



Republika Hrvatska
Općinski sud u Puli-Pola
Zemljišnoknjižni odjel Pula

Posl.br. Z-2358/2026

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 sud u Puli-Pola po ovlaštenom zemljišnoknjižnom referentu Marina Mošnja, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Žana Sadič, OIB: 43114566623 iz Zaloška Cesta 275, Ljubljana, Slovenija po punomoćniku Sadič Merima, OIB: 31257675121, iz Zaloška Cesta 275, Ljubljana, Slovenija protiv protustranke Strmečki Ivan, OIB: 76973615812, iz Jasenova 41, Kukci, Poreč (Parenzo), radi uknjižbe prava vlasništva

r i j e š i o j e

I. Odbija se prijedlog predlagatelja Žana Sadič, OIB: 43114566623 radi uknjižbe prava vlasništva i prava služnosti na kč.br. 56/30 k.o. Marčana na temelju U govora o kupoprodaji nekretnina od 04.03.2019., Tabularne izjave od 04.08.2020. i Specijalne punomoći od 13.08.2024. godine.

II. Nalaže se upis zabilježbe odbijenog prijedloga u zk.ul. 18502, 19035, te brisanje plombe u zk. ul. 19081 k.o. Marčana.

Obrazloženje

1. Dana 16.02.2026. godine zaprimljen je pod gornjim poslovnim brojem prijedlog predlagatelja Žana Sadič, OIB: 43114566623 radi uknjižbe prava vlasništva i prava služnosti na kč.br. 56/30 k.o. Marčana na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 04.03.2019., Tabularne izjave od 04.08.2020. i Specijalne punomoći od 13.08.2024. godine.

2. O osnovanosti prijedloga za upis, zemljišnoknjižni sud je odlučio imajući u vidu odredbu čl. 117. st.1. Zakona o zemljišnim knjigama - NN 63/19, 128/2022 (u daljnjem tekstu: ZZK), kojom je propisano da će sud, nakon što pregleda prijedlog za upis i priloge, dopustiti upis ukoliko, iz stanja zemljišne knjige koje postoji u trenutku podnošenja prijedloga za upis (čl.116. ZZK), ne proizlazi da bi postojala zapreka zatraženom upisu.

3. Ocjenjujući isprave i stanje u zemljišnoj knjizi u trenutku podnošenja prijedloga za upis, utvrđeno je slijedeće:

- da je priloženi Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 04.03.2019. godine sklopljen između Ivan Stremečki, OIB: 76973615812 kao prodavatelja te Žane Sadič, OIB: 43114566623 kao kupca te da je predmet istog kupoprodaja 366/2573 dijela kč.br. 56/30 k.o. Marčana

- da je priložena Tabularna izjava od 04.08.2020. godine skopljena između Ivan Stremečki, OIB: 76973615812 kao prodavatelja te Žane Sadič, OIB: 43114566623 kao kupca, kojom priznaju pravne radnje poduzete po Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 04.03.2019. godine, te istim prodavatelj dozvoljava uknjižbu prava vlasništva na kč.br. 56/64 (nastala parcelacijom od kč.br. 56/30) k.o. Marčana, te ugovoraju uknjižbu prava služnosti na kč.br. 56/30 a u korist kč.br. 56/64 sve k.o. Marčana

- predlagateljica je u privitku dostavila i dokaz o slovenskom državljanstvu -preslik osobne iskaznice koja je probušena, te dovodi u sumnju da li je i dalje važeća

- da predlagateljica uz prijedlog nije dostavila dokaz da se radi o zemljištu unutar građevinske zone, pa je isto sukladno čl. 3. Stavku 1. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19, 57/22- u daljnjem tekstu Zakon o poljoprivrednom zemljištu) s obzirom na njihovu kulturu, poljoprivredno zemljište

4. Predlagateljica Žana Sadić je slovenska državljanka, koja kao državljanka Republike Slovenije koja je članica Europske unije, predlaže uknjižbu prava vlasništva na kč.br. 56/64 k.o. Marčana. Međutim, kako je cilj takovog pravnog posla stjecanje prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu (a niti jednom drugom ispravom predlagateljica nije dokazala da se ne radi o poljoprivrednom zemljištu), pri odlučivanju o prijedlogu valjalo je ispitati da li su ispunjeni uvjeti za uknjižbu.

4.1. Člankom 2. Zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22) propisano je da nositelji prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu ne mogu biti strane pravne i fizičke osobe, osim ako međunarodnim ugovorom i posebnim propisom nije drugačije određeno, a iznimno, strane pravne i fizičke osobe mogu stjecati pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu nasljeđivanjem uz uvjet reciprociteta.

4.2. Ugovorom o pristupanju Republike Hrvatske, Europskoj uniji iz 2013. godine, utvrđeno je sedmogodišnje prijelazno razdoblje do 2020. godine, uz mogućnosti produljenja od tri godine, tijekom kojeg razdoblja Republika Hrvatska u svojem nacionalnom zakonodavstvu može zadržati postojeća ograničenja za stjecanje vlasništva na poljoprivrednom zemljištu.

4.3. Republika Hrvatska zatražila je produljenje prelaznog razdoblja za dodatne tri godine, što je odobreno Odlukom Komisije EU 2020/787 od 16. lipnja 2020. godine, te su ograničenja za stjecanje prava vlasništva na poljoprivrednom zemljištu na području Republike Hrvatske (moratorij) za strane fizičke i pravne osobe produljenja do 30. lipnja 2023. godine.

4.4. Od 01. srpnja 2023. godine, državljani država članice Europske unije mogu kupovati poljoprivredno zemljište u Republici Hrvatskoj, ali ugovori kojim državljani države članice

Europske unije stječu pravo vlasništva na poljoprivrednom zemljištu ne smiju biti zaključeni prije 1. srpnja 2023. godine, takvi ugovori su ništetni, jer su zaključeni u vrijeme kada poljoprivredno zemljište nisu mogli stjecati niti državljani države članice europske unije.

5.1. Kako su isprave na osnovi kojih se predlaže uknjižba prava vlasništva zaključeni prije 1. srpnja 2023. godine, u vrijeme kada prodaja takvog zemljišta (poljoprivrednog) nije bila dozvoljena, isti je ništetan i ne proizvodi pravne učinke.

5.2. Člankom 326 Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22) određeno je da ništetan ugovor ne postaje valjan kad uzrok ništetnosti naknadno nestane.

6. Isto tako valja napomenuti da se uknjižba prava služnosti nemože osnovati samo teret jednog suvlasničkog dijela, kako je to u priloženoj Tabularnoj izjavi ugovoreno, nego da bi se katastarska čestica opteretila služnosti, mora biti suglasnost svih suvlasnika te nekretnine.

6. Zemljišnoknjižni sud pri odlučivanju mora postupati u okviru načela strogog formalnog legaliteta zemljišnoknjižnog postupka, u okviru kojeg upis može dopustiti samo ako je opravdan prijedlogom praćenim adekvatnom, za upis podobnom ispravom ili pak mogućnošću neposredne primjene određenog propisa te isti ne može raspravljati ili suditi o činjeničnim pitanjima – onima spornim, odnosno ne može sam utvrđivati sporno činjenično stanje.

7. Dakle, s obzirom da je isprava na osnovi koje se predlaže upis zaključena prije 1. srpnja 2023. godine, takva isprava nije provediva u zemljišnim knjigama, jer je ništetna, pa je sukladno tome, valjalo odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

IV. Nalaže se provedba ovog rješenja.

U Puli-Pola, 16. veljače 2026.

Ovlašteni zemljišnoknjižni referent:
Marina Mošnja

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. Sadič Žana, po punomoćniku Sadič Merima, Zaloška Cesta 275, Ljubljana, Slovenija
2. Strmečki Ivan, Jasenova 41, Kukci, 52440 Poreč (Parenzo)



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

16.02.2026 16:44

**Serijski broj
certifikata**

20521575805766288892674042475760689128646476410

**Algoritam
potpisa**

RSA

Kontrolni broj

Z18303279640aebd2

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

-