

P-5286/2019

OPĆINSKI SUD U SPLITU

SPLIT

TUŽITELJ: **Stečajna masa iza ŠTEDIONICA MEDITERAN d.o.o. u stečaju**, Split,
Ive Tijardovića 28, **OIB: 87337402748**;

TUŽENICI: **AD.1. Zora Belaić** iz Splita, Šimićeva 6, **OIB: 98112188527**, zastupane
po punomoćniku Mladenu Oštri, odvjetniku u Splitu;

AD 2. Branko Mužinić iz Pule, Butkovićeve 4, **OIB: 25108660797**;

ŽALBA TUŽENICE AD.1)

protiv Presude
posl.br. P-5286/2019-34
od dana 18. rujna 2025.g.

e-komunikacijom
privitak: kao u tekstu;

Gore navedena Tuženica ad.1, ovim putem, pravodobno, protiv Presude Općinskog suda u Splitu posl.br. P-5286/2019-34 od dana 18. rujna 2025.g., u cijelosti, izjavljuje žalbu **iz svih žalbenih razloga** propisanih odredbama Ovršnog zakona (NN 06/24) i Zakona o parničnom postupku (NN 70/19, 80/22, 114/22, 155/23), i to posebice zbog:

- 1) zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka;**
- 2) zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenoga činjeničnog stanja;**
- 3) zbog pogrešne primjene materijalnog prava;**

1. POTPUNO POGREŠNA PRIMJENA MATERIJALNOG PRAVA (čl. 205. ZZK, čl. 8. i 9. ZZK, čl. 114. ZV)

Sud je pogrešno protumačio sam institut ispravka iz čl. 205. ZZK. Nije uopće u obzir uzeo dugogodišnji zakoniti posjed i status savjesnog stjecatelja tuženice ad. 1, niti načelo povjerenja u zemljišne knjige (čl. 8. i 9. ZZK). Praksa Vrhovnog suda Republike Hrvatske i županijskih sudova izričito potvrđuje da zemljišnoknjižno pravo štiti onoga tko je upisan kao savjesni stjecatelj, osobito kad je upis proveden temeljem vjerodostojne isprave i kad nije bila upisana nikakva zabilježba prava trećih osoba ili sporova.

Deklarirano povjerenje u zemljišne knjige ne štiti samo privid, već izražava temeljno načelo pravne sigurnosti za sve sudionike pravnog prometa, štiti javni interes, gospodarski promet, investitore, građanske interese. Retroaktivno oduzimanje takvog vlasništva ugrožava povjerenje građana u pravni poredak.

Ključne činjenice iz predmeta:

- Tuženica ad. 1 je zakoniti posjednik stana, stekla ga je savjesno, temeljem valjanog kupoprodajnog ugovora, uz provjeru zemljišnoknjižnog stanja i bez upisane zabilježbe spora ili tražbine;
- U zemljišnim knjigama u momentu upisa nije bilo upisa koji bi ukazivao na osporavanje vlasništva ili fiducijarnog prava tužitelja;
- Tuženica ad. 1 uredno polaže prava iz kontinuiranog, neprekinutog, poštenog i mirnog posjeda od 2002.g.

Sudska praksa (npr. VSRH Rev 2650/13, ŽS Split Gž-488/2019-2) kontinuirano ukazuje da se ispravak upisa može provesti protiv savjesnog stjecatelja samo kad postoji pravomoćna sudska odluka o ništetnosti pravnog posla, dokaz o prevari, zloj vjeri ili oštećenju prava koja su zabilježena ili iole javna.

2. POVREDA POSTUPKA – NEDOSTATAK KONTRADIKTORNOSTI I POGREŠNO UTVRĐENO STANJE (čl. 5. i 7. ZPP)

Sud nije proveo ni ispravno niti potpuno dokazni postupak. Ignorirani su:

- Ključni dokazi o savjesnosti stjecanja (kupoprodajni ugovor, zemljišnoknjižni izvadak bez tereta, potvrda o posjedovanju i prijavi prebivališta),
- Posjedovni kontinuitet i ulaganje tuženice ad. 1,
- Objektivna nemogućnost da tuženica sazna za eventualne tražbine tužitelja, budući ni fiducijarno pravo ni spor nisu bili zabilježeni kod njezina upisa,
- Prihvaćeni su nepouzdana dokumenti tužitelja i spekulativni iskazi.

Gore navedene propuste sud je napravio protivno načelima kontradiktornosti i ravnopravnosti stranaka (čl. 5. i 7. ZPP), uz neusporedivu štetu za pravnu sigurnost savjesnog povjerenika pravnog prometa.

3. POGREŠNA PROCJENA ROKOVA I AKTIVNE LEGITIMACIJE (čl. 205. st. 2. ZZK; sudska praksa)

Sud je propustio primijeniti odredbu čl. 205. st. 2. ZZK-a o zastari prava na ispravak — tužba tužitelja nije podnesena u roku od tri godine od upisa ili dostave rješenja o odbijanju, a dužnost dokazivanja momenta nastupa roka lies na tužitelju. Propuštanje propisanog roka ima za posljedicu gubitak prava na ispravak (npr. Vrhovni sud Rev-1807/15).

Tužitelj tijekom cijelog postupka nije dokazao:

- Postojanje i pravovremenost svoje tražbine,
- Aktivnu legitimaciju u trenutku pokretanja tužbe,
- Da nije došlo do gubitka prava radi propuštanja propisanih koraka (nisu zatražena privremena mjera, niti zabilježba fiducijarnog prava/spora u zemljišnoj knjizi kod upisa tuženice).

4. POVREDA PRAVA SAVJESNOG STJECATELJA I JAVNE VJERE (čl. 114. ZV, čl. 8. i 9. ZZK, načelo pravne sigurnosti)

Tuženica ad. 1 ispunjava sve uvjete savjesnog stjecatelja, uživa višegodišnju pravnu zaštitu svojeg posjeda, stana i upisa; bila je i jest vlasnica stan zajedno s odgovarajućom javnom potvrdom zemljišnih knjiga i bez bilo kakvih sumnji na prethodno opterećenje prava trećih. Gubitak takvog vlasništva, protivno načelu legitimiteta, dopušten je isključivo u izuzetnim, pravomoćno i izvan svake sumnje dokazanima okolnostima — što ovdje nije ni pokušano ni dokazano.

Vrhovni sud RH, u recentnoj praksi, utvrđuje da se „prava savjesnog stjecatelja i načelo povjerenja u javne isprave štite sve dok treća osoba ne može dokazati izravnu prevaru, zlu vjeru ili sudsku odluku o ništetnosti pravnog osnova“ (npr. Rev-425/20, Rev-2650/13).

5. NEDOSTATAK PASIVNE LEGITIMACIJE i NEDOKAZANA POGREŠKA U UPISU

Ne postoji pravna ili činjenična osnova koja bi teretila tuženicu ad. 1 za propuste trećih (pravnih prethodnika ili zemljišnoknjižnih sudova). Ništa u postupku nije ukazivalo na zlu vjeru, prevaru, stvarno ili prikriveno opterećenje prava tužitelja. Tuženica ad. 1 bila je i pravni i faktički vlasnik s punom zaštitom pravnog poretka. Sud je pogiješio kada je tuženici ad. 1 priznao pasivnu legitimaciju bez ijednog dokaza o bilo kakvom nedopuštenom postupanju ili odgovornosti.

6. DODATNI RAZLOZI – NAČELNO OSPORAVANJE ZAKLJUČAKA PRVOSTUPANJSKOG SUDA

Cjelokupna presuda počiva na retroaktivnom otupljivanju povjerenja građana u pravni sustav i prijeti pravnoj nesigurnosti za sve sudionike u prometu nekretninama. Pravo na

ispravak upisa, koje je izvorno zaštitni institut, ne može služiti kao alat za konfiskaciju i oduzimanje dugogodišnjeg, savjesno stečenog vlasništva.

I. NAČELA I SUDSKA PRAKSA (PREGLED)

Zakon o zemljišnim knjigama (čl. 8., 9., 35., 205., 208. ZZK);
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (čl. 114. ZV);
Zakon o parničnom postupku (čl. 5., 7., 353., 354. ZPP);

Sudbena praksa:

- Vrhovni sud RH Rev-2650/13, Rev-425/20, Rev-1807/15
- Županijski sud Split Gž-488/2019-2
- EDUS, Notarius, Zbirka-GP-10_1

II. ZAKLJUČAK:

Od početka do kraja ovog parničnog postupka, tuženica ad. 1 upire pažnju na temeljnu ugrozu pravne sigurnosti i povjerenja u zemljišne knjige koju proizvodi bilo kakva odluka protiv savjesnog i zakonitog stjecatelja nekretnine. Praksa županijskih i Vrhovnog suda nedvojbeno postavlja standard maksimalne zaštite svakoga tko je savjesno i dugoročno stekao ili upisao vlasništvo u zemljišnim knjigama.

Pravomoćnosti, posjed, godine lojalnog ulaganja, status prebivališta i nepristrano korištenje prava koje jamči država trebali bi biti apsolutno zaštićeni od kasnijih ispravaka motiviranih propustima trećih ili tužiteljevom inercijom u upisu ili zabilježbi svojih prava. Nametanje odgovornosti savjesnom vlasniku ne samo da je protivno elementarnoj pravdi, već prezire samu svrhu zemljišnoknjižnog upisa i diskriminira građane koji postupaju s povjerenjem u pravni sustav.

Svi navodi tužitelja, pa i pristup presudi, počivaju na pogrešnom tumačenju značaja fiducijarnih prava, pravne posljedice proteka rokova i tereta dokazivanja aktivne legitimacije. Zakone i sudsku praksu valja čitati u svjetlu sigurnosti pravnog prometa i načela srazmjernosti.

Oduzimanjem zakonito stečenog i višegodišnje uživanog prava vlasništva povrijeđeno je načelo jednakosti pred zakonom (čl. 14. Ustava RH) i jamstvo vlasništva (čl. 48. Ustava RH), te članak 1. Protokola 1 EKLJP. Europska praksa traži posebno stroge kriterije i iznimno jasnu osnovu za ograničenje ili oduzimanje imovine.

Sud nije uvažavao predmetne dokaze tuženice: preslik zemljišnoknjižnog izvotka bez tereta, kupoprodajni ugovor, dokaz o prebivalištu, izostanak bilo kakvih upisa tereta/spora u trenutku stjecanja, potvrdu o posjedu te ulaganja u nekretninu. Zanemarena su pravila ravnopravnosti i omogućavanja učinkovitog izjašnjenja o svim okolnostima.

Tuđba je podnesena u okolnostima kada se navodi o propuštanju roka, i kada tužitelj nije dokazao valjanost vlastitih tražbina i pravovremenost svojih koraka. Vrhovni sud izrijeком propisuje (Rev-1807/15) da teret pravovremenosti leži na tužitelju te da propuštanje roka ima posljedicu gubitka prava.

Ne postoji pravna niti činjenična osnova koja bi teretila tuženicu ad.1 za greške trećih osoba, odnosno propuste pravnih prethodnika ili zemljišnoknjižnog suda. Nisu ispunjeni zakonski uvjeti za ispravak protiv savjesnog stjecatelja — izostaje dokaz o prevari, zloj vjeri ili ništetnosti pravnog posla (npr. VSRH Rev-2650/13, Rev-425/20).

III. PRIJEDLOZI I ZAVRŠNI ZAHTJEVI

- 1. Prihvatiti žalbu u cijelosti,**
 - 2. Preinačiti pobijanu presudu te tužbeni zahtjev odbiti,**
 - 3. Podredno, ukinuti presudu i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje,**
 - 4. Tužitelju naložiti isplatu svih parničnih troškova tuženici ad. 1.**
-

U Splitu, 02. listopada 2025.g.

TUŽENICA AD.1 p.p.

**Mladen
Oštro**

Digitally signed by Mladen Oštro
DN: C=HR, O=HRVATSKA
ODVJETNIČKA KOMORA,
OID.2.5.4.97=VATHR-97760500066
OU=Signature, SN=Oštro, G=
Mladen, SERIALNUMBER=PNOHR
-35360452978, CN=Mladen Oštro
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.10.03 16:53:11+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.2