



Republika Hrvatska
Županijski sud u Osijeku
Osijek, Europska avenija 7

OPĆINSKI SUD U ZADRU

13 -03- 2020

PRIMLJENO

Poslovni broj GŽ-555/2019-5

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Županijski sud u Osijeku, u vijeću sastavljenom od suca mr. sc. Krunoslava Barana predsjednika vijeća, suca izvjestitelja i člana vijeća Mire Čavajda i suca Vesne Bjelousov, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Mitis d.o.o. Zagreb, Našička 3, OIB:23923851975, u stečaju, zastupan po stečajnom upravitelju Dragutinu Romić, protiv tuženice Melite Jurjević Hadžić iz Zadra, Fra Grge Martića 35, OIB:02558750740, zastupane po punomoćnicima iz OD Korljan i partneri, odvjetnicima u Zadru, radi utvrđenja postojanja predugovora, odlučujući o žalbi tužitelja izjavljenoj protiv presude Općinskog suda u Zadru poslovni broj P-3305/2015 od 27. veljače 2017., u sjednici vijeća održanoj 5. ožujka 2020.,

presudio je

Odbija se žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđuje u pobijanom dijelu pod toč. II, III i IV izreke presuda Općinskog suda u Zadru poslovni broj P-3305/2015 od 27. veljače 2017.

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom je presuđeno :

„1. I Utvrđuje se postojanje Predugovora o kupnji nekretnina kojeg su tuženica kao budući prodavatelj i trgovačko društvo Adamo d.o.o. Zagreb, Našička 3, kao budući kupac zaključili dana 09. svibnja 2012. godine i na kojem je potpis tuženice ovjeren istoga dana po javnom bilježniku u Zadru Veri Marčina pod br. OV-5573/12, a koji je Predugovor o kupoprodaji nekretnina navedeno trgovačko društvo prenijelo na tužitelja.

2. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„II Nalaže se tuženici da kao prodavatelj u roku od 15 dana zaključi glavni ugovor o kupoprodaji nekretnina kojim, a za cijenu od 300,00 EUR/1m² u protuvrijednosti u kunama obračunatoj po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, prodaje, a tužitelj kupuje, nekretninu oznake k.č.br. 7923/10 neplodno površine 2981 m² u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru upisane u zk. ul. br. 12228 k.o. Zadar, a u tom ugovoru određuje se još i slijedeće:

- da kupac stupa u posjed i uknjižbu prava vlasništva navedene nekretnine trenutkom konačne isplate kupoprodajne cijene,
- da je prodavatelj dužan odmah prilikom zaključenja ovog ugovora (glavnog ugovora) položiti kod javnog bilježnika tabularnu izjavu kojom bezuvjetno

dozvoljava upis prava vlasništva kupca temeljem ovoga ugovora (glavni ugovor) kao i da javnom bilježniku odredi nalog da tu tabularnu izjavu preda kupcu nakon konačne isplate kupoprodajne cijene o kojoj isplati dokaz ima biti potvrda poslovne banke kupca da su novčana sredstva u visini kupoprodajne cijene doznačena na račun koji odredi prodavatelj,

- da se kupoprodajna cijena plaća u roku od 3 dana od dana ovjere ovog ugovora, a u slučaju da predmetna nekretnina bude u vrijeme dospijeca plaćanja imala u zemljišnoj knjizi upisanih, a da nisu u korist tužitelja, kakvih plombi, zabilježbi, predbilježbi ili tereta, plaćanje se odgađa dok se isti pravomoćno ne brišu,
- da porez na promet nekretnina snosi kupac,
- da poreze, doprinose i ostala javna davanja koja se odnose na posjedovanje predmetne nekretnine do trenutka primopredaje posjeda snosi prodavatelj, a od trenutka primopredaje pa nadalje snosi kupac,
- da ovaj ugovor (glavni ugovor) kupac može prenijeti na treću osobu bez posebne suglasnosti prodavatelja, te
- da u znak prihvata prava i obveza ovaj ugovor (glavni ugovor) strane potpisuju.

III Ukoliko tuženica odbija u navedenom roku od 15 dana sklopiti ugovor naveden u točki II ove presude, ova presuda zamijenit će takav ugovor.

IV Tuženik je dužan trpjeti u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru upis prava vlasništva temeljem ove presude ili ugovora (glavnog ugovora) ukoliko bude zaključen u skladu s nalogom iz točke II izreke ove presude, a na nekretnini oznake k.č.br. 7923/10 neplodno površine 2981 m² upisane u zk. ul. br. 12228 k.o. Zadar, na ime tužitelja pod ispunjenjem uvjeta isplate kupoprodajne cijene, a pod ispunjenjem istog uvjeta dužan je upis tog prava vlasništva trpjeti u zemljišnoj knjizi temeljem provedbe ugovora o kupoprodaji navedene nekretnine ukoliko taj ugovor sklopi u ispunjenju naloga iz ove presude“.

3. Nalaže se tužitelju da tuženici naknadi parnični trošak u iznosu od 127.581,00 kn u roku od 15 dana dok se u preostalom dijelu preko dosuđenog troška od 127.581,00 kn, a do zatraženog troška od 365.312,50 kn odbija zahtjev tuženica za naknadom parničnog troška kao neosnovanim.“

Protiv toč. II, III i IV izreke presude žalbu je podnio tužitelj zastupan po pun. Branku Šemper, odvjetniku iz Sesveta zbog bitnih povreda parničnog postupka, nepotpuno i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava i odluke o parničnom trošku s prijedlogom da se u pobijanom dijelu presuda suda prvog stupnja ukinu i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje.

Odgovor na žalbu je podnesen.

Žalba nije osnovana.

Ispitujući pobijanu presudu i postupak koji joj je prethodio ovaj sud ne nalazi da je sud prvog stupnja počinio bitne povrede odredaba parničnog postupka koje bi za posljedicu imale ukidanje u pobijanom dijelu prvostupanjske presude.

Prvostupanjska presuda sadrži razloge o odlučnim činjenicama koji su jasni, nisu proturječni a nema niti drugih nedostataka zbog kojih se presuda ne bi mogla ispitati.

Tijekom postupka je utvrđeno :

-da su tuženica kao budući prodavatelj i Trgovačko društvo "Adamo" d.o.o. Zagreb kao budući kupac zaključili 9. svibnja 2012. Predugovor o kupoprodaji nekretnina i to onog dijela kčbr. 7923/3 upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru u zk.ul.broj 12228 k.o. Zadar, na kojem dijelu bi se izgradila benzinska postaja s pratećim sadržajem,

-trgovačko društvo "Adamo" d.o.o. Zagreb 7. rujna 2015. navedeni Predugovor prenijelo je na tužitelja "Mitis" d.o.o. Ugovorom o prijenosu Predugovora o kupoprodaji nekretnina,

-tužitelj "Mitis" d.o.o. je u stečaju, a stečajni upravitelj Dragutin Romić izjavio je da preuzima parnicu slijedom čega je sud prvog stupnja donio rješenje o nastavljanju prekinutog parničnog postupka, koje rješenje je pravomoćno,

-da je potpis tuženice na Predugovoru ovjeren kod javnog bilježnika u Zadru Veri Marčina pod brojem OV-5573/12,

-čl. 3. Predugovora ugovorne stranke su suglasno ugovorile da će glavni ugovor sklopiti u roku od 10 dana nakon što se kumulativno ispune slijedeći uvjeti: pravomoćno brisanje svih plombi, zabilježbi, predbilježbi i drugih tereta, izdavanje konačne i pravomoćne lokacijske dozvole za izgradnju benzinske postaje s pratećim sadržajem i provedene parcelacije te formiranja čestice površine 3140 m² koja je predmet kupoprodaje,

-potpisom Predugovora, čl. 5. istoga, ugovoreno je da prodavatelj opunomoćuje kupca ili po njemu izabranu pravnu ili fizičku osobu da može poduzimati sve potrebne radnje za ishođenje lokacijske dozvole i parcelacije, sve prema idejnom projektu kupca,

-tuženica kao prodavatelj da je jednostranom Izjavom o raskidu Predugovora o kupoprodaji nekretnine, ovjerene kod javnog bilježnika, Predugovor raskinula zbog činjenice da zaključenje glavnog ugovora neće biti moguće zbog pravnih i faktičnih nemogućnosti koje su izvan utjecaja prodavatelja,

-Grad Zadar, Upravni odjel za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja 13. ožujka 2013. donio je Rješenje kojim odbija zahtjev društva "Adamo" d.o.o. iz Zagreba po punomoćniku društva "Mitis" d.o.o. iz Zagreba za izdavanje lokacijske dozvole za gradnju benzinske postaje na kčbr. 7923/3 k.o. Zadar, uz Jadransku cestu u Zadru isključivo iz razloga što je 8.2.2013. ovom tijelu dostavljena Izjava Jurjević Hadžić Melite (tuženice) od 22.1.2013. o raskidu Predugovora o kupoprodaji dijela nekretnine od cca 3.140 m² upisane u zk. Općinskog suda u Zadru kao kčbr. 7923/3 k.o. Zadar oznake zemljišta neplodno, površine 8784 m², zk.ul. broj 12228,

-RH Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja Zagreb 4. srpnja 2013. odbilo je žalbu Trgovačkog društva "Adamo" d.o.o. Zagreb uz dodatno obrazloženje da se tuženica protivi gradnji benzinske postaje na kčbr. 7923/3 k.o. Zadar,

-da je društvo "Adamo" d.o.o. bilo u blokadi cijelu 2011. te dobar dio 2012., dakle u vrijeme sklapanja Predugovora,

-sud prvog stupnja pravilno je prihvatio iskaze zz tužitelja i svjedoka Ivana Milasa kao uvjerljive i logične da ista blokada te bonitet društva nije bio bitan niti je razlog raskida Predugovora jer je krajnji kupac bila naftna kompanija čije su ime znali Ivan Jurjević i njegova kćer, ovdje tuženica. Takav zaključak suda ima uporište i u odredbi čl. 8. Predugovora kojom je omogućeno da se Predugovor prenosi na treću osobu bez posebne suglasnosti budućeg prodavatelja te da će u kupoprodajnom ugovoru biti ugovoreno isto takvo pravo.

Prema stavu 4. članka 268. ZOO-a na zahtjev zainteresirane strane sud će narediti strani koja odbija sklopiti glavni ugovor da to učini u roku koji će joj odrediti a prema stavu 5. sklapanje glavnog ugovora može se zahtijevati u roku od 6 mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje, a ako taj rok nije predviđen onda od dana kad je prema

naravi posla i okolnostima ugovor trebao biti sklopljen. Prema stavu 5. Predugovor ne obvezuje ako su se okolnosti od njegovog sklapanja toliko izmijenile da ne bi bio ni sklopljen da su takve okolnosti postojale u to vrijeme.

Predugovorom nije određen rok za sklapanje glavnog ugovora međutim, u međuvremenu su se izmijenile okolnosti jer od sklapanja ugovora do podnošenja tužbe prošao je primjeren rok za njegovo sklapanje. Tužitelj u žalbi navodi da je u međuvremenu vlasnikom predmetne katastarske čestice postao Ri-Petrov d.o.o. Rijeka što znači da se tužitelj ne bi mogao uknjižiti vlasnikom u zemljišnim knjigama pa se postavlja pitanje i njegovog pravnog interesa podnošenja tužbe za zaključenje kupoprodajnog ugovora i izdavanje tabularne isprave za prijenos predmetne nekretnine na njegovo ime. Osim toga, za zaključenje glavnog ugovora kojeg će zamijeniti presuda u tužbenom zahtjevu nije, a što mora biti, naveden sadržaj kupoprodajnog ugovora.

Sud prvog stupnja je u odnosu na cijenu predmeta ugovora između stranaka utvrdio je pravilno vrijednost spora u iznosu od 6.689.364,00 kn.

Odluka o parničnom trošku na zakonu je osnovana, valjana i detaljno obrazložena koje obrazloženje u cijelosti prihvaća i ovaj sud.

Kako je na utvrđeno činjenično stanje sud prvog stupnja pravilno primijenio materijalno pravo a nisu počinjene niti bitne povrede odredaba parničnog postupka, temeljem čl. 368. ZPP-a odlučeno je kao u izreci ove presude.

Osijek, 5. ožujka 2020.



Predsjednik vijeća

mr. sc. Krunoslav Baran, v. r.

Za točnost ispravka – ovlašteni službenik

Blaženka Vuletić