REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Makarskoj
Zemljišnoknjižni odjel Makarska

Posl.br. Z-4972/2026

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 Makarskoj, po sucu Lariju Glavašu, u zemljišnoknjižnoj stvari radi uknjižbe prava vlasništva, po prijedlogu predlagatelja PRIVATNO PREDUZEĆE ZA TRGOVINU I USLUGE "ADRIA-IMPEXTOURS TRADE INTERNATIONAL" p.o., OIB: 81412482162, Obala V. Stepe Broj 1/IV, Sarajevo, Bosna i Hercegovina, odlučujući po prigovoru predlagatelja izjavljenog protiv rješenja Općinskog suda u Makarskoj, broj: Z-3995/2026, od 25. lipnja 2026., dana 1. listopada 2026. godine

r i j e š i o j e

I. Odbija se prigovor kao neosnovan, te se potvrđuje rješenje Općinskog suda u Makarskoj broj Z-3995/2026, od 25. lipnja 2026.

II. Nalaže se upis zabilježbe odbijenog prigovora u zemljišnoknjižnom ulošku broj 10658 katastarske općine Gradac.

Obrazloženje

1. Rješenjem Općinskog suda u Makarskoj, broj: Z-3995/2026, od 25. lipnja 2026., odbijen je prijedlog za upis temeljem prijedloga predlagatelja i priloženog kupoprodajnog ugovora od 11. 2. 1991., izvatka iz sudskog registra, uvjerenja o činjenicama iz službene evidencije, posjedovnog lista, presude US I-2838/2025, od 8. travnja 2026., rješenja US RH, U-I-2264/2018, od 16. 12. 2025., rješenja komisije za određivanje naknade od 22. 2. 1959., rješenja o upisu u registar udruženja Saveza samostalnih sindikata BIH od 17. 7. 1990. godine, odluka o ovlaštenju od 5. 9. 1990. godine, priznanice o primopredaji novčanih sredstava od 11. 2. 1991. godine, obavijesti o prestanku korištenja nekretnina od 14. 9. 1990. godine.
2. Protiv tog rješenja predlagatelj je izjavio prigovor u kojem se ističe da je neutemeljen zaključak ovog suda na odredbama Uredbe o zabrani raspolaganja osnovnim sredstvima i Uredbi o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju RJ (NN 40/1992), te da se te odredbe ne odnose na trgovačko društvo sa sjedištem u Bosni i Hercegovini.
3.Prigovor nije osnovan.

4.Odredbom čl. 362. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96-125/25, dalje: ZVDSP), propisano je da se smatra da je vlasnik nekretnine u društvenom vlasništvu osoba koja je u zemljišnoj knjizi upisana kao nositelj prava korištenja ili raspolaganja, a tko tvrdi suprotno to mora dokazati.

5. Međutim, navedena odredba ZVDSP-a se ne primjenjuje ukoliko je u zemljišnoj knjizi kao korisnik upisana pravna osoba sa sjedištem u nekoj drugoj državi, kao što je to ovdje slučaj.

6.U konkretnom slučaju osnovanost prijedloga za upis valja promatrati u odnosu na zabranu raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 36/91) te odredbe Odluke o izuzimanju od zabrane raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske pravnih osoba sa sjedištem u Republici Sloveniji, Republici Makedoniji i Bosni i Hercegovini ("Narodne novine" broj 46/00) te Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije potpisan u Beču 29. lipnja 2001., a ratificiran Zakonom o potvrđivanju ugovora o pitanju sukcesije (" Narodne novine" MU 2/2004).

7.Odredbom članka 1. Uredbe propisano je da se zabranjuje raspolaganje i opterećenje (prodaja, zamjena, darovanje, prijenos prava korištenja i raspolaganja, osnivanje hipoteke i sl.) nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske koje su u vlasništvu, posjedu, na korištenju ili upravljanju organa i institucija federacije, republika

i pokrajina Kosova i Vojvodine Zabrana iz stavka 1. ovog članka odnosi se i na poduzeća kao i druge pravne osobe sa sjedištem izvan Republike Hrvatske (...), a čl. 2. propisano je da Vlada Republike Hrvatske može na prijedlog zainteresiranog tijela ili osobe odlučiti da se određena nekretnina izuzme od zabrane utvrđene člankom 1. ove uredbe (...)."

8.Odlukom Vlade izuzimaju se od zabrane raspolaganja nekretnine iz članka 1. Uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj 36/91) na kojima pravo korištenja, raspolaganja ili upravljanja imaju pravne osobe sa sjedištem u Republici Sloveniji, Republici Makedoniji i Bosni i Hercegovini, a koje su stečene naplatnim pravnim putem, ako je to u interesu Republike Hrvatske, njenih građana ili pravnih osoba sa sjedištem u Republici Hrvatskoj te se ovlašćuje ministar pravosuđa, uprave i lokalne samouprave da u svakom pojedinom slučaju raspolaganja nekretninama iz točke I. ove Odluke utvrdi jesu li ispunjeni uvjeti propisani tom točkom i postoje li kakve pravne zapreke te na temelju toga, i prethodno pribavljenog mišljenja Ministarstva gospodarstva i Državnog pravobraniteljstva Republike Hrvatske, izda suglasnost za raspolaganje tim nekretninama.

9.Iz spisa je vidljivo da predlagatelj uz podneseni prijedlog za upis nije dostavio i odluku o izuzimanju nekretnine od zabrane raspolaganja, sukladno čl. 1. Uredbe, a vezano uz Odluku Vlade, što uostalom i nije mogao pored činjenice da i sam u prigovoru ističe kako se obratio nadležnom Ministarstvu ali da je isto "…zauzelo jasan stav da Država Hrvatska ne može dati takvu suglasnost…" Dakle, evidentno i sam predlagatelj priznaje činjenicu da prethodno nije ishodio pojedinačnu odluku o izuzimanje nekretnine od zabrane raspolaganja a koja je označena kao k.č. 590, Z.U. 1600, k.o. Gradac, kako to proizlazi iz izvatka iz zemljišne knjige (list. 39.-40. spisa).

10.U konkretnom slučaju nekretnine su u zemljišnoj knjizi upisane kao društveno vlasništvo s pravom korištenja strane pravne osobe pa se zakonska presumpcija iz čl. 362. st. 1. ZVDSP ne može primijeniti u korist predlagatelja jer se njegovo navodno pravo korištenja nije moglo pretvoriti u pravo vlasništva, stupanjem na snagu ZVDSP (1. siječnja 1997.), jer je on to pravo izgubio prije tog datuma na temelju čl. 3. st. 1. Uredbe o zabrani raspolaganja i preuzimanju

sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 20/92). Isti stav zauzet je u odluci VSRH broj Rev-2124/2013-2 i Odluke Europskog suda za ljudska prava broj 73035/14 od 30.01.2018 Mladost Turist A.D protiv Hrvatske.

11.Sve dok Republika Hrvatska i Republika Bosna i Hercegovina u smislu Aneksa G Ugovora o pitanjima sukcesije („Narodne novine - Međunarodni ugovori“, broj 2/04) ne sklope bilateralni sporazum o uređenju imovinskopravnih odnosa na snazi su zabrane propisane Uredbom o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 36/91), Uredbom o izuzimanju od zabrane raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske pravnih osoba sa sjedištem u Republici Sloveniji, Republici Makedoniji i Bosni i Hercegovini („Narodne novine“, broj 46/00) i odredbi Zakona o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 29/94 i 35/94) pravne osobe iz Bosne i Hercegovine ne mogu stjecati pravo vlasništva na nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske osim ako takvu dozvolu ne ishode od nadležnih upravnih vlasti Republike Hrvatske (tako i Rev-389/2022.). O tome se primjerice izjasnio i Županijski sud u Velikoj Gorici, u rješenju broj Gž Zk-110/2024-2, od 24. veljače 2025. godine. Dakle, baš ovako upisana zabilježba zabrane raspolaganja i opterećenja predstavlja zapreku odnosno pravni teret koji sprječava bilo kakve promjene, slijedom čega se i zemljišnoknjižni referent prilikom donošenja pobijane odluke pravilno vodio imajući u vidu takvu zabilježbu radi čega je i odbijen prijedlog. Sud je stajališta kako u situaciji kada postoji ovakva zabilježbe zabrane raspolaganja i opterećenja, da u okviru redovnog zemljišnoknjižnog postupka i nije moguće udovoljiti prijedlogu predlagatelja (neovisno o navodima iznesenim u prigovoru koji se tiču načina i vremena stjecanja), a svoja prava predlagatelj u konkretnom slučaju (pored izostanka odluke o izuzimanju), može ostvariti putem parničnog postupka pred nadležnim sudom.

12. Slijedom navedenog, ovaj sud je primjenom odredbe članka 145. stavak 4. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24), odlučio kao u izreci odluke.

U Makarskoj, 1. listopada 2026.

S U D A C
Lari Glavaš

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Županijskom sudu u Splitu u roku od 15 dana od dana primitka istog, putem ovog suda, pozivom na poslovni broj spisa, elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a.

RJEŠENJE SE DOSTAVLJA:

1. predlagatelju,
2. u spis.

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	CERTILIA, AKD d.o.o., HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	01.10.2026 14:00	**Serijski broj certifikata**	260633453910756109833145657562169162174705239623
		Algoritam potpisa	EC

Kontrolni broj Z190543025820a18c

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 -