



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI – POLA
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula-Pola

Posl.br. P-415/19-72

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

Općinski sud u Puli - Pola, po sucu toga suda Nataši Horvat, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice Mujesire Ahmetović iz Rovinja, Carera 63, OIB: 53864969121, zastupane po punomoćnici Ljiljani Sinanović, odvjetnici iz Poreča, protiv tuženika Gornje Runke d.o.o. u stečaju, Premantura, Runjačica 50b, OIB:1392297368, zastupanog po punomoćnici Anki Zahariji, odvjetnici iz Rovinja, radi zaključenja ugovora, nakon zaključene javne glavne rasprave održane dana 5. studenog 2020. godine u nazočnosti punomoćnice tužiteljice Ljiljane Sinanović, odvjetnice iz Poreča i odsutnosti tuženika, a presude objavljene dana 18. prosinca 2020.,

p r e s u d i o j e

Nalaže se tuženiku, trgovačkom društvu Gornje Runke d.o.o. u stečaju, Premantura, Runjačica 50b, OIB: 1392297368, da sa tužiteljicom Mujesirom Ahmetović iz Rovinja, Carera 63, OIB: 53864969121, sklopi ugovor o prodaji nekretnina, koji glasi:

1. Tuženik Gornje Runke d.o.o. u stečaju, Premantura, Runjačica 50b, OIB: 1392297368, kao prodavatelj, prodaje, a tužiteljica kao kupac kupuje nekretninu na k.č. br. 2090/4 u k.o. Rovinj u 3390/10171 dijela, u naravi stan i parkirno mjesto koji se grade na nekretnini k.č. br. 2090/4 u k.o. Rovinj i to stan na 1. katu, koji se sastoji od 2 spavaće sobe, kupaonice, hodnika, kuhinje sa blagovaonicom, dnevnog boravka i balkona, površine neto cca 84 m², sve u roh-bau fazi, te parkirno mjesto koje je u projektu građevine na k.č. br. 2090/4 u k.o. Rovinj označeno sa rednim brojem 3, sve sa pripadajućim zajedničkim dijelovima zgrade i pravima na tim dijelovima zgrade.
2. Tužiteljica je za nekretninu iz točke 1. isplatila tuženiku kupoprodajnu cijenu u iznosu od 140.00,00 EUR-a.
3. Tužiteljica je u posjedu kupljene nekretnine iz točke 1.
4. Tužiteljica će platiti porez na promet nekretnina, kao i trošak uknjižbe prava vlasništva na nekretnini iz točke 1.

5. Tužiteljica je ovlaštena bez ikakve daljnje dozvole ili odobrenja tuženika u zemljišnoj knjizi ishoditi uknjižbu prava vlasništva na k.č. br. 2090/4 u k.o. Rovinj u 3390/10171 dijela na svoje ime i u svoju korist u cijelosti ili će u slučaju odbijanja sklapanja ovog ugovora o prodaji takav ugovor zamijeniti ova presuda po svojoj pravomoćnosti.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi koja je kod ovoga suda zaprimljena 14. prosinca 2012. ističe da je kao kupac dana 22. veljače 2010. sa tuženikom kao prodavateljem zaključila Predugovor o kupoprodaji nekretnina. Tim predugovorom stranke su ugovorile da je tuženik vlasnik k.č.br. 2090/4 k.o.Rovinj koju je stekao temeljem Ugovora o kupoprodaji od 13. srpnja 2009. od Miroslava Habera, da je na predmetnoj nekretnini bila dozvoljena gradnja temeljem Rješenja o uvjetima građenja od 6. studenog 2008., da nekretnina nije bila opterećena teretima izuzev založnog prava u korist Miroslava Habera. Da je tuženik na nekretnini izgradio tri stambene jedinice, da će stranke po završetku gradnje sklopiti ugovor o prodaji, da je cijena 200.000,00 eura u protuvrijednosti u kunama, a koju će isplatiti u tri obroka. Da će tuženik zgradu izgraditi do pod krov do 15. travnja 2010., da će sve građevinske radove, potrebne tehničke preglede i ishodovanje uporabne dozvole izvesti najkasnije do 15. srpnja 2010, te da će odmah o tehničkom pregledu pristupiti etažiranju nekretnine. Da će po sklapanju glavnog ugovora omogućiti tužiteljici uknjižbu prava vlasništva, da će stan graditi sukladno projektu iz čl. 2. predugovora i troškovniku "Mar.Ra.Istra" d.o.o. te da će troškove poreza na promet i uknjižbe snositi tužiteljica. Predgovor između stranaka nije raskinut, tužiteljica je u cijelosti isplatila tuženiku prvi i drugi obrok cijene u iznosu od 60.000,00 eura te dio trećeg obroka u iznosu od 20.000,00 eura, odnosno ukupno 140.000,00 eura. Tuženik nije izvršio svoje obveze iz predugovora. Već više mjeseci tuženik ne izvodi radove na objektu zbog čega je tužiteljica tražila da zaključe kupoprodajni ugovor nakon čega bi tužiteljica sama izvela do kraja određene radove i provela etažiranje, a što je tuženik odbio. Predlaže da sud prihvati tužbeni zahtjev.

U odgovoru na tužbu tuženik ističe prigovor mjesne nenadležnosti Općinskog suda u Rovinju., te se u cijelosti protivi tužbenom zahtjevu. Nije sporno da je između stranaka zaključen Predugovor o kupoprodaji stana na 1. katu i parkirnog mjesta u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 2090/4 k.o. Rovinj, te da mu je tužiteljica isplatila iznos od 140.000,00 eura. Oспорava da je upravo on odgovoran za to što radovi na predmetnom objektu nisu završeni u ugovorenim rokovima. Stranke su ugovorile mogućnost izvođenja dodatnih radova na zahtjev i po uplatama tužiteljice, pa je tako tužiteljica više puta tražila izmjenu glavnog projekta, postavljanje podnog grijanja i dr. u vrijednosti od 16.000,00 eura. Predlaže tužbeni zahtjev odbiti, te postavlja zahtjev za naknadom parničnog troška.

U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u predugovor o kupoprodaji nekretnina i punomoć, potvrdu sa lista 49-57 spisa, ponudu sa lista 58 spisa, preslik uplatnice i račun, proveden je dokaz saslušanjem svjedoka Senade Sejfo, tužiteljice i zz tuženika, te je provedeno vještačenje po vještaku građevinske struke Gea inženjering (list 113-127 spisa).

Nakon ocjene svih provedenih dokaza sud je utvrdio tužbeni zahtjev tužiteljice u cijelosti osnovanim.

Između stranaka nije sporno:

- da su parnične stranke dana 22. veljače 2010. zaključile Predugovor o kupoprodaji stana na 1. katu koji se sastoji od dvije spavaće sobe, kupaonice, hodnika, kuhinje sa blagovaonicom, dnevnog boravka i balkona, površine 84 m² i parkirnog mjesta sagrađeno na kč.br. 2090/4 k.o. Rovinj,
- da je kupoprodajna cijena 200.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti,
- da je tužiteljica isplatila tuženiku iznos od 140.000,00 eura.

Ono što je između stranaka sporno je tko je od stranaka odgovoran za kašnjenje sa izvedenim radovima, odnosno iz kojeg razloga radovi nisu izvršeni u rokovima iz čl. 7. Predugovora.

Iz iskaza svjedoka Senade Sejfo u bitnom proizlazi da je tužiteljicu, koja je njena rođakinja i koja je željela kupiti stan, "povezala" sa tuženikom, sa kojim je zaključila Predugovor za kupnju stana od 200.000,00 eura, a koja isplata je trebala ići u tri rate. Posljednja rata trebala je biti plaćena osam dana nakon što se objekt izgradi po načelu "ključ u ruke" i ishodi odgovarajuća uporabna dozvola. Ukupno je platila 140.000,00 eura. Tijekom izvođenja radova radnici tuženika su neprestano ukazivali tužiteljici da bi bilo dobro učiniti dodatne radove koji nisu bili obuhvaćeni predugovorom primjerice podno grijanje, a što je tužiteljica prihvaćala, međutim s tim u svezi ništa nije bilo izvedeno. Tužiteljica je dodatno platila 20.000,00 eura na ime troškova izvođenja dodatnih radova uvođenja podnog grijanja, jacuzzia, kamina, za koji iznos je dobila potvrde, no od svega navedenog samo je jedan zid pomaknut za 40-50 cm te je jedan ormarić za osigurače pomaknut iz sobe u hodnik. Prije nekoliko godina tuženik je prestao sa svojim aktivnostima u pravcu realizacije posla, a tijekom vremena je počelo i propadati dio objekta, dok je tužiteljica sve novce potrebne za plaćanje imala u banci. Do prijevora je došlo iz razloga što je tuženik bio nezadovoljan sa visinom kupovnine koja je bila ugovorena sa tužiteljicom pa je tražio da ona plati više od ugovorenog iznosa. Tražio je da tužiteljica plati dodatnih 40.000,00 eura odnosno ukupno 240.000,00 eura na što ona nije pristala. Cijena dodatno ugovorenih radova bila je 20.000,00 eura i taj je iznos tužiteljica isplatila.

Iz iskaza tužiteljice proizlazi da je sve ono što je plaćala tužitelju evidentirano odgovarajućim potvrdama koje prileže spisu a koje je potpisao tuženik. Na ime kupoprodajne cijene platila mu je 140.000,00 eura i 23.000,00 eura na ime dodatnih radova iako te dodatne radove nije napravio. Nikada ju nije obavijestio da bi postojale određeni problemi koji bi ga sprječavali u realizaciji posla. Sa radovima je stao u svibnju 2010. iako e u stan temeljem predugovora trebala useliti tijekom srpnja 2010. Tuženik joj je često znao isticati kako predmetni stan vrijedi puno više od onoga što je ona platila odnosno ugovorila.

Iz iskaza zz tuženika Ranka Martinovića proizlazi da je od strane Miroslava Habera bio angažiran na izvođenju radova u Boriku u Rovinju. Naknadno je zajedno sa Haberom postao investitor u omjeru od 50%. Smatrao je da je cijena koju je ugovorila tužiteljica za stan od 85 m² preniska i da isti vrijedni najmanje 300.000,00 eura. On osobno je 2012. stan na katu prodao za 400.000,00 eura. Jedan od razloga zašto radovi nisu izvršeni u roku je i taj što je tužiteljica mijenjala raspored kupaoalice da bi u konačnici od svega odustala. U konačnici smatra da je tužiteljica za predmetni stan platila i više od 200.000,00 eura.

Radi utvrđenja obima i vrijednosti izvedenih građevinskih radova te utvrđenja obima i vrijednosti preostalih neizvedenih radova sukladno Predugovoru o kupoprodaji od 22. veljače

2020. provedeno je građevinsko vještačenje po GEA – inženjerin d.o.o. Iz nalaza i mišljenja vještaka od 3. lipnja 2016. proizlazi da je vrijednost izvedenih građevinskih radova na stanu na prvom katu zgrade sagrađene na kč.br. 2090/4 k.o. Rovinj 105.678,00 eura, a vrijednost neizvedenih građevinskih radova 51.933,00 eura.

Stranke nisu imale primjedbe na nalaz i mišljenje vještaka, stoga ga prihvaća i ovaj sud kao stručan i objektivan sačinjen sukladno pravilima struke.

Tijekom trajanja postupaka tuženik je podneskom od 14. listopada 2020. učinio nespornim da je između stranaka sklopljen Predugovor o kupoprodaji nekretnina od 22. veljače 2010 radi kupnje stana na 1. katu površine cca 84 m² u zgradi sagrađenoj na kč.br. 2090/4 k.o. Rovinj, koji je ugovor na snazi. Nesporno je da je tužiteljica na ime kupoprodajne cijene stana platila ukupno 140.000,00 eura u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a, da je tužiteljica u posjedu predmetnog stana, te da tuženik nije dovrši izgradnju predmetnog stana kako je to navedeno u nalazu i mišljenju vještaka.

Budući su odlučne činjenice za presuđenje između stranaka nesporne, sud je u cijelosti prihvatio tužbeni zahtjev kako to proizlazi iz izreke presude.

U Puli, 18. prosinca 2020.

S u d a c

Nataša Horvat

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba. Žalba se podnosi ovom sudu, u tri istovjetna primjera, u roku od petnaest (15) dana od dana ročišta za objavu presude za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu za objavu, odnosno od dana primitka ovjerenog prijepisa presude za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu. O žalbi odlučuje nadležni Županijski sud.

Dna:

1. tužiteljici po punomoćnici
2. tuženiku po punomoćnici

Broj zapisa: **eb2f4-f42b5**

Kontrolni broj: **0bc04-601c9-64f57**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NATAŠA HORVAT, L=PULA, O=OPĆINSKI SUD U PULI-POLA, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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.