

U Zagrebu, dana 11.01.2024.g.

Naša oznaka: 601

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg J.F.Kennedya 11

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:

6.700,00 EUR

T U Ž B A

radi utvrđenja prava vlasništva

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 izvatka iz sudskog registra za tuženika (prilog 2)
- po potrebi službeni upit Trgovačkom sudu u Zagrebu na okolnost pravnog sljedništva
- uvid u spis Naslova, 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 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 ugovoreno 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.

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 izvotka 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
- po potrebi 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 izvotka 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 tavanaskog prostora, instalacije centralnog grijanja, vode, struje i ostale redovite infrastrukture.

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 konstatirano sljedeće:

- 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 počevno 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.

Sve naprijed navedeno je tužitelja koštalo otprilike 17.000,00 EUR-a, a tužitelj je, zbog proteka vremena, u posjedu manjeg dijela računa za predmetne radove.

Dokaz: - kao gore

- po potrebi 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) i da zanemarimo činjenicu što bi ugovorna kazna teoretski trebala teći i dan-danas, 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. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u čl. 159. st.2. navodi kako posjednik, čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten, stječe vlasništvo nekretnine protekom deset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja, odnosno ukoliko je nekretnina u vlasništvu i Republike Hrvatske, županija ili jedinica lokalne samouprave i jedinica područna (regionalne) samouprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, steći će se dosjelošću vlasništvo nad predmetnim nekretninama nakon proteka 20 godina samostalnog posjedovanja.

Slijedom svega navedenog, vidljivo je da je tužitelj u trenutku podnošenja ove tužbe odavno stekao pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom dosjelošću i to zato što je predmetna nekretnina u njegovom posjedu duže od 10 godina. (kvalificirani posjed, iako se nekretnina u njegovom posjedu nalazi već više od 20 godina samostalnog posjedovanja)

Naime, posjed tužitelja je:

a) zakonit – tužitelj ima valjan pravni temelj posjedovanja. Kao što je to ranije navedeno, tužitelj ima sklopljen predugovor za predmetnu nekretninu od 26. lipnja 2002. godine ali i glavni ugovor sklopljen 20. lipnja 2003.g., dakle otprije više od 20 godina, a temeljem kojeg je ugovora tužitelj stupio u nesmetan posjed predmetne nekretnine i temeljem kojeg je predbilježeno njegovo pravo vlasništva.

b) istinit – tužitelj posjed predmetne nekretnine nije pribavio niti silom niti potajno niti prijevarom niti zlouporabom povjerenja, odnosno u posjed je uveden od strane tadašnjeg direktora pravne osobe prodavatelja i isti koristi predmetnu nekretninu nesmetano, bez ikakvog smetanja posjeda od strane tuženika ili trećih osoba, već više od 20 godina.

c) pošten – tužitelj nikada nije imao razloga sumnjati u to pripada li mu pravo na posjed predmetne nekretnine, obzirom da je tužitelj za istu najprije sklopio predugovor, a zatim i glavni ugovor o kupoprodaji te mu je predbilježeno i pravo vlasništva u zemljišnim knjigama. Nakon što je obavio sve radove koje je trebao dovršiti sam tuženik (prednik tuženika), uzevši u obzir i ugovorenu ugovornu kaznu, tužitelj je, ne samo isplatio kupoprodajnu cijenu u cijelosti, već je istu i preplatio.

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

P R E S U D U

I. Utvrđuje se da je tužitelj KRISTIJAN NIKOLIĆ iz Zagreba, Ulica Vinceta iz Kastva 1, OIB:41475829635 vlasnik nekretnine koja se nalazi na zk.č.br. 5820/5 – STAMBENA ZGRADA BR.1-5, ULICA VINCENTA IZ KASTVA 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, a što je tuženik KOP-IN d.o.o. u stečaju, Bribirska ulica 20, Zagreb, OIB:66929773922 dužan priznati te trpjeti uknjižbu stečenog prava vlasništva nad opisanom nekretninom, a koje će priznanje i suglasnost u protivnom zamijeniti ova presuda te je tužitelj, po pravomoćnosti ove presude, ovlašten ishoditi upis stečenog prava vlasništva na opisanoj nekretnini u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, uz istodobno brisanje tog prava vlasništva sa imena tuženika, sve to u roku od 15 dana.

II. 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>200,00 eur</u>
Ukupno:	200,00 eur
PDV 25%:	50,00 eur
Pristojba na tužbu	26,55 eur
<u>Pristojba na presudu</u>	<u>53,09 eur</u>
Sveukupno:	329,64 eur

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