

na posl.br. P-131/2024

OPĆINSKI SUD U PULI

Pravna stvar:

TUŽITELJ: **ARTEM ERAMOV**, OIB: 17440540025, Banjole, Medulin, Volme 202,  
kojeg zastupam kao punomoćnik

TUŽENIK **ASTRA LILIA d.o.o., Pula**, Marianijeva ulica 12, OIB: 57727221570

R a d i izdavanja tabularne isprave

## **ŽALBA**

protiv presude Općinskog suda u Puli – Pola  
posl.br. P-131/2024 od 10. listopada 2025.

Presudom Općinskog suda u Puli – Pola posl.br. P-131/2024 od 10. listopada 2025. presuđeno je:

I Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„Nalaže se tuženiku ASTRA LILIA d.o.o., Pula, Marianijeva ulica 12, OIB: 57727221570 da tužitelju ARTEM ERAMOVU, OIB: 17440540025, Banjole, Medulin, Volme 202, izda tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva na 63008/122510 dijela nekretnine - stana u zemljišnim knjigama označen kao 33. Suvlasnički dio: 1/36 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu u podrumu, a koji se sastoji od dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje, kupaonice, nužnika i hodnika, ukupne površine 68,81 m<sup>2</sup>, a koji se stan nalazi u stambenoj zgradi na Verudi, izgrađenoj na kč.br. 4720/1 ZGR., kč.br. 5184/8, kč.br. 5184/9 i kč.br. 5185/5 sve upisano u zk.ul. 19681 k.o. Pula, u roku od 15 dana, jer će istu u protivnom po pravomoćnosti zamijeniti ova presuda.“

II Djelomično se prihvaća eventualno kumulirani tužbeni zahtjev koji glasi:

„Nalaže se tuženiku ASTRA LILIA d.o.o. da tužitelju Artemu Eramovu isplati iznos od 63.008,00 EUR zajedno sa zateznom kamatom tekućom od 26. veljače 2024. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, 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, sve u roku od 15 dana.“

III Odbija se dio eventualno kumuliranog zahtjeva tužitelja kojim potražuje isplatu zateznih kamata na iznose od:

4.485,00 € od 16. svibnja 2023. do 25. veljače 2024.

5.967,00 € od 29. srpnja 2023. do 25. veljače 2024.

52.556,00 € od 9. rujna 2023. do 25. veljače 2024., kao neosnovan.

IV Nalaže se tuženiku da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka 4.746,46 EUR zajedno sa zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupanjske presude 10. listopada 2025. pa do isplate, sve u roku od 15 dana.

Protiv uvodno označene presude u točkama I i III tužitelj izjavljuje žalbu zbog bitne povrede parničnog postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava.

### O b r a z l o ž e n j e

Prvostupanjski sud je kao neosnovan odbio tužbeni zahtjev tužitelja cijeneći da nisu ispunjene pretpostavke za izdavanje tabularne isprave jer se tuženik Ugovorima nije obvezao na izdavanje iste, a tužitelj nije postavio tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva.

Ovakav stav prvostupanjskog suda je pogrešan. Činjenica da se tuženik ugovorom nije obvezao na izdavanje tabularne isprave ne može biti zapreka za donošenje presude kojom mu se nalaže

izdavanje tabularne isprave. Suprotno tumačenje dovelo bi do toga da bi u svim kupoprodajnim ugovorima u kojima nema tabularne isprava i u kojima nije izričito ugovoreno izdavanje tabularne isprave značilo automatsko odbijanje tužbenog zahtjeva na izdavanje tabularne isprave. Sasvim pogrešno sud ocjenjuje da je tužitelj trebao postaviti tužbeni zahtjev na utvrđenje prava vlasništva, jer za takvo nešto ne postoji zakonska osnova. Temeljem čl. 114. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu ZV-a) vlasništvo se stječe na temelju pravnog posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem ili na temelju zakona, dok se čl. 119. i 120. ZV-a izričito propisuje da se vlasništvo stječe upisom u zemljišne knjige. Tužitelj vlasništvo nije stekao na temelju zakona, nasljeđivanjem ili odlukom suda, već ugovor između parničnih stranaka predstavlja osnovu za stjecanje prava vlasništva. Postavljati deklaratorni tužbeni zahtjev da se utvrdi da je tužitelj stekao pravo vlasništva tužitelj nije smatrao ispravnim jer bi sud trebao odbiti takav zahtjev, dok postaviti deklaratorni tužbeni zahtjev da se utvrdi da je tužitelj stekao pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva je nepotrebno jer se radi o prethodnom pitanju o kojemu je sud dužan raspraviti prije odlučivanja o obveznopravnom zahtjevu za izdavanje tabularne isprave.

Temeljem čl. 338. Zakona o parničnom postupku (u daljnjem tekstu ZPP) obrazloženje presude između ostaloga mora sadržavati taksativno navedene materijalnopravne odredbe koje je sud primijenio odlučujući o zahtjevima stranaka. Prvostupanjski sud doista i navodi odredbe koje je primijenio odlučujući o eventualno kumulativnom zahtjevu (čl. 1111. st. 1. i 3. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23., 155/23.), odluci o tijeku kamata (čl. 1115. Zakona o obveznim odnosima), kao i o zahtjevu za naknadom parničnog troška (čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14. i 70/19. i Tarifa o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika) ali u odnosu na obveznopravni zahtjev za izdavanje tabularne isprave se ne navodi niti jedan materijalnopravni propis na temelju kojega je sud donio odluku koju je donio. Na opisani način prvostupanjski sud je počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t.11. ZPP-a jer presuda ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati. Tužitelj ne zna koje je materijalnopravne odredbe primijenio prvostupanjski sud prilikom donošenja pobijane odluke, te ne može utvrditi da li ih je prvostupanjski sud pravilno primijenio.

Prvostupanjski sud je utvrdio da nije realiziran cilj koji su stranke imale – preprodaja radi zarade, i da time nije ispunjena niti Ugovorna obveza koja proizlazi iz članka 3.3. Ugovora u kojem su se stranke sporazumjele da će tuženik po prodaji predmetnog stana isplatiti tužitelju sredstva ostvarena prodajom na bilo koji bezgotovinski način koji njemu bude odgovarao. Ono što je sud propustio utvrditi je stvarnu volju stranaka prilikom sklapanja ugovora, a odnosi se na to što u slučaju da ne dođe do prodaje nekretnine.

Volja stranaka sigurno nije bila da tužitelj beskamatno financira tuženika u kupnji nekretnine, koji će nekretninu tuženik potom za sebe zadržati, a što je upravo ono što je prvostupanjski sud presudio.

Temeljem čl. 319. Zakona o obveznim odnosima (u daljnjem tekstu ZOO) odredbe ugovora primjenjuju se onako kako glase, dok se sporne odredbe tumače na način da se ne drži doslovnog značenja pojedinih izričaja već treba istražiti zajedničku ugovaratelja.

Prije svega odredba iz čl. 3.2. Ugovora kojem su stranke dogovorile da je prije prodaje stana tužitelj potpuni suvlasnik objekta (stana) razmjerno udjelu u kupnji je jasna da ne može biti jasnija. Nikakvog spora oko tumačenja ove odredbe ne može biti.

Kako je tuženik u ovom postupku bio potpuno pasivan, odnosno osim odgovora na tužbu ni na koji drugi način nije sudjelovao u samom postupku, stvarna volja stranaka se mogla utvrđivati isključivo iz dokumentacije i iz iskaza tužitelja. Pritom tužitelj ni na koji način nije sudu dao do znanja da je među strankama bio dogovor da u slučaju odustanka od prodaje nekretnine tuženik tu nekretninu može zadržati. Upravo suprotno, tužitelj je jasno dao do znanja da je nekretnina u suvlasništvu parničnih stranaka, što je uostalom bilo i ugovoreno.

Konačno sud uopće ne navodi na temelju čega nije realiziran cilj koji su stranke imale – preprodaja radi zarade, i da time nije ispunjena niti Ugovorna obveza koja proizlazi iz članka 3.3. Ugovora u kojem su se stranke sporazumjele da će tuženik po prodaji predmetnog stana isplatiti tužitelju sredstva ostvarena prodajom na bilo koji bezgotovinski način koji njemu bude odgovarao, **i da to u budućnosti neće biti slučaj**. Tužitelj nije tražio da se utvrdi da je ugovor raskinut, niti je sud naveo materijalnopravne odredbe na temelju kojih je odredio raskid ugovora. Suvlasnik tužitelja je preminuo, te je očito da ostavinski postupak nije gotov zbog spora oko nasljedstva, i da privremeni zastupnik nema ovlasti raspolagati nekretninom, što ne znači da u budućnosti, nakon postavljanja zakonskog zastupnika, posao neće biti realiziran. Tužitelj je prosto želio zaštititi svoje ulaganje upisom prava vlasništva u zemljišne knjige (sve sukladno ugovoru) do okončanja ostavinskog postupka.

Slijedom navedenoga tužitelj predlaže da

#### NADLEŽNI ŽUPANIJSKI SUD

prvenstveno preinači pobijanu presudu na način da tužbeni zahtjev usvoji u cijelosti, podredno da pobijanu presudu ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

U Puli, 23. listopada 2025.

TUŽITELJ