

Z A P I S N I K
od dana 31. srpnja 2026.
o donošenju, objavi i dostavi odluke kod Općinskog suda u Puli-Pola

Prisutni od suda:

Mirna Mačešić-Biscuoli
(sudac)

Pravna stvar:

Tužitelj: TANJA TOMIĆ MUŠIĆ

Tuženik: J.M. d.o.o.

Radi: sklapanja ugovora

Karmen Dautović
(zapisničar)

Sudac otvara ročište za donošenje, objavu i dostavu odluke u 09,00 sati:

Ročište je javno.

Utvrdjuje se da su pristupili:

Za tužitelja: nitko, dostava poziva uredno iskazana

Za tuženika: nitko, dostava poziva uredno iskazana

Sudac donosi i objavljuje

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

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, natkrivena terasa 5, spavaća soba 6, kupaonica 7, pretprostor 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, 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, kupaonice, 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, kupaonica 7, pretprostor 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, 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, kupaonice, 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 pobliže 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 objekt 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: ZABAHR2X. "

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.

Ovjereni prijepis presude zajedno sa zapisnikom dostaviti će se punomoćniku tužitelja i punomoćniku tuženika putem oglasne ploče suda.

Dovršeno u 09,50 sati.

S u d a c:

Stranke:

Zapisničar:

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

Kontrolni broj: **023bf-945f5-de0c6**

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.