



Republika Hrvatska
Općinski građanski sud u Zagrebu
Zemljišnoknjižni odjel

Posl.br. Z-41199/2025

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E
R J E Š E N J E

Općinski građanski sud u Zagrebu po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Heleni Gajski, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja G2 Medical Hub d.o.o., OIB: 44471869556, Zagrebačka cesta 143/A, Zagreb, protiv protustranaka Kušenić Pavice, OIB: 91281868630, Prigorska 6, Jastrebarsko, Hemar Eduarda, OIB: 56490838051, Kumičićeva ulica - Via Eugen Kumičić 13, Pula, Pula (Pola), Gojanović Višnje, OIB: 39218080893, Ul. 8. udarne dalmat. brigade 38, Šibenik, Stručić Nere, OIB: 87162910524, Put Velikog mula 6, Kožino, Petrčane, Butković Antona, OIB: 24316515058, Nikole Butkovića 3, Povile, Novi Vinodolski i Hren Ivica, OIB: 94107100645, Gradišćanska ulica 6/A, Zagreb, radi predbilježbe prava vlasništva, dana 27. siječnja 2026.

r i j e š i o j e

I. Prijedlog se odbija.

II. Određuje se zabilježba odbijenog prijedloga predlagatelja G2 Medical Hub d.o.o., OIB: 44471869556, Zagrebačka cesta 143/A, 10000 Zagreb, radi predbilježbe prava vlasništva u zemljišnoknjižnom ulošku broj 12285 katastarske općine Grad Zagreb.

Obrazloženje

Predlagatelj upisa je dana 31. srpnja 2025. godine podnio ovome sudu prijedlog kojim je predložio upis predbilježbe prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnoknjižnom ulošku broj 12285 katastarske općine Grad Zagreb.

Navedeni upis predložen je temeljem pet priloženih predugovora o kupoprodaji nekretnine od 10. srpnja 2025.godine i predugovora o kupoprodaji nekretnine od 17. srpnja 2025.godine, a koje isprave su i priložene uz prijedlog za upis u ovom postupku.

Prijedlog nije osnovan.

Dopustivost upisa predbilježbe prava vlasništva temeljem uvodno citirane isprave zemljišnoknjižni sud je ocijenio imajući u vidu odredbe čl. 61 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19 – dalje u tekstu ZZK).

Navedenom odredbom propisano je da ako isprava na temelju koje se zahtijeva upis ne odgovara svim posebnim pretpostavkama za uknjižbu (čl. 57, 58, 59 i 60 ZZK), ali ispunjava opće pretpostavke za upis (čl. 48 i čl. 49 ZZK) na temelju takve isprave dopustit će se predbilježba ako ju je moguće provesti.

Posebne pretpostavke koje moraju biti ispunjene da bi se dopustila uknjižba prava vlasništva, jesu da je na privatnoj ispravi temeljem koje se upis traži izvršena ovjera potpisa one osobe čije se pravo ograničuje, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu (čl. 57. st. 1. i 3. ZZK), zatim ako je privatna isprava potpisana po opunomoćeniku potrebno je da je opunomoćenikov potpis bude ovjeren, te je potrebno priložiti ili specijalnu ili opću punomoć (čl. 58. ZZK) kao i da isprava sadrži točnu oznaku zemljišta odnosno prava u pogledu kojeg se zahtijeva uknjižba kao i izričitu izjavu onog čije se pravo ograničava da pristaje na uknjižbu (čl. 59. ZZK).

Iz navedenog dakle proizlazi da sud predbilježbu prava vlasništva može dopustiti samo ako se upis traži temeljem isprave koja ispunjava takozvane opće pretpostavke iz čl. 48 i 49. ZZK i predstavlja ispravu podobnu za zemljišnoknjižni upis, a na kojoj ispravi nedostaje jedna ili više prethodno navedenih posebnih pretpostavki iz čl. 57-60. ZZK.

S obzirom na navedeno, zemljišnoknjižni sud ne može dopustiti predbilježbu prava vlasništva na temelju priloženih pet priloženih predugovora o kupoprodaji nekretnine od 10. srpnja 2025. godine i predugovora o kupoprodaji nekretnine od 17. srpnja 2025. godine, koji je predlagatelj dostavilo uz prijedlog za upis u ovom postupku, budući da taj ugovor predstavlja obvezno pravni ugovor, a na što ukazuje članak 9. ugovora iz koje proizlazi da će ugovorne strane sklopiti glavni kupoprodajni ugovor, pa takav predugovor može imati samo obvezno pravno djelovanje među strankama, a ne i stvarno pravno.

Naime, zemljišnoknjižni sud bi mogao samo na temelju već zaključenog konačnog kupoprodajnog ugovora (pod uvjetom da ispunjava sve opće pretpostavke za upis iz čl. 48. i 49. ZZK) dopustiti predbilježbu prava vlasništva ukoliko bi na takvom ugovoru nedostajala neka od posebnih pretpostavki iz čl. 57-60. ZZK, a ne kako je to predlagatelj predložio na temelju dostavljenih predugovora.

Ovome u prilog valja reći da nezaključenje kupoprodajnog ugovora ne predstavlja nedostatak posebne pretpostavke za upis, nego zapravo predstavlja nedostatak isprave na temelju koje bi se mogao provesti odgovarajući upis u zemljišnu knjigu.

Slijedom navedenog, a temeljem odredbe čl. 117 st. 1 i 4 i čl. 120 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

Zagreb, 27. siječnja 2026.

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:
Helena Gajski v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti prigovor. Prigovor se izjavljuje ovom sudu u roku 15 dana od dana dostave ovog rješenja, elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a.

Dostaviti:

1. G2 Medical Hub d.o.o., Zagrebačka cesta 143/A, 10000 Zagreb
2. Kušenić Pavica, Prigorska 6, 10450 Jastrebarsko
3. Hemar Eduard, Kumičićeva ulica - Via Eugen Kumičić 13, Pula, 52100 Pula (Pola)
4. Gojanović Višnja, Ul. 8. udarne dalmat. brigade 38, 22000 Šibenik
5. Stručić Nera, Put Velikog mula 6, Kožino, 23231 Petrčane
6. Butković Anton, Nikole Butkovića 3, Povile, 51250 Novi Vinodolski
7. Hren Ivica, Gradišćanska ulica 6/A, 10000 Zagreb



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

27.01.2026 14:10

**Serijski broj
certifikata**

27813321692684123515064306343316552759961253556

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z18101841204ebcc0

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

-