

O D V J E T N I C A
ZORANA ŽIVKOVIĆ
Zagreb, Zvonimirova 62, tel/ 46 86 580, fax/ 46 86 581

P-1124/2022

OPĆINSKI SUD NOVI ZAGREB

Tužitelj: Stjepan Branimir Krznarić, Zagreb, Miramarska cesta
broj 13a, OIB 72230862032, zastupan po punomoćnici
Ljiljani Maravić-Pirš

Tuženi: 1. Mile Čirjak, Zagreb, Nova Ves 23/I, OIB 71707669525
2. LOVRIĆ NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, Resnički put broj
108, OIB 63696167304, zastupan po punomoćnici
Zorani Živković, odvjetnici u Zagrebu;
3. LOREM IPSUM d.o.o. Zagreb, Jablanska
ulica broj 28, OIB 41505738676, zastupan po
Zrinki Bojanić, odvjetnici u Zagrebu;

Ž A L B A

II-go tuženi u otvorenom zakonskom roku ulaže žalbu protiv
presude posl. broj gornji od 14.08.2026. protiv točke I, II, III
zbog:

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

Sud prvog stupnja je u točki 46. i 47. obrazloženja presude
eksplicitno zauzeo stav da u ovom predmetu **nije relevantno** je li
drugotuženik postupao u dobroj vjeri. Takvo stajalište počiva na
pogrešnoj primjeni materijalnog prava.

Odredba **čl. 8. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama** propisuje da
je stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u
zemljišne knjige pravno zaštićen ako nije znao niti je s obzirom

na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja.

Odredba čl. 122. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZV) potvrđuje isti princip – tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, uživa zaštitu prema odredbama zakona.

Sud je svoju odluku temeljio isključivo na okolnosti da je tužba podnesena unutar roka od tri godine od prednikovog upisa (čl. 123. st. 2. ZV, čl. 129./čl. 150. ZZK), no pritom je **zanemario** da odredba čl. 150. st. 2. ZZK i čl. 123. st. 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji **štiti dobrovjernog stjecatelja** upravo u takvim situacijama – trogodišnji rok je mehanizam koji štiti nositelja povrijeđenog prava u odnosu na dobrovjernog stjecatelja koji bi se inače mogao pozivati na konvalidaciju upisa.

Dakle, **trogodišnji rok i dobra vjera nisu alternativne, nego kumulativne pretpostavke**: ako je tužba podnesena u roku, sud mora i dalje ispitati je li stjecatelj postupao u dobroj vjeri. Sud prvog stupnja ovu logiku obrće naglavce i zaključuje da je pravo tužitelja zaštićeno **bez obzira na dobru vjeru** drugotuženika, čime se u potpunosti zanemaruje zaštitna funkcija instituta stjecanja u dobroj vjeri.

II-tuženi je tražio odgovarajuće zemljište i u trenutku kupoprodaje prodavatelj je II-tuženiku predočio zk. izvadak u kojem je on bio upisan kao vlasnik, te na nekretnini nije bilo nikakvih aktivnih plombi.

Direktor II-tuženika je pregledao zemljište, te nije postojao niti jedan razlog da tuženi posumnja da njegov prodavatelj nije vlasnik zemljišta kojeg prodaje.

Direktor II-tuženika je osobno otišao u zk. odjel ovog suda i ishodio zk. izvadak koji je priložen odgovoru na tužbu, i iz kojeg je vidljivo da je prodavatelj vlasnik nekretnine, te nije bilo nikakvih aktivnih plombi.

Prodavatelja je u postupku prodaje zastupala odvjetnica Jasna Novak, te je tuženi bio kod odvjetnice Jasne Novak, ona mu je također potvrdila da je sve čisto za kupoprodaju, te je nakon toga posjetio i ovdje punomoćnicu Zoranu Živković, koja je također provjerila zk. stanje i nije bilo nikakve prepreke za sklapanje ugovora.

II-tuženi je kontaktirao dva odvjetnika i oba su provjeravala zk. stanje.

Ako je sudu ugovor od 22.01.1986. bio osnov za upis u zemljišnu knjigu što je u tom ugovoru trebalo biti sporno II-go tuženiku. II-tuženik se uredno upisao u zemljišnu knjigu kao vlasnik i u katastar kao posjednik, a sve to je poslije njega učinio njegov pravni slijednik.

II-tuženik nije imao niti jedan razlog u išta posumnjati, njegov prodavatelj pokazao mu je nekretninu i uveo ga u posjed, nitko mu nikada nije osporavao pravo na posjed.

II-tuženi je postupao u dobroj vjeri, prvo je upisao predbilježbu vlasništva, pa je tek tada izvršio uplatu II-tuženiku, nakon toga je zatražio opravdanje predbilježbe vlasništva.

Sukladno članku 122. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, a II-go tuženi je postupao u dobroj vjeri:

- a) II-tuženi nekretninu je stekao u dobroj vjeri, nije znao, niti je obzirom na okolnosti morao znati da zk. upis ne odražava stvarno stanje, tražio je pomoć i provjeru stanja od dva odvjetnika
- b) tuđa prava ni tereti nisu bili upisani u zemljišnoj knjizi
- c) II-tuženi se upisao kao vlasnik i nekretninu nesmetano koristi od trenutka kupnje.

II-tuženika štiti i članak 8. Zakona o zemljišnim knjigama koji kaže da se smatra da zemljišna knjiga odražava činjenično i pravno stanje zemljišta.

Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, pravno je zaštićen, ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno.

Važno je napomenuti, da prije predaje ove tužbe nitko nije kontaktirao II-tuženika, niti mu osporavao pravo na posjed.

Sud je navedene navode drugotuženika u cijelosti ostavio bez razmatranja, što predstavlja **bitnu povredu odredaba parničnog postupka** (čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP) i **pogrešno utvrđeno činjenično stanje**, jer presuda nema razloga o odlučnim činjenicama koje su bile predložene i nesporne.

II-tuženiku također nije omogućeno dati svoj iskaz pred sudom, jer sud I-stupnja zauzima stav da nije potrebno uvrđivati njegovo poštenje u ovom postupku.

II-tuženik se protivi dosuđenom parničnom trošku, jer II-tuženik ničim nije izazvao ovaj postupak, vjerovao je zemljišnoj knjizi i vjerovao je odvjetnicima, ponavlja se sud je proveo upis, a posljedice nevaljanog upisa sada snosi II-tuženi, čemu onda odredbe o povjerenju u zemljišne knjige.

Nadalje, tužitelj nije u cijelosti uspio u sporu, a ako se već dosuđuje trošak trebalo je troškove razdjeliti sukladno udjelu svakog tuženika u sporu, sve troškove je izazvao I-tuženi, II-tuženi se uredno odazivao pozivima suda i ponavlja se sve što se desilo, desilo se bez njegove krivnje, a sada ga se tereti sa plaćanjem troškova parničnog postupka.

Zbog svega navedenog predlaže se da se ova žalba sa cijelim spisom proslijedi Županijskom sudu kojeg moli da napadnutu presudu preinači i tužbeni zahtjev tužitelja odbije, podredno istu ukine i vrati sudu I-stupnja na novu i zakonitu odluku.

LOVRIĆ NEKRETIME D.O.O.

**Zorana
Živković**

Digitalno potpisao:
Zorana Živković
Datum: 2026.09.01
11:50:30 +02'00'