



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI – POLA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola

Posl.br. Z-5972/2026
Provedba pod posl.brZ-7894/2026

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 sutkinji Mirjani Sinčić Kocijančić u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja Topi Saša OB: 82518222458, protiv protustranke MILES d.o.o., OIB: 70865475403, radi uknjižbe prava prvokupa, a povodom prigovora Raiffeisenbank Austria d.d.. OIB: 53056966535, zastupane po punomoćnici Aniti Krizmanić odvjetnici iz odvjetničkog društva Mačešić i Partneri d.o.o. iz Rijeke, uloženog na ovosudno rješenje Z 5972/2026 od dana 17. travnja 2026., dana 11. lipnja 2026.,

r i j e š i o j e

- I. Odbija prigovor Raiffeisenbank Austria d.d.. OIB: 53056966535, te se potvrđuje ovosudno rješenje Z 5972/2026 od dana 17. travnja 2026.
- II. Određuje se zabilježba odbijenog prigovora z.k.ul. 23356 k.o. Rovinj, na 47. suvlasničkom udjelu.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda posl.br. Z 5972/2026 od dana 17. travnja 2026., udovoljeno je prijedlogu predlagatelja Topić Saša OIB: 82518222458 radi uknjižbe prava prvokupa na nekretninama MILES d.o.o. OIB: 70865475403, i to temeljem ugovora o pravo prvokupa od 17. travnja 2026.
2. Protiv navedenog rješenja Raiffeisenbank Austria d.d.. OIB: 53056966535, podnosi pravovremeni prigovor u kojemu u bitnome ističe da je podnositelj prigovora hipotekarni vjerovnik koju hipoteku ima upisnu na 47. suvlasničkom dijelu nekretnine upisane u z.k.ul. 23356 k.o. Rovinj, da je pokrenut postupak ovrhe te da je zabilježba ovrhe provedena pod Z 2967/10. Nadalje ističe da zabilježba ovrhe sprječava uknjižbu prava prvokupa na temelju raspoložbe ovršenika. I to čl. 84 stavkom 3 Ovršnog zakona.
3. Dana 8. lipnja 2026., dostavljen je od strane MILES d.o.o. odgovor na prigovor koji je zaprimljen pod posl. brojem Z 8862/2026, u kojemu navodi da je odluka na koju se poziva podnositelj prigovor au svojem prigovoru ukinuta rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske br. Rev-341/2023 od

dana 9., svibnja 21023., donesenim upravu povodom istog pravnog pitanja koje je predmet ovog postupka.

4. Prigovor nije osnovan.
5. Odredbom čl. 58. st. 1. ZZK-a propisano je da privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba, trebaju, osim onoga što se inače zahtjeva za isprave sadržavati i točnu oznaku zemljišta ili prava glede kojih se uknjižba zahtjeva, te izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu. Ta se izjava može dati i u posebnoj ispravi ili u prijedlogu za upis, ali u takvim slučajevima isprava ili prijedlog koji sadrže izjavu, moraju sadržavati sve ono što se zahtjeva za uknjižbu.
6. Odredbom čl. 116. ZZK-a određeno je da je za odlučivanje o prijedlogu za upis mjerodavno stanje u času kad je taj prijedlog stigao zemljišnoknjižnom sudu, dok je čl. 117. st. 1. određeno da će zemljišnoknjižni sud dopustiti upis ako iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi glede predmeta upisa postojala zapreka tom upisu, nema osnove za sumnju u to jesu li osobe protiv kojih se zahtjeva upis sposobne raspolagati predmetom na koji se upis odnosi, niti u to je li osoba koja je prijedlog podnijela na to ovlaštena, da utemeljenost prijedloga proizlazi iz sadržaja podnesenih isprava, te da isprave imaju potreban oblik.
7. Člankom 84. st. 3. Ovršnog zakona propisano je da nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika bez obzira kada je ta raspoložba poduzeta. Stavkom 96. OZ-a propisano je da osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditelju ako sud u roku od tri dana od zaključenja dražbe izjavi da nekretninu kupuje uz iste uvijete.
8. Predlagatelj je upis prava prvokupa predložio na temelju Ugovora o pravo prvokupa sklopljenog između Mles d.o.o. i predlagatelja, kojim Miles d.o.o. dozvoljava predlagatelju da izvrši upis prava prvokupa na 47. suvlasnički udio od 2566/3956 dijela kčbr. 4105/Z upisane u z.k.ul. 23356 k.o. Rovinj.
9. Uvidom u iskaz zemljišnoknjižnog stanja (IKST) za kč.br. 4105/Z upisane u z.k.ul. 23356 k.o. Rovinj vidljivo je da je na 47. suvlasničkom udjelu kao vlasnik upisan MILES d.o.o. , da je pod posl. brojem Z 12888/2020 zabilježen spor između Domus Jadna d.o.o. u stečaju i Miles d.o.o. radi utvrđenja ništetnosti, da je pod posl. brojem 90/2017 zabilježen stečajni postupka protiv Domus Jadran d.o.o. , da je pod posl. Z 1372/2006 u korist podnositelja prigovora uknjiženo pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu od 2.832.000,00 CHF, da je pod posl. brojem Z 424/2009 uknjiženo pravo

zaloga u korist podnositelja prigovora a radi osiguranja potraživanja u iznosu 1.370.000,00 eur-a ; da je pod posl brojem Z 2548/08 uknjiženo pravo zaloga u korist Knyazev Igora a radi osiguranja potraživanja u iznosu od 277.000,00 eur-a,; da je pod posl. brojem Z 161/09 uknjiženo pravo zaloga u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave a radi osiguranja potraživanja u iznosu od 45.263,11 kuna; da je pod posl. brojem Z 2045/09 uknjiženo pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu od 441.4236,11 eur-a u korist CHILIKIN d.o.o.; da je pod posl. brojem Z 3640/09 uknjiženo pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu od 172.800,00 eur-a u korist Kovale Valrx; da je pod posl brojem Z 3688/09 uknjiženo pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu od 156.619,85 eura u korist CULTUS d.o.o.; da je pod posl. brojem Z 2967/10 zabilježbe ovrha; da je pod posl. brojem Z 2970/20140 zabilježba ovrha; da je pod posl. brojem Z 3271/10 zabilježena ovrha; da je pod posl. brojem Z 332/11 zabilježena ovrha; da je pod posl. brojem Z 2799/11 uknjiženo pravo zaloga radi osiguranja potraživanja u iznosu do 407.314,57 kn u korist Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezne uprave; da je pod posl. brojem Z 3092/11 zabilježena ovrha.

10. Podnositeljica prigovora neopravdano ukazuje da odredbom čl. 84. st. 3. Ovršnog zakona, nakon upisa zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene drugih stvarnih prava utemeljen na raspoložbi ovršenika, a da je pravo prvokupa obvezno pravo a ne stvarno pravo.
11. Naime odlukom Vrhovnog suda Republika Hrvatske br. Rev-341/2023 odlučeno je da je nakon zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama upis prava prvokupa je dopušten, te da se odredba članka 84. stavka 3. OZ , ima isključivo stvarna prava , a ne obvezna prava, a kako se u ovom slučaju radi o obveznopravnom odnosu između vlasnika nekretnine i treće osobe kojim se ne utječe na upis promjene prava vlasništva niti bilo kojeg stvarnog prava utemeljenog na raspoložbi ovršenika, činjenica da je na predmetnoj nekretnini upisana zabilježba ovrhe , nije smetnja za provedbu zatraženog upisa.
12. Slijedom navedenog valjalo je sukladno čl. 145 stavka 1 točke c) ZZK-a odlučiti kao u izreci ovoga rješenja.

U Puli, 11. lipnja 2026.

Sutkinja
Mirjana Sinčić Kocijančić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu u dovoljnom broju primjeraka za sud i ostale sudionike postupka, u roku od 15

Z-5972/2026
Provedba pod posl.brZ-7894/2026

dana od dana dostave ovjerenog preslika rješenja, elektronički putem javnog bilježnika ili odvjetnika, kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a. O žalbi odlučuje nadležan županijski sud.

Dna:

- 1.Saša Topić, Srbija, Radnička 16, Bačka Palanka
- 2.MILES d.o.o. Zagreb, Miramarska cesta 24,
3. Raiffeisenbank d.d. po punomoćnici odvjetnici Aniti Krizmanić iz odvjetničkog društva Mačešić i partneri d.o.o., Rijeka, Pod Kaštelom 4



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

Zajednički
informacijski
sustav

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

11.06.2026 12:
21

**Serijski broj
certifikata**

413399086731893505992623408294597146672540441670

**Algoritam
potpisa**

EC

Kontrolni broj

Z187119797af7c929

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

-