



RAŠICA & PARTNERI d.o.o. / RAŠICA & PARTNERS Ltd.
Odvjetničko društvo / Law Firm

Sjedište / Head office, Praška ulica 10, HR-10 000 Zagreb,
T: +385 1 889 10 27, E: info@rasica.eu, W: www.rasica.eu

Pisarnica u Dubrovniku / Dubrovnik Office, Atlant Centar,
Dr. Ante Starčevića 24, HR-20 000 Dubrovnik,
T: +385 20 311 052

Povjerljivo

Dubrovnik, 28. listopada 2025.

OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA

n/r *Načelnik Općine*
gosp. Marko Miloslavić

n/r *voditeljica Odsjeka općih i pravnih*
poslova
gđa Marica Misir Dragojević

Srebreno, Vukovarska 48, HR-20207 Mlini

Predmet: - pravno mišljenje - analiza pravne mogućnosti prodaje nekretnine
neposrednom pogodbom Općine Župa dubrovačka:- predmet Miro Boroje
(čest. zem. 1423/26 k.o. Brašina)

Poštovani,

nalogom Naslova od 13. listopada 2025. zatraženo je pravno mišljenje s ciljem pružanja stručnog mišljenja i izrade detaljnog postupovnog putokaza za rješavanje dugotrajnih imovinskopravnih odnosa s g. Mirom Borojem. Predmet odnosa jest dio čestice zemlje 1423/26 K.O. Brašina, zvane „francuski put“, koja je u vlasništvu Općine Župa dubrovačka. G. Boroje je 2025. godine obnovio zahtjev, ranije pokrenut još 2013., za zamjenu, odnosno eventualnu prodaju (uz nadoplatu) spomenutog dijela parcele.

Predmet ovog pravnog mišljenja nije ocjena poslovnih odluka Naslova niti se prejudicira postupanje Naslova i nadležnih tijela.

Za potrebe izrade ovog Pravnog mišljenja proučili smo dostavljenu dokumentaciju u mailu od 13. listopada 2025. te relevantne propise Republike Hrvatske kao i primjenjivu i nama dostupnu praksu te slijedom svega navedenog, dajemo sljedeće

Trgovački sud u Zagrebu / Commercial Court in Zagreb, MBS 081181530,
Temeljni kapital / The Share Capital: 46.452,98 €

OIB/PIN: 76328800689, Uprava društva / Managing Director: dr.sc. Marko Rašica, PhD
Članovi društva / Company members:
dr.sc. Marko Rašica, Danko Krznar, Toni Knežević, Domagoj Mrčelić & Viktor Makovac

Račun / The account No.: S.W.I.F.T. / BIC: ZABHR2X, IBAN: HR3323600001102704797 Zagrebačka banka d.d.
Račun / The account No.: S.W.I.F.T. / BIC: ESBCHR22, IBAN: HR2324020061101128967 Erste&Steiermärkische Bank d.d.

PDV/VAT BR./NO.: HR76328800689

Pravno mišljenje

1. stav Općine vezano uz predmet analize te kronologija i implikacije prethodnih obećanja Općine

Temeljni cilj Općine, dogovoren nakon internih konzultacija, jest odstupanje od prvotne ideje zamjene nekretnina te realizacija prodaje nekretnine neposrednom pogodbom, pod uvjetom da su za to ispunjene sve zakonske pretpostavke.

Primarna pravna složenost proizlazi iz činjenice da je predmetna čestica, čest. zem. 1423/26, službeno evidentirana kao javno dobro – put, što u pravilu isključuje bilo kakvo raspolaganje (prodaju, zamjenu ili otuđenje) prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZVSP) i Zakonu o cestama.

Stoga se cijela pravna analiza fokusira na utvrđivanje pretpostavki za deklasifikaciju javnog dobra te primjenu iznimke neposredne pogodbe, koristeći pritom administrativni presedan Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka iz 2024. godine (Predmet Lonac).

Imovinskopravni odnosi vezani za čest. zem. 1423/26 k.o. Brašina traju više od desetljeća i započeti su s prethodnom općinskom administracijom. Ključno je razumijevanje uzročno-posljedične veze između Općinskih obećanja o prodaji/zamjeni i postupka legalizacije bespravno izgrađene garaže obitelji Boroje.

1. Pokretanje postupka i pravna obećanja (2013./2014.): Općinski načelnik Općine Župa dubrovačka izdao je 22. ožujka 2013. godine Potvrdu kojom se potvrđuje da će Općina pokrenuti postupak prodaje odnosno zamjene nekretnine, čest. zem. 1423/26 k.o. Brašina, isključivo u svrhu legalizacije pomoćnog objekta – garaže.

Pravni akti iz tog razdoblja potvrđuju da je rješavanje imovinskopravnih odnosa bilo uvjetovano i vezano za okončanje postupka s nezakonito izgrađenom građevinom.

U lipnju 2014. godine, Općina je izdala i Potvrdu o usklađenosti prometnih uvjeta za garažu, izgrađenu na čest. zem. 1423/26 i 1423/28, napominjući da su imovinskopravni odnosi u postupku rješavanja te da nema zapreke za nastavak postupka legalizacije garaže sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama.

2. Aktivnosti u kasnijem razdoblju (2021.): Nakon prigovora g. Mira Boroja na raniji Zaključak Općinskog vijeća (koji je Općina naknadno poništila), Općinski načelnik je 17. veljače 2021. godine izdao Očitovanje kojim potvrđuje namjeru Općine da „pozitivno riješi ovaj problem“. Navedeno je da će Općina izvijestiti g. Boroja o daljnjim aktivnostima potrebnim za rješavanje problema nakon izrade geodetske situacije.
G. Boroje potvrđuje da je geodetska situacija snimanja točnih kvadratura izrađena, ali da konačni prijedlog rješenja nikada nije dobio.

Navedena kronologija uspostavlja ključnu pravnu činjenicu: cjelokupni predmet prodaje spornog dijela puta uzročno-posljedično je povezan s Općinskom obvezom omogućavanja legalizacije garaže g. Boroja iz 2013./2014. godine.

Ta veza je esencijalna jer otvara pravni put za primjenu Zakona o prostornom uređenju (ZPU) u svrhu prodaje neposrednom pogodbom, što predstavlja znatno snažniji pravni temelj za izuzetak od natječaja od općih odredbi ZVSP-a.

2. Pravni režim raspolaganja Općinskom imovinom i neotuđivost javnog dobra

2.1. Opći režim raspolaganja nekretninama JLS

Standardno raspolaganje nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (JLS), uključujući Općinu Župa dubrovačka, regulirano je Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZVSP), kao i internim aktima o gospodarenju nekretninama Općine Župa dubrovačka.

Prema općem pravilu, otuđenje nekretnina mora se provoditi putem javnog natječaja, čime se osigurava transparentnost i postizanje najpovoljnijih tržišnih uvjeta (čl. 391. st. 1. ZVSP). Međutim, ista Odluka o

gospodarenju nekretninama predviđa mogućnost iznimne prodaje neposrednom pogodbom „u slučaju kada je to predviđeno posebnim Zakonom“. Upravo ta iznimka, utemeljena na posebnom zakonu, predmet je detaljne analize u ovom pravnom mišljenju.

Sukladno članku 391. ZVSP u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni. Zemljište u vlasništvu jedinica lokalne samouprave tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu prodati po utvrđenoj tržišnoj cijeni bez provedbe javnog natječaja:

- osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20 % površine planirane građevne čestice i
- osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20% površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu.

Ističemo da se prodaja nekretnine može se izvršiti samo ako je predmet prodaje potpuno jasno i nedvojbeno identificiran. Prije bilo kakve prodaje, Općina Župa dubrovačka mora imati apsolutno čisto stanje u pogledu:

- Točne površine i granica čestice: Ne smije postojati nikakva sumnja oko toga što se točno prodaje.
- Usklađenosti stvarnog stanja, katastra i zemljišne knjige: Stanje na terenu mora odgovarati stanju u službenim evidencijama.

U takvim slučajevima potrebno je angažirati ovlaštenog inženjera geodezije da izradi geodetski elaborat za predmetnu česticu. Taj elaborat mora:

- Precizno utvrditi i po potrebi evidentirati stvarne međe i površinu čestice.
- Usporediti stvarno stanje sa stanjem u katastru i zemljišnoj knjizi te predložiti mjere za usklađenje ako je potrebno.
- Jasno identificirati dio čestice koji je nužan za formiranje građevne čestice, sukladno njihovom Rješenju o izvedenom stanju

Nadalje, preporuka je angažirati i ovlaštenog vještaka arhitektu/građevine da utvrdi jesu li ispunjeni uvjeti iz čl. 176. Zakona o prostornom uređenju. Podsjetimo, obveza JLS na prodaju, bez provedbe javnog natječaja, po tržišnoj cijeni, postoji u sljedećim slučajevima kupnje:

- 1) dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice
- 2) dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s urbanističkim planom uređenja ili detaljnim planom uređenja
- 3) zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada.

Tek kada Općina raspolaže s ovakvim elaboratom/ima, može se utvrditi jesu li ispunjeni uvjeti za prodaju nekretnine.

2.2. Ključna prepreka: Status javnog dobra u općoj uporabi

Najveća pravna prepreka u realizaciji dogovora s g. Borojem je trenutni stvarni i pravni status čestice 1423/26 k.o. Brašina. **Dokumenti jasno identificiraju tu česticu kao javno dobro – put.**

Javna dobra u općoj uporabi (kao što su ceste i putovi) smatraju se *Res Extra commercium* – stvarima izvan pravnog prometa. Sukladno članku 3. stavku 3. ZVSP-a, javno dobro se ne može otuđiti, ne može se steći dosjelošću, niti se na njemu mogu stjecati stvarna prava, osim onih koja su dopuštena zakonom (npr. koncesija). Bilo kakav ugovor o kupoprodaji koji bi imao za predmet javno dobro u općoj uporabi bio bi apsolutno ništetan.

Iako g. Boroje tvrdi da se predmetni dio „francuskog puta“ ne koristi u funkciji puta već dugi niz godina i da ga koristi isključivo njegova obitelj, ta činjenična tvrdnja, iako administrativno relevantna, ne mijenja službeni pravni status nekretnine dok Općinsko vijeće ne donese formalni akt.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
DUBROVNIK

Stanje na dan: 28.10.2025. 18:35

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRAŠINA (Mbr. 306142)

Posjedovni list: 410

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO - PUTEVI, BRAŠINA	

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		433/1	FRANCUSKI PUT	106	10		
			PUT	106			
		433/2	FRANCUSKI PUT	32	10		
			PUT	32			
		433/3	FRANCUSKI PUT	67	10		
			PUT	67			
		433/6	FRANCUSKI PUT	33	10		
			PUT	33			



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Dubrovniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUBROVNIK
Stanje na dan: 28.10.2025. 18:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 306142, BRAŠINA

Broj ZK uložka: 53

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10618/2025
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
21.	1423/26	PUT				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA		

2.3. Formalni prestanak statusa javnog dobra - puta

Prije bilo kakvog pokretanja postupka prodaje ili zamjene, Općina mora provesti formalnu proceduru za prestanak statusa javnog dobra za dio čestice 1423/26 k.o. Brašina.

Status javnog dobra u općoj uporabi (put) prestaje aktom nadležnog tijela Općine Župa dubrovačka (Općinsko vijeće), sukladno odredbama ZVSP-a ili Zakona o cestama (ako je riječ o nerazvrstanoj cesti).

Ovaj korak je apsolutni pravni preduvjet. Tek brisanjem upisa javnog dobra iz zemljišnih knjiga, čestica prelazi u status imovine u vlasništvu Općine (imovinom u vlasništvu JLS-a), kojom se potom može raspolagati prema općim propisima.

Postupanje u dobroj vjeri i obećanja iz 2013./2014. nisu dovoljna; nužno je provesti formalni administrativni akt deklasifikacije kako bi se izbjegao rizik ništetnosti budućeg kupoprodajnog ugovora.

3. Pravni okvir za prodaju neposrednom pogodbom (iznimka od natječaja)

Nakon što se formalno provede „deklasifikacija“, nekretnina postaje imovina Općine Župa dubrovačka kojom se raspolaže. U skladu s ciljem Općine, potrebno je utvrditi pravni temelj za iznimnu prodaju neposrednom pogodbom. Administrativna praksa Općine, uspostavljena u predmetu Lonac, oslanja se na kumulativnu primjenu dvaju zakonskih propisa.

3.1. Primjena članka 391. ZVSP

Kao što je gore navedeno, članak 391. ZVSP-a omogućuje otuđenje nekretnine neposrednom pogodbom radi sređivanja složenih stvarnopravnih odnosa, posebno radi uređenja međa, okrupnjavanja ili formiranja funkcionalne cjeline.

U predmetu Boroje, prodaja dijela čestice 1423/26 nužna je za konačno uređenje imovinskopravnih odnosa obitelji Boroje, koji traju više od desetljeća i bili su vezani uz ranije izdane potvrde za legalizaciju.

Budući da se radi o malom dijelu čestice koji je Općina ranije bila spremna ustupiti (bilo zamjenom ili prodajom), primjena članka 391. ZVSP-a pruža solidnu osnovu za diskrecijsko pravo Općine da riješi sporne odnose bez javnog natječaja.

3.2. Primjena članka 176. Zakona o prostornom uređenju (ZPU)

Članak 176. ZPU-a regulira stjecanje i raspolaganje nekretninama kada je to nužno radi provedbe akata prostornog uređenja, uključujući formiranje građevne čestice. Najvažnije, u obrazloženju Zaključka Općinskog vijeća u predmetu Lonac navedeno je da je prodaja neposrednom pogodbom izvršena upravo zbog nužnosti formiranja građevne čestice za postojeću građevinu.

U predmetu Boroje postoji neposredna kauzalna veza s potrebom provedbe prostornog uređenja:

1. Općina je 2013./2014. godine obitelji Boroje izdala potvrde koje su omogućile nastavak postupka legalizacije garaže, uz izričito navođenje da su imovinskopravni odnosi na česticama javnog dobra (1423/26, 1423/28) u postupku rješavanja.
2. Pretpostavka je da je sporni dio čestice nužan za utvrđivanje građevne čestice za postojeću građevinu (garažu) sukladno prostornim planovima Općine.

Ovaj pravni osnov predstavlja temeljni argument za zakonitost neposredne pogodbe, jer prodaja Općinskog zemljišta nije samo rješavanje složenih odnosa (ZVSP), već i aktivna radnja Općine kojom se izvršava njena obveza provedbe Zakona o prostornom uređenju, čime se štiti javni interes. Stoga bi Zaključak Općinskog vijeća trebao eksplicitno navesti kumulativnu primjenu članka 391. ZVSP-a i članka 176. ZPU-a.

4. Postupak realizacije prodaje neposrednom pogodbom - koraci

Dinamika mora biti podijeljena u tri faze:

Faza I – rješavanje statusa javnog dobra

Faza II – odlučivanje

Faza III – realizacija i uknjižba.

4.1. FAZA I: Pravno-imovinska i geodetska priprema (rješavanje javnog dobra)

• **Korak 1: Formalni prestanak statusa javnog dobra**

Općinsko vijeće Općine Župa mora donijeti **Odluku o prestanku statusa javnog dobra u općoj uporabi** za dio čestice 1423/26 k.o. Brašina koji je predmet prodaje. Odluka mora biti detaljno obrazložena, navodeći da taj dio puta više ne služi svojoj prometnoj funkciji (temeljem terenskog očevida i tvrdnje g. Boroja). Ova Odluka stvara pravni temelj za brisanje upisa javnog dobra iz zemljišnih knjiga i katastra. Tek nakon što je nekretnina pravno očišćena od statusa javnog dobra, može se pristupiti raspolaganju.

• **Korak 2: Geodetski elaborat i parcelacija**

Općina mora zatražiti od g. Boroja da službeno preda (i snosi trošak) **parcelacijskog elaborata** izrađenog od ovlaštenog geodeta (ili ažuriranje geodetske situacije iz 2021.) kojim se točno definira dio Općinskog zemljišta koji se izdvaja i pripaja Borojevoj čestici. Elaborat mora biti ovjeren od strane Općine kao preduvjet za provedbu.

Ukoliko dio čestice i dalje je javno dobro te neće biti predmet ukidanja statusa tada sa geodetom treba vidjeti koje su mogućnosti parcelacije (te to urediti prije Koraka 1)

• **Korak 3: Procjena tržišne vrijednosti**

Općina mora angažirati ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnine. Procjena mora utvrditi tržišnu vrijednost (cijena po m²) novoformirane čestice, uzimajući u obzir njenu namjenu (pripojenje građevnoj čestici). Sukladno praksi u predmetu Lonac, Općina mora formalno obavijestiti g. Boroja da je obavezan snositi troškove te procjene vrijednosti.

4.2. FAZA II: Odlučivanje (Općinsko vijeće)

- **Korak 4: Priprema prijedloga zaključka za Općinsko vijeće**

Pravna služba Općine priprema detaljan Prijedlog Zaključka o prodaji za Općinsko vijeće. Prijedlog mora sadržavati:

- Potvrdu da je deklasifikacija javnog dobra (Faza I, Korak 1) formalno provedena.
- Detaljno obrazloženje pravnog osnova za neposrednu pogodbu, naglašavajući kumulativnu primjenu članka 391. ZVSP-a i, prioritarno, članka 176. ZPU-a (zbog nužnosti formiranja čestice za postojeću legaliziranu garažu).
- Točnu površinu i identifikaciju novoformirane čestice.
- Prodajnu cijenu (ukupno i po m²) temeljenu na izvještaju ovlaštenog vještaka.

- **Korak 5: Donošenje Zaključka o prodaji neposrednom pogodbom**

Općinsko vijeće donosi Zaključak o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom (format KLASA/URBROJ i sadržaj sličan Zaključku Lonac).

Zaključak mora ovlastiti Općinskog načelnika da potpiše Ugovor o kupoprodaji s g. Borojem.

4.3. FAZA III: Realizacija i uknjižba

- **Korak 6: sklapanje ugovora o kupoprodaji**

Općinski načelnik, temeljem ovlaštenja Općinskog vijeća, sklapa Ugovor o kupoprodaji s g. Borojem. Ugovor mora detaljno specificirati:

- Predmet kupoprodaje (prema novom parcelacijskom elaboratu)
- Fiksnu kupoprodajnu cijenu.
- Rok i način plaćanja cijene.
- Obvezu g. Boroja da plati Općini sve nastale troškove vještačenja i administriranja postupka (po uzoru na čl. 4. Ugovora Lonac)
- Klauzulu (Tabularna isprava) kojom Općina ovlašćuje kupca za uknjižbu.

- **Korak 7: plaćanje i uknjižba**

G. Boroje je obvezan platiti definiranu cijenu i troškove Općini u ugovorenom roku (preporuka: 15 dana, kao Lonac).

Nakon primljenog plaćanja, Općina izdaje ovjerenu potvrdu o plaćenju kupoprodajnoj cijeni, što služi kao osnova, zajedno s Ugovorom i parcelacijskim elaboratom, za provedbu uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama u korist g. Boroja.

Kao odvjetnici nismo stručni tumačiti promjene u izvedenom stanju, promjene u katastru, različite izmjere i slično, niti je li u naravi ispunjen uvjet iz članka 176. Zakona o prostornom uređenju.

S poštovanjem,

dr. sc. Marko Rašica, odvjetnik



- *Ovo je mišljenje namijenjeno isključivo Općini Župa dubrovačka te trećim osobama koje ga u dogovoru s Općinom Župa dubrovačka koriste. Mišljenje ni u kojem slučaju nije namijenjeno te se, bez izričitog pisanog odobrenja od strane Odvjetničkog društva RAŠICA & PARTNERI d.o.o. ni na koji način ne smije koristiti kao dokazni materijal na možebitnim sudskim postupcima koji se vode i/ili će se voditi u svezi s okolnostima koje se daju u ovom Izvješću*
- *Odvjetničko društvo RAŠICA & PARTNERI d.o.o. u cijelosti se i izričito ograđuje od procjene izglednosti i iznosa krajnjeg gubitka/dobitka, budući isto isključivo ovisi o odluci trećih osoba / suda*
- *Odvjetničko društvo RAŠICA & PARTNERI d.o.o. nije odgovorno za možebitno nepoznavanje činjenica, podataka i informacija zbog toga što mu one nisu prezentirane od strane naručitelja i/ili bilo kojih drugih možebitno uključenih subjekata i/ili se temelje na dokumentaciji koja nije točna. Odvjetničko društvo RAŠICA & PARTNERI d.o.o. ne može biti odgovorno za možebitne nepotpune i netočne zaključke koji proizlaze iz nepoznavanja svih relevantnih činjenica, te Izvješće temelji isključivo po raspoloživoj dokumentaciji (koju čine dokumentacija dostavljena uz mail od 13.10.2025)*