Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Varaždin, Trg slobode 9

Poslovni broj: Psp-22/2026-8

R E P U B L I K A H R V A T S K A

R J E Š E NJ E

Općinski sud u Varaždinu, po sutkinji Karmen Ošpuh, u pravnoj stvari 1. tužitelja Lovre Zrinski, Svibovečka ulica 1, Varaždin, OIB: 23930338807, kao nositelj OPG Zrinski Lovro i 2. tužitelja Jurice Zrinski, Vladimira Nazora 44, Gornje Ladanje, OIB: 12867327385, kao nositelja OPG Zrinski, oboje zastupani po punomoćnici Dini Galić, odvjetnici u Varaždinu, Tome Blažeka 3, protiv 1. tuženog Marka Žaja iz Varaždina, Luje Pihlera 1, OIB: 70733189590, 2. tužene Ivane Žaja iz Zagreba, Stjepana Širole 8, OIB: 14677593276, 3. tužene Darinke Žaja iz Varaždina, Tomislava Miškulina 33, OIB: 02652625800, i 4. tuženog Domagoja Makaj iz Kućan Marofa, Varaždinska 106, OIB: 33986452944, svi zastupani po punomoćnici Mariji Martinez-Ostroški, odvjetnici u Varaždinu, Stanka Vraza 6, radi smetanja posjeda, nakon 20. listopada 2026., održane javne glavne rasprave u prisutnosti tužitelja osobno uz punomoćnicu, te 1., 3. i 4. tuženika uz punomoćnicu, 27. studenog 2026.

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da su:
1. pok. Ivan Žaja, Varaždin, Tomislava Miškulina 33, OIB: 27081695956 i Domagoj Makaj, Kućan Marof, Varaždinska 106, OIB: 33986452944, samovlasno i protupravno smetali posjed II tužitelja Jurica Zrinski, Vladimira Nazora 44, 42 207 Gornje Ladanje, OIB:12867327385, kao nositelj OPG Zrinski, Jurica Zrinski i to na:
- 1/2 kčbr. 7772/2 ORANICA PRI NOVOVEŠKOJ CESTI površine 2938 m2, upisana u ZK uložak broj 5065, K.O. Varaždin II
- kčbr. 7786/2 ORANICA NOVIŠKA CESTA površine 4545 m2, upisana u ZK uložak broj 3760, K.O. Varaždin II,

a Domagoj Makaj, Kućan Marof, Varaždinska 106, OIB: 33986452944 i drugi suvlasnički dio 1/2 kčbr. 7772/2 ORANICA PRI NOVOVEŠKOJ CESTI površine 2938 m2, upisana u ZK uložak broj 5065, K.O. Varaždin II čiji su suvlasnici Čibarič Sandra, OIB: 94439641943, VARAŽDIN, BRAĆE RADIĆA 113 u 1/4 dijela i GODŽIROV BORIS, OIB: 22008604441, UL. MOJMIR 2, 31500 NAŠICE u 1/4 dijela

2. Darinka Žaja, Varaždin, Tomislav Miškulin 33, OIB: 02652625800 i Domagoj Makaj, Kućan Marof, Varaždinska 106, OIB: 33986452944 samovlasno i protupravno smetali

posjed II tužitelja Jurica Zrinski, Vladimira Nazora 44, 42 207 Gornje Ladanje, OIB: 12867327385, kao nositelj OPG Zrinski, Jurica Zrinski i to na:
- kčbr. 7765 OR. NOVIŠKA površine 1584 m2, upisana u ZK uložak broj 5319, K.O. Varaždin II
- kčbr. 7777 ORANICA GOR.POLJE površine 4853 m2, upisana u ZK uložak broj 6031, K.O. Varaždin II

3. Ivana Žaja, Zagreb, Stjepana Širole 8, OIB: 14677593276 i Domagoj Makaj, Kućan Marof, Varaždinska 106, OIB: 33986452944 samovlasno i protupravno smetali posjed II tužitelja Jurica Zrinski, Vladimira Nazora 44, 42 207 Gornje Ladanje, OIB: 12867327385, kao nositelj OPG Zrinski, Jurica Zrinski i to na:
- kčbr. 7764/1 ORANICA NOVIŠKO površine 3440 m2, upisana u ZK uložak broj 5629, K.O. Varaždin II
- kčbr. 7764/2 OR.BELA ŽENKA površine 1985 m2, upisana u ZK uložak broj 5494, K.O. Varaždin II
- kčbr. 7780 ORANICA PRI BELI KIPI-POREDJE, površine 6016 m2, upisana u ZK uložak broj 3703, K.O. Varaždin II
- kčbr. 7787 ORANICA ŠARNICA površine 1644 m2,
- kčbr. 7788 ORANICA ŠARNICA, površine 1765 m2, obje upisane u ZK uložak broj 10172, K.O. Varaždin II
- 1/2 kčbr. 6849 ORANICA VEL. POREĐE, površine 2073 m2, upisana u ZK uložak broj 5678, K.O. Varaždin II
- 1/2 kčbr. 6851 ORANICA NOVIŠKA, površine 2244 m2, upisana u ZK uložak broj 5855, K.O. Varaždin II
- 1/2 kčbr. 6852 ORANICA PRI BELOM KIPU površine 2244 m2, upisana u ZK uložak broj 4281, K.O. Varaždin II
- 1/2 kčbr. 6853 ORANICA BELA ŽENKA, površine 4277 m2, upisana u ZK uložak broj 11539, K.O. Varaždin II
- 1/2 kčbr. 7774 OR.NOVIŠKA CESTA, površine 3429, upisana u ZK uložak broj 14589, K.O. Varaždin II,

a Domagoj Makaj, Kućan Marof, Varaždinska 106, OIB: 33986452944 i drugi suvlasnički dio:
- 1/2 kčbr. 6849 ORANICA VEL. POREĐE, površine 2073 m2, upisana u ZK uložak broj 5678, K.O. Varaždin II, čiji je suvlasnik CRNOGORAC LOBEL, OIB: 84413370360, 54 PARK DRIVE 0, MELBOURNE, AUSTRALIJA, AUSTRALIJA
- 1/2 kčbr. 6851 ORANICA NOVIŠKA, površine 2244 m2, upisana u ZK uložak broj 5855, K.O. Varaždin II u suvlasništvu čiji je suvlasnik CRNOGORAC LOBEL, OIB: 84413370360, 54 PARK DRIVE 0, MELBOURNE, AUSTRALIJA, AUSTRALIJA
- 1/2 kčbr. 6852 ORANICA PRI BELOM KIPU površine 2244 m2, upisana u ZK uložak broj 4281, K.O. Varaždin II u suvlasništvu čiji je suvlasnik CRNOGORAC LOBEL, OIB: 84413370360, 54 PARK DRIVE 0, MELBOURNE, AUSTRALIJA, AUSTRALIJA
- 1/2 kčbr. 6853 ORANICA BELA ŽENKA, površine 4277 m2, upisana u ZK uložak broj 11539, K.O. Varaždin II u suvlasništvu čiji je suvlasnik CRNOGORAC LOBEL, OIB: 84413370360, 54 PARK DRIVE 0, MELBOURNE, AUSTRALIJA, AUSTRALIJA
- 1/2 kčbr. 7774 OR.NOVIŠKA CESTA, površine 3429, upisana u ZK uložak broj 14589, K.O. Varaždin II u suvlasništvu čiji je suvlasnik CRNOGORAC LOBEL, OIB: 84413370360, 54 PARK DRIVE 0, MELBOURNE, AUSTRALIJA, AUSTRALIJA

4. Marko Žaja, Varaždin, Luje Pihlera 1, OIB: 70733189590 i Domagoj Makaj, Kućan

Marof, Varaždinska 106, OIB: 33986452944 samovlasno i protupravno smetali posjed II tužitelja Jurica Zrinski, Vladimira Nazora 44, 42 207 Gornje Ladanje, OIB:12867327385, kao nositelj OPG Zrinski, Jurica Zrinski i to na:
- 1/2 kčbr. 7797 ORANICA NA PRUDI, površine 4051 m2, upisana u ZK uložak broj 4971, K.O. Varaždin II,

a Domagoj Makaj, Kućan Marof, Varaždinska 106, OIB: 33986452944 i drugi suvlasnički dio: kčbr. 7797 ORANICA NA PRUDI, površine 4051 m2, upisana u ZK uložak broj 4971, K.O. Varaždin II u suvlasništvu čiji je suvlasnik CRNOGORAC HRVOJE, VARAŽDIN, RUĐERA BOŠKOVIĆA 12/C

5. Ivana Žaja, Zagreb, Stjepana Širole 8, OIB: 14677593276 i Domagoj Makaj, Kućan Marof, Varaždinska 106, OIB: 33986452944 samovlasno i protupravno smetali posjed II tužitelja Jurica Zrinski, Vladimira Nazora 44, 42 207 Gornje Ladanje, OIB: 12867327385, kao nositelj OPG Zrinski, Jurica Zrinski i to na:
- kčbr. 7829 ORANICA ZVERINJAK, površine 14815 m2, upisana u ZK uložak broj 11846, K.O. Varaždin II
- kčbr 7831 ORANICA GLARNIK, površine 3277 m2, upisana u ZK uložak broj 10896, K.O. Varaždin II
- 1/2 kčbr. 7828/2 ORANICA PRI NOVIŠKI CESTI, površine 2589 m2,
- 1/2 kčbr. 7828/1 OR.PRI BELI KIPI, površine 2970 m2, obje upisane u ZK uložak broj 3821, K.O. Varaždin II
- 1/2 kčbr. 7827 ORANICA ZVERINJAK, površine 5278 m2, upisana u ZK uložak broj 14584, K.O. Varaždin II
- 1/2 kčbr. 7826 ORANICA ZVERINJAK, površine 4841 m2, upisana u ZK uložak broj 5854, K.O. Varaždin II
- kčbr. 6846 ORANICA SRAČINKA, površine 2554 m2, upisana u ZK uložak broj 5676, K.O. Varaždin II
- kčbr. 6858 ORANICA PRUDI, površine 3406 m2, upisana u ZK uložak broj 14623, K.O. Varaždin II
- kčbr. 6859 ORANICA POD HRAŠĆICOM, površine 3686 m2, upisana u ZK uložak broj 13554, K.O. Varaždin II
- kčbr. 6861 ORANICA PRI BELI KIPI, površine 3085 m2, upisana u ZK uložak broj 14569, K.O. Varaždin II

a Domagoj Makaj, Kućan Marof, Varaždinska 106, OIB: 33986452944 i drugi suvlasnički dio:
1/2 kčbr. 7828/2 ORANICA PRI NOVIŠKI CESTI, površine 2589 m2 čiji je suvlasnik CRNOGORAC HRVOJE, VARAŽDIN, RUĐERA BOŠKOVIĆA 12/C
- 1/2 kčbr. 7828/1 OR.PRI BELI KIPI, površine 2970 m2, obje upisane u ZK uložak broj 3821, K.O. Varaždin II čiji je suvlasnik CRNOGORAC HRVOJE, VARAŽDIN, RUĐERA BOŠKOVIĆA 12/C
- 1/2 kčbr. 7827 ORANICA ZVERINJAK, površine 5278 m2, upisana u ZK uložak broj 14584, K.O. Varaždin II čiji je suvlasnik CRNOGORAC HRVOJE, VARAŽDIN, RUĐERA BOŠKOVIĆA 12/C
- 1/2 kčbr. 7826 ORANICA ZVERINJAK, površine 4841 m2, upisana u ZK uložak broj 5854, K.O. Varaždin II čiji je suvlasnik CRNOGORAC HRVOJE, VARAŽDIN, RUĐERA BOŠKOVIĆA 12/C

6. Ivana Žaja, Zagreb, Stjepana Širole 8, OIB: 14677593276 i Domagoj Makaj, Kućan

Marof, Varaždinska 106, OIB: 33986452944 samovlasno i protupravno smetali posjed I tužitelja Lovro Zrinski, Svibovečka 1, 42 000 Varaždin, OIB: 23930338807, kao nositelj OPG Zrinski Lovro i to na:
- kčbr. 7784 ORANICA NOVIŠKA, površine 2808 m2, upisana u ZK uložak broj 14549, K.O. Varaždin II
- kčbr. 7781 ORANICA GORNJE POLJE, površine 2868 m2, upisana u ZK uložak broj 4209, K.O. Varaždin II
- kčbr. 7790/2 ORANICA HRAŠČICA, površine 2865 m2, upisana u ZK uložak broj 6772, K.O. Varaždin II
- kčbr. 7785 ORANICA NOVOVEŠKA CESTA, površine 4869 m2, upisana u ZK uložak broj 14508, K.O. Varaždin II
- kčbr. 7789 ORANICA PRI NOVIŠKI CESTI, površine 3728 m2, upisana u ZK uložak broj 10956, K.O. Varaždin II

7. Marko Žaja, Varaždin, Luje Pihlera 1, OIB:70733189590 i Domagoj Makaj, Kućan Marof, Varaždinska 106, OIB: 33986452944 samovlasno i protupravno smetali posjed I tužitelja Lovro Zrinski, Svibovečka 1, 42 000 Varaždin, OIB: 23930338807, kao nositelj OPG Zrinski Lovro i to na:
- kčbr. 6815 ORANICA PRI BELI ŽENKI, površine 5797 m2, upisana u ZK uložak broj 6042, K.O. Varaždin II
- kčbr. 6809 OR. PRI BELI ŽENKI, površine 2447 m2, upisana u ZK uložak broj 5388, K.O. Varaždin II
33.- kčbr. 6812 ORANICA PRI BELI ŽENSKI, površine 2327 m2, upisana u ZK uložak broj 12059, K.O. Varaždin II
- kčbr. 6811 ORANICA GRADSKI BREG, površine 2508 m2, upisana u ZK uložak broj 7077, K.O. Varaždin II

- na način da su I i II tužitelju oduzeli posjed navedenih poljoprivrednih zemljišta, izmalčirali i uništili nasade šipka koje su I i II tužitelji posadili i održavali na predmetnim česticama, pa im se

- nalaže I, II, III i V tuženima da uspostave posjedovno stanje kakvo je bilo u času smetanja tako što će vratiti posjed svih navedenih poljoprivrednih zemljišta I i II tužitelju, te im se

- zabranjuje ubuduće svako isto ili slično smetanje, sve pod prijetnjom ovrhe, u roku od 8 dana.

II. Nalaže se tuženima nadoknaditi tužiteljima troškove parničnog postupka u iznosu od 1.073,27 EUR sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 27. studenog 2026. do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope 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 uvećano 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, u roku od 8 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelji su podnijeli tužbu protiv tuženih Marka Žaje, Ivane Žaja, Darinke Žaja, Ivana Žaje i Domagoja Makaj radi smetanja posjeda nekretnina pobliže navedenih pod točkom I. izreke ovog rješenja. Ističe da su tužitelji zakupci i posljednji mirni posjednici tih nekretnina te da su vlasnici nasada šipka koji se nalazi na svim predmetnim nekretninama. U naravi da se radi o oranicama koje su tužitelji zakupili od tuženih temeljem više Ugovora o zakupu na razdoblje od pet godina za obavljanje svoje djelatnosti te da su upoznali zakupodavce da će se na njima saditi trajni nasadi, da prvi urod dospijeva četiri godine nakon sadnje, da namjeravaju u što dužem periodu biti u zakupu tih nekretnina i po isteku zakupa sklopiti Ugovor o otkupu / Ugovor o pravu građenja i da stoga ne utanačuju raskid Ugovora, osim u slučaju više sile. 2. tužitelj da je obaviješten 25.3.2024. od strane obitelji Žaja da su mu istekli petogodišnji ugovori 1.1.2023., da je više od godinu dana u posjedu zemljišta bez naknade, da nije iskoristio pravo sklapanja Ugovora o otkupu, da je izjavio raskid poslovne suradnje s njima i da u roku od 8 dana od primitka obavijesti prestaje njegovo pravo na posjed zemljišta, uz molbu da se zemljišta oslobode od osoba i stvari i uz napomenu da na tim zemljištima više ne može vršiti nikakve zahvate. 2. tužitelj da se putem punomoćnica očitovao navedenim tuženima, da su se pregovori vodili na način da će zemljišta biti 5 godina u zakupu, a potom daljnjih 25 godina ili u zakupu ili u otkupu, osim u slučaju smrti ili poslovne nesposobnosti bilo koje od ugovornih strana, a da takve izvanredne okolnosti nisu nastupile, da su biljke posađene, uredno rastu i da su tek sada došle "na rod" pa da zahtjevi tuženika nisu u skladu s pregovorima koje su vodili i obvezujućim stavovima koje su iskazali, te konačno da tu obavijest 2. tužitelj smatra protivno načelu savjesnosti i poštenja. Naprotiv, 1. tužitelj da nije primio nikakav dopis tuženih i da mu je zakup uredno nastavljen pa su tužitelji i dalje u zakupu nekretnina po Ugovorima o zakupu i to čkbr. 6815, 6809, 6812, 6811 k.o. Varaždin II, čkbr. 7784, 7781, 7790/2 iste k.o. (sve temeljem Ugovora o zakupu od 14.5.2018.), čkbr. 7829, 7831, ½ dijela čkbr. 7828/2, 7828/1, 7827, 7826, cijele čkbr. 6846, 6858, 6589, 6961 iste k.o. (temeljem Ugovora o zakupu od 15.12.2016.), čkbr. 7797 u ½ dijela, 7764/1, 7764/2, 7780, 7787, 7788, ½ dijela čkbr. 6849, ½ dijela 6851, 6852, 6853 i 7774 iste k.o., cijele čkbr. 7765, 7777 i ½ dijela 7772/2 i 7786/2 iste k.o. (temeljem Ugovora o zakupu od 1.1.2018.). Tužitelji da su 1.5.2024. obilazili predmetne nekretnine koje su držali u posjedu i primijetili da su dijelovi zakupljenih nekretnina malčirani i time uništeni nasadi šipka, da su na jednoj od nekretnina zatekli traktor koji je vozio 5. tuženi, a kojeg je Jurica Zrinski upoznao s činjenicom da su upravo tužitelji posjednici tih poljoprivrednih zemljišta, da za njih imaju sklopljene Ugovore o zakupu, da su na njima posađeni trajni nasadi o kojima uredno brinu i da im njegovim malčiranjem nastaje ogromna šteta. Spomenuti tuženik da ih je upoznao s činjenicom da i on ima sklopljene Ugovore o zakupu za ista zemljišta i da ga nije briga za njihove nasade. Potom da su 6.5.2024. tužitelji utvrdili prilikom obilaska zemljišta da su gotovo sva malčirana i nasadi šipka uništeni pa je otac tužitelja Ivan Zrinski na molbu tužitelja pozvao policiju koja je utvrdila da se na nekretninama koje su u posjedu tužitelja nalazio Domagoj Makaj koji je i te prilike izjavio da s obitelji Žaja ima potpisane Ugovore od ožujka 2024. i da polaže pravo na korištenje navedenog zemljišta. Isti tuženik da je i dalje nastavio malčirati nasade šipka. U odnosu na druge suvlasnike nekretnina s kojima tužitelji nisu imali sklopljene Ugovore o zakupu, njihove posjede tužitelji su razgraničili drvenim oznakama koje je taj tuženik također izmalčirao. Ukazuju tužitelji na dopis Agencije za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju o brisanju poljoprivrednog zemljišta iz ARKOD-a od 7.5.2024., dok je

2. tužitelj još 3.4.2024. predao Agenciji Zahtjev za intervenciju – potporu za poljoprivrednike za 2024. godinu te na činjenicu da su uredno održavali nasad šipka i da su u periodu od 12.4.-15.4.2024. postavljali žute ploče na koje se love insekti. Kako tuženi nemaju dopuštenje tužitelja da se koriste nekretninama na način da istovremeno iste nekretnine daju u zakup tuženom Domagoju Makaj, to tužitelji traže posjedovnu zaštitu u ovoj parnici.

2. Tuženici u bitnome u odgovorima na tužbu ističu da tužitelji nisu zakupci niti posljednji mirni posjednici nekretnina navedenih u tužbi te da je tužba podnesena nakon proteka prekluzivnog roka od 30 dana, a posebno u odnosu na tuženika Domagoja Makaj koji je u posjedu predmetnih nekretnina od 18. ožujka 2024. kada je sklopio Ugovore o zakupu, a tužba je podnesena gotovo 2. mjeseca od kada je taj tuženi stupio u posjed nekretnina i da su tužitelji o tome imali saznanja. U vrijeme kad je on stupio u posjed, da tužitelji nisu bili u posjedu niti su izvršavali posjedovne radnje, a na to da je ukazivalo stanje poljoprivrednih zemljišta koja su bila zapuštena i to je razlog što je odmah po sklapanju Ugovora o zakupu i stupanja u posjed počeo sa održavanjem nekretnina, a što su tužitelji znali. Naime, da je prvo krenuo u čišćenje nekretnina pa i bagerom koji je radove vršio tijekom mjeseca travnja, slijedom čega tuženik Domagoj Makaj nije postupao protupravno već kao zakupnik temeljem Ugovora i time pošteni posjednik i nije imao saznanja da bi druge osobe imale bilo kakva prava na navedenim nekretninama, niti su ga tužitelji o tome prethodno obavijestili. Potvrđuje da su ga tužitelji u mjesecu svibnju prilikom čišćenja i obrade većeg dijela zemljišta zaustavili i obavijestili ga da oni imaju Ugovor o korištenju tog zemljišta. Ostali tuženi koji su bili zakupodavci predmetnih nekretnina, ističu da su Ugovori o zakupu sa tužiteljima istekli i da tužitelji nisu iskazali namjeru da sklope novi Ugovor i da istekom Ugovora više nisu plaćali zakupninu i time da su jasno iskazali svoju namjeru da ne sklapaju novi Ugovor, pri čemu su nekretnine bile zapuštene i ne pokošene. Osporavaju tvrdnju tužitelja o prešutnom obnavljanju zakupa. Osim toga, da je otac tužitelja Ivan Zrinski, koji je i dogovarao uvjete zakupa u ime tužitelja, osobno došao kod 4. tuženika i izjavio da nema namjeru sklapati Ugovor i da prekida svaku suradnju i da se pritom žalio na svoje osobne prilike, žaleći se i da je zemlja nekvalitetna i nema prinosa. Iz tog razloga su obitelj Žaja odlučili sklopiti nove Ugovore o zakupu sa Domagojem Makaj. U tom smislu uputili su i obavijest tužiteljima, koju 1. tuženik nije želio preuzeti, da više nemaju pravo na posjed. Osim toga da tužitelji nisu zasadili dogovorene trajne nasade oraha, već divljeg šipka. Osporavaju i to da su tužitelji postavljali žute ploče u razdoblju od 12.4.-15.4.2024. jer je tada već Domagoj Makaj bio u posjedu nekretnina.

3. Sud je u dokaznom postupku pročitao Ugovore o zakupu poljoprivrednog zemljišta od 1.1.2018., 15.12.2016., 14.5.2018., z.k. podatke, obavijest zakupodavaca Ivana Žaje, Marka Žaje, Ivane Žaja i Darinke Žaja OPG-u Zrinski Jurice od 22.3.2023., odgovor na obavijest od 22.3.2023., potvrdu PU varaždinske, PP Varaždin od 7. svibnja 2024., obavijest o brisanju poljoprivrednog zemljišta iz ARKOD-a od 7. svibnja 2024., zapisnik o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta od 7.5.2024., vještački nalaz stalnog sudskog vještaka agronomije Mare Bogović od 25.11.2019., saslušane su stranke u svrhu dokazivanja, izvršen je uvid u fotografije, Ugovore o zakupu poljoprivrednog zemljišta sklopljenih između obitelji Žaja i OPG Domagoj Makaj od 18.3.2024., saslušani su svjedoci Kristijan Jerešić, Marija Žaja, Predrag Makaj i Ivan Zrinski.

4. Temeljem navoda tužbe i odgovora na tužbu, te izjašnjenja stranaka tijekom postupka proizlazi činjenično nespornim da su tužitelji u svojstvu zakupoprimaca sklopili Ugovore o zakupu ovdje predmetnih nekretnina sa vlasnicima istih i to Markom Žaja, Ivanom Žaja, Darinkom Žaja i Ivanom Žajom. Ugovori su sklopljeni na najkraći rok od 3, a najduži rok od 5 godina, sklopljeni su 1.1.2018. i 14.5.2018. te je ugovoreno da će potom ugovorne strane sklopiti Ugovor o pravu građenja, sa obročnim otkupom zemljišta i to na rok od 25-30 godina, prema usuglašenim parametrima vrijednosti zemljišta. U članku 6 Ugovora stranke su navele da zakupac na predmetnim zemljištima planira zasaditi trajne nasade (orahe) i da po isteku utvrđenog roka zakupa planira sklopiti Ugovor o otkupu predmetnih čestica, slijedom čega stranke ne utanačuju raskid Ugovora o zakupu, osim u slučaju više sile (smrti, nastupa poslovne nesposobnosti itd.). Nije sporno ni to da su isti zakupodavci sklopili Ugovore o zakupu sa tuženim Domagojem Makajem i to, između ostalih, za ovdje predmetne nekretnine, ugovori su sklopljeni na rok od 5 godina uz ugovaranje prava prvokupa za kupoprimca te je ugovoreno da Ugovor prestaje pismenim otkazom bilo koje ugovorne strane, ako druga strana ne izvršava svoje obveze utvrđene Ugovorom i važećim odredbama prisilnih propisa. Nije sporno da je Domagoj Makaj ušao u posjed zakupljenih zemljišta i da ih je počeo privoditi svrsi obavljanja svoje poljoprivredne proizvodnje, pa tako i malčiranjem svih predmetnih nekretnina i oranjem.

5. Sporno je da li su tuženi i to obitelj Žaja sklapanjem Ugovora o zakupu sa Domagojem Makaj, te tuženi Domagoj Makaj kao novi zakupoprimac, smetali posjed utuženih nekretnina i da li tužitelji imaju pravo na posjedovnu zaštitu suda temeljem odredbe čl. 21. st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 174/06, 146/08, 38/09, 153/09, 153/12, 152/14, 81/15, 94/17; dalje: ZV). Sporno je i to da li su tuženi postupili protupravno sklapajući nove Ugovore o zakupu i ulazeći u posjed nekretnina koje su do tada držali u posjedu tužitelji te da li je tužba podnijeta u roku od 30 dana od dana kada su tužitelji saznali za čin smetanja i počinitelja.

6. Iz potvrde PU varaždinske, PP Varaždin, od 7. svibnja 2024. proizlazi da je Ivan Zrinski (otac tužitelja) dojavio da ima problema na polju gdje mu NN osoba malčerom uništava trajni nasad na relaciji Varaždin – Nova Ves te su u obavijesnim razgovorima sa Ivanom Zrinski i Domagojem Makajem utvrdili da Ivan Zrinski posjeduje Ugovor o korištenju 10 hektara zemljišta koji je potpisao sa osobom imena Ivan Žaja 2018., da je na navedenom zemljištu posadio trajni nasad divljih ruža koji od 1. svibnja 2024. Domagoj Makaj malčira i priprema zemljište za obradu jer je izjavio da je u drugom ili trećem mjesecu 2024. potpisao Ugovor sa obitelji Žaja te da ima pravo na korištenje navedenog zemljišta. Policijski djelatnici nisu utvrdili elemente prekršaja ili kaznenog djela već su upućeni da ne razriješene imovinskopravne odnose rješavaju na sudu.

7. Iz obavijesti Agencije za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju od 7. svibnja 2024. proizlazi da je navedena Agencija na zahtjev vlasnika poljoprivrednog zemljišta brisala ARKOD parcele čkbr. 6861, 7797, dio čkbr. 7829, 7831, 7828/2, 7828/1, 7827 i 7826, cijele čkbr. 6846, dio parcele 6849, 6851, 6852, 6853, cijelu parcelu 6858, 6859, 7780, 7781, 7774, 7765, 7777, 7772/2, 7764/1, 7764/2, 7786/2, 7787, 7788, 7784, sve k.o. Varaždin II, sukladno čl. 9. st.12. Pravilnika o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta. Ta je obavijest dostavljena tužitelju Jurici Zrinski, nositelju OPG Zrinski, uz uputu Agencije da ažurira jedinstveni zahtjev

za tekuću godinu. Dakle, tužena obitelj Žaja kao vlasnici tih nekretnina, a ovdje predmetnih, stavila je zahtjev Agenciji za brisanje tih nekretnina iz evidencije uporabe poljoprivrednog zemljišta koje su do tada bile u evidenciji OPG Zrinski, prema sadržaju zapisnika o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta.

8. Iz procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka agronoma Mare Bogović od 25.11.2019. vidljivo je da je OPG Zrinski Jurice zasadio, između ostalih, trajni nasad divlje ruže (šipka), a ovaj elaborat je izrađen u svrhu knjiženja amortizacije dugotrajne imovine, a elaborat je izrađen nakon provedenog pregleda svih katastarskih čestica, odnosno ARKOD parcela zasađenih trajnim nasadom divlje ruže i trajnog nasada voćnjaka, oraha i maslinika koje ovaj OPG obrađuje i napravljena je procjena biološke vrijednosti samo trajnih nasada bez zemljišta, u rečenu svrhu knjiženja procijenjene vrijednosti trajnih nasada u dugotrajnoj imovini. Elaboratu prileže i fotografije nasada oraha, maslina i šipka odnosno divlje ruže.

9. U spisu priloženim fotografijama tužitelja na listovima 130-136 spisa jasno je vidljiv nasad divlje ruže u redovima, snimljenih 6.5.2024. kada su ruže bile u cvatu te 21.5.2024. gdje se vide već formirani plodovi te je vidljiva ploča za insekte, a i stanje nekretnine nakon radnje malčiranja od strane tuženika Makaj Domagoja.

10. Uspoređujući ove fotografije sa iskazima tuženih i svjedoka Kristijana Jerešića i Predraga Makaja, u dijelu njihovih iskaza da su nekretnine tužitelja bile posve zapuštene, kroz duži period neodržavane sa visokom travom, da su sadnice divlje ruže bile prerasle sa suhom travom, da je na utuženim nekretninama bilo svega nekoliko grmova divljih ruža, a na ostalim nekretninama da su već počela rasti drva, sud ocjenjuje njihove iskaze neistinitima. Naime, kao što je vidljivo i iz elaborata sudskog vještaka, radi se o ekološkom uzgoju divlje ruže u svrhu dobivanja ploda za daljnju preradu, a također da su i ti nasadi i nasadi oraha i masline bili pod kontrolom Agencije za plaćanje u poljoprivredi. Svjedok Ivan Zrinski u tom smislu govori kao i tužitelji, da je redovito dolazila poljoprivredna inspekcija, da je svake godine od kada su divlje ruže zasađene, narasla trava koja se prvi puta kosi do 15.6., a na priloženim fotografijama nema vidljivog grmlja niti drveća. Prema tome, sud zaključuje da su tužitelji bili u posjedu predmetnih nekretnina i u vrijeme kada su obitelj Žaja sklapali Ugovore o zakupu sa drugim zakupoprimcem i u vrijeme kada je taj novi zakupoprimac ušao u posjed istih nekretnina.

11. U prilog ovakvog utvrđenja posljednjeg stanja posjeda govore i iskazi tužitelja, dakle da su nakon isteka petogodišnjeg roka zakupa (2023.) i dalje nastavili obrađivati predmetne nekretnine, a iz samih Ugovora o zakupu proizlazi da nije ugovorena mogućnost raskida Ugovora protekom 5 godina od sklapanja Ugovora. Također, jasno je i životno da takav raskidni uvjet nije ugovoren jer se radi o trajnim nasadima koji daju urod tek nakon nekoliko godina, u ovom slučaju četiri ili pet godina i jasno je da su strane Ugovora o zakupu utanačile u članku 6 da po isteku utvrđenog roka zakupa, zakupac planira sklopiti Ugovor o otkupu predmetnih čestica, a raskid Ugovora o zakupu ne utanačuju, osim u slučaju više sile. Međutim, protivno ugovorenom, zakupodavci šalju obavijest tužiteljima odnosno OPG Zrinski Jurice o raskidu ugovora jer tužitelji nisu iskoristili pravo sklapanja novog Ugovora o otkupu nego su izjavili da prekidaju svaku poslovnu suradnju s njima. Upravo suprotno tvrde tužitelji, dakle da ih obitelj Žaja nije ni kontaktirala vezano uz bilo kakav raskid Ugovora. Također su potvrdili da je Ivan Žaja znao da umjesto sadnica oraha sade sadnice

šipka, a obzirom na protek godina od sklapanja Ugovora do čina smetanja, dakle 6 godina, nije životno da tuženi zakupodavci nisu znali da su na nekretninama umjesto oraha zasađene biljke divlje ruže. Uz to, tužitelj Lovro Zrinski ističe da je bio na nekretninama tjedan dana prije nego je Domagoj Makaj počeo sa malčiranjem, a koje prilike je ili kosio travu ili orezivao biljke, a u pogledu dojma zapuštenosti nekretnina visokom travom, navodi da je za ekološku proizvodnju prihvatljiva visina trave i do pojasa, a sa ceste jasno su se vidjeli redovi šipka i redovi trave. Također je naveo da nije niti pratio da li je Ugovor istekao nego je i dalje obrađivao zakupljene parcele prema sklopljenom Ugovoru, a za tužitelje ne bi bilo nikakvog smisla sklapati Ugovor na kraće vrijeme, da nemaju garanciju mogućnosti nastavka proizvodnje, tim više što se prvih 5 ili 6 godina radi samo o ulaganjima bez prinosa. I 2. tužitelj navodi da je na nekretninama bio posljednji put 11. travnja 2024. kada je postavljao žute ljepljive ploče za hvatanje insekata i kukaca, da je obišao i svoje i bratove nekretnine te su tražili poticaje od Agencije za plaćanja u poljoprivredi i za 2024. godinu i koja je svih proteklih godina pratila proizvodnje dolaskom na lice mjesta i snimanjem iz zraka pa su godišnje imali i po šest kontrola. Također je potvrdio da visoka trava još uvijek predstavlja redovnu košnju, tim više što se košnja mora obaviti do 15.6. tekuće godine i za ekološku proizvodnju nije nužno da trava bude niska, naprotiv, da viša trava sadnicama osigurava kroz sušni period više vlage. Tuženi Makaj Domagoj da je izmalčirao sve nekretnine koje su bile pod sadnicama šipka, kao i nekretnine u posjedu drugih suvlasnika, osim što iste nije naknadno izorao.

12. Tuženi Marko Žaja nema saznanja o činu smetanja posjeda, ne zna ništa o posjedu nekretnina, čak niti o granicama predmetnih nekretnina jer je sve pregovore o zakupu vodio njegov otac Ivan Žaja, a on je kao vlasnik samo potpisao Ugovore.

13. Tužena Darinka Žaja tvrdi da je poslala sa suprugom Ivanom poziv Ivanu Zrinskom, da se javi radi plaćanja zakupnine i daljnjeg dogovor oko otkupa nekretnina, da je Ivan Zrinski došao do njih u veljači 2023., da je ona imala pripremljeni Ugovor o zakupu za proteklu godinu kako bi opravdali činjenicu da je Ugovor već istekao prije godinu dana i da nije plaćena zakupnina no da je Ivan Zrinski rekao da želi sklapanje Ugovora o zakupu, na daljnjih 5 godina, a ne nikav otkup, a na što tužena ni suprug joj nisu pristali i on je demonstrativno izjavio da s njima prekida sve odnose. Međutim, potvrđuje da su dužnu zakupninu tužitelji platili u 2024. godini, ali da je to bila samo manipulacija i taj novac im je vraćen. Ona osobno da piše Ugovore o zakupu te je izjavila da je osobno s Makajem bila u polju na zakupljenim nekretninama.

14. Tuženik Domagoj Makaj, potvrđuje da su tužitelji zvali policiju, da ga je Jurica Zrinski pitao kad ga je našao na nekretninama šta radi na tim parcelama i da mu je objasnio da je u zakupu, a nitko mu nije rekao da su na parcelama nasadi koje ne bi smio malčirati.

15. Kako iz iskaza tužitelja proizlazi da su 1.5.2024. vidjeli Domagoja Makaja da je u posjedu njihovih nekretnina (dijela nekretnina) i da im je te prilike rekao da je u zakupu, da potvrda PP Varaždin se odnosi na izlazak na lice mjesta 6. svibnja 2024., da je tužba podnijeta 28.6.2024., to je tužba za smetanje posjeda podnijeta unutar roka od 30 dana, od dana kada su tužitelji saznali za čin smetanja i počinitelja. Za podnošenje tužbe za smetanje posjeda nije odlučno kada su sklopljeni Ugovori o zakupu sa tuženim Domagojem Makaj.

16. Točno je da tuženi Marko Žaja, Ivana Žaja, Darinka Žaja i pok. Ivana Žaja nisu neposredno smetali posjed tužitelja, već su kao vlasnici sklopili Ugovore o zakupu nekretnina sa Domagojem Makaj, svaki za svoje nekretnine. Međutim, u parnici za smetanje posjeda pasivno je legitimiran počinitelj smetanja, njegov nalogodavac kao i onaj u čijem interesu je počinjeno smetanje ako se od toga nije ogradio, a utvrđeno je da su i tuženi Žaja kao zakupodavci uputili Domagoja Makaj da može ući u posjed svih utuženih nekretnina.

17. Za navesti je da u postupku za smetanje posjeda sud u posjedovnoj parnici pruža zaštitu prema posljednjem stanju posjeda i nastalom smetanju sukladno odredbi čl. 22. st.2. ZV-a, bez obzira na pravo na posjed, pravni temelj posjeda, poštenje posjednika kao i bez obzira na to koliko bi smetanje posjeda bilo u kakvom društvenom, javnom ili sličnom interesu. Prema tome, posjed nekretnina smetali su i tuženi Marko Žaja, Ivana Žaja, Darinka Žaja i Ivan Žaja posredno, dok je Domagoj Makaj posjed smetao neposredno.

18. Neovisno o tome što je Domagoj Makaj imao sklopljen Ugovor o zakupu, smetanje posjeda pretpostavlja svijest o tome, da se zadire u tuđi posjed. Neosnovano Domagoj Makaj otklanja svoju svijest o postupanju jer je uništavajući biljke divlje ruže malčerom morao biti svjestan da je moguće ušao u tuđi posjed, uz okolnost vidljivih redova sadnica odnosno biljaka i količine istih. Pri tome nije potrebno postojanje namjere da se tuđi posjed smeta jer je dostatno da postoji svijest i znanje da se poduzetom radnjom smeta tuđi posjed (tako i u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske Gzz-29/87 od 22. listopada 1987.) .

19. Slijedom iznijetog, sud je pružio posjedovnu zaštitu tužiteljima kao u izreci.

20. Odluka o parničnom trošku u skladu je s odredbom čl. 154. st. 1. u svezi sa čl. 155. ZPP-a, stanjem spisa i Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika. Tužiteljima je priznata jednokratna naknada za cijeli prvostupanjski postupak sukladno Tbr.7. toč2. Tarife u iznosu od 500,00 EUR, a što uključuje četiri radnje, dok im je povrh tih radnji priznat trošak zastupanja na raspravama 17.2. i 8.4. te 4.6.2025. i 20.10.2026. u iznosima od po 100,00 EUR, sudska pristojba na tužbu u iznosu od 13,27 EUR i na rješenje 60,00 EUR, ili ukupno 1.073,27 EUR. Naprotiv, nije im priznat trošak pristojbe plaćene u ostavinskom predmetu za pribavu rješenja o nasljeđivanju (13,27 EUR) jer je ostavinski predmet pribavio sud za potrebe donošenja Rješenja o nastavku postupka.

Varaždin, 27. studenog 2026.

Sutkinja
Karmen Ošpuh

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja stranka može izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka istog, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dostaviti:
1. Pun. tužitelja – Dina Galić, odvjetnica u Varaždinu, Tome Blažeka 3
2. Pun. tuženika – Marija Martinez-Ostroški, odvjetnica u Varaždinu, Stanka Vraza 6

Broj zapisa: **9-30890-f45b7**

Kontrolni broj: **0e60c-c535c-7980e**

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 Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

