



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Pazinu  
Stalna služba u Poreču-Parenzo  
Turistička 2, 52440 Poreč-Parenzo

Poslovni broj: P-458/2025-11

## U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

### P R E S U D A

Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, po sucu toga suda Vlatki Markuš, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice Jasne Karlović, OIB: 47625461614, iz Žminja, Karlovići 3, zastupane po punomoćniku Marinu Folu, odvjetniku u Puli, protiv tuženika Valamar Riviera d.d., OIB: 36201212847, Poreč, Stancija Kaligari 1, zastupanog po punomoćniku Nikoli Ivoševiću, odvjetniku u Rovinju, radi isplate, nakon javne glavne rasprave zaključene dana 26. ožujka 2026., u prisutnosti tužiteljice, zamjenika njenog punomoćnika Maksimilijana Fola, odvjetnika u Puli i punomoćnika tuženika, dana 04. svibnja 2026.

### p r e s u d i o j e

I Odbija se tužbeni zahtjev tužiteljice koji glasi:

" 1. Nalaže se tuženiku VALAMAR RIVIERA d.d., Poreč, Stancija Kaligari 1, OIB: 36201212847 da tužitelju KARLOVIĆ JASNA, OIB: 47625461614, KARLOVIĆI 3, KARLOVIĆI, 52341 ŽMINJ isplati iznos od 29.400,00 € zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od podnošenja tužbe do isplate po stopi od 6,15% godišnje a u slučaju promjene po kamatnoj stopi koja je određena čl. 29 st. 2 ZOO (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23), uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

2. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi trošak ovog parničnog postupka zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od presuđenja do isplate po stopi od 6,15% godišnje a u slučaju promjene po kamatnoj stopi koja je određena čl. 29 st. 2 ZOO (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23), uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana."

II Nalaže se tužiteljici da nadoknadi tuženiku trošak ovog parničnog postupka u iznosu od 1.500,00 eura ( tisuću petsto eura) u roku od 15 dana zajedno sa zateznom kamatom tekućom od dana presuđenja po do isplate.

## Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi navodi da je rješenjem o nasljeđivanju Općinskog suda u Puli, po povjereniku javnom bilježniku Željku Valenti iz Pule, poslovni broj O-676/2022, UPP-OS-69/2022 od 11. srpnja 2023. utvrđena jedinom nasljednicom iza pok. Mladena Bilića, OIB: 40887914909, iz Pule, Ulica Pužar 29, te je preuzela sva prava, imovinu i obveze koji proizlaze iz poslovanja obrta "Režanka", vlasništvo Mladena Bilića. Pojašnjava da je pok. Mladen Bilić bio vlasnik ugostiteljskog obrta "Režanka" te dugogodišnji zakupnik restorana "Istrijanka" na Puntizeli (od 2010.). Da je pok. Mladen Bilić na temelju ugovora o zakupu poslovnog prostora s tuženikom bio u zakupu od 01. siječnja 2020. do 31. prosinca 2020., a ugovorom od 25. ožujka 2021. bio je u zakupu od 01. siječnja 2021. do 31. listopada 2021., koji je u cijelosti namirio sve obveze iz zakupa odnosno plaćanja zakupnine. Nadalje navodi da je pok. Mladen Bilić naručio procjenu utvrđenja vrijednosti izvršenih radova na objektu restorana "Istrijanka", Puntizela 155, po vještaku Mladenu Brniću koji je sačinio elaborat 45/2 11. listopada 2021., te dopunu 04. studenog 2021. Navodi da je pok. Mladen Bilić ulagao u ugostiteljski objekt te izveo radove na tri terase i u trpezariji koji su procijenjeni na ukupan iznos od 350.460,76 kuna. Zbog korištenja navedenih prostora vještak je reducirao vrijednost ulaganja (umanjio za 52%), te vrijednost ulaganja na dan procjene procijenio na iznos od 168.000,00 kuna/22.500,00 eura. Tvrdi da je na taj način izvršeno niz radova na poboljšanje kakvoće i uporabne sposobnosti objekta restoran "Istrijanka" te podignuta njegova uporabna i funkcionalna vrijednost, koji se smatraju korisnim po Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Navodi da su radovi izvedeni tijekom 2011. i 2012., te da su sagrađene, dograđene i renovirane prostorije korištene do dana uviđaja i procjene, listopada 2021., pa se procjenjuje da investitor ima pravo na povrat uložених sredstava u vrijednosti od 168.000,00 kuna/22.500,00 eura, te dodatnih 52.000,00 kuna/6.900,00 eura, ukupno 220.000,00 kuna/29.400,00 eura koji iznos potražuje svojim tužbenim zahtjevom od tuženika zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od podnošenja tužbe (15. lipnja 2025.) pa do isplate.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu osporava sve navode iz tužbe, a posebno da bi tužiteljici bio dužan isplatiti bilo kakav novčani iznos na ime ulaganja u ugostiteljski objekt u kampu Puntizela. Navodi da ako su se pravni prednik tužiteljice i tuženik tako nešto dogovorili onda bi to zasigurno bilo predviđeno ugovorom o zakupu, što nije slučaj. Istaknuo je prigovor zastare te je predložio da sud odbije tužbeni zahtjev u cijelosti.

3. Tijekom dokaznog postupka sud je izvršio uvid u: zk izvadak (7-9), izvadak iz Sudskog registra za tuženika (10-39), kopiju katastarskog plana i ortofoto snimak (40-41), rješenje o nasljeđivanju iza pok. Mladena Bilića (42-47), Ugovor o zakupu od 25. ožujka 2021. (48-54), Standarde za ugostiteljske objekte tuženika (55-60), Ugovor o zakupu od 15. lipnja 2020. (61-67), Standarde za ugostiteljske objekte tuženika (68-83), procjene izvršenih ulaganja od strane Mladena Brniću (84-133), brisovno očitovanje (134), e-mail prepisku tužiteljice i tuženika (135-141), zapisnik o primopredaji (148-149), Ugovor o zakupu od 01. prosinca 2010. (153-157), izvadak iz obrtnog registra (160-162), ugovor o zakupu od 21. prosinca 2012. (163-167), ugovor o zakupu od 12. studenog 2014. (168-172), ugovor o zakupu od 18. veljače 2019. (173-176), standarde za ugostiteljske objekte tuženika (176-181), ugovor o zakupu od 22. prosinca 2016., (182-186), te je saslušao tužiteljicu (192-193).

Sud nije proveo druge predložene dokaze s obzirom da je iz provedenih stvar dovoljno raspravljena za donošenje meritorne odluke.

4. U vezi s ovako provedenim dokaznim postupkom sud je prema svojem uvjerenju, a na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka odlučio kao u izreci presude.

5. U ovom postupku nije sporno da je tužiteljica zakonska nasljednica iza svog pokojnog brata Mladena Bilića, OIB: 40887914909, iz Pule, Ulica Pužar 29, te njegova pravna slijednica, koji je umro 16. travnja 2022. Da je Mladen Bilić bio vlasnik ugostiteljskog obrta "Režanka" te dugogodišnji zakupnik restorana "Istrijanka" na Puntizeli u vlasništvu tuženika i to od 31. prosinca 2010. do 31. listopada 2021., nakon čega je izvršena primopredaja toga restorana 04. studenog 2021. Nije ni sporno da je Mladen Bilić u predmetnom restoranu izvršio određena ulaganja tijekom 2011. i 2012.

6. Ono što je sporno i što je u ovom postupku bilo potrebno utvrditi pitanje je da li tužiteljica ima pravo na naknadu za izvršena ulaganja u predmetni restoran.

7. Tužiteljica je u svom iskazu (192-193) izjavila da joj je Mladen Bilić bio brat s kojim je bila jako bliska i s kojim je o svemu razgovarala pa tako i o njegovom ugovornom odnosu s tuženikom. Kad je njezin brat preuzeo objekt on je u njega uložio. Od strane tuženika da su mu stalno govorili da će se to riješiti da li kroz zakup ili na neki drugi način, to ne znam. Čak da mu je sugerirano da sam napravi procjenu svega uloženog kako bi se saznala vrijednost što je on i učinio na način da je angažirao stručnjaka. Nadalje je izjavila da je zadnji ugovor o zakupu istekao negdje u listopadu 2021. nakon kojeg njen brat više nije obnavljao ugovor jer se je razbolio te zna da je on nakon isteka zadnjeg ugovora vratio tuženiku ključeve toga objekta. Prilikom te primopredaje nije bila prisutna, a niti joj je brat pričao da li je tom prilikom bilo govora o vraćanju vrijednosti uloženoga u taj poslovni objekt od strane njenog brata. Zatim je izjavila da je njen brat kroz cijelo vrijeme trajanja zakupa tuženiku plaćao zakupninu, a na pitanje da li je možda kroz tu zakupninu njemu bilo priznato izvršeno ulaganje na način da je zakupnina bila manja, odgovorila je da to baš ne zna, nije sigurna. Odnosno, zna samo da su mu priznata ulaganja u kuhinju, a vani ne na način da je platio manju zakupninu, ali kroz koji period je on plaćao manju zakupninu ona to ne zna, ali misli da o tome sigurno postoji pitani trag.

8. Tuženik je istaknuo prigovor zastare u kojem navodi da je protekao trogodišnji rok u kojem bi tužiteljica mogla zahtijevati naknadu za izvršena ulaganja.

9. Tužiteljica traži da joj se naknade nužni i korisni troškovi koji su nastali u vezi izvršenih ulaganja u predmetnom restoranu.

10. Odredba čl. 164.st.7. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14) propisuje da pravo na naknadu nužnih i korisnih troškova zastarijeva u roku od tri godine od dana predaje stvari.

11. Primopredaja predmetnog restorana od strane prednika tužiteljice tuženiku bila je 04. studenog 2021., što nije sporno, a i postoji zapisnik o primopredaji (148-149).

Tužba u ovoj pravnoj stvari podnesena je dana 15. lipnja 2025. te je od 04. studenog 2021. do 15. lipnja 2025. proteklo više od tri godine.

Ovdje valja spomenuti da je tužiteljica nasljednica iza svoga pokojnog brata koji je umro 16. travnja 2022. na koju su u trenutku njegove smrti prešla prava i obveze njenog brata koja prava (u konkretnom slučaju pravo potraživanja naknade na ime izvršenih ulaganja) ne počinju za nju teći iz početka nego se samo nastavljaju.

Nadalje što se tiče tvrdnje tužiteljice da je ovdje riječ o stjecanju bez osnove u kojem slučaju se primjenjuje zastarni rok od pet godine, takva tvrdnja nije osnovana.

Naime u Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 01. prosinca 2010. (153-157) u čl. 8. je ugovoreno da će zakupac za 2011. i 2012. izvršiti ulaganja u objekt i opremu u iznosu od 50.000,00 kn za svaku godinu. Znači ne radi se o stjecanju bez pravne osnove, kad je ulaganje bilo ugovoreno.

Radi navedenog osnovan je prigovor zastare iz kojeg razloga je valjalo odlučiti kao u izreci.

12. Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku (SL SFRJ 4/77, 36/77, 36/80, 6/80, 69/82, 43/82, 58/84, 74/87, 57/89, 20/90, 27/90, 35/91, NN 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23) s obzirom na vrijednost predmeta spora od 29.400,00 eura, te s obzirom da tuženika zastupa punomoćnik koji je odvjetnik, sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

Sud je tuženiku priznao trošak sastava odgovora na tužbu i trošak zastupanja na ročištima 30. listopada 2025. i 26. ožujka 2026., u iznosima od po 500,00 eura, ukupno 1.500,00 eura.

Sud tuženiku nije priznao trošak sastava podneska od 05. studenog 2025. iz razloga jer njime obavještava sud da dostavlja određenu dokumentaciju za što nema pravo na trošak.

U Poreču-Parenzo 04. svibnja 2026.

S u d a c:  
Vlatka Markuš

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda, a rok za žalbu je 15 dana i počinje teći danom dostave presude. Stranci koja je pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje, kao i stranci koja nije pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje, a bila je uredno pozvana, smatrat će se da je dostava presude obavljena onoga dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje, rok za žalbu teče od dana dostave prema odredbama Zakona o dostavi pismena.

Dna.

- presuda istaknuta na internetskoj stranici e-oglasne ploče sudova 04. svibnja 2026.

Broj zapisa: **9-30887-77116**

Kontrolni broj: **052f9-80741-be34a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.