



Republika Hrvatska
Općinski sud u Splitu
Stalna služba u Trogiru
Zemljišnoknjižni odjel Trogir

Posl.br. Z-18853/2024

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 Splitu, Stalna služba u Trogiru, Zemljišnoknjižni odjel Trogir, po sutkinji Mirni Veži, na prijedlog sudskog savjetnika Hrvoja Čorića, u zemljišnoknjižnoj pravnoj stvari predlagatelja Toni Vidović, Mosečka 54, Split, OIB:35050911505, zastupan po punomoćniku Marku Udiljku, odvjetniku u Splitu, radi brisanja predbilježbe prava vlasništva, dana 10.srpnja 2026.,

r i j e š i o j e

I. Usvaja se prijedlog predlagatelja Tonia Vidovića radi brisanja predbilježbe prava vlasništva, te se dopušta ispravak zemljišnoknjižnog stanja u listu B (vlastovnici) ZU 2846 k.o. Vinišće, tako da sada glasi:

1.1 Primlj. 24.listopada 2008.g. Z-4412/08 Na temelju presude od 31. siječnja 2008.g. br. P-134/07, Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 11. rujna 2006.g. potvrđenog kod JB Petar Žanko pod br. OV- 7370/06, te rješenja o nasljeđivanju O72/07 od 25.04.2007.g. javnog bilježnika Petra Žanko, koje se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-4401/08, predbilježuje se pravo vlasništva 1. zk. tijela za 1/2 dijela Vidović Ante pok. Josipa, na korist: MALA VALA D.O.O., NINSKA 38,SPLIT

II. Određuje se brisanje zabilježbe prijedloga pod posl. br. Z-18853/2024 po proteku roka od 30 dana od dostave ovog rješenja.

III. Za zbirku isprava zadržava se zapisnik sa rasprave za ispravak od 26.veljače 2026. i konačno rješenje od 10.srpnja 2026.

IV. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Trogir provedba ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Predlagatelj u svom prijedlogu navodi kako je na nekretnini označenoj kao čest.zem. 20796/245, upisanoj u ZU 2846 k.o. Vinišće, pravo vlasništva upisano u korist Ante Vidovića i predlagatelja Tonia Vidovića, svakog za po ½ suvlasničkog dijela, te da je na istoj nekretnini

ujedno i upisana predbilježba prava vlasništva u korist protustranke MALA VALA d.o.o., i to upravo na suvlasničkim dijelovima upisanog suvlasnika Ante Vidovića i Ivana Vidovića, pravnog prednika predlagatelja. Predlagatelj ističe kako je protustranka dana 11.rujna 2006., godine, sklopila Ugovor o kupoprodaji nekretnine, upravo sa Ivanom Vidovićem, predmet kojeg je nekretnina, predmet ovog postupka, te navodi kako je prema odredbi čl. 7. istog ugovora, određeno da se protustranka obvezala isplatiti kupoprodajnu cijenu prodavateljima u roku od 30 dana od dana kada budu ispunjeni tim člankom određeni uvjeti. Nadalje, predlagatelj budući da su po istom ispunjeni uvjeti je 9.veljače 2024., pisanim putem pozvao protustranku da u naknadnom roku od 15 dana ispuni obvezu uz upozorenje da će se ugovor ex lege smatrati raskinutim, ukoliko i u naknadno ostavljenom roku ne ispuni svoju obvezu. U tom smislu, budući da po predlagatelju stranka nije ni u naknadnom roku ispunila svoju obvezu, niti je dostavila izjavu o odreknuću prava na predbilježbu prava vlasništva, niti je sukladno odredbi čl. 67.st.1. ZZK u roku od 15 dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena podnijela tužbu radi opravdanja predbilježbe, to predlagatelj predlaže usvojiti prijedlog i naložiti brisanje predbilježbe prava vlasništva upisane u korist protustranke, a koje pravo je predbilježeno u korist ½ dijela prava vlasništva upisanog Ivana Vidovića.

2. U dokazne svrhe priložena je sljedeća dokumentacija: Ugovor o kupoprodaji nekretnine 11. rujna 2006., OV-7370/06, Podnesak punomoćnika predlagatelja, Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, posl.br. 26 Gž Zk-25/2022-2 od 24.siječnja 2022., Rješenje Županijskog suda u Splitu, Gž-3087/08 od 22.listopada 2008., Presuda i Rješenje Trgovačkog suda u Splitu, posl. br. 10 P-593/2020-43 od 26.listopada 2023., Lokacijska informacija Splitsko-dalmatinske županije, Upravni odjel za graditeljstvo i prostorno uređenje, Odsjek Trogir, KLASA:350-05/26-10/001885 URBROJ:2181/1-11-00-08/09-26-0003 od 19.svibnja 2026.

3. Na ročištu održanom dana 26.veljače 2026., punomoćnik predlagatelja istaknuo je da ostaje pri svim navodima iz prijedloga, te ističe kako su i ostali prodavatelji na predmetnom području protiv iste protustranke pokretali postupke u kojima su ishodili brisanje predbilježbe prava vlasništva, te u tom smislu smatra da s obzirom na dokaze koje prilože ovom spisu, da su isti dovoljna osnova da se prijedlog za brisanje usvoji.

3.1. Na ročištu održanom dana 26.veljače 2026., Rješenjem od 7.siječnja 2026., a kojim je zakazana rasprava pozvana je i protustranka MALA VALA d.o.o., putem stečajnog upravitelja, te je Rješenje punomoćnik uredno zaprimio 22.siječnja 2026., no isti nije pristupio niti je svoj izostanak na ročište od 26.veljače 2026., opravdao.

4. Prijedlog predlagatelja je osnovan.

5. Odredbom čl. 120.st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („ Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17; dalje ZVDSP) propisano je da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu.

6. Odredbom čl. 121. st.2. ZVDSP propisano je da predbilježbom će vlasništvo biti stečeno pod uvjetom naknadnog opravdanja predbilježbe, dok je st.3. propisano da se predbilježba opravdava na način i u rokovima određenim zemljišnoknjižnim pravom.

7. Odredbom čl. 61. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ br. 63/19., 128/22., 155/23., dalje: ZZK) propisano je da ako je pristanak za uknjižbu da uvjetno ili oročeno, dopustiti će se predbilježba.

8. Odredbom čl. 66. ZZK, propisano je da se predbilježba opravdava a) na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak zbog kojeg nije bila dopuštena uknjižba, b) na temelju potvrde o ovršnosti odluke suda ili drugog tijela vlasti, c) na temelju pravomoćne presude kojom je predbilježba opravdana, d) javnom ili javno ovjerenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu odnosno da je istekao roku. dok je odredbom čl. 67. st.1. ZZK, propisano da tužbu

9. Odredbom čl. 67. st.1. ZZK, propisano je da tužbu radi opravdanja predbilježbe osoba u čiju je korist predbilježba dopušten može podnijeti u roku od 15 dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena

10. Odredbom čl. 68. st.1. ZZK, propisano je da će zemljišnoknjižni sud dopustiti brisanje predbilježbe na temelju isprave o odreknuću predbilježenog knjižnog prava koja ispunjava sve opće i posebne pretpostavke propisane zakonom, dok je st.2. propisano da će se prijedlog za brisanje predbilježbe odbiti kad nije priložena isprava iz st.1., a iz spisa kojim je dopušten upis predbilježbe vidljivo je da je tužba za opravdanje na vrijeme podnesena ili da rok za opravdanje još teče.

10.1. Odredbom čl.68.st.3. ZZK, propisano je da ako sud utvrdi da nisu ispunjene pretpostavke iz st.2., u kratkom roku će održati ročište na kojem će dopustiti brisanje predbilježbe, ako osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena ne dokaže da rok za opravdanje još teče ili da j podnijela tužbu na vrijeme.

11. Pregledom čl. 2. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 11.rujna 2006., sud je utvrdio da kupac, dakle tvrtka MALA VALA d.o.o., izjavljuje da namjerava kupiti predmetnu nekretninu u cilju realizacije projekta izgradnje marine sa pratećim ugostiteljsko-turističkim sadržajima, dok je pregledom čl.7.,sud utvrdio da će kupoprodajna cijena umanjena za iznos dane kapare biti plaćena za račun prodavatelja, dakle Ante Vidovića i Ivana Vidovića, o kojemu će oni pravovremeno obavijestiti kupca u roku od 30 dana, nakon što budu kumulativno ispunjeni sljedeći uvjeti i to da su prodavatelji upisani kao vlasnici predmetne nekretnine, da je zemljište slobodno od bilo kakvih upisanih ili neupisanih tereta ili prava trećih osoba ili drugih ograničenja, te da je na otkupljenom zemljištu moguća realizacija planiranog projekta.

12. Iz tako utvrđenog čl. 7. Ugovora o kupoprodaji od 11.rujna 2006., proizlazi da bi predbilježba prava vlasništva bila opravdana, odnosno da bi kupoprodajna cijena bila isplaćena, bilo je potrebno da su navedena tri uvjeta, u tom smislu kumulativno ispunjena, a kako bi u

skladu s čl. 9. Ugovora o kupoprodaji od 11.rujna 2006., prodavatelji nakon isplate kupoprodajne cijene, dozvolili kupcu, da se isti upiše kao vlasnik nekretnine za cijelo, čime bi dakle predbilježba prava vlasništva bila i opravdana.

13. Sukladno ispravama koje su dostavljene u spis, ovaj sud utvrđuje da su prodavatelji, odnosno Ante Vidović i Ivan Vidović (sada Toni Vidović) upisani kao suvlasnici na predmetnoj nekretnini, te da je predmetna nekretnina u tom smislu i slobodna od bilo kakvih upisanih ili neupisanih tereta ili prava trećih osoba ili drugih ograničenja. Nadalje, za utvrditi je trebalo da li je ispunjen i treći kumulativni uvjet, odnosno da li je na predmetnom zemljištu moguća realizacija planiranog objekta.

14. Prema točki. 2. Ugovora o kupoprodaji od 11.rujna 2006., predmetna nekretnina kupljena je u cilju realizacije projekta izgradnje marine sa pratećim ugostiteljsko-turističkim sadržajima. Iz priložene Lokacijske informacije, Splitsko-dalmatinske županije, Upravnog odjela za graditeljstvo i prostorno uređenje, Odsjek u Trogiru, KLASA:350-05/26-10/001885 URBROJ: 2181/1-11-00-08/09-26-0003 od 19.svibnja 2026., utvrđeno je da se predmetna nekretnina nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Općine Marina (Službeni glasnik Općine Marina broj 5/02, 7/07 (usklađenje sa ZPUG), 3/12, 17/15 (ciljane), 20/17, 43/18 (pročišćeni tekst) i 11/24, te i ista se nalazi upravo unutar područja ugostiteljsko turističke namjene, a budući se u tom smislu radi o javnoj ispravi, to sud drži da se radi o istinitoj i vjerodostojnoj ispravi, iz čega nedvojbeno proizlazi da je na predmetnoj nekretnini moguća realizacija planiranog projekta, dakle, zaključno evidentno je da je i treći uvjet, predviđen čl. 7. Ugovora o kupoprodaji od 11.rujna 2006., u tom smislu ispunjen.

15. U odnosu teret upisan u listu C (teretovnici), sud je izvršio uvid u zbiru isprava Zemljišnoknjižnog suda u Trogiru, u predmetu Z-458/08, te je ustvrdio da je na temelju Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Trogiru, Rješenjem od 24.studenog 2006., KLASA:UP/I-612-08/06-05/11506 URBROJ:532-04-22/1-06/1 od 24.studenog 2006., po preventivnu zaštitu sukladno čl. 12. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, stavljena između ostalih i nekretnina označena kao čest.zem. 20796/1 k.o. Vinišće, matična čestica, od koje je upravo nastala čestica oznake čest.zem. 20796/245 k.o. Vinišće, predmet Ugovora o kupoprodaji od 11.rujna 2006. Predmetnim Rješenjem utvrđeno je da je matična čestica stavljena pod preventivnu zaštitu i od kako je točkom 1. navedenog rješenja određeno, najduže 6 godina od dana donošenja istog, sukladno Izvodu iz registra kulturnih dobara Republike Hrvatske broj 5/2006-Lista preventivno zaštićenih kulturnih dobara. Nadalje, daljnjim uvidom u predmetni izvod utvrđeno je da Arheološki lokalitet u uvali stari Trogir, dio kojeg je i čestica čest. zem. 20796/1 k.o. Vinišće, broj registra P-1972 više nije evidentiran u Registru kulturnih dobara Republike Hrvatske, niti je pregledom Geoportala kulturnih dobara Republike Hrvatske isti označen na mapi. Takva okolnost je ujedno i točna, budući je preventivna zaštita previđena navedenim rješenjem istekla 24.studenog 2012. U tom smislu, a s obzirom na navedeno okolnosti, ovaj sud smatra kako je nedvojbeno ispunjen uvjet predviđen čl. 7. Ugovora o kupoprodaji od 11.rujna 2006., prema kojem je predmetna čestica slobodna od bilo kakvih upisanih ili neupisanih tereta ili prava trećih osoba ili drugih ograničenja, slijedom čega navedena zabilježba tereta, nema nikakav pravni učinak kako prema upisanim suvlasnicima, tako ni prema trećima.

16. U tom smislu, s obzirom na ranije utvrđeno, a imajući u vidu odredbe čl. 67. ZZK., budući da ovom spisu predmeta nije priložena isprava o odreknuću predbilježbe prava vlasništva, niti je tužba za opravdanje predbilježbe podnesena, jer to ni ne proizlazi iz zemljišnoknjižnog izvataka, a i činjenicu da MALA VALA d.o.o., kao osoba u čiju je korist predbilježba upisana, nije dokazala da je tužba podnesena niti da rok za opravdanje predbilježbe još uvijek teče, štoviše, ista u tijeku dosadašnjeg postupka, s obzirom na svoju pasivnost u ovom postupku, niti pisanim putem, a niti usmeno nije osporila navode predlagatelja, iako je istoj dostava poziva uredno iskazana, a i zapisnik s ročišta održanog 26. veljače 2026., je navedenoj uredno otpremljen, a sve u svrhu očitovanja na navode predlagatelja. Dakle, u takvim okolnostima, upravo na protustranka MALA VALA d.o.o., je trebala dokazati jedan od dva uvjeta propisanih čl. 68. st. 3. ZZK, jer upravo na istoj i leži teret dokazivanja, a to ista do dana donošenja odluke u ovoj pravnoj stvari nije dokazala.

17. Na koncu, kao okolnost osnovanosti tvrdnje prijedlogu predlagatelja nedvojbeno treba uzeti i u obzir činjenicu da je čl. 10. Ugovora o kupoprodaji od 11. rujna 2006., propisan uvjet pod kojim prodavatelji mogu odustati od ugovora, te da je sukladno čl. 362. Zakona o obveznim odnosima protustranka MALA VALA d.o.o., pozvana u naknadnom roku od 15 (petnaest) dana od primitka pismena predlagatelja izvršiti plaćanje preostalog dijela kupoprodajne cijene, to jasno proizlazi da ista u tom smislu nije poduzela nikakve odgovarajuće korake, jer bi u protivnom ista s obzirom na navedeno i zatražila upis, odnosno opravdanje predbilježbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Dakle, protustranka MALA VALA d.o.o., nije podnijela predlagatelju, a niti sudu, u skladu s čl. 66. st. 1. toč d.) javnu ili javno ovjerovljenu ispravu kojom bi dokazala da je ostvaren uvjet, utvrđen u čl. 7., uvjet c), Ugovora o kupoprodaji, a koji bi bio uvjet *conditio sine qua non*, opravdanja predbilježbe prava vlasništva u korist protustranke MALA VALA d.o.o.

18. Slijedom navedenog, imajući u vidu sve utvrđene okolnosti, to ovaj sud, primjenom odgovarajućih materijalnih odredi, zaključuje da je prijedlog predlagatelja osnovan, pa ja valjalo odlučiti kao u izreci rješenja.

U Trogiru, 10. srpnja 2026.

Sutkinja
Mirna Veža

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove odluke nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka iste. Žalba se podnosi putem ovog suda, za nadležni Županijski sud u tri primjerka. Žalba se podnosi elektronički preko javnog bilježnika ili odvjetnika kao obveznih korisnika elektroničke komunikacije sa sudom putem ZIS-a. Žalba koja nije podnesena elektronički će se odbaciti.

DNA:

1. Zemljišnoknjižni odjel u Trogiru

Nakon provedbe:

1. Podnositelju po punomoćniku, odvjetnik Marko Udiljak, Trg Hrvatske bratske zajednice 3A, Split
2. MALA VALA d.o.o., u stečaju, zastupana po stečajnom upravitelju, odvjetnik Frano Bazina, Ulica grada Vukovara 284, Zagreb

Obavijestiti:

Ispostava za katastar nekretnina Trogir



**Naziv
izdavatelja
dokumenta**

**Vrijeme
izdavanja
dokumenta**

Kontrolni broj

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

Zajednički
informacijski
sustav

14.07.2026 10:
03

**Naziv
izdavatelja
certifikata**

**Serijski broj
certifikata**

**Algoritam
potpisa**

CERTILIA, AKD d.o.o., HR

139344488473144473457746882434591226673184350241

RSA

Z188095998d536c87