ODVJETNIČKO DRUŠTVO VOLIĆ, RUŽIČKA & CABADAJ CAFUTA d.o.o. Garešnica
Garešnica, V. Nazora 4, T/: +385(0)43 445005 • Virovitica, T. Masaryka 3, T/: +385 (0)33 725030 • Bjelovar, J. Jelačića 8, T/: +385 (0)43 384106 • Grubišno Polje, Trg J. Jelačića 7, T/: +385 (0)43 220997, e-mail: odvjetnickodrustvo.hr@gmail.com

Na broj: P-80/2024

OPĆINSKI SUD U BJELOVARU
Stalna služba u Grubišnom Polju

G R U B I Š N O P O L J E

Tužitelj: ANTE ŠIMIĆ iz Topolovice, Veliki Grđevac, Topolovica 75, OIB: 04664853667

Tuženik: I. GIBA LJUBICA R. JOVIČIĆ, PITOMAČA, a sada nepoznata

II. PAJIĆ IVKA (ANTUNOVA), TOPOLOVICA, a sada nepoznata

III. ANTONIO KOSIĆ iz Milanovca, Vinogradski put 149, OIB: 04062356553, kao nasljednik iza pok. VELIČAN JELKE (ANTUNOVE), TOPOLOVICA

IV. KARLO VELIČAN iz Zagreba, Ulica Božidara Adžije 31, OIB: 98578464341, kao nasljednik iza pok. VELIČAN JELKE (ANTUNOVE), TOPOLOVICA

V. LUCIJA VELIČAN MARKOVIĆ iz Zagreba, Ulica Božidara Adžije 31, OIB: 22852653666, kao nasljednik iza pok. VELIČAN JELKE (ANTUNOVE), TOPOLOVICA

VI. MARIJA KOSIĆ iz Milanovca, Ulica Vinogradski put 149, OIB: 64567104363, kao nasljednik iza pok. VELIČAN JELKE (ANTUNOVE), TOPOLOVICA

VII. ANTUN VELIČAN iz Zagreba, Ulica Božidara Adžije 31, OIB: 63338177330, kao nasljednik iza pok. VELIČAN JELKE (ANTUNOVE), TOPOLOVICA

Ž A L B A

tužitelja
-protiv presude Naslovnog suda
od dana 28. svibnja 2026. godine,
posl. broj P-80/2024-72

1 puta – elektronski

Presudom Naslovnog suda od dana 28. svibnja 2026. godine, posl. broj P-80/2024-72 odbijen je u cijelosti tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenjem prava vlasništva sve kako je to pobliže navedeno u izreci presude.

Protiv citirane presude tužitelj po svojim punomoćnicima, u zakonskom roku podnosi ovu žalbu

- zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka,
- zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja,
- zbog pogrešne primjene materijalnog prava,
- zbog odluke o troškovima postupka.

Pobijana presuda nije na zakonu osnovana.

Naslovni sud je odbio tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti nakon provedenih svih dokaza i potpuno neosnovano i suprotno zakonskim odredbama.

U odnosu na bitnu povredu odredaba parničnog postupka, tužitelj ističe kako je Naslovni sud donoseći pobijanu presudu počinio bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354., stavka 2., točke 11. Zakona o parničnom postupku budući da presuda ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati te je izreka presude nerazumljiva, proturječi sama sebi ili razlozima presude te presuda nema razloga o odlučnim činjenicama.

Naime, Naslovni sud u obrazloženju pobijane presude na pogrešan način tumači iskaze svjedoka. Također, Naslovni sud u obrazloženju pobijane presude iznosi svoje subjektivno mišljenje glede sklapanja kupoprodajnih ugovora te presudu temelji na nagađanjima koji se tiču sklapanja kupoprodajnih ugovora te je nejasno zbog čega se iskazi svjedoka interpretiraju na navedeni način, a ne sukladno Zakonu o parničnom postupku i onome što su svjedoci doista iskazivali.

Također, pobijana presuda nema razloge o odlučnim činjenicama, a pogotovo razlozi u presudi nemaju uporište u zakonskim odredbama.

Naslovni sud u pobijanoj presudi samo je citirao navode koji proizlaze iz nalaza i mišljenja, a da pri tome isto nije obrazložio.

Naslovni sud pogrešno je primijenio zakon kada u odnosu na tuženike koji su bili pozvani na davanje odgovora na tužbu nije donio presudu zbog ogluhe. Naime, tuženici su iz same tužbe bili upoznati s predmetom spora i s nekretninama koje su predmet spora, međutim nisu dostavili odgovor na tužbu niti su pristupili bilo kojem ročištu iako su o svemu bili uredno obaviješteni pa se stoga smatra da isti nemaju ništa protiv uknjižbe prava vlasništva na ime tužitelja te se ne protive činjeničnim navodima iz tužbe. Stoga je Naslovni sud u tom slučaju trebao postupiti sukladno zakonu i donijeti presudu zbog ogluhe.

Nadalje, Naslovni sud se u presudi poziva i na odbijanje prijedloga tužitelja, ondje predlagatelja za pokretanje zemljišnoknjižnog ispravnog postupka, međutim navedeno je potpuno irelevantno za predmetni postupak. Naime, tužitelj je podnio navedeni prijedlog, a da nije dostavio isprave jer isprave ne posjeduje, stoga je prijedlog i odbijen. Zemljišnoknjižni ispravni postupak, kako samo ime postupka kaže je ISPRAVNI postupak kojim se ispravlja upis prava vlasništva na temelju određenih isprava, a

kako ih tužitelj ne posjeduje prijedlog je odbijen s obzirom da se u zemljišnoknjižnom ispravnom postupku ne provodi dokazni postupak kao u parničnom postupku, nego se isti temelji isključivo na ispravama. Stoga, a s obzirom da tužitelj nema pisani ugovor, kako je i u ovom postupku dokazano, tužitelj je bio primoran pokrenuti ovaj parnični postupak kako bi presuda u ovom predmetu zamijenila ispravu za uknjižbu prava vlasništva.

Člankom 159. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da se;

(1) Dosjelošću stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari.

(2) Samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

(3) Samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

Iz obrazloženja pobijane presude u suštini proizlazi da Naslovni sud nije usvojio tužbeni zahtjev tužitelja iz razloga što nije dokazano da je tužitelj u posjedu predmetnih nekretnina, da je neuvjerljivo da tužitelj kao i raniji vlasnici nisu sklapali ugovore o kupoprodaji te da su iskazi svjedoka općenito neuvjerljivi i neživotni.

Svi saslušani svjedoci potvrdili su iste odlučne činjenice: da su predmetne nekretnine desetljećima koristili Đuro Acman, potom Drago Acman, a zatim ih prenijeli na tužitelja. Njihovi iskazi međusobno su podudarni u svim bitnim elementima te su dodatno potvrđeni katastarskim evidencijama u kojima je upravo obitelj Acman evidentirana kao posjednik još od 1966. godine.

Tužitelj ističe, u odnosu na zaključak Naslovnog suda da isti nije u posjedu predmetnih nekretnina sljedeće;

Naime, netočno je da tužitelj nije u posjedu predmetnih nekretnina. Tužitelj ističe kako se u konkretnom slučaju radi o više nekretnina i to jednim dijelom oranice, pašnjaci, šume i akacija. Svjedoci su iskazivali o svim nekretninama koje su predmet ovog postupka pa su na taj način iskazivali i o nekretninama na kojima se nalazi akacija. Takve nekretnine nemaju potrebu za obrađivanjem u smislu kako to nastoji interpretirati Naslovni sud. Navedeno proizlazi i iz nalaza i mišljenja vještaka Voje Lukića od dana 24. ožujka 2025. godine.

Nadalje, suprotno zaključku Naslovnog suda da se nekretnine ne obrađuju, odnosno da tužitelj nije u posjedu istih, tužitelj ističe kako je Naslovni sud izveo dokaz mjerničkim vještačenjem na licu mjesta te je vidljivo da su nekretnine obrađene, a isto tako, u dijelu nekretnine predstavljaju i livade/poljoprivredna zemljišta koja su se po zakonu dužna obrađivati, stoga netočan je zaključak Naslovnog suda da tužitelj nije u posjedu predmetnih nekretnina.

Nadalje, a u odnosu na zaključke Naslovnog suda da je neuvjerljivo i nevjerojatno da kupoprodajne

stranke nisu sklapale ugovore o kupoprodaji prilikom iste, i to niti pravni prednici tužitelja, a niti sam tužitelj, tumačeći kako to nije životno pogotovo kada se radi o većim iznosima, tužitelj ističe kako su upravo takvi zaključci suda neživotni i neuobičajeni. Naime, općepoznata činjenica je upravo suprotna, odnosno da su ljudi vrlo često isplaćivali kupoprodajne cijene za nekretnine, a da pri tome nisu potpisivali nikakve ugovore. U najboljem slučaju, provjeravalo se stanje u katastru, što niti ovdje nije sporno, s obzirom da je u katastru upisan Drago Acman, koji je pravni prednik tužitelja. U prilog ovakvom shvaćanju ide i činjenica da je zemljišnoknjižno stanje na području konkretno katastarske općine Topolovica, ali i drugih katastarskih općina izrazito nesređeno, a sve iz razloga što su ljudi nasljeđivali, prodavali ili na bilo koji drugi način otuđivali svoju imovinu, a da navedene promjene nisu evidentirane u gruntovnici pa se dolazi do ovakvih slučaja, da su u gruntovnici kao vlasnici navedene osobe za koje nitko u mjestu u kojem se nekretnina nalazi nije čuo za njih, što znači da se radi o izrazito starim upisima, koji su se u stvarnom stanju izmjenjivali više puta između više ljudi.

Opće je poznata upravo činjenica da su se kupoprodaje zemljišta desetljećima obavljane usmeno, uz isplatu i prijenos posjeda bez formalne dokumentacije.

Na ovakav način, Naslovni sud je zapravo proglasio nepostojećim faktični posjed koji traje desetljećima, iako ga potvrđuju svi svjedoci, čime je presuda postala ne samo pravno, nego i činjenično neutemeljena.

Naslovni sud je pogrešno poistovjetio dokazivanje stjecanja vlasništva na temelju pravnog posla s dokazivanjem stjecanja vlasništva dosjelošću. Za stjecanje prava vlasništva dosjelošću nije odlučno postoji li pisani kupoprodajni ugovor niti je tužitelj bio dužan dokazati neprekinuti niz valjanih pravnih poslova kroz više desetljeća. Bitna je činjenica postojanja samostalnog, poštenog i neprekidnog posjeda kroz zakonom propisano vrijeme. Time je Naslovni sud pogrešno primijenjeno materijalno pravo.

Naslovni sud nije u dovoljnoj mjeri cijenio iskaze svjedoka s obzirom da je Naslovni sud sve iskaze svjedoka cijenio u negativnom i nepovjerljivom smislu iako su svi svjedoci prije iskaza bili propisno upozoreni o davanju lažnog iskaza.

Iskazi svjedoka Drage Acmana, Ivana Acmana, Slavka Acmana i Pere Šimića, nedvojbeno potvrđuju da su pravni prednici tužitelja bili pošteni, samostalni i zakoniti posjednici predmetnih nekretnina tijekom vremena znatno duljeg od zakonom propisanog roka za stjecanje vlasništva dosjelošću.

Naime, Drago Acman je izjavio da još od 1998. koristio i obrađivao predmetne nekretnine, a njegov otac još od 1989. godine, sve do prodaje tužitelju Anti Šimiću oko 2021.–2022. godine, što je razdoblje duže od 20 godina. Nadalje, Acman izričito potvrđuje da na tim nekretninama nikada nitko drugi nije polagao prava niti se nije pojavila bilo koja osoba koja bi osporavala posjed. Posjed je, dakle, bio zakonit, istinit i pošten.

Naslovni sud nije imao zakonsku osnovu zaključiti da posjed tužitelja i njegovih prednika nije bio pošten. Naprotiv, sukladno članku 18. stavku 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima poštenje posjeda se pretpostavlja, a teret dokazivanja nepoštenja leži na onome tko to tvrdi. Tijekom cijelog postupka nije izveden niti jedan dokaz iz kojeg bi proizlazilo da su tužitelj ili njegovi pravni prednici znali ili morali znati da im ne pripada pravo na posjedovanje spornih nekretnina.

Iz članka 160., stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima proizlazi:

(2) U vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, pošteni i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao pošteni samostalni posjednici.

Budući da je Drago Acman bio posjednik više od 20 godina, a i njegov otac prije njega, ne može biti sumnje da je ukupni posjed trajao višestruko duže od 20 godina.

Dakle, iz svega navedenog proizlazi slijed posjeda i to Acman Đuro (od 1989-ih), Acman Drago (od 1998.), Šimić Ante (od 2022.) stoga navedeno predstavlja neprekinuti, zakoniti, pošteni i javni posjed kroz gotovo 50 godina, što je daleko više od 20 godina propisanih za dosjelost.

Pero Šimić, otac tužitelja, izjavio je da zna da je Drago Acman koristio predmetne nekretnine i da ih je kasnije prodao njegovu sinu Anti Šimiću, koji ih je kupio u dobroj vjeri, uz spoznaju da zemljišnoknjižno stanje nije sređeno. Taj iskaz potvrđuje kontinuitet prijenosa posjeda na tužitelja te poštenje i savjesnost stjecanja.

Naslovni sud je u presudi naveo kako tužitelj nije dokazao valjan pravni slijed niti kvalitetu posjeda. Takav zaključak proturječi dokazima i odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, osobito odredbe koje je tužitelj citirao u predmetnoj žalbi.

Naslovni sud se u presudi pogrešno usmjerio na nedostatak pisanih ugovora, iako pisani ugovor nije jedini, isključivi uvjet za dosjelost – ona nastaje protekom vremena i kvalitete posjeda. Tužitelj i njegovi prednici bili su u faktičnom posjedu, mirno i neprekidno, što je bitni element stjecanja vlasništva dosjelošću. Tužitelj ističe da je u posjedu ugovora o kupoprodaji ne bi bilo potrebe za uređenjem zk stanja u sudskom postupku.

Iz spisa proizlazi da su određeni tuženici nepoznatog prebivališta, što jasno pokazuje da nitko od upisanih vlasnika nije ostvarivao nikakva vlasnička ovlaštenja, niti posjed, niti gospodarsko korištenje, niti zaštitu imovine. Nasuprot tome, tužitelj i njegovi pravni prednici posjedovali su predmetne nekretnine na temelju valjanog pravnog temelja, kupoprodaje, te održavali zemljište, koristili ga i gospodarili njime.

Sve i da posjed tužitelja nije zakonit, tužitelj ukazuje na odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koje odredbe zakona predviđaju barem pošteni posjed uz ispunjenje uvjeta samostalnog posjeda 20 godina za nekretnine, a koji neprekidan posjed je u ovom predmetu nedvojbeno dokazan kako ispravama tako i iskazima svjedoka (izvanredna dosjelost). Iz provedenog dokaznog postupka jasno proizlazi da je posjed tužitelja i njegovih pravnih prednika samostalan budući da su isti izvršavali svoju faktičnu vlast na nekretninama kao da su vlasnici stvari na način da su navedene nekretnine obrađivali osobno ili ih davali u zakup.

Tužitelj ističe kako je **Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci od dana 11. prosinca 2018. godine, posl. broj Rev-1628/2015-2** izrazio stav da za stjecanje prava vlasništva dosjelošću posjed mora biti barem pošten i trajati zakonom određeno vrijeme pa prema tome nije nužno da posjed bude zakonit.

Tužitelj ističe kako je izvanredna dosjelost zadovoljena ako je ispunjena pretpostavka samostalnog i poštenog posjeda time da se i jedno i drugo pretpostavlja pa suprotno treba dokazati onaj tko tvrdi da je nečiji posjed nesamostalan i nepošten, što u konkretnom nije slučaj, budući da je Naslovni sud trebao

utvrditi samostalan i pošten posjed tužitelja i njegovih pravnih prednika izvođenjem dokaza, odnosno niti jednim dokaznom nije utvrđeno da tužitelj i njegovi pravni prednici nisu u samostalnom posjedu niti da su nepošteni posjednici.

Osim navedenog, tužitelj ističe kako je **Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojim odlukama Rev-1414/2014-2 od 13. lipnja 2018. godine, Rev-104/1993-2 od 7. travnja 1993. godine i Rev-577/1998-2 od 28. veljače 2001. godine** izrazio pravno shvaćanje da Zakon o parničnom postupku ne isključuje kao dokazna sredstva svjedoke koji imaju posrednih saznanja o pravno odlučnim okolnostima, a pobijana presuda donesena je suprotno navedenom pravnom shvaćanju.

Dakle, i da posjed tužitelja nije zakonit, iako tužitelj i saslušani svjedoci tvrde drugačije, ispunjene su zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva izvanrednom dosjelošću budući da je provedenim dokaznim postupkom utvrđen samostalni i pošten posjed tužitelja i njegovih pravnih prednika kroz gotovo trostruko vrijeme od potrebnog vremena za stjecanje prava vlasništva izvanrednom dosjelošću.

Također, tužitelj nadalje napominje kako postoji mnogobrojna sudska praksa u ovakvim istovrsnim predmetima, stoga je odluka Naslovnog suda, odnosno pobijana presuda suprotna i spomenutoj sudskoj praksi.

Tužitelj je u predmetnom postupku dostavio i geodetski elaborat kojim je uskladio katastarsko i zemljišnoknjižno stanje i sukladno tome precizirao tužbeni zahtjev podneskom od dana 15. travnja 2026. godine, međutim, Naslovni sud niti tu činjenicu nije cijenio u dokaznom postupku.

Osim svega navedenoga, Naslovni sud pobijanom presudom, koja je donesena protivno činjeničnom stanju, materijalnom pravu i temeljnim načelima stvarnopravnog i zemljišnoknjižnog uređenja, faktično onemogućuje usklađivanje zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem na terenu te dovodi u pitanje samu svrhu instituta dosjelosti i načelo povjerenja u zemljišne knjige.

Naime, tijekom postupka nedvojbeno je utvrđeno da osobe upisane u zemljišnim knjigama kao vlasnici predmetne nekretnine desetljećima nisu izvršavale niti jednu vlasničku ovlast na predmetnoj nekretnini, nisu je posjedovale, koristile, održavale niti na bilo koji način manifestirale vlasničko pravo. Istovremeno je utvrđeno da su tužitelj i njegovi pravni prednici kroz višedesetljetno razdoblje neprekidno, mirno, javno i samostalno posjedovali predmetnu nekretninu kao vlasnici, pri čemu njihov posjed nikada nije bio osporavan niti od strane zemljišnoknjižnih vlasnika niti od bilo koje treće osobe.

Unatoč tako utvrđenom činjeničnom stanju, Naslovni sud odbija pružiti sudsku zaštitu stvarnom nositelju prava te formalni zemljišnoknjižni upis stavlja iznad stvarnog pravnog stanja, iako je upravo institut dosjelosti zakonom predviđen kao mehanizam kojim se nakon proteka zakonom propisanog vremena usklađuje pravno stanje sa stvarnim stanjem nastalim dugotrajnim izvršavanjem vlasničkih ovlasti. Takvim pristupom sud derogira svrhu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koje uređuju stjecanje prava vlasništva dosjelošću te ignorira postojanje samog instituta dosjelosti kao izvornog načina stjecanja vlasništva.

Posebno valja istaknuti da je tijekom postupka utvrđeno kako za dio zemljišnoknjižno upisanih osoba ne postoje niti osnovni identifikacijski podaci u službenim evidencijama, uključujući evidencije Ministarstva unutarnjih poslova, što dodatno potvrđuje da zemljišnoknjižno stanje već desetljećima ne odgovara stvarnom pravnom i faktičnom stanju. U takvim okolnostima odbijanje tužbenog zahtjeva ne

doprinosi pravnoj sigurnosti, već upravo suprotno – održava stanje pravne nesigurnosti i trajnog nesklada između zemljišnoknjižnih evidencija i stvarnog stanja na terenu.

Time je povrijeđeno i načelo istinitosti i potpunosti zemljišnih knjiga te načelo pravne sigurnosti kao jedno od temeljnih načela pravnog poretka. Sudska zaštita ne može biti svedena isključivo na očuvanje formalnog zemljišnoknjižnog upisa kada je tijekom postupka dokazano da takav upis ne odražava stvarno stanje vlasničkih odnosa.

Donošenjem pobijane presude Naslovni sud nije izvršio svoju ustavnu i zakonsku funkciju pružanja djelotvorne sudske zaštite, već je zanemario rezultate provedenog dokaznog postupka i odlučne činjenice utvrđene tijekom postupka. Na taj je način tužitelju povrijeđeno pravo na pravično suđenje zajamčeno člankom 29. Ustava Republike Hrvatske i člankom 6. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, budući da odluka suda nije rezultat savjesne i sveobuhvatne ocjene svih izvedenih dokaza niti sadrži dostatne i uvjerljive razloge zbog kojih je zanemaren niz činjenica koje nedvojbeno ukazuju na ispunjenje zakonskih pretpostavki za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.

Prihvaćanje pravnog stajališta iz pobijane presude dovelo bi do pravno neprihvatljive situacije u kojoj bi osobe koje desetljećima nisu izvršavale niti jednu vlasničku ovlast zadržale formalni upis prava vlasništva, dok bi stvarni posjednik, koji je kroz zakonom propisano vrijeme izvršavao sve sadržaje vlasničkog prava i ispunio pretpostavke za stjecanje vlasništva dosjelošću, ostao bez sudske zaštite. Takav ishod bio bi protivan ne samo odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nego i temeljnim načelima pravičnosti, pravne sigurnosti i vladavine prava.

Slijedom navedenog, tužitelj po svojim punomoćnicima ističe kako je Naslovni sud počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje te pogrešno primijenio materijalno pravo.

Stoga, tužitelj po svojim punomoćnicima

p r e d l a ž e

da nadležni županijski sud pobijanu presudu preinači u dijelu u smislu žalbenih navoda, odnosno pobijanu presudu ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

U Virovitici, dana 5. lipnja 2026. godine

Tužitelj po punomoćniku

Ivana Horvat

Digitalno potpisao: Ivana Horvat
Datum: 2026.06.05 08:40:00 +02'00'