



ODVJETNIČKI URED
MARIO PATAČA

ADRESA: HR-10020 Zagreb, Ivana Šibla 15
E-MAIL: odvjetnik.pataca@gmail.com
IBAN: HR2723400091160582821
MOB: +385 99 590 6535

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU

**Turinina 3
10010 Zagreb**

TUŽITELJ-

PREDLAGATELJ OSIGURANJA: STJEPAN GRUBEŠA, OIB: 91825041898, Zagrebačka 24, Piškorevci, kojeg zastupa Mario Patača, odvjetnik u Zagrebu, Ivana Šibla 15

TUŽENICI-

PROTIVNICI OSIGURANJA:

I. Silvije Balazinec, OIB: 82868984798,
Odra, Grad Zagreb, Ivana Lackovića Croate 3

II. Nekretnine Outlet j.d.o.o., OIB: 58627462936,
Odra, Grad Zagreb, Odranska zavrtnica 47

RADI:

naknade štete/povrata dvostruke kapare/isplate

VPS:

I. TZ - 10.020,57 EUR / 75.500,00 kn

II. TZ - 20.041,14 EUR/151.000,00 kn

TUŽBA

s

PRIJEDLOGOM ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE MJERE

3x, punomoć, prilozi

I. Dana 27.04.2022. godine trgovačko društvo Repetitos Nikola j.d.o.o kao vlasnik nekretnine, sačinilo je Izjavu prema kojoj se stan oznake S2 na adresi Odranska zavrtnica 47-49, Odra, sagrađen na kč. br. 396/2, k.o. Odra, E-2 može prodati osobi koju odredi I. tuženik. Na temelju navedene izjave tužitelj je pristupio postupku kupoprodaje nekretnine od prodavatelja.

Dokaz: Izjava od 27.04.2022. godine.

II. Dana 04.05.2022. godine tužitelj i I. tuženik zaključili su Predugovor o kupoprodaji nekretnine kojim se Prodavatelj obvezao prodati, a Kupac ovdje tužitelj kupiti nekretninu upisanu u zk.ul. 396/2, k.o. 25596 Odra, označena kao zkč. br. 5119/5, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR 47 49 U ULICI ODRANSKA ZAVRTNICA 47 49 ukupne površine 264 m2, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine 7. Suvlasnički dio 585/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) povezano s vlasništvom trosobnog stana u visokom prizemlju zgrade, redni broj iz tabele udjela 7, oznaka stana i spremišta u podrumu SP2 ukupne površine 62,25.

Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od 100.000,00 EUR-a, a tužitelj je odmah na ime kapare isplatio iznos od 10.000,00 EUR-a prema broju računa iz ugovora IBAN: HR1024020061100928605, a čiji primitak je I. tuženik potvrdio svojim potpisom.

Nastavno, dana 13.05.2022. godine tužitelj i I. tuženik zaključili su Aneks Predugovora o kupoprodaji nekretnine kojim mijenjaju opis nekretnine iz članka 1. Predugovora na način na opis nekretnine glasi: kč. br. 396/2, ODRA, ODRANSKA ZAVRTNICA, DVORIŠTE površine 632 m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 47, 49 površine 264 m², odnosno ukupno 896 m², povezano s vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to: suvlasnički dio 858/10000, STAN oznake S2 u prizemlju koji se sastoji od hodnika, sobe 1, sobe 2, kupaonice, kuhinje s blagovaonicom i dnevnog boravka površine 65,25 m², s loggiom površine 1,60 m² i pripatcima: spremištem oznake SP2 u podrumu površine 5,08 m² i parkirnim mjestom oznake PM2 na parceli površine 12,50 m², u grafičkom dijelu elaborata sve označeno plavom bojom, upisan u zk. ul. 25596, E-2, k.o. Odra pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu.

U navedenom Aneksu, I. tuženik je potvrdio primitak iznosa kapare od 10.000,00 EUR isplaćen na račun HR1024020061100928605 kod Erste bank d.d. dok se preostali iznos kupoprodajne cijene trebao isplatiti na račun HR9723400091110814450 kod PBZ d.d.

Iz Detalja transakcije o plaćanju, razvidno je kako poslovni račun iz Predugovora i Aneksa ugovora na koji je uplaćen iznos kapare, pripada II. tuženiku odnosno trgovačkom društvu Nekretnine Outlet j.d.o.o. čiji je raniji direktor bio I. tuženik. Sukladno takvim utvrđenjima, dana 02.06.2022. godine, I. tuženik je sačinio Izjavu, broj: OV-3853/2022, kojom potvrđuje da je primio kaparu u iznosu od 10.000,00 EUR-a.

Dokaz: Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 04.05.2022. godine, OV-8515/2022.
Detalji transakcije Privredne banke Zagreb d.d. od 04.05.2022. godine,
Saslušanje stranaka,
Prema potrebi grafološko vještačenje,
Prema potrebi financijsko-knjigovodstveno vještačenje,
Aneks Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 13.05.2022. godine, OV-3316/2022,
povijesni izvadak iz sudskog registra za Nekretnine outlet j.d.o.o.
Izjava od 02.06.2022. godine, OV3853/2022.,
očekivano priznanje I. i II. tuženika,
saslušanje svjedoka,
Prema potrebi i drugi dokazi.

III. Međutim, dana 18.05.2022. godine, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Odra, zk.ul. 25596, E-2, za navedenu nekretninu, upisana je zabilježba spora, broj: Z-13766/2022: „**ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA POSL.BR.P-439/22 ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU DANA 18.05.2022, tužitelja Lisec Milivoja, OIB: 85025028649, iz Kralja Tomislava 31, Gradići, Velika Gorica**“

Uvidom u navedeni predmet, tužitelj je utvrdio da se radi o tužbi za utvrđenje prava vlasništva treće osobe (Milivoja Liseca), **a što prema članku 430. Zakona o obveznim odnosima predstavlja pravni nedostatak na stvari.**

Odredbama članka 430. Zakona o obveznim odnosima propisano je: „*prodavatelj odgovara ako na prodanoj stvari postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničuje kupčevo pravo, a o čijem postojanju kupac nije obaviješten, niti je pristao uzeti stvar opterećenu tim pravom.*“ Budući da su I. i II. tuženik prouzročili štetu tužitelju, dužni su je naknaditi sukladno odredbama članka 1045. i 1046. Zakona o obveznim odnosima.

Također, prema članku 1111. stavak 1. ZOO-a „kad dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga, odnosno, ako to nije moguće, naknaditi vrijednost postignute koristi“. Sukladno stavku 3. istog članka „obveza vraćanja, odnosno nadoknade vrijednosti nastaje i kad se nešto primi s obzirom na osnovu koja se nije ostvarila ili koja je kasnije otpala“. Prema čl. 1115. ZOO-a „Kad se vraća ono što je stečeno bez osnove, moraju se vratiti plodovi i platiti zatezne kamate, i to, ako je stjecatelj nepošten od dana stjecanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva“.

Slijedom navedenog, budući da su nakon zaključenja predugovora o kupoprodaji nastupile takve okolnosti koje isključuju tužiteljevo pravo, a o čemu tužitelj nije obaviješten niti je pristao uzeti takvu stvar, tužitelj i I. tuženik su dana 29.06.2022. godine raskinuli predugovor zbog pravnog nedostatka na stvari.

Također, tužitelj je putem punomoćnika, Hrvoja Grubeše, odvjetnika u Osijeku, I. tuženiku dana 07.07.2022. godine poslao dopis kojim raskida Predugovor o kupoprodaji nekretnine te postavlja zahtjev za povratom uplaćene kapare u iznosu od 75.500,00 kn, međutim do dana pisanja ove tužbe, I. tuženik nije vratio tužitelju navedeni iznos novca.

Dokaz: priklop ovosudnog spisa, poslovni broj: P-439/2022,
Uvid u zk.ul. 25596-, E-2, k.o. Odra,
Raskid predugovora od 29.06.2022. godine,
Dopis od 07.07.2022. godine.

Skreće se pozornost Naslovnom sudu kako je u tijeku obnove zemljišnih knjiga, zk.ul. 25591, 7. suvlasnički dio 858/1000, E-2, k.o. Odra, teretno otpisan u novi zemljišno knjižni uložak, zk.ul. 6901, 2. suvlasnički dio 858/1000 E-2, k.o. Odra Nova.

Dokaz: povijesni zk. izvadak za zk.ul. 25596, E-2, k.o. Odra,
zk. izvadak za zk.ul. 6901, E-2, K.o. Odra Nova.

IV. Ukoliko Naslovni sud ne nađe osnovanim tužbeni zahtjev Ad/I, tada tužitelj zahtjeva povrat kapare u dvostrukom iznosu kako je ugovoreno u Predugovoru i Aneksu predugovora.

Odredbama članka 307. Zakona o obveznim odnosima propisano je „kad je uz kaparu ugovoreno pravo da se odustane od ugovora, onda se kapara smatra odustatninom i svaka strana može odustati od ugovora. U tom slučaju, ako odustane strana koja je dala kaparu, gubi je, a ako odustane strana koja je kaparu primila, vraća je u dvostrukom iznosu.“

V. Zaključno, niti nakon odvjetničkog dopisa niti nakon brojnih zahtjeva za povratom kapare tijekom telefonskih razgovora kao i putem aplikacije WhatsApp, I. i II. tuženik novčani iznos od 75.500,00 kn/151.000,00 kn još uvijek nisu vratili tužitelju. Tužitelj i I. tuženik nekoliko su se puta sastajali na okolnost povrata uplaćenog novca, međutim I. tuženik nije udovoljio njegovom zahtjevu.

Dokaz: whatsapp korespondencija između tužitelja i I. tuženika,
saslušanje stranaka.

VI. Slijedom svega navedenog, tužitelj predlaže Naslovnom sudu nakon provedenog dokaznog postupka donijeti sljedeću:

PRESUDU

I. Nalaže se I. tuženiku Silvije Balažinec, OIB: 82868984798, Odra, Grad Zagreb, Ivana Lackovića Croate 3 i II. tuženiku Nekretnine Outlet j.d.o.o., OIB: 58627462936, Odra, Grad Zagreb, Odranska zavrtnica 47, solidarno isplatiti tužitelju Stjepan Grubeša, OIB: 91825041898, Piškorevci, Zagrebačka 24, iznos od 10.020,57 EUR/75.500,00 kn zajedno sa zateznom kamatom koja teče od 30.06.2022. godine do 31. prosinca 2022. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 (tri) postotna poena, a od 1. siječnja 2023. godine pa do isplate 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, sve u roku od 15 dana.

II. Nalaže se I. tuženiku Silvije Balažinec, OIB: 82868984798, Odra, Grad Zagreb, Ivana Lackovića Croate 3 i II. tuženiku Nekretnine Outlet j.d.o.o., OIB: 58627462936, Odra, Grad Zagreb, Odranska zavrtnica 47, solidarno naknaditi tužitelju Stjepan Grubeša, OIB: 91825041898, Piškorevci, Zagrebačka 24, troškove parničnog postupka, zajedno sa zateznim kamatama od dana donošenja presude pa do isplate 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, sve u roku od 15 dana.

Ukoliko Naslovni sud ne nađe osnovanim tužbeni zahtjev Ad/I, tada tužitelj predlaže Naslovnom sudu nakon provedenog dokaznog postupka donijeti sljedeću:

PRESUDU

I. Nalaže se I. tuženiku Silvije Balažinec, OIB: 82868984798, Odra, Grad Zagreb, Ivana Lackovića Croate 3 i II. tuženiku Nekretnine Outlet j.d.o.o., OIB: 58627462936, Odra, Grad Zagreb, Odranska zavrtnica 47, solidarno isplatiti tužitelju Stjepan Grubeša, OIB: 91825041898, Piškorevci, Zagrebačka 24, iznos od 20.041,14 EUR/151.000,00 kn zajedno sa zateznom kamatom koja teče od 30.06.2022. godine do 31. prosinca 2022. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 (tri) postotna poena, a od 1. siječnja 2023. godine pa do isplate 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, sve u roku od 15 dana.

II. Nalaže se I. tuženiku Silvije Balažinec, OIB: 82868984798, Odra, Grad Zagreb, Ivana Lackovića Croate 3 i II. tuženiku Nekretnine Outlet j.d.o.o., OIB: 58627462936, Odra, Grad Zagreb, Odranska zavrtnica 47, solidarno naknaditi tužitelju Stjepan Grubeša, OIB: 91825041898, Piškorevci, Zagrebačka 24, troškove parničnog postupka, zajedno sa zateznim kamatama od dana donošenja presude pa do isplate 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, sve u roku od 15 dana.

PRIVREMENA MJERA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE

Protivnici osiguranja nemaju namjeru ispuniti svoju obvezu, a što je razvidno iz dokaznih prijedloga dostavljenih uz tužbu.

U skladu s člankom 344., stavak 1. Ovršnog zakona (dalje: OZ), radi osiguranja novčane tražbine može se odrediti privremena mjera ako predlagatelj osiguranja ispuni opću pretpostavku, odnosno učini vjerojatnim postojanje svoje tražbine, te posebnu pretpostavku, opasnost da će bez takve mjere protivnik osiguranja spriječiti ili znatno otežati naplatu tražbine time što će svoju imovinu otuđiti, prikriti ili na drugi način njome raspolagati. Predlagatelj osiguranja ne mora dokazivati opasnost iz stavka 1. ovoga članka ako učini vjerojatnim da bi predloženom mjerom protivnik osiguranja pretrpio **samo neznatnu štetu.**

Predlagatelj osiguranja, a sukladno materijalnoj dokumentaciji koja prileži spisu, ima prema protivnicima osiguranja novčanu tražbinu, dakle, predlagatelj osiguranja učinio je vjerojatnim postojanje svoje tražbine – prava na isplatu traženog iznosa.

Protivnici osiguranja, svaki su u 1/20 dijela suvlasnici nekretnine, označene kao kč. br. 2578/6, ZAVRTNICA, PUT površine 433 m², upisano u zk.ul. 6779, k.o. Odra Nova pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb. U zemljišnoknjižnom ulošku već ranije su upisane hipoteke i to na iznos od 5.100.000,00 EUR te na iznos 104.067,32 kn, dakle protivnici osiguranja bi ovom privremenom mjerom pretrpjeli samo neznatnu štetu.

Dokaz: zk. izvadak za zk.ul. 6779, k.o. Odra Nova.

Budući da je nekretnina u suvlasništvu I. i II. protivnika osiguranja već opterećena založnim pravima u višestruko većim iznosima, apsolutno je svrsishodno da se odredi predmetna mjera osiguranja, ako ništa drugo barem radi izjednačavanja pozicije predlagatelja osiguranja i I. i II. protivnika osiguranja, koja je trenutno nejednaka i narušena, a protivnici osiguranja bi time pretrpjeli samo neznatnu štetu.

Sljedom navedenog, budući su se ostvarile opće i posebne pretpostavke za osiguranje novčane tražbine, predlaže se Naslovnom sudu donijeti sljedeće:

RJEŠENJE

1. Radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema I. i II. protivniku osiguranja u iznosu od 10.020,57 EUR/75.500,00 kn zajedno sa zateznim kamatama koje teku od 30.06.2022. godine pa do 31. prosinca 2022. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 (tri) postotna poena, a od 1. siječnja 2023. godine pa do isplate 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,

kao i radi troškova postupka osiguranja, uvećanih za pripadajuću zateznu kamatu, koja teče od dana donošenja predmetnog rješenja o osiguranju pa do dana konačne isplate, 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, određuje se

PRIVREMENA MJERA

2. Zabranjuje se I. protivniku osiguranja Silvije Balažinec, OIB: 82868984798, Odra, Grad Zagreb, Ivana Lackovića Croate 3, da otuđi ili optereti 1/20 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao kč. br. 2578/6, ZAVRTNICA, PUT površine 433 m², upisano u zk.ul. 6779, k.o. Odra Nova pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb.
3. Zabranjuje se II. protivniku osiguranja Nekretnine Outlet j.d.o.o., OIB: 58627462936, Odra, Grad Zagreb, Odranska zavrtnica 47, da otuđi ili optereti 1/20 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao kč. br. 2578/6, ZAVRTNICA, PUT površine 433 m², upisano u zk.ul. 6779, k.o. Odra Nova pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb.
4. Zabilježbu privremene mjere iz točke 1. i točke 2. ovog Rješenja, provest će Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Novom Zagrebu s tim da se zabrana smatra provedenom dostavom zemljišnoknjižnom odjelu.
5. Ova privremena mjera ostaje na snazi do pravomoćnog okončanja ovog parničnog postupka.
6. Nalaže se protivnicima osiguranja da predlagatelju osiguranja, solidarno naknade trošak ovog postupka osiguranja, uvećanih za pripadajuću zateznu kamatu, koja teče na isti iznos od dana donošenja predmetnog rješenja o osiguranju do dana konačne isplate, 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, u roku od osam dana.,
7. Žalba protiv ove privremene mjere ne odgađa njezino izvršenje.

U Zagrebu 17.05.2023. godine.

TUŽITELJ-PREDLAGATELJ OSIGURANJA
zastupan po:

TROŠKOVNIK:

- Sastav tužbe	497,71 EUR
- Sastav privremene mjere	199,08 EUR
- <u>Sudska pristojba na tužbu i prijedlog</u>	<u>260,30 EUR</u>
UKUPNO:	957,81 EUR