga drugoga može kupiti zemlju kada je on upisan kao vlasnik iste, on je odgovorio, da to njega ne zanima i da će on to riješiti na sudu, odnosno da će to riješiti ta osoba koja mu je prodala nekretnine odnosno ista osoba ga je ovlastila da on to sam riješi ugovorom o kupoprodaji. Ističe da je svjedok Dalibor Birošević neistinito iskazao da nije bio upoznat sa zemljišno knjižnim stanjem, a ti njegovi navodi nisu ni životni niti logični, obzirom da je kupoprodajni ugovor sa prodavateljem u ime prodavatelja zaključio sa Nikolom Čajićem, taj ugovor o kupoprodaji je pisala odvjetnica i u ugovoru o kupoprodaji je konkretno navedeno da se prodaje izvan knjižno vlasništvo.

9. Temeljem savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno kao i na temelju rezultata cijelog postupka sud zaključuje da je tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti osnovan.

10. Uvidom u rješenje ovog suda, Zemljišnoknjižni odjel br. Z-4846/2023 od 22. rujna 2023., u pojedinačnom ispravnom postupku pokrenutom prijedlogom predlagateljice Marijane Birošević, protiv protustranaka Čaić Dušana, EURO-CORYLUS d.o.o., Biškupović Dragice i Gazibara Nikole utvrđeno je da je, između ostalog, usvojen prijedlog predlagateljice te je naložena zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda besteretna uknjižba prava vlasništva na nekretninama EURO-CORYLUS d.o.o. upisanim u z.k.ul. br. 782

k.o. Bestrma, koje se sastoje od čest.kat. br. 2/1 oranica stupanj u Bestrmi od 4708 m² i na nekretninama EURO-CORYLUS d.o.o. upisanim u z.k.ul. br. 229 k.o. Bestrma, koje se sastoje od čest.kat.br. 119/3 šuma grabik u Bestrmi od 1090 m² za korist Birošević Marijane, ovdje tužiteljice, a prigovor EURO-CORYLUS d.o.o. odbijen je kao neosnovan. Iz obrazloženja navedenog rješenja proizlazi da je uvidom u ugovor o kupoprodaji od 9. 1. 2009. utvrđeno da je sklopljen između Gazibara Dušanke, kao prodavatelja i EURO-CORYLUS d.o.o., kao kupca, a predmet prodaje je čest.kat.br. 119/3. k.o. Bestrma te da je uvidom u ugovor o kupoprodaji od 13. 1. 2009. utvrđeno da je sklopljen između Gazibara Ranke i Gazibara Gorana, kao prodavatelja i EURO-CORYLUS d.o.o., kao kupca, a predmet prodaje je čest.kat.br. 2/1. k.o. Bestrma. U navedenom postupku sud je ocijenio da je predlagateljica navedene nekretnine kupila od Dragana Čajića koji je prema evidenciji u Katastru posjednik istih preko 60 godina, da je Draga Čajić vlasništvo istih stekao na temelju presude koja je postala pravomoćna 17. 4. 2007. da Gazibara Ranko, Gazibara Goran i Gazibara Dušanka nisu mogli prodati nekretnine koje nisu njihove, da je protustranka EURO-CORYLUS d.o.o. imao mogućnost provjeriti povijesno posjedovno stane pri kupnji nekretnine kao i da je EURO-CORYLUS d.o.o. prema iskazu svjedoka Nikole Čaića bio upoznat koja je zemlja od Čaića, a ipak se odlučio na kupnju od formalno upisanih vlasnika u zemljišnim knjigama.

11. Nadalje, točno je da je uvidom u zemljišnoknjižni izvadak na dan 5. 2. 2025. za k.o. Bestrma, z.k.ul. br. 959 utvrđeno da je vlasnik nekretnina upisanih na čest.kat.br. 2/1 oranica Stubanjanj u Bestrmi od 4708 m² i čest.kat.br. 119/3 šuma Grabik u Bestrmi od 1090 m² Štrbac Zoran iz čega je nedvojbeno za zaključiti da je tuženica tijekom ovog postupka pravnim poslom raspolagala navedenom nekretninom, međutim, prigovor promašene pasivne legitimacije nije osnovan obzirom da je upravo rješenjem ovog suda, Zemljišnoknjižni odjel br. Z-4846/2023 od 22. rujna 2023. nezadovoljna stranka upućena na ostvarivanje prava u parnici pred sudom tužbom za ispravak, što je u konačnici i predmet ovog spora.

12. Uvidom u predmet ovog suda br. Z-92/09 utvrđeno je da je rješenjem ovog suda, Zemljišnoknjižni odjel br. Z-92/09 od 3. 4. 2009. dopuštena uknjižba prava vlasništva na temelju ugovora o kupoprodaji od 9. 1. 2009. i to na nekretninama Gazibara Dušanke upisanim u k.o. Bestrma, između ostalog, čest.kat.br. 119/3 šuma Grabik u Bestrmi od 1090 m², z.k.ul. br. 229, u korist ovdje tužitelja te je uvidom u predmet ovog suda br. Z-234/09 utvrđeno je da je rješenjem ovog suda, Zemljišnoknjižni odjel br. Z-92/09 od 3. 4. 2009. dopuštena uknjižba prava vlasništva na temelju ugovora o kupoprodaji od 13. 1. 2009. i to na nekretninama Gazibara Ranke i Gazibara Gorana upisanim u k.o. Bestrma, između ostalog, čest.kat.br. 2/1 oranica Stubanjanj u Bestrmi od 4708 m², z.k.ul. br. 227 i prijenos u novi z.k.ul. br. 782, u korist ovdje tužitelja.

13. Nadalje, uvidom u predmet ovog suda br. Z-5992/2022 utvrđeno je da je ugovorom a o kupoprodaji od 9. 1. 2009., prodavateljica Gazibara Dušanka, kupcu, ovdje tužitelju prodala nekretnine, između ostalih, upisane u z.k.ul. br. 229 k.o. Bestrma i to čest.kat.br. 119/3 šuma Grabik u Bestrmi od 1090 m², te da su ugovorom o kupoprodaji od 13. 1. 2009. prodavatelji Gazibara Ranka i Gazibara Goran ovdje tužitelju prodali, između ostalih nekretnina, nekretnine upisane u z.k.ul. br. 227, k.o. Bestrma, i to čest.kat.br. 2/1 oranica Stubanjanj u Bestrmi od 4708 m².

14. Nadalje, uvidom u predmet ovog suda br. P-1821/05 utvrđeno je da je presudom na temelju priznanja i zbog izostanka br. P-1821/05 od 22. 3. 2007., koja je postala pravomoćna 17. 4. 2007., utvrđeno da je tužitelj Čaić Dragan iz Bestrme 2b vlasnik, između ostalih, nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 227 k.o. Bestrma i ti čest. Kat. br. 1/1 oranica Stubanj u Bestrmi od 4708 m², zatim, nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 229. k.o. Bestrma i čest.kat. br. 119/3 šuma Grabik u Bestrmi od 1090 m², što su tuženici Gazibara Ranka, Gazibara Goran, Gazibara Dušanka kao zakonska nasljednica iz pok. Gazibara Sime i Gazibara Nikola dužni priznati i tužitelju izdati tabularnu ispravu podobnu za zk prijenos prava vlasništva na njegovo ime, što će u protivnom zamijeniti ova presuda.

15. Uvidom u predmet ovog suda br. Z-4294/22 utvrđeno je da je u istom priložen ugovor o kupoprodaji nekretnina od 16. 3. 2022., te je uvidom u isti utvrđeno da prodavatelj Dragan Čajić, kojeg zastupa punomoćnik Nikola Čaić, prodaje, da kupac Marijana Birošević kupuje, između ostalih nekretnina, nekretnine upisane u posjedovni list 360 k.o. Bestrma, čest.kat. br. 2/1 oranica Stubanj u Bestrmi od 4708 m² i čest.kat.br. 119/3 šuma Grabik u Bestrmi od 1090 m², kao izvanknjižno vlasništvo, a prema posjedovnom listu 360 od 10. 8. 2005 kao posjednik Čajić Dragan se vodio upisan kao posjednik nekretnina na čest.kat.br 2/1 oranica od 4708 i čest.kat.br. 119/3 šuma od 1090 m².

16. Dakle, na tužitelja je, s ciljem stjecanja prava vlasništva, ugovorima o kupoprodaji od 9. 1. 2009. i od 13. 1. 2009., izvršen prijenos nekretnina koje su predmet ovog spora, odnosno pravnim poslom sukladno odredbi čl. 115. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, u daljnjem tekstu: ZV), te je tužitelj stekao pravo vlasništvo istih uknjižbom prava vlasništva u zemljišnim knjigama, sukladno odredbi čl. 119. st. 1. ZV (Z-92/09 i Z-234/09).

17. Nadalje, točno je da je pravomoćnom presudom ovog suda br. P-1821/05 od 22. 3. 2007., dakle, prije sklapanja ugovora o kupoprodaji od 9. 1. 2009. i od 13. 1. 2009., utvrđeno da je vlasnik nekretnina koje su predmet ovog spora Čaić Dragan iz Bestrme 2b, a prema odredbi čl. 126. st. 2. ZV pravo vlasništva stječe se u trenutku pravomoćnosti sudske odluke.

18. Stjecatelj prava vlasništva prema presudi ovog suda br. P-1821/05 od 22. 3. 2007., iako je to bio ovlašten sukladno odredbi čl. 127. st. 1. ZV, nije u zemljišnim knjigama ishodio upis svog prava vlasništva stečenog navedenom presudom, te je dalje pravnim poslom raspolagao nekretninama koje su predmet ovog spora, na način da je ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 16. 3. 2022., kao izvanknjižno vlasništvo, izvršio prijenos istih na kupca, ovdje tuženicu.

19. Prema odredbi čl. 122. st. 1. ZV, smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona, a prema stavku 2. istog članka, stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

20. Nadalje, prema odredbi čl. 122. st. 3. ZV, nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

21. Odredbom čl. 123. st. 1. ZV je propisano da stjecatelj upisom stječe nekretninu kao od njezina vlasnika, ako je, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, u dobroj vjeri stekne od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine premda to nije bila, i ako mu upis ne bude izbrisan zbog nevaljanosti.

22. Odredbom čl. 124. st. 1. ZV je propisano da stjecatelj koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao pravo vlasništva neke nekretnine, stekao je tu nekretninu kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila upisana, niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo da je zatražen njihov upis.

23. Konačno, prema odredbi čl. 127. st. 2. ZV, vlasništvo nekretnine stečeno odlukom suda ili drugoga tijela ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno odlukom suda ili drugoga tijela nije bilo upisano.

24. Dakle, u vrijeme sklapanja ugovora o kupoprodaji od 9. 1. 2009. i od 13. 1. 2009. kao i u vrijeme upisa svog prava vlasništva u zemljišne knjige, dakle, 2009. godine, u zemljišnim knjigama su kao vlasnici bili upisani prodavatelji te niti iz jednog izvedenog dokaza ne proizlazi da bi tužitelj, suprotno navodima direktora i zakonskog zastupnika tuženika Ante Banića, kojem sud nije imao razloga ne povjerovati, u vrijeme stjecanja vlasništva znao za presudu ovog suda br. P-1821/05 od 22. 3. 2007. ili da bi s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da bi izvanknjižno stanje bilo različito od knjižnog stanja ili da nekretnine ne bi pripadale osobama koje su upisane kao vlasnici - prodavateljima.

25. Svjedoku Marijanu Čakalo poznato je da je tužitelj nekretnine koje su predmet ovog spora kupio prije više od 10 godina i od tada ih krči i obrađuje, do tada su bile zapuštene kao i da ih je tuženica kupila prije par godina.

26. Svjedok Nikola Čaić potvrdio je da je nekretnina koja je predmet ovog spora od 2010. održavana i košena, da je viđao Antu Banića, da mu je poznato da tužitelj kupuje već dulji period veći broj nekretnina koje održava, da je Anti Baniću prije 7-8 godina na karti objašnjavao kome pripada zemlja u Bestrmi i što je njemu poznato, da je moguće da je Antu Banića upoznao 2013. te da je U vrijeme sklapanja ugovora Dragana Čaića i Marijane bilo vidljivo jasno da netko drugi uživa sporne nekretnine.

27. Dakle, iz iskaza navedenih svjedoka nema mjesta zaključku da bi tužitelj u vrijeme sklapanja ugovora o kupoprodaji od 9. 1. 2009. i od 13. 1. 2009. i u vrijeme upisa svog prava vlasništva u zemljišne knjige netko treći bio vlasnik, a ne osobe u zemljišnim knjigama upisane kao vlasnici spornih nekretnina dok se, s druge strane, iz iskaza svjedoka Nikole Čaića može zaključiti da je tuženica u vrijeme sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina od 16. 3. 2022. bila upoznata da nekretnine kupuje od prodavatelja koji nije upisan kao vlasnik te nekretnine, što je u konačnici vidljivo i iz navedenog ugovora te iskaza svjedoka Dalibora Biroševića, bračnog druga tuženice, iz kojeg proizlazi da mu nije predstavljalo problem što su nekretnine bile izvanknjižno vlasništvo.

28. Iskaz svjedoka Dalibora Biroševića, po ocjeni ovog suda, nije uvjerljiv i istinit u dijelu u kojem isti navodi da u vrijeme sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina od 16. 3. 2022. nije vidio da netko treći održava sporne nekretnine, kraj činjenice da tvrdi da se iste nalaze kraj kuće koja je također kupljena i iz razloga što je u tom dijelu u suprotnosti s iskazom Nikole Čaića, s kojim je u ime prodavatelja, navedeni ugovor sklopljen.

29. Stoga je upravo tužitelj, koji je postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige u dobroj vjeri upisao svoje vlasništvo dok pravo vlasništva stečemo presudom ovog suda br. P-1821/05 od 22. 3. 2007. nije niti bilo upisano, po ocjeni ovog suda, sukladno odredbi čl. 127. st. 2. ZV, te temeljem odredaba čl. 122. st. 1., čl. 123. st. 1. i čl. 124. st. 1. ZV, u vezi s odredbama čl. 115. st. 1. ZV i čl. 119. st. 1. ZV, stekao vlasništvo nekretnina koje su predmet ovog spora te s obzirom na navedeni zaključak, sud nije cijenio iskaze saslušanih svjedoka u dijelu u kojem isti iznose svoja saznanja o slijedu stjecanja vlasništva nekretnina koje su predmet ovog spora.

30. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, dalje: ZPP) odnosno stoga što je tužitelj u cijelosti uspio u sporu tuženica mu je dužna nadoknaditi parnični trošak u cijelosti.

31. Tužitelju su sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika priznati troškovi za sastav tužbe u iznosu od 200,00 eur (Tbr. 7. st.1.), za zastupanja na ročištima 7. 10. 2024., 5. 2. 2025. i 21. 5. 2026. u iznosu od 200,00 eur za svako (Tbr. 9. st.1.), za zastupanje na ročištu za objavu presude u iznosu od 100,00 eur (Tbr. 9.st.3.), za izbivanje iz pisarnice za vrijeme putovanja na tri ročišta 7. 10. 2024., 5. 2. 2025. i 21. 5. 2026.) za relaciju Zagreb-Sisak-Zagreb u iznosu od 100,00 eur za svako (2 h, Tbr. 39.), PDV u iznosu od 300,00 eur, putni trošak za dolazak na tri ročišta (7. 10. 2024., 5. 2. 2025. i 21. 5. 2026.) za relaciju Zagreb – Sisak- Zagreb u iznosu od 69,30 eur za svaki dolazak (110 kn x 0,63 eur, Tbr. 50. st. 3.), te trošak sudske pristojbe na tužbu i na presudu u iznosu od 53,09 eur za svako, ukupno 1.814,08 eur.

32. Tužitelju nisu priznati troškovi izbivanja iz pisarnice zbog ročišta za objavu i putni trošak za dolazak na navedeno ročište jer po mišljenju ovog suda nisu bili potrebni za vođenje ove parnice (čl. 155. st. 1. ZPP).

33. Zbog svega navedenog odlučeno je kao u izreci presude.

U Sisku, 19. lipnja 2026.

Sutkinja
Sanda Navara Sladović

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda u 3 primjerka u roku od 15 dana od dana održavanja ročišta za objavu i uručenje presude.

Dostavna naredba:

1. tužitelju po punomoćniku
2. tuženici po punomoćniku

Broj zapisa: **9-30889-ab7e2**

Kontrolni broj: **07df0-6bd3e-19044**

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 Sisku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.