

ODVJETNIK
DAVID SALAJ
Flanatička 11/II, 52100 Pula
Gsm: 099-624-90 70
fax: 052/213-785
e-mail: davidsalaj@gmail.com

Poslovni broj: P-141/2021

OPĆINSKOM SUDU U PULI-POLA
za
VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

Pravna stvar:

PREDLAGATELJ (TUŽENIK): BOGOSLAV PETEAN iz Pule, Flanatička ulica 10, OIB: 63609018950, zastupan po punomoćniku Davidu Salaju, odvjetniku u Puli

PROTIVNICI PREDLAGATELJA (TUŽITELJI):

1. **NADIJA LAKOVIĆ** iz Pule, Supilova ulica 5, OIB: 28520014278
2. **EDUARD KLIMIĆ** iz Medulina, Vinkuran, Kućine 12, OIB: 31137141658
3. **ANTONIJA PETROVIĆ** iz Pule, Supilova ulica 5, OIB: 30857224935, svi zastupani po punomoćnici Biserki Radolović, odvjetnici u Puli
4. **mlt. TOMISLAV BESSON** iz Pule, Epulonova ulica 27, OIB: 66119889273
5. **mlt. MARC – ANTOINE BESSON** iz Pule, Epulonova ulica 27, OIB: 31589703546
(4. i 5. tužitelji zastupani po majci i zakonskoj zastupnici Ivani Herner)
6. **IVANA HERNER** iz Pule, Epulonova ulica 27, OIB: 33221620256
(4., 5. i 6. tužitelji kao nasljednici iza pok. Gastona Bessona)

Radi: ispravka zemljišnoknjižnih upisa

PRIJEDLOG TUŽENIKA ZA DOPUŠTENJE REVIZIJE

- protiv presude Županijskog suda u Puli-Pola poslovni broj GŽ-1571/2024-4 od 18. lipnja 2026. godine

- sudu e-Komunikacijom

I. Predlagatelj pravodobno izjavljuje prijedlog za dopuštenje revizije protiv presude Županijskog suda u Puli-Pola poslovni broj GŽ-1571/2024-4 od 18.

lipnja 2026., kojom je prihvaćena žalba 1. do 3. tužitelja te je preinačena presuda Općinskog suda u Puli-Pola poslovni broj P-141/2021-25 od 18. listopada 2023. na način da je prihvaćen tužbeni zahtjev tužitelja za brisanje upisa suvlasničkog dijela tuženika (garaže E-13) provedenog u postupku dopune povezivanja (Z-7652/19, RZ-34/19).

Predlagatelj će nastavno ukratko iznijeti razloge podnošenja prijedloga sa navođenjem pravnih pitanja i obrazloženjem razloga za podnošenje prijedloga za reviziju.

VAŽNOST PRAVNIH PITANJA (Čl. 385.a st. 1. ZPP-a)

Sukladno stavu tuženika odluka u ovom sporu ovisi o rješenju sljedećih materijalnopravnih i postupovnopravnih pitanja koja su važna za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni:

PRAVNO PITANJE br. 1:

Je li postupak povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora (odnosno postupak dopune povezivanja koji se provodi prema Pravilniku o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i otvaranju EZO-a) ograničen isključivo na posebne dijelove nekretnine koji imaju narav stana ili se u navedenom postupku može izvršiti upis i povezivanje i drugih samostalnih poslovnih/sporednih dijelova (poput garaža i šupa izgrađenih na zemljištu koje čini stambenu cjelinu), u situaciji kada stvarni vlasnik garaže nije sudjelovao u prvotnom postupku povezivanja?"

Razlog važnosti: Županijski sud u Puli-Pola utemeljio je svoju preinačujuću odluku na stavu da se u Knjigu položenih ugovora i kroz postupak povezivanja predviđa mogućnost upisa samo stanova, ali ne i ostalih posebnih dijelova nekretnine (garaža), pozivajući se na odluku Vrhovnog suda RH poslovni broj Rev-845/2006 od 8. ožujka 2007.. Međutim, navedeni stav iz 2007. odnosi se na restriktivno tumačenje ranijeg Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora (NN 42/91, 16/94) prije stupanja na snagu kasnijih propisa i pravnih shvaćanja o uspostavi jedinstva nekretnine (načelo *superficies solo cedit*). U praksi se stoga javlja potreba da Vrhovni sud RH razjasni odnosi li se postupak dopune povezivanja i na sporedne/posebne dijelove zgrade (garaže) koji su u katastarskom i zemljišnoknjižnom operatu evidentirani desetljećima prije samog postupka povezivanja.

PRAVNO PITANJE br. 2:

Može li se vanknjižnom vlasniku posebnog/sporednog dijela nekretnine (konkretno, garaže), koji je izgrađen prije 15. veljače 1968. i upisan u zemljišnim knjigama kao objekt/šupa u vanknjižnom vlasništvu, a koji nije pozvan niti je sudjelovao u postupku povezivanja ZK i KPU, u parnici radi ispravka zemljišnoknjižnog upisa naložiti

brisanje suvlasničkog dijela dopunski povezanog s tom garažom, čime ga se u potpunosti lišava prava na upis vlasništva i suvlasničkog dijela na nekretnini, bez ispitivanja prava vlasništva na samom objektu?"

Razlog važnosti: U konkretnom slučaju utvrđeno je da je tuženik izvanknjižni vlasnik garaže sagrađene temeljem građevinske dozvole iz 1964. godine, s neprekinutim slijedom vanknjižnih stjecanja od 1975. godine. Oduzimanjem prava na dopunu povezivanja i brisanjem izvršenog upisa tuženik ostaje trajno onemogućen u usklađivanju vanknjižnog stanja s knjižnim stanjem, što dovodi do povrede prava vlasništva zajamčenog člankom 48. Ustava RH.

II. OBRAZLOŽENJE RAZLOGA ZA DOPUŠTENJE REVIZIJE

Pogrešna primjena materijalnog prava u pogledu dopuštenosti dopune povezivanja:

Drugostupanjski sud je zakonsku odredbu čl. 1. Pravilnika o ustrojavanju i vođenju knjige položenih ugovora protumačio na štetu tuženika, zauzevši stajalište da garaža ne može biti predmet upisa i dopune povezivanja. Takvo shvaćanje je isuviše restriktivno i u suprotnosti sa svrhom postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, čiji je cilj obuhvatiti sve posebne i sporedne dijelove zgrade i pripadajućeg zemljišta kako bi se uspostavilo potpuno zemljišnoknjižno jedinstvo.

Propust sudjelovanja u prvotnom postupku:

Sud prvog stupnja pravilno je utvrdio da tuženik uopće nije sudjelovao niti bio obaviješten o prvotnom postupku povezivanja (Z-1547/15). Onemogućiti tuženiku da u postupku dopune povezivanja zaštiti svoje pravo vlasništva na garaži izgrađenoj na kč. br. 1124/1 k.o. Pula izravno je u suprotnosti s načelom poštenja i zaštite povjerenja u zemljišne knjige.

Potreba za zauzimanjem novog/uslađenog pravnog shvaćanja Vrhovnog suda RH:

Pitanje razgraničenja dopuštenosti upisa posebnih dijelova (garaža, poslovnih prostora sl.) u postupcima dopune povezivanja zgrada sa zemljištem predstavlja pitanje od šireg značaja za pravnu sigurnost u Republici Hrvatskoj, osobito u predmetima gdje postoje posebni objekti građeni prije 1968. godine u dvorišnim dijelovima stambenih zgrada.

III. Slijedom navedenog, predlagatelj predlaže da Vrhovni sud Republike Hrvatske donose rješenje kojim se dopušta tuženiku Bogoslavu Peteanu podnošenje revizije protiv presude Županijskog suda u Puli, Pula, poslovni broj GŽ-1571/2024-4 od 18. lipnja 2026. godine

U Puli, 03.08.2026. godine

