



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

Posl.br. P-556/2023-35

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 Puli-Pola, po sucu toga suda Mirna Mačešić-Biscuoli kao sucu pojedincu, u građansko pravnoj stvari tužitelja-protutuženika **Tanja Tomić Mušić** iz Ližnjana, Valtura, Ušići dvori 188 B, OIB 00692791324, zastupan po punomoćniku Josip Valić, odvjetnik iz Pule, protiv tuženika-protutužitelja **J.M. d.o.o.** iz Pule, Marulićeva 3, OIB 82201625224, zastupan po punomoćniku Dražan Gunjača, odvjetnik iz Pule, **radi sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina i sklapanja aneksa predugovora o kupoprodaji nekretnina**, nakon zaključene glavne rasprave održane dana 8.srpnja 2026. u prisutnosti tužitelja osobno, punomoćnika tužitelja i tuženika osobno i punomoćnika tuženika, objavljene dana 31.srpnja 2026.,

p r e s u d i o j e

I Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja – protutuženika koji glasi:

„Nalaže se tuženiku kao prodavatelju da sa tužiteljem kao kupcem zaključi ugovor o kupoprodaji nekretnina slijedećeg sadržaja:

" J.M. d.o.o., OIB 82201625224 sa sjedištem u Puli, Marulićeva 3, zastupan po direktoru Marijo Jašarević, OIB 16964106973 iz Medulina, Vrčevan 107 kao prodavatelj i

Tanja Tomić Mušić, OIB 00692791324 iz Ližnjana, Valtura, Ušići dvori 188 B kao kupac sklapaju

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Čl. 1.

Uvodne odredbe

Utvrđuje se da je prodavatelj suvlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola kao kč.br. 913/27 u naravi kuća, Banjole, Indije 74 a, dvorište, ukupne površine 481 m2, upisana u zk.ul. 257 k.o. 324221 Pomer i to:

- 80/173 djela suvlasničkog djela 173/645 s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine, stan 1 – nalazi se u prizemlju predmetne građevine i čine ga slijedeće prostorije: hodnik 1, pretprostor 2, spavaća soba 3, dnevni boravak 4, natkrivljena terasa 5, spavaća soba 6, kupaoonica 7, pretprostor 8, spavaća soba 9, kuhinja i blagovaonica 10, natkrivena terasa 11, kupaoonica 12, spavaća soba 13, pripadak konoba / K1 koju čine spremište 1, spremište 2, wc 3, spremište 4, natkrivena terasa 5, parkirno mjesto u objektu PM3 i parkirno mjesto u objektu PM4, ukupne netto površine 172,64 m², sve označeno plavom bojom – etažno vlasništvo E-1 točka 8.8 a u naravi predstavlja stan u prizemlju zgrade koji se sastoji od hodnika + garderobe, kupaoonice, spavaće sobe, spavaće sobe, kuhinja + dnevni boravak + blagovaonice i natkrivene terase, ukupne površine 57,06 m², koje prostorije su u planu posebnih dijelova zgrade za stan oznake "S1" označene brojevima 8 do 13 kao i dva parkirališna mjesta u garaži zgrade označene kao PM3 i PM4, kao i spremište ispod stepenica u prizemlju zgrade oznake ZO, također označeno u predmetnom planu posebnih dijelova zgrade kao zajednički dio zgrade, te
- 58/168 djela suvlasničkog djela 162/645 s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine stan S2 – nalazi se na prvom katu predmetne građevine i čine ga slijedeće prostorije: hodnik 1, predprostor 2, spavaća soba 3, dnevni boravak 4, natkrivena terasa 5, spavaća soba 6, kupaoonica 7, pretprostor 8, spavaća soba 9, kuhinja i blagovaonica 10, natkrivena terasa 11, kupaoonica 12, spavaća soba 13, pripadak konoba / K2 koju čine spremište 1, spremište 2, wc 3, spremište 4, natkrivena terasa 5, te pripadci na dvorištu, parkirno mjesto PM8 i parkirno mjesto PM10, ukupne netto površine 168,19 m², sve označeno zelenom bojom – etažno vlasništvo E-2 točka 9.7, a u naravi predstavlja stan na prvom katu zgrade koji se sastoji od hodnika + garderobe, kupaoonice, spavaće sobe, kuhinja + dnevni boravak + blagovaonice i natkrivene terase, ukupne površine 38,59 m², koje prostorije su u planu posebnih dijelova zgrade za stan oznake "S2" označene kao pripadak: konoba K2 i to brojevima 1 do 5 kao i parkirališno mjesto u dvorištu zgrade označene kao PM7, također označeno u predmetnom planu posebnih dijelova zgrade kao zajednički dio zgrade

Čl.2.

Predmet ugovora

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretnine poblje opisane u čl. 1. ovog ugovora.

Čl. 3.

Kupoprodajna cijena

Ugovorne stranke suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu predmeta prodaje u iznosu od 160.000,00 eura koju je kupac u cijelosti isplatio prodavatelju sa danom 20.04.2018.

Čl. 4.

Stupanje u posjed

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se kupac već nalazi u posjedu predmeta prodaje, te snosi sve režijske i ostale troškove vezane za korištenje predmetne nekretnine.

Čl. 5.

Tabularna izjava

Prodavatelj ovim bezuvjetno dozvoljava kupcu da u zemljišnim knjigama može, na temelju ovog ugovora ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretninama opisanim u čl. 1. ovog ugovora na svoje ime i u svoju korist.

Čl. 6.

Zaključne odredbe

Ugovorne strane su ovaj ugovor pročitale, međusobno protumačile, te ga u znak prihvatanja vlastoručno potpisuju.

Prodavatelj:
J.M. d.o.o.
po direktoru
Marijo Jašarević

Kupac:
Tanja Tomić Mušić

u roku od 15 dana jer će u protivnom taj ugovor zamijeniti ova presuda po svojoj pravomoćnosti."

Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi trošak parničnog postupka u roku od 15 dana zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na dosuđeni iznos troška teče od dana donošenja prvostupanjske odluke do isplate."

II Odbija se protutužbeni zahtjev tuženika – protutužitelja koji glasi:

„ I. Nalaže se tužiteljici – protutuženici kao kupcu da s tuženikom – protutužiteljem kao prodavateljem, zaključi aneks predugovora o kupoprodaji nekretnina slijedećeg sadržaja:

ANEKS PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Sklopljen između:

J.M. d.o.o. iz Medulina, Vrčevan 107, OIB 82201625224, zastupan po članu uprave Marijo Jašarević, OIB 16964106973 kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: prodavatelj),

Marijo Jašarević iz Medulina, Vrčevan 107, OIB 82201625224, kao solidarni jamac (u daljnjem tekstu solidarni jamac), s jedne strane i

Tanja Tomić Mušić iz Ližnjana, Valtura, Ušići dvori 188B, OIB 00692791324, kao kupac (u daljnjem tekstu kupac) s druge strane kako slijedi:

Čl. 1.

1.1. Ugovorne strane utvrđuju da su dana 12.04.2018. sklopile predmetni predugovor o kupoprodaji nekretnine temeljem kojeg se prodavatelj obavezao prodati a kupac kupiti suvlasnički dio nekretnine upisane u zk.ul. 257 k.o. Pomer, kč.br. 913/27, u naravi kuća Banjole, Indije 74 a, dvorište, površine 481 m², dvorište površine 274 m², i kuća Banjole, Indije 74 a, površine 207 m² i to:

- 8. suvlasničkog djela: 173/645 etažno vlasništvo E1 s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine stan S1 koji se nalazi u prizemlju predmetne građevine i čine ga slijedeće prostorije: hodnik 1, predprostor 2, spavaća soba 3, dnevni boravak 4, natkrivena terasa 5, spavaća soba 6, kupaonica 7, predprostor 8, spavaća soba 9, kuhinja i blagovaonica 10, natkrivena terasa 11, kupaonica 12, spavaća soba 13, pripadak konoba / K1 koju čine spremište 1, spremište 2, wc 3, spremište 4, natkrivena terasa 5, parkirno mjesto u objektu PM3 i parkirno mjesto u objektu PM4, ukupne netto površine 172,64 m² u 80/173 djela, a koji dio u naravi predstavlja stan koji se nalazi u prizemlju zgrade i to stan koji je u idejnom projektu nosio radnu oznaku S2, a koji se sastoji od hodnika + garderobe, kupaonice, dvije spavaće sobe, kuhinja + dnevni boravak + blagovaonice i natkrivene terase, površine 57,06 m². Utvrđuje se da ovom stanu pripadaju parkirna mjesta u objektu PM3 i PM4. Utvrđuje se da ovom stanu pripada pravo trajnog korištenja $\frac{1}{2}$ djela hodnika koji predstavlja zajednički dio za stanove S1 i S2. Utvrđuje se da ovom stanu pripada pravo trajnog korištenja spremišta ispod stepenica u prizemlju zgrade oznake ZO, koji je u planu posebnih dijelova zgrade označen kao zajednički dio zgrade. Utvrđuje se da ovaj stan čini 80/173 djela suvlasničkog djela S1 kao i da su prostorije koje čine ovaj stan u etažnom elaboratu označene i opisane kako slijedi:

- 8 – predprostor, površine 5,65 m²
- 9 – spavaća soba, površine 10,90 m²
- 10 – kuhinja i blagovaonica, površine 21,41 m²
- 11 – natkrivena terasa, površine 3,80 m²
- 12 – kupaonica, površine 4,81 m²
- 13 – spavaća soba, površine 10,49 m²

Čl. 2.

2.1. Temeljem ovog aneksa mijenja se visina kupoprodajne cijene utvrđene u čl. 3. predmetnog predugovora o kupoprodaji nekretnina na način da ta odredba sada glasi:

" Čl. 3.

3.1. Ugovorne strane utvrđuju kupoprodajnu cijenu za stan iz prethodnog članka u ukupnoj visini od 113.000,00 eura. U cijeni je uračunat PDV.

3.2. Ugovorne strane utvrđuju da je kupac isplatio dio kupoprodajne cijene u iznosu od 93.000,00 eura, dok preostali iznos se obavezuje isplatiti istovremeno sa sklapanjem glavnog kupoprodajnog ugovora temeljem kojeg će kupac izvršiti upis prava vlasništva na kupljenoj nekretnini na svoje ime u svoju korist.

3.3. Kupac je dužan prodavatelju isplatiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu na njegov žiro račun kod Zagrebačke banke d.d., Trg Ban Jelačića 10, Zagreb, IBAN: HR5823600001101960454, SWIFT: ZABHR2X. "

Čl.3.

3.1. U znak prihvata prava i obaveza iz ovog aneksa stranke ga potpisuju.

Prodavatelj:
J.M. d.o.o.
Zastupan po članu uprave
Mariju Jašareviću

Kupac:
Tanja Tomić Mušić

Solidarni jamac:
Marijo Jašarević

u roku od 15 dana jer će u protivnom ovaj aneks zamijeniti ova presuda po svojoj pravomoćnosti.

II. Nalaže se tužiteljici – protutuženici kao kupcu da s tuženikom - protutužiteljem kao prodavateljem, zaključi aneks predugovora o kupoprodaji nekretnina slijedećeg sadržaja:

ANEKS PREDUGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Sklopljen između:

J.M. d.o.o. iz Medulina, Vrčevan 107, OIB 82201625224, zastupan po članu uprave Marijo Jašarević, OIB 16964106973 kao prodavatelja (u daljnjem tekstu: prodavatelj),

Marijo Jašarević iz Medulina, Vrčevan 107, OIB 82201625224, kao solidarni jamac (u daljnjem tekstu solidarni jamac), s jedne strane i

Tanja Tomić Mušić iz Ližnjana, Valtura, Ušići dvori 188B, OIB 00692791324, kao kupac (u daljnjem tekstu kupac) s druge strane kako slijedi:

Čl.1.

1.1. Ugovorne strane utvrđuju da su dana 12.04.2018. sklopile predmetni predugovor o kupoprodaji nekretnine temeljem kojeg se prodavatelj obavezao prodati a kupac kupiti suvlasnički dio nekretnine upisane u zk.ul. 257 k.o. Pomer, kč.br. 913/27, u naravi kuća Banjole, Indije 74 a, dvorište, površine 481 m2, dvorište površine 274 m2, i kuća Banjole, Indije 74 a, površine 207 m2 i to:

- 9. suvlasnički dio: 162/645 etažno vlasništvo E-2 s kojim je povezan pravo vlasništva na poseban dio nekretnine stan S2 – nalazi se na prvom katu predmetne građevine i čine ga sljedeće prostorije: hodnik 1, pred prostor 2, spavaća soba 3, dnevni boravak 4, natkrivena terasa 5, spavaća soba 6, kupaonica 7, pred prostor 8, spavaća soba 9, kuhinja i blagovaonica 10, natkrivena terasa 11, kupaonica 12, spavaća soba 13, pripadak konoba / K2 koju čine spremište 1, spremište 2, wc 3, spremište 4, natkrivena terasa 5, te pripadci na dvorištu, parkirno mjesto PM8 i parkirno mjesto PM10, ukupne netto površine 168,19 m2 u 58/168 djela, a koji dio u naravi predstavlja stan koji se nalazi na prvom katu zgrade, i to stan koji je u idejnom projektu nosio radnu oznaku S6, a koji se sastoji od hodnika + garderobe, kupaonice, spavaće sobe, kuhinja + dnevni boravak + blagovaonice i natkrivene terase, površine 38,76 m2. Utvrđuje se da ovom stanu pripadaju trajno pravo korištenja vanjskog parkirnog mjesta PM7. Utvrđuje se da ovaj stan čini 58/168 djela suvlasničkog djela S2 kao i da su prostorije koje čine ovaj stan u etažnom elaboratu označene kao konoba K2 i opisana kako slijedi:

- 1 – spremište, površine 1,48 m2
- 2 – spremište, površine 15,94 m2
- 3 – wc, površine 4,66 m2
- 4 – spremište, površine 9,69 m2
- 5 – natkrivena terasa, površine 6,82 m2

ukupne površine 38,59 m2.

Čl. 2.

2.1. Temeljem ovog aneksa mijenja se visina kupoprodajne cijene utvrđene u čl. 3. predmetnog predugovora o kupoprodaji nekretnina na način da ta odredba sada glasi:

" Čl. 3.

3.1. Ugovorne strane utvrđuju kupoprodajnu cijenu za stan iz prethodnog članka u ukupnoj visini od 87.000,00 eura. U cijenu je uračunat PDV.

3.2. Ugovorne strane utvrđuju da je kupac isplatio dio kupoprodajne cijene u iznosu od 67.000,00 eura, dok preostali iznos se obavezuje isplatiti istovremeno sa sklapanjem glavnog kupoprodajnog ugovora temeljem kojeg će kupac izvršiti upis prava vlasništva na kupljenoj nekretnini na svoje ime u svoju korist.

3.3. Kupac je dužan prodavatelju isplatiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu na njegov žiro račun kod Zagrebačke banke d.d., Trg Ban Jelačića 10, Zagreb, IBAN: HR5823600001101960454, SWIFT: ZABHR2X. "

Čl. 3.

3.1. U znak prihvata prava i obaveza iz ovog aneksa stranke ga potpisuju.

Prodavatelj:
J.M. d.o.o.
Zastupan po članu uprave
Mariju Jašareviću

Kupac:
Tanja Tomić Mušić

Solidarni jamac:
Marijo Jašarević

u roku od 15 dana jer će u protivnom ovaj aneks zamijeniti ova presuda po svojoj pravomoćnosti.

Nalaže se tužitelju - protutuženiku da tuženiku- protutužitelju naknadi troškove ove parnice u rok od 15 dana .“

III Određuje se da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je sa tuženikom 12.04.2018. zaključila dva predugovora o kupoprodaji nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola i to kč.br. 913/27, kč.br. 913/193 i kč.br. 913/194 sve upisane u zk.ul. 257 k.o. Pomer. Na predmetnim nekretninama da je tuženik izgradio više stambenu zgradu sukladno pravomoćnoj građevinskih dozvoli od 24.08.2017. Nadalje navodi da je jednim predugovorom kupila a tuženik joj je prodao jednu polovicu djela stana radne oznake S1 koji se nalazi u prizemlju zgrade ukupne neto površine od 111,19 m² i ½ djela tog stana koji u stvarnosti predstavlja posebnu samostalnu cjelinu, tj. stan u prizemlju u idejnom projektu nosi oznaku S2, ukupne neto površine 57,06 m². Ističe kako je predmet kupoprodaje bilo i parkirno mjesto u podrumu, označeno brojem 3.

Prodavatelj da se predugovorom obavezao da će kupljenje stanove radne oznake S1 prilikom etažiranja biti upisane kao jedna etaža u zemljišnim knjigama, ukupne neto površine 111,19 m², dok će se u stvarnosti sastojati od dva stana od kojih je jedan kupila tužiteljica. Prilikom etažiranja da je obećano da će se utvrditi koliko suvlasnički udio predstavlja dio stana koji kupuje tužiteljica u odnosu na cijeli stan. Kupoprodajna cijena je dogovorena u iznosu od 93.000,00 eura što da je isplatila u cijelosti tuženiku. Drugim predugovorom tvrdi da je kupila suvlasnički dio nekretnine koji u naravi predstavlja konobu radne oznake K2 koja se nalazi na prvom katu ukupne neto površine 38,59 m². Međutim konoba u stvarnosti da predstavlja stan na prvom katu koji u idejnom projektu ima radnu oznaku S6, ukupne neto površine 38,76 m². Predmet kupoprodaje da je bilo i parkirno mjesto u podrumu, označeno brojem 4. Kupoprodajna cijena da je dogovorena u iznosu od 67.000,00 eura što da je u cijelosti isplatila tuženiku. Nadalje ističe kako su se stranke u oba predugovora obavezale sklopiti glavni kupoprodajni ugovor najkasnije do 01.07.2018. Osim ako tuženik ne dovrši gradnju zgrade pa se taj rok produljuje na najduže šest mjeseci. Dogovoreno je zgrada da se zgrada ima smatrati dovršenom kada dobije uporabnu dozvolu koja je i izdana 11.05.2023. Tužiteljica ističe kako su nakon sklapanja predugovora 17.05.2018. sklopili sporazum o zasnivanju založnog prava a radi osiguranja novčane tražbine pa je na predmetnim nekretninama upisano založno pravo u iznosu od 160.000,00 eura u korist tužiteljice. Također da su kod javnog bilježnika odmah deponirali brisovno očitovanje kad se ispune uvjeti za isto. Primopredaja nekretnine da je izvršena u lipnju 2018. nakon što je tužiteljica isplatila kupoprodajnu cijenu u cijelosti. Navodi kako je sa tuženikom usmeno dogovorila da će njoj pripasti i posebni dio u prizemlju i spremište ispod stepenica u prizemlju zgrade pokraj lifta; a sve to jer je tužiteljica po primopredaji utvrdila oštećenja staklenih stijena u stanu te drugih oštećenja u stanu pa joj je tuženik to obećao u zamjenu za nedostatke u gradnji. Prema budućem planu posebnih dijelova zgrade radilo se o spremištu oznake ZO. Isto tako joj je na ime naknade za nedostatke u gradnji usmeno prepustio vlasništvo na jednom parkirnom mjestu u dvorištu zgrade obzirom na broj i površinu stanova koje je kupila. Radi se o parkirnom mjestu PM7 u dvorištu zgrade. Tužiteljica nadalje navodi da je za predmetnu zgradu u listopadu 2021. izrađen plan posebnih dijelova građevine pod brojem EE48/21. Upravni odjel Općine Medulin da je izdao potvrdu kojom se potvrđuje da posebni dijelovi zgrade izgrađeni na predmetnim nekretninama kako su prikazani u planu posebnih dijelova zgrade predstavljaju samostalne uporabne cjeline. Iz te potvrde proizlazi da zgrada ima tri posebna djela, stan S1 sa pripadkom konoba K1, površine 172,64 m², stan S2 sa pripadkom konoba K2, površine 168,19 m² i stan S3 sa pripadkom konoba K3, ukupne površine 310,81 m². Ističe kako su nakon sklapanja predugovora putem svojih punomoćnika u više navrata pismeno i usmeno kontaktirali a sve sa ciljem sklapanja glavnog kupoprodajnog ugovora, među vlasničkog ugovora a sa ciljem da tuženik ishodi brisovno očitovanje hipoteke. Tuženik da do početka ovog postupka nije pristupio sklapanju glavnog kupoprodajnog ugovora kao niti među vlasničkog ugovora iako je javnom bilježniku dostavio zahtjev za izravnu provedbu brisovnog očitovanja čemu se ona protivila, obzirom da tuženik nije ispunio uvjete za provedbu brisanja zalogu, iz razloga što predmet prodaje nije etažiran na način kako je to utvrđeno predugovorom o kupoprodaji. Tužitelj tvrdi da je prema pred ugovoru trebala dobiti ½ djela stana S1 u prizemlju uz odgovarajuće parkirno mjesto kao konobu oznake K2 uz parkirno mjesto. Kako tuženik nije ispunio ugovornu obavezu iz zaključenog predugovora o kupoprodaji tužitelj predlaže da se njegov zahtjev usvoji i da mu se nadoknadi trošak parničnog postupka.

2. U odgovoru na tužbu tuženik ne osporava da su stranke sklopile dva predugovora o kupoprodaji nekretnine kojom se tuženik obavezao prodati a tužiteljica kupiti opisane suvlasničke dijelove na kč.br. 913/27 k.o. Pomer. Međutim tvrdi kako nije točno da je tužiteljica isplatila kupoprodajnu cijenu u cijelosti, pa zato nisu niti nastali uvjeti za sklapanjem kupoprodajnih ugovora. Navode da kupoprodajna cijena za stan koji je u idejnom projektu nosi oznaku S2 nije 93.000,00 eura već je stvarno dogovorena cijena 113.000,00 eura što je odmah dogovoreno kod sklapanja predugovora i tužiteljica je tu cijenu prihvatila. Između je stranaka je bio sporan trenutak isplate do punog iznosa kupovne cijene. Tužiteljica tvrdi da je dogovor postignut da će se razlika platiti kada stanovi budu uknjiženi u zemljišnim knjigama kao samostalni posebni dijelovi na kojima će se moći steći suvlasništvo a ne kao polovina drugog stana ili konoba kako su sada uknjiženi. Tuženik tvrdi da je dogovor bio da će se taj iznos platiti nakon što se dovrši gradnja i stan preda u posjed kupcu a najkasnije do sklapanja glavnog kupoprodajnog ugovora. Tužiteljica odbija platiti kupovnu cijenu dok ne dobije stanove u suvlasništvo, odnosno vlasništvo pa tuženik smatra da nisu ispunjeni uvjeti za sklapanje glavnog kupoprodajnog ugovora. Tuženik smatra da je glavni preduvjet za sklapanje glavnog kupoprodajnog ugovora puna isplata kupovne cijene i ništa drugo. Ona nesporno nije plaćena pa nema ni uvjeta za sklapanjem glavnog ugovora. Ne osporava da sa tužiteljicom nije sklopio aneks predugovora kojim bi se utvrdila visina stvarne kupovne cijene već se radilo samo o usmenom dogovoru. Tuženik ne opstruira sklapanje glavnog ugovora i prijenos prava vlasništva samo traži da mu se isplati kupovna cijena. Tužiteljica je nesmetano u posjedu predmetnih stanova koje joj je tuženik dao. Da je imao neke skrivene namjere tvrdi da joj nikad ne bi predao posjed stana. Sve to da se odnosi i na stan koji je u idejnom projektu nosio radnu oznaku S2 tako da stvarna cijena toga stana nije 67.000,00 eura već 87.000,00 eura. Tuženik ne osporava da je isplaćen dio kupovne cijene od 67.000,00 eura te tvrdi kako stvarna kupovna cijena nije ona koja je navedena u predugovoru nego ona koja je usmeno dogovorena. Smatra da mu tužiteljica duguje za oba stana 40.000,00 eura što je i razlog zbog čega je u ovom postupku ustao protutužbom a koji se odnosi na sklapanje aneksa predugovora da se utvrdi stvarno dogovorena visina kupoprodajne cijene. Navodi da pokušava iznaći na sve načine kompromisno rješenje jer ne želi voditi dugotrajne i skupe postupke. Međutim, van sudski pokušaji dogovora sa tužiteljicom su propali. Što se tiče spremišta ispod stepenica ne osporava da se o njemu jeste razgovaralo usmeno isto tako kao i o stvarnoj kupoprodajnoj cijeni pa ističe kako se tužiteljica pridržava usmenih dogovora kada se radi o spremištu ispod stepenica i vanjskog parkirnog mjesta što je dogovoreno usmeno a visine kupoprodajne cijene se ne pridržava. Tuženik ne osporava da je za predmetnu zgradu izrađen etažni elaborat koji je proveden u zemljišnim knjigama. Isto tako navodi da je u fazi zaključivanja među vlasničkim ugovora sa ostalim stanarima tako da nije točna tvrdnja tužitelja da nije poduzeo ništa u vezi reguliranja međusobnih odnosa suvlasnika zgrade. Navodi da joj je ponudio preko punomoćnika da joj se raskine predugovor ali ona da je to odbila. Ističe kako nije sporno da opisi predmetnih nekretnina u zemljišnim knjigama ne odgovaraju u naravi ono što one čine i na terenu. Navodi kako nije osnovana tvrdnja da nisu ispunjeni uvjeti za brisanje hipoteke te ističe kako su hipoteke brisane. Predmetna hipoteka je nanosila štetu njemu a ne tužiteljici jer su njome opterećeni svi suvlasnički dijelovi dviju zgrada koje su izgrađene na predmetnim česticama. Ne osporava da mu je tužiteljica do sada temeljem predugovora na ime kupoprodajne cijene ukupno isplatila 160.000,00 eura te ne osporava da je zasnovano založno pravo u korist tužiteljice a deponirano je i brisovno očitovanje kod javnog bilježnika. Uvjet za brisanje

hipoteke jeste činjenica da se mora utvrditi da su stanovi tužiteljice etažirani sukladno sporazumu i predugovoru. Ta klauzula da je ušla u brisovno očitovanje bez konzultacije sa tuženikom. Etažirane zgrade da je završeno sukladno predugovoru, međutim tužiteljica ne može steći pravo suvlasništva koji odgovara veličini njenog suvlasničkog djela iz razloga što etažni elaborat ne prikazuje stvarno stanje na terenu. Točno je da je podnio zahtjev bilježniku za brisovno očitovanje čemu se tužiteljica protivila. Stoga predlaže da se zahtjev tužitelja odbije u cijelosti, usvoji njegov protutužbeni zahtjev i da mu se nadoknadi trošak parničnog postupka.

3. U dokaznom postupku izvršen je uvid u vlasničke listove, kopija katastarskog plana, pročitani su predugovori o kupoprodaji nekretnine, pročitani su dokazi o isplati, sporazum o zasnivanju založnog prava, zapisnik o deponiranju brisovnog očitovanja, potvrda Općine Medulin na strani 48 spisa, plan posebnih dijelova građevine na strani 50 spisa, pročitani su zahtjevi za izravnu provedbu brisovnog očitovanja i odgovori na taj zahtjev, pročitani su ugovori o upravljanju nekretninom na strani 122 spisa, pročitani su zapisnici o očevidu, izvršen je uvid u dijelove ovosudnog spisa P-27/25 na strani 146 do 161 spisa, pročitani su nalazi i mišljenja stalnog sudskog vještaka za građevinu Sulek d.o.o. te nalazi i mišljenja mjerničkog vještaka Studio Land d.o.o. pročitani su iskazi tužitelja i tuženika te svjedoka Saša Drobniak, Danijela Berat, Amer Mušić.

4. Tužbeni zahtjev tužitelja-protutuženika nije osnovan. Protutužbeni zahtjev tuženika - protutužitelja nije osnovan.

5. Između stranaka nije sporno:

-da su dana 16.04.2018. sklopile predugovor o kupoprodaji nekretnina radne oznake "S1" (list 14 spisa) i radne oznake „S6“ (list 27 spisa);

-da je tužitelj do dana zaključenja glavne rasprave isplatiti tuženiku sveukupno 160.000,00 eura;

6. Između stranaka su sporna sljedeća činjenična i pravna pitanja:

-koja je stvarno dogovorna cijena za kupljene nekretnine;

-da li su sklapanje glavnog ugovora vezali uz određene uvjete (upis prava vlasništva tužitelja na 1/1 dijela kupljenih nekretnina);

-da li su stranke ispunile ugovorom preuzete obveze.

7. U postupku dogovaranja predmetnih kupoprodaja sudjelovali su tužiteljica kao kupac uz podršku supruga Amera Mušića, zz tuženika Marijo Jašarević i Danijela Berat kao prodavatelji – djelatnik tuženika te odvjetnik Saša Drobniak iz Pule koji je zastupao interese tužiteljice i njezina supruga koji su ga po tom poslu angažirali.

8. Po pitanju stvarno dogovorene kupoprodajne cijene kupljenih nekretnina svi učesnici, izuzev odvjetnika Drobniaka iskazuju u bitnom jednako.

9. Tako tužiteljica u iskazu tvrdi da su sklopili predugovore o kupoprodaji nekretnina po kupovnoj cijeni od 160.000,00 eura za oba stana, te da je postojao

usmeni dogovor sa tuženikom da se plati još 40.000,00 eura na ime kupovne cijene kada tuženik omogući upis prava vlasništva tužitelju u 1/1 dijela u zemljišnim knjigama i kada bi se imali sklopiti glavni ugovori. Tu činjenicu potvrđuje izrijekom i njezin suprug koji je pred sudom iskazao kako je dogovorena kupovna cijena u iznosu od 200.000,00 eura za oba stana od kojeg posla da su odustali kada su uvidjeli da se neće moći uknjižiti u zemljišnim knjigama na 1/1 dijela. No, nakon što je tuženik (u čemu je sudjelovala i Danijela Berat djelatnica tuženika) ponudio cijenu od 160.000,00 eura za oba stana da su pristali i rekli da će ostatak platiti kada se izvrši upis vlasništva u zemljišnim knjigama u 1/1 dijela.

Svjedok Danijela Berat u svom iskazu tvrdi kako je dogovorena kupoprodajna cijena od 200.000,00 eura, a da će se razlika te cijene od 40.000,00 eura (protutužbeni zahtjev) isplatiti kada se bude zaključivao glavni kupoprodajni ugovor i kada tuženik bude spreman tužitelju omogućiti upis prava vlasništva na kupljenim nekretninama u 1/1 dijela zemljišnim knjigama.

Zakonski zastupnik tuženika Marijo Jašarević također tvrdi da je stvarno dogovorena kupoprodajna cijena bila 200.000,00 eura.

10.Uzimajući u tom dijelu podudarne iskaze stranaka i svjedoka sud je utvrdio da su stranke kupovnu cijenu za oba stana ugovorile u ukupnom iznosu od 200.000,00 eura.

11. Iako u sadržaju predugovora o kupoprodaji nekretnina jasno stoji da kupovna cijena za oba stana iznosi 160.000,00 eura sud smatra da su stranke valjanim (nesporno usmenim) očitovanjem izmijenile tu ugovornu odredbu i postigle suglasnost da će prodavatelj (tuženik) prodati, a kupac (tužitelj) kupiti stanove po cijeni od 200.000,00 eura za oba stana. Time su stranke postigle suglasnost oko predmeta prodaje i kupovne cijene kao bitnih elemenata pravnog posla kupoprodaje čime se sukladno čl.247 ZOO-a ugovor smatra sklopljenim. Iz očitovanja stranaka tijekom postupka jasno je vidljiva njihova volja da se kupoprodaja dovrši po tim ugovornim odredbama, no ostaje kao sporno sljedeće.

12. Prilikom dogovaranja kupoprodajne cijene koje su stranke ugovorile u iznosu od 200.000,00 eura za oba stana postignuta je suglasnost da će se razlika kupovne cijene od 40.000,00 eura isplatiti kada tuženik bude spreman ispuniti preuzetu obvezu da tužitelju tj. omogući mu upis prava vlasništva u 1/1 dijela u zemljišnim knjigama te da će se tada sklopiti glavni kupoprodajni ugovori (o toj činjenici jasno i podudarno svjedoče Danijela Berat, tužiteljica i njezin suprug). Takav dogovor stranaka ukazuje da je posao kupoprodaje sklopljen uz određeni uvjet a sve kako to proizlazi iz čl.297 ZOO-a. U konkretnom slučaju sklapanje glavnog kupoprodajnog ugovora i isplata razlike ugovorene kupovne cijena vezana je za upis prava vlasništva u 1/1 dijela. Obzirom da prema trenutnom stanju stvari nije moguće izvršiti upis prava vlasništva na kupljenim nekretninama u 1/1 dijela (svijest i znanje o toj činjenici imaju obje stranke) to opisani i dogovoreni uvjet nije ostvaren.

13.Nastavno na navedeno, kako tuženik prema sadašnjem stanju stvari nije u mogućnosti tužiteljici omogućiti upis prava vlasništva na kupljenim nekretninama u 1/1 dijela u zemljišnim knjigama (dakle ne može udovoljiti uvjetu kojega su dogovorili prema čl.297 ZOO-a) to tužiteljica nema osnova tražiti da se sklopi glavni ugovor o

kupoprodaji jer nije isplatila stvarno dogovorenu kupovnu cijenu, a tuženik nema osnova tražiti isplatu razlike kupovne cijene od 40.000,00 eura jer će se ista isplatiti tek po upisu prava vlasništva u 1/1 dijela u zemljišnim knjigama na ime tužitelja.

14.Imajući u vidu navedene činjenice sud je pozivom na odredbu čl.247 i 297 ZOO-a odbio zahtjeve tužitelja – protutuženika i tuženika - protutužitelja kao neosnovane.

15.Obzirom da niti jedna stranaka nije uspjela u postupku jer su odbijeni i tužbeni i protutužbeni zahtjev sud je pozivom na odredbu čl.154.st.4.ZPP-a odlučio da svaka stranka snosi svoje troškove postupka.

U Puli 31.srpnja 2026.

S u d a c
Mirna Mačešić-Biscuoli

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu, u tri istovjetna primjera, u roku od petnaest (15) dana od dana ročišta za objavu presude za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa presude za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu. O žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dna:

1. tužitelju po punomoćniku
2. tuženiku po punomoćniku

Broj zapisa: **9-3088b-709ae**

Kontrolni broj: **03b80-f96ba-dc845**

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 Puli - Pola** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.