

U Zagrebu, dana, 18.01.2023.g.

Naša oznaka: 601

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Ulica grada Vukovara 84

10000 ZAGREB

Pravna stvar:

TUŽITELJ: **KRISTIJAN NIKOLIĆ iz Zagreba, Ulica Vincenta iz Kastva 1,**
OIB:41475829635, kojeg zastupaju odvjetnici iz Zajedničkog odvjetničkog
ureda Filip Gradišek i Ante Omazić iz Zagreba, Budmanijeva 5

TUŽENIK: **KOP-IN d.o.o. u stečaju, Bribirska ulica 20, Zagreb, OIB:66929773922,**
zastupano po stečajnom upravitelju Ivanu Kaporu iz Zagreba, Radićevo
šetalište 29

Vps: **1.327,36 eur (10.001,00 kn)**

T U Ž B A

radi utvrđenja prava vlasništva
opravdanjem predbilježbe

2x, punomoć (prilog 1), prilozi

1. Tuženik je pravni sljednik društva KOP-IN d.o.o. iz Zagreba, Bribirska ulica 20, sve razvidno iz rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, broj 89. St-3153/2016 od 10.03.2017.g., a kojim se otvara stečajni postupak nad dužnikom KOP-IN d.o.o.

Dokaz: - nesporno

- preslik povijesnog izvotka iz sudskog registra za tuženika (prilog 2)
- po potrebi službeni upit Trgovačkom sudu u Zagrebu na okolnost pravnog sljedništva
- uvid u spis Trgovačkog suda u Zagrebu, St-3153/2016
- preslika Rješenja o otvaranju stečajnog postupka za prednika tuženika (prilog 3)

2. Tužitelj i prednik tuženika, zastupan po tadašnjem direktoru Stjepanu Koprivnjaku, su dana 26. lipnja 2002. godine zaključili predugovor o kupoprodaji nekretnine koja se nalazi na zk.č.br. 5820/5 – STAMBENA ZGRADA BR.1-5, ULICA VINCENTA IZ KASTVA 1-5 ukupne površine 793 m², s kojom je neodvojivo povezano pravo vlasništva odgovarajućeg suvlasničkog dijela (E-57) – stan u nadogradnji kosog krova, površine 65,00 m² Vincenta iz Kastva 1 koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi, sve iz zk.ul. 24975 k.o. Grad Zagreb. (dalje u tekstu: predmetna nekretnina). Kupoprodajna cijena predmetne nekretnine je iznosila 64.668,50 EUR-a. Navedenim je predugovorom tužitelj odmah uplatio tuženiku, na ime kapare, ukupan iznos od 4.668,50 EUR-a, za koji je ugovotreno da se isti ima uračunati prilikom isplate ostatka kupoprodajne cijene.

Istim je ugovorom propisana i ugovorna kazna, za slučaj kašnjenja sa završetkom radova, a koja je iznosila 100,00 EUR-a po danu i tekla je od 01. rujna 2002. godine.

Nakon toga su iste ugovorne strane, dana 20. lipnja 2003. godine, potpisale i glavni ugovor o prodaji stana br. 1D, koji je istog dana ovjeren od strane javnog bilježnika Jasminke Ankon iz Zagreba, Nehajska 22, pod brojem: OV-05574/2003, u kojem je ugovoru također utvrđena naprijed naznačena cijena od 64.668,50 EUR-a.

U navedenom ugovoru je također utvrđeno da će dio kupoprodajne cijene u iznosu od 20.000,00 EUR-a tužitelj kao kupac isplatiti predniku tuženiku kao prodavatelju u roku od 60 dana od dana zaključenja i ovjere ovog ugovora. Tužitelj je postupio po ugovornom utvrđenju te je isplatio iznos od 20.000,00 EUR-a na ime isplate dijela kupoprodajne cijene, dakle isti je na ime kupoprodajne cijene isplatio ukupan iznos od 24.668,50 EUR-a.

Temeljem navedenog ugovora, tužitelj je stupio u posjed predmetnog stana dana 10. lipnja 2003. godine, razrezan mu je porez na promet nekretnina i mjesec dana kasnije, točnije 31.07.2003.g. na istom je prijavio svoje prebivalište.

Uz naprijed navedeno, tužitelj također ističe kako predmetna nekretnina nije nikada bila dio stečajne mase tuženika niti je kao takva zavedena.

- Dokaz: - preslik Ugovora o prodaji stana br. 1D u prilogu (prilog 4)
- preslik zk izvatka za nekretninu iz zk.ul. 24975 k.o. Grad Zagreb u prilogu (prilog 5)
- elektronički zapis o prebivalištu za tužitelja u prilogu (prilog 6)
- službeni upit Poreznoj upravi na okolnost prijave poreza na promet nekretnina
- saslušanje tužitelja
-saslušanje tadašnjeg direktora tuženika Stjepana Koprivnjaka iz Zagreba,
Bribirska 20

3. Za preostali iznos kupoprodajne cijene od 40.000,00 EUR-a je ugovoreno kako će isti biti isplaćen prodavatelju nakon što isti, prema etažnom elaboratu, ishodi uknjižbu predmetnog stana i to u roku od 60 dana od dana uručenja kupcu zk izvatka za predmetni stan iz kojeg je razvidno vlasništvo prodavatelja na istom.

Tadašnji direktor prednika tuženika nije nikada izradio navedeni etažni elaborat, niti je predao kupcu navedeni zk izvadak kao dokaz vlasništva, već je povezivanje KPU i zemljišnih knjiga obavljeno na prijedlog upravitelja zgrade 2021. godine, dakle 18 godina kasnije.

U trenutku potpisa glavnog ugovora o kupoprodaji, navedeni je stan, neovisno od propisane ugovorne kazne za kašnjenje sa završetkom radova, još uvijek bio u roh bau stanju, zbog čega je u čl. 2.st.2. istog Ugovora naznačeno kako kupoprodajna cijena obuhvaća i izradu metalnih stepenica s drvenim naplacima za prilaz do tavana, izvode do tavanskog prostora, instalacije centralnog grijanja, vode, struje i ostale redovite infastrukture.

Zbog očitog kašnjenja u periodu između sklapanja predugovora i glavnog ugovora, dakle neispoštivanih rokova završetka predmetne nekretnine do 01. rujna 2002. godine, između stranaka je ugovoreno kako će dio tih radova započeti sam tužitelj, a dovršiti prednik tuženika, dok će cijena radova obavljenih po tužitelju kao i ugovorna kazna radi kašnjenja, biti obračunati prilikom isplate ostatka kupoprodajne cijene.

Upravo je iz tog razloga u čl 3. Ugovora o kupoprodaji utvrđeno:

- 3.(a) –da je kupac ulagao vlastita sredstva u svrhu okončanja radova u stanu koji je predmet ove kupoprodaje...,
- 3.(b) -da su na snazi ostale sve odredbe utvrđene predugovorom iz lipnja 2002. godine, u kojima je između ostalog utvrđena i ugovorna kazna. (u iznosu od 100,00 EUR-a po danu za svaki dan kašnjenja sa izvođenjem radova počevu od 01.09.2022.g., sve do konačnog dovršetka svih radova na predmetnoj nekretnini)
- 3.(c) - **...da kupac zadržava pravo u obračunu ostatka kupoprodajne cijene iz čl. 2. ovog Ugovora obračunati ugovornu kaznu sukladno čl. 8. Predugovora kao i uložena vlastita sredstva u izgradnju predmetnog stana.**

Dokaz: - kao gore

- saslušanje tužitelja i direktora prednika tuženika Stjepana Koprivnjaka

4. Samo dva mjeseca nakon potpisa glavnog ugovora o kupoprodaji, dakle u kolovozu 2003. godine, Stjepan Koprivnjak je prestao obnašati dužnost direktora prednika tuženika, sve također razvidno iz povijesnog registra za tuženika.

Tužitelj je, nakon potpisa glavnog ugovora, u više navrata pozivao imenovanog direktora prednika tuženika na dovršetak radova, podsjećajući ga uostalom i na ugovornu kaznu koja je tekla od 01.09.2002.g. pa sve do dovršetka radova od strane prednika tuženika, međutim isti se na navedeno u potpunosti ogлуšio.

Tužitelju nije preostalo drugo, nego da isti o svom trošku i iz vlastitih sredstava obavi sve radove na predmetnoj nekretnini, a koji su dovršeni kroz razdoblje od otprilike 5 mjeseci od dana sklapanja glavnog ugovora, dakle otprilike početkom prosinca 2003. godine.

Dokaz: kao gore

5. Kao što je naznačeno u prethodnom stavku, tužitelj je bio primoran o svom trošku obaviti građevinske radove radi dovršetka predmetne nekretnine, sve zbog odbijanja dovršetka istih od strane prednika tuženika.

U navedenom se popisu radova, koji su obavljani na teret tužitelja, nalazila i izrada metalnih stepenica, svi izvodi, instalacije centralnog grijanja, vode, struje, klima uređaja i ostale infrastrukture, sve s obzirom da navedeno nije učinio tuženik, a na što se ugovorom obvezao.

Tužitelj je o svom trošku uklonio i brojne nedostatke koji su se u međuvremenu ukazali, ali na koje nikome nije mogao ukazati obzirom na prestanak bilo kakve komunikacije od strane prednika tuženika.

Po tužiteljevim izračunima, isti je u predmetu nekretninu uložio iznos od otprilike 17.000,00 EUR-a, a što će zasigurno biti utvrđeno od strane vještaka građevinske struke prilikom izrade nalaza i mišljenja.

Zbog proteka vremena tužitelj je u posjedu samo manjeg dijela računa koji se odnose na predmetne radove, slijedom čega se isti ovim putem dostavljaju u prilog.

Dokaz: - kao gore

- građevinsko vještačenje sa uviđajem na licu mjesta, sve na okolnost vrijednosti izvedenih radova na predmetnoj nekretnini
- dio računa koji se odnose na predmetne radove (prilog 7)

6. Kao što je ranije naznačeno, svi radovi su trebali biti dovršeni prije sklapanja glavnog ugovora, dakle najkasnije do 01. rujna 2002. godine.

Navedeno nije obavljeno, a što je uostalom utvrđeno u samom tekstu glavnog ugovora.

Da se računa ugovorna kazna samo do sklapanja glavnog ugovora, dakle da i zanemarimo činjenicu da radovi od strane tuženika nisu nikada dovršeni (odnosno da su dovršeni od strane samog tužitelja 5 mjeseci nakon sklapanja glavnog ugovora), dolazimo do iznosa od 29.000,00 EUR-a, a koji bi iznos tuženik bio dužan uračunati u kupoprodajnu cijenu s obzirom na nedovršetak radova, sve kako je ugovoreno u tekstu predugovora i glavnog ugovora.

Pribrojimo li gornjem iznosu od 29.000,00 EUR-a iznos od 17.000,00 EUR-a, koji je iznos tužitelj uložio u predmetu nekretninu, uz već ranije nesporno isplaćenih 24.668,50 EUR-a, dolazimo do iznosa od sveukupno 70.668,50 EUR-a, koji bi iznos bilo potrebno uračunati u iznos ugovorene kupoprodajne cijene.

Dakle, uzmemo li u obzir činjenicu da je kupoprodajna cijena za predmetnu nekretninu iznosila 64.668,50 EUR-a, očito je kako je plaćanje kupoprodajne cijene ispunjeno u cijelosti.

7. U zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu tužitelju je predbilježeno pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini rješenjem Naslova od 09. travnja 2020. godine pod brojem Z-16329/2020, sve temeljem gornjeg ugovora o prodaji stana od 20.06.2003.g., ali zbog svega naprijed navedenog tužitelj nije bio u mogućnosti opravdati navedenu predbilježbu.

Dokaz: - uvid u zk.ul. 24975 k.o. Grad Zagreb
- uvid u spis Naslova pod brojem Z-16329/2020

8. Slijedom svega naprijed navedenog, ovim se predlaže Naslovu, nakon provedenog postupka donijeti sljedeću

P R E S U D U

I. Utvrđuje se opravdanom predbilježba prava vlasništva za korist tužitelja KRISTIJANA NIKOLIĆA iz Zagreba, Ulica Vinceta iz Kastva 1, OIB:41475829635, pod brojem Z-16329/2020 od 09.04.2020. godine, sve na nekretnini koja se nalazi na zk.č.br. 5820/5 – STAMBENA ZGRADA BR.1-5, ULICA VINCENTA IZ KASTVA 1-5 ukupne površine 793 m², s kojom je neodvojivo povezano pravo vlasništva odgovarajućeg suvlasničkog dijela (E-57) – stan u nadogradnji kosog krova, površine 65,00 m² Vincenta iz Kastva 1 koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi, sve iz zk.ul. 24975 k.o. Grad Zagreb.

II. Nalaže se tuženiku KOP-IN d.o.o. u stečaju, Bribirska ulica 20, Zagreb, OIB:66929773922, kao pravnom sljedniku društva KOP-IN d.o.o., Zagreb, Bribirska ulica 20 izdati tužitelju KRISTIJANU NIKOLIĆU iz Zagreba, Ulica Vinceta iz Kastva 1, OIB:41475829635 ispravu podobnu za upis prava vlasništva na nekretnini koja se nalazi na zk.č.br. 5820/5 – STAMBENA ZGRADA

BR.1-5, ULICA VINCETA IZ KASTVA 1-5 ukupne površine 793 m², s kojom je neodvojivo povezano pravo vlasništva odgovarajućeg suvlasničkog dijela (E-57) – stan u nadogradnji kosog krova, površine 65,00 m² Vincenta iz Kastva 1 koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi, sve iz zk.ul. 24975 k.o. Grad Zagreb, u protivnom će istu zamijeniti ova presuda.

III. Nalaže se tuženiku KOP-IN d.o.o. u stečaju, Bribirska ulica 20, Zagreb, OIB:66929773922 naknaditi tužitelju KRISTIJANU NIKOLIĆU iz Zagreba, Ulica Vinceta iz Kastva 1, OIB:41475829635 prouzročeni parnični trošak sa zateznim kamatama tekućim od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, sve po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena.

Kristijan Nikolić,
kojeg zastupa:

Troškovnik:

<u>Sastav tužbe</u>	<u>199,08 eur</u>
Ukupno:	199,08 eur
PDV 25%:	49,77 eur
Pristojba na tužbu	26,55 eur
<u>Pristojba na presudu</u>	<u>53,09 eur</u>
Sveukupno:	328,49 eur

Napomena: U slučaju priznanja tužbenog zahtjeva od strane tuženika, tužitelj ne potražuje nikakve troškove postupka!