



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Trg pobjede 13
35000 Slavonski Brod

Broj: 1/P-394/2016-48

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

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU, po sutkinji Vesni Vukelić, u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, Matije Gupca 22, OIB 25029020073, protiv tuženika-protutužitelja 1. Stipe Šokića iz Slavonskog Broda, Košarevac 51, OIB 69826895187, 2. RADOŠ d.o.o. Slavonski Brod, P. Pirkera 8, OIB 24576203803, zastupani po punomoćniku Miji Kladariću, odvjetniku u Slavonskom Brodu, 3. IVANA DAIDŽIĆA iz Slavonskog Broda, A. Štampara 10, OIB 50255781096, 4. MARE DAIDŽIĆ iz Slavonskog Broda, A. Štampara 10, OIB 50255781096, zastupani po punomoćniku Draženu Ivančiću, odvjetniku u Slavonskom Brodu, 5. tuženika ZORANA MATKOVIĆA, bivšeg vlasnika obrta Matković interijeri, Slavonski Brod, Naselje Lutvinka 2/8, 6. tuženice-protutužiteljice Marine Plazanić iz Slavonskog Broda, A. Štampara 10, OIB 54579906370 i 7. tuženika-protutužitelja Filipa Plazanića iz Slavonskog Broda, A. Štampara 10, OIB 86281985863, radi predaje u posjed po tužbi (vps 10.000,00 kn) i radi utvrđenja izvanknjižnog vlasništva po protutužbi (vps 10.000,00 kn) nakon glavne javne rasprave zaključene 24. siječnja 2019. u nazočnosti zakonske zastupnice tužitelja-protutuženika, punomoćnika I, II, III i IV-tuženika-protutužitelja, VII-tuženika-protutužitelja, a u izočnosti uredno prozvanog V-tuženika i VI-tuženice-protutužiteljice, na ročištu za objavu presude dana 08.ožujka 2019.

p r e s u d i o j e

I. - Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja-protutuženika koji glasi:

" 1. Nalaže se tuženicama predati u posjed tužitelju MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, M. Gupca 22, OIB 25029020073 predajom ključeva od poslovnih prostora i stanova sagrađenih u Slavonskom Brodu, na adresi A. Štampara 10, u stambeno – poslovnoj zgradi izgrađenoj na kč. br. 4350/4- gradilište u ulici A. Štampara površine 804 m² zk. ul. br. 6558 k.o. Slavonski Brod i to :

-tuženik Stipo Škokić iz Slavonskog Broda, Košarevac 51, OIB 69826895187 poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 53 m² i poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 120 m²

-tuženik Radoš d.o.o. Slavonski Brod, P. Pirkera 8 , OIB 24576203803, zastupan po direktoru Peri Radošu iz Slav. Brodu, stan na I katu površine 51,30 m² a koji se sastoji od ulaza, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, sobe , kupaonice, degažmana i lođe

Broj: 1/P-394/2016-48

-tuženici Ivan Daidžić iz Slavanskog Broda, A. Štampara 10, OIB 50255781096 i Mara Daidžić iz Slavanskog Broda, A. Štampara 10, OIB 02323735909 stan na III katu površine 82,50 m² a koji se sastoji od ulaza, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, ostave, roditeljske sobe, dječje sobe 1, dječje sobe 2, kupaonice, wc, degažmana, garderobe, lođe 1 i lođe 1

-tuženik Zoran Matković kao bivši vlasnik obrta Matković interijeri, Slavonski Brod, Naselje Lutvinka H7, OIB 18045495886, stan na II katu površine 81,82 m², a koji se sastoji od ulaza, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, ostave, sobe 1, sobe 2, sobe 3, kupaonice, wc, degažmana, garderobe, lođe 1 i lođe 1

-tuženici Plazanić Marina iz Slavanskog Broda, A. Štampara 10, OIB 54579906370 i Plazanić Filip iz Slavanskog Broda, A. Štampara 10 OIB 86281985863 stan na II katu površine 72,86 m², koji se sastoji od ulaza, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, ostave, sobe 1, sobe 2, kupaonice, garderobe, degažmana, garderobe, lođe 1, lođe 2."

II. - Odbijaju se kao neosnovani protutužbeni zahtjevi I, II, III, IV, VI i VII-tuženika-protutužitelja koji glase:

"1. Utvrđuje se da je Stipo Šokić izvanknjižni vlasnik u prizemlju ukupne površine 53,10 m² koji se nalaze u stambeno-poslovnoj građevini u Slavanskom Brodu, ulica Dr. Štampara 8 i 10, izgrađena na kč. br. 4350/4 k.o. Slavonski Brod, površine 804 m², što je tuženik dužan priznati i izdati valjanu tabularnu ispravu nakon provedenog etažiranja, a u protivnom će tabularnu ispravu zamijeniti ova presuda.

2. Utvrđuje se da je Radoš d.o.o. izvanknjižni vlasnik na I. katu površine cca 51,30 m² koji se nalazi u stambeno-poslovnoj građevini u Slavanskom Brodu, ulica Dr. Štampara 8 i 10, izgrađena na kč. br. 4350/4 k.o. Slavonski Brod.

3. Utvrđuje se da su tuženici-protutužitelji Ivan Daidžić iz Zagreba, Kvaternikova 154, OIB 50255781096 u 3/5 dijela i Mara Daidžić iz Slavanskog Broda, A. Popovića, OIB 02323735909 u 2/5 dijela izvanknjižni vlasnici četverosobnog stana u stambeno-poslovnoj zgradi u Slavanskom Brodu, A. Štampara 10, izgrađenoj na kč. br. 4350/4 koji se nalazi na III. katu (S10) i sastoji se od ulaza, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, ostave, roditeljske sobe, dječje sobe 1, dječje sobe 2, kupaonice, WC-a, degažmana, garderobe, lođe 1 i lođe 2, ukupne površine 82,50 m² koji je nedjeljivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine uključujući odgovarajući dio zemljišta zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, što je tužitelj-protutuženik Mrki-gradnja d.o.o. u stečaju Slavonski Brod, M. Gupca 22, OIB 25029020073, dužan priznati i izdati im tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva tuženika-protutužitelja u zemljišne knjige Općinskog suda u Slavanskom Brodu koju će tabularnu ispravu u slučaju njezina neizdavanja zamijeniti ova presuda po pravomoćnosti, a roku od 8 dana."

III. - Svaka stranka snosi svoje troškove parničnog postupka.

Obrazloženje

Tužitelj-protutuženik u tužbi i tijekom postupka navodi da je vlasnik nekretnine upisane u z.k.ul. 6558 k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 4350/4-gradilište u ulici A. Štampara površine 804 m² u naravi stambeno-poslovna zgrada koja se sastoji od 2 poslovna prostora i 16 stanova koja nije upisana u zemljišne knjige i nije etažirana, da je po odluci Skupštine vjerovnika tužitelja u tijeku postupak upisa zgrade u katastarski operat i zemljišne knjige, te je tijekom upisa utvrđeno da je u rješenju o izvedenom stanju od 28.05.2014, kojim je objekt legaliziran netočno upisana površina zgrade zbog čega je u tijeku ispravak rješenja, da je nakon otvaranja stečajnog postupka stečajna upraviteljica bila dužna u skladu s odredbama Stečajnog zakona cjelokupnu imovinu koja ulazi u stečajnu masu odmah uzeti u posjed i njome upravljati te je prilikom primopredaje utvrđeno kako je tužitelj u posjedu samo jednog nedovršenog stana na 1. katu zgrade koji je stečajnoj upraviteljici predan u posjed dok za stan na 2. katu ne posjeduje ključeve, a ostali stanovi i poslovni prostori u posjedu su trećih pravnih i fizičkih osoba koji ih koriste za svoje potrebe ili u svrhu iznajmljivanja. Na sastanku stanara zgrade izvršena je identifikacija predmetnih stanova i poslovnih prostora na kojem su se svi posjednici očitovali koje prostore drže u posjedu i temeljem kojih osnova a što je u skladu s izjavama tuženika i pun. tuženika danim na ročištu od 21.04.2016. i 05.05.2016. koje je održano kod ovog suda u stečajnom postupku koji se vodi nad tužiteljem pa je tako utvrđeno da jedan poslovni prostor u prizemlju predmetne stambeno-poslovne zgrade drži u posjedu prvotuženi Stipo Šokić u površini 53 m², a drugi u površini od 120 m² u ime i za račun trgovačkog društva Terrazo d.o.o. kojeg je osnivač i bivši zastupnik po zakonu njegov suprug Mladenka Šokić a nad kojim društvom je otvoren i istovremeno zaključen stečajni postupak nakon čega je trgovačko društvo brisano iz sudskog registra rješenjem Tt 16/1013-2, a stečajni upravitelj se očitovao da nije u posjedu ključa predmetnog poslovnog prostora i nema saznanja da bi prostor činio stečajnu masu. U poslovnoj dokumentaciji tužitelja tvrdi da nema dokaza o plaćanju poslovnih prostora "kućom u Vinogorju" niti u robi koja bi bila ugrađena u nekretninu.

Nadalje navodi da se stan na 1. katu površine 51.30 m² koji se sastoji od ulaza, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, sobe, kupaonice, degažmana i lođe, nalazi u posjedu 2. tuženika Radoš d.o.o.Slav. Brod koji stan iznajmljuje i ostvaruje korist, a nad društvom je u tijeku postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranja stečajnog postupka, a u poslovnoj dokumentaciji tužitelja ne postoje dokazi o plaćanju kupovnine za navedeni stan niti uplatom na račun tužitelja niti putem kompenzacije.

Stan na 2. katu površine 81,72 m² koji se sastoji od ulaza, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinjom, ostavom, 3 sobe, kupaonice, Wc-a, degažmana, garderobe i 2 lođe se nalazi u posjedu 5.tuženika Zorana Matkovića koji predmetni stan za iznos od 1.500,00 kn mjesečno daje u najam obitelji Agostini, a za kupnju stana također ne postoje dokazi o plaćanju.

Stan na 3. katu površine 82,50 m² koji se sastoji od ulaza, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinjom, ostavom, 3 sobe, kupaonice, Wc-a, degažmana, garderobe i dvije lođe je u posjedu 4. i 5. tuženika Ivana i Mare Daidžić koji su dostavili kao dokaze uplatnice i izvode da s računa koji ne dokazuju da je kupovna plaćena na račun tužitelja, a u skladu s time i PDV jer su uplate vršene prema supruzi bivšeg zastupnika po zakonu.

Stan na 2. katu površine 72,86 m² koji se sastoji od ulaza, dnevnog boravka s blagovaonicom kuhinjom, ostavom, dvije sobe, kupaonicom, garderobom, degažmanom i 2 lođe nalazi se u posjedu 6. i 7. tuženika Marine i Filipa Plazanić, a u poslovnoj dokumentaciji tužitelja nema dokaza o plaćanju kapare u iznosu 55.000,00 eura na poslovni račun tužitelja kao niti dokaza da je o tome izdana potvrda.

Slijedom navedenog, svi tuženici su pozvani predati u posjed stečajnoj upraviteljici navedene nekretnine odnosno zaključiti s tužiteljem ugovore o najmu, a kako su tuženici to odbili, tužitelj u smislu odredbe čl. 161 st.1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a u svezi odredbe čl. 196 st. 1. Zakona o parničnom postupku tužbom potražuje od tuženika predaju u posjed navedenih stanova i poslovnih prostora.

U odgovoru na tužbu I, II, III i IV tuženici-protutužitelji protive se tužbi i tužbenom zahtjevu te čine nespornim da je tužitelj vlasnik predmetne nekretnine koju u naravi čini zgrada sa 2 poslovna prostora i 16 stanova da se nad tužiteljem vodi stečajni postupak i da stu tuženici u posjedu navedenih poslovnih prostora i stanova ali temeljem valjanim pravnih poslova koje su zaključili s prednikom tužitelja što uključuje njihovo pravo na posjed. 1. tuženik navodi da je u posjedu navedenog poslovnog prostora u prizemlju površine 53 m² a u posjed je ušao na temelju predugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.10.2008. kojim je čl.2 utvrđeno da je za navedeni prostor kupovina isplaćena u cijelosti na način da je I-tuženik Stipo Šokić prenio u vlasništvo predniku tužitelja kuću u Vinogorju, a za drugi poslovni prostor površine 120 m² ističe prigovor promašene pasivne legitimacije jer I-tuženik se ne nalazi u posjedu navedenog poslovnog prostora.

Činjenica što u poslovnim knjigama nije evidentirano plaćanje kupoprodajne cijene, smatra da predstavlja problem neurednog vođenja knjigovodstva prednika tužitelja, a da je temeljem predugovora u kojem stoji da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena prijenosom prava vlasništva na kući u Brodskom Vinogorju, a radi se o nekretnini koja je u zemljišnim knjigama upisana kao gospodarska zgrada i oranica, označena sa kč.br. 814/7, upisana u zk.ul. 180 k.o. Brodsko Vinogorje i kč.br. 814/8, upisana u zk.ul. 1144 k.o. Brodsko Vinogorje. Temeljem isplate kupoprodajne cijene na navedeni način I-tuženik Stipo Šokić postao je vlasnikom poslovnog prostora u prizemlju predmetne stambene zgrade površine 53,10 m², a budući se nije mogao upisati kao vlasnik iz razloga što nije provedeno etažiranje stambeno poslovne zgrade, podnosi protutužbu kojom zahtjeva od suda da se utvrdi da je I-tuženik Stipo Šokić izvanknjižni vlasnik poslovnog prostora u prizemlju ukupne površine 53,10 m² koji se nalazi u stambeno poslovnoj građevini u Slavonskom Brodu, Ulica dr. Andrije Štampara 8 i 10, izgrađene na kč.br. 4350/4, k.o. Slavonski Brod, površine 804 m², što je tužitelj dužan priznati i izdati valjanu tabularnu ispravu nakon provedenog etažiranja, a u protivnom će tabularnu ispravu zamijeniti ova presuda.

II-tuženik Radoš d.o.o. u odgovoru na tužbu također priznaje činjenicu da je u posjedu stana na prvom katu površine 51,30 m², u posjed kojega je ušao na temelju predugovora o kupoprodaji nekretnine od 10.06.2010. iz kojeg je vidljivo da su ugovorne strane člankom 2 utvrdile kupoprodajnu cijenu u iznosu 579.637,50 kn, a koji iznos je namiren putem prijeboja za protupotraživanje tuženika po računu br. 1-06-10 od 10.06.2010. koji je predniku tužitelja izdan za izvedene građevinske radove na predmetnoj stambeno poslovnoj zgradi. Tuženik je temeljem izdanih računa u svojoj poslovnoj dokumentaciji proveo prijeboj, a nema saznanja o tome je li to isto učinio i prednik tužitelja u svom knjigovodstvu.

Kako je temeljem isplate kupoprodajne cijene II-tuženik postao vlasnikom nekretnine, i to dvosobnog stana na prvom katu br. S4 površine 51,30 m² koji se nalazi u stambeno poslovnoj građevini u Slavonskom Brodu, Ulica dr. Andrije Štampara 8 i 10, izgrađene na kč.br. 4350/4, k.o. Slavonski Brod, površine 804 m² također podnosi protutužbu radi utvrđenja da je II-tuženik izvanknjižni vlasnik navedenog stana, što je tužitelj dužan priznati i izdati valjanu tabularnu ispravu nakon provedenog etažiranja, a u protivnom će ju zamijeniti presuda.

III i IV tuženici u odgovoru na tužbu također priznaju činjenicu da su u posjedu stana na drugom katu predmetne stambene zgrade površine 81,72 m² temeljem predugovora o kupoprodaji nekretnine od 19.01.2010. kojim je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu 85.000 eura, koja je u cijelosti isplaćena na način da je danom potpisa predugovora uplaćen iznos od ukupno 72.000 eura, dok je dogovoreno da će se ostatak platiti po dogovoru te su III i IV-tuženici navedeni iznos platili predajom na ruke gotovog novca tadašnjem zakonskom zastupniku prednika tužitelja Željku Štefančiću i to iznose od po 2.000 eura dana 25.02.2008., 02.03.2008., 05.04.2008. i 05.01.2010. te iznose od po 5.000 eura dana 31.07.2008. i 17.04.2009., a 21.12.2010. iznos od 1.300 eura.

Obzirom da su III i IV-tuženici obavljenim isplatama u cijelosti isplatili ugovorenu kupoprodajnu cijenu, također podnose protutužbu kojom traže da se utvrdi njihovo izvanknjižno vlasništvo na predmetnom stambenom prostoru, koju činjenicu je tužitelj dužan priznati te izdati valjanu tabularnu ispravu nakon provedenog etažiranja, a u protivnom će ju zamijeniti ova presuda.

Podneskom od 21.01.2019. III i IV-tuženici su pored ispravka i uređenja protutužbe, izvršili i njezinu preinaku, a kako preinaka tužbe nije dopuštena u fazi nakon zaključenja prethodnog postupka i takvoj preinaci se protivio tužitelj, sud preinaku nije dopustio.

V-tuženik Zoran Matković nije podnio odgovor na tužbu, nije sudjelovao u postupku niti se odazivao pozivima suda. Međutim, sud u odnosu na njega nije donio presudu zbog ogluhe jer za to nije bilo udovoljeno uvjetima propisanim odredbom čl. 331 b Zakona o parničnom postupku (NN br. 148/11-pročišćeni tekst, 25/13) jer činjenice na kojima tužitelj temelji svoj zahtjev nisu potkrijepljene niti jednim dokazom priloženim uz tužbu.

VI i VII tuženici-protutužitelji u odgovoru na tužbu također priznaju činjenicu da su u posjedu stana na drugom katu površine 72,86 m² temeljem predugovora za kupnju nekretnine od 15.09.2010., da su u trenutku zaključenja predugovora tužitelju isplatili kaparu u iznosu od 55.000 eura, o čemu je prednik tužitelja kao prodavatelj izdao potvrdu o uplati. Kako je time pretežiti dio kupoprodajne cijene isplaćen, a spremni su platiti i razliku do punog iznosa, također podnose protutužbu kojom traže da se utvrdi njihovo suvlasništvo svakom u ½ dijela nekretnine koju čini stan na drugom katu predmetne stambene zgrade u površini 72,86 m², uz nalog tužitelju izdati valjanu tabularnu ispravu koju će u protivnom zamijeniti presuda.

Podnošenjem protutužbi tuženici su faktički istakli prigovore kojima ukidaju vlasnički zahtjev tužitelja tvrdeći da im je prednik tužitelja sporne dijelove nekretnine prodao i zato imaju valjani pravni osnov za posjed.

U daljnjem tijeku postupka tužitelj-protutuženik u odgovoru na protutužbe ustrajao je kod svoje tužbe i tužbenog zahtjeva jer smatra da zaključenjem predugovora ne nastaju obveze iz ugovora koje su stranke namjeravale zaključiti, već samo obveza na sklapanje ugovora te ističe kako se tužitelj predugovorima o kupoprodaji navedenih nekretnina nije obvezao na izdavanje isprave koja će biti podobna za upis prava vlasništva u zemljišne knjige, a kako je zahtjev za izdavanje tabularne isprave radi uknjižbe prava vlasništva obveznopravni zahtjev koji zastaruje u općem zastarnom roku od 5 godina, ističe prigovor zastare.

U odnosu na dokaze o plaćanju kupoprodajnih cijena, smatra kako isprave na koje se pozivaju tuženici-protutužitelj nisu relevantne za dokazivanje činjenice plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene te predlaže protutužbene zahtjeve odbiti u cijelosti.

U tijeku dokaznog postupka sud je izveo dokaz saslušanjem I-tuženika Stipe Šokića, zakonskog zastupnika II-tuženika Pere Radoša, III-tuženika Ivana Daidžića, IV-tuženice Mare Daidžić te svjedoka Damira Kliškovića, Željka Štefančića, Davora Lukačevića i Iliju Rašića.

Obavio je i financijsko-knjigovodstveno vještačenje na okolnosti isplate kupoprodajne cijene putem prijeboja za stan u posjedu II-tuženika, kao i uvid u spis i sljedeće priložene isprave: zaključak ovog suda posl.br. St-413/2016-37 od 07.07.2016., zk izvadak za predmetnu nekretninu, upisanu u zk.ul. 6558 k.o. Slavonski Brod, zapisnike od 21.04.2016. i 05.05.2016. u stečajnom predmetu ovog suda posl.br. St-413/2016, predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen između tužitelja i I-tuženika od 29.10.2008., predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen između tužitelja i Terrazzo d.o.o. Slavonski Brod od 29.10.2008., očitovanje zakonskog zastupnika trgovačkog društva Terrazzo d.o.o. u stečaju od 14.04.2016., predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen između tužitelja i II-tuženika od 10.06.2010. uz popis inventara, predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen između tužitelja i III i IV-tuženika od 19.01.2010., nalog za plaćanje PBZ od 20.01.2010., ovjerovljenu izjavu zakonskog zastupnika prednika tužitelja od 21.01.2016., predugovor za kupnju nekretnine zaključen između tužitelja i VI i VII-tuženika od 15.09.2010.

Nakon ocjene svakog dokaza pojedinačno i svih dokaza u međusobnoj vezi, sud je odlučio kao u dispozitivu presude iz sljedećih razloga:

Predmet ovog spora je vlasnički zahtjev tužitelja na predaju u posjed dijela nekretnine koje čine navedeni stanovi i poslovni prostori, zahtjev I, II, III, IV, VI i VII-tuženika za utvrđenje prava izvanknjižnog vlasništva na istim nekretninama te zahtjev za izdavanje tabularne isprave podobne za upis prava vlasništva.

Među strankama nije sporno da je tužitelj u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik nekretnine označene sa kč.br. 4350/4 - gradilište u Ulici A. Štampara u površini od 804 m² te da je na tom zemljištu izgradio stambeno-poslovnu zgradu koja se sastoji od 2 poslovna prostora i 16 stanova te je nesporno da se I, II, III, IV, VI i VII-tuženici nalaze u posjedu predmetnih stanova i poslovnog prostora u zgradi.

Među strankama je sporno je li tužitelj vlasnik predmetnih stambenih i poslovnih prostora i jesu li tuženici u njihovom posjedu bez valjane pravne osnove, odnosno jesu li I, II, III, IV, VI i VII-tuženici na temelju predugovora o kupoprodaji nekretnina koje su zaključili s prednikom tužitelja stekli vlasništvo na nekretninama, a time i pravo na posjed.

Sporno je i pitanje zastare njihovog zahtjeva za izdavanje tabularne isprave podobne za upis prava vlasništva.

Iz predugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog između prednika tužitelja kao prodavatelja i I-tuženika Stipe Šokića od 29.10.2008. utvrđeno je:

- da je predmet prodaje poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 53,10 m² koji se nalazi u stambeno poslovnoj građevini u Slavonskom Brodu, Ulica dr. Andrije Štampara 8 i 10, na parceli zk.ul. 6558 kč.br. 4350/4 k.o. Brod ukupne površine 804 m² i da je za objekt izdana građevinska dozvola

- da je kupoprodajna cijena ugovorena u iznosu 82.200 eura koja je isplaćena u cijelosti kućom u Vinogorju, a za razliku u cijeni da će prodavatelj isplatiti kupcu kroz stan u Naselju kralja Tomislava u Slavonskom Brodu, površine cca 35 m² nakon završetka gradnje i da prodavatelj temeljem predugovora preuzima obvezu izgraditi stambeno poslovnu građevinu u skladu s građevinskom dozvolom, popratnom projektnom dokumentacijom i pravilima struke, ugraditi potrebnu opremu, izvršiti etažiranje i ishoditi uporabnu dozvolu, zgradu upisati u zemljišne knjige te nakon isplate izvršiti brisanje tereta te osigurati kupcu nesmetani upis prava vlasništva i predati mu potrebne isprave i dopustiti mu stupanje u posjed nakon ishoda uporabe dozvole.

Iz iskaza I-tuženika Stipe Šokića koji je saslušan u svrhu dokazivanja proizlazi da je sa zakonskim zastupnikom prednika tužitelja Željkom Štefančićem dogovorio kroz postojeću poslovnu suradnju kupovinu predmetnog poslovnog prostora kojeg je trebao platiti prijenosom u vlasništvo svoje kuće u Vinogorju, čija procijenjena vrijednost je bila veća od ugovorene kupovnine za prodaju poslovnog prostora jer je procijenjena na iznos od 115.000 eura te su u skladu s tim dogovorom zaključili predugovor uz obvezu prednika tužitelja da će za razliku u cijeni prenijeti u vlasništvo stan u Naselju kralja Tomislava, a da je tijekom realizacije tog dogovora Željko Štefančić zatražio da opunomoći Damira Kliškovića koji je bio zainteresiran za kupnju njegove kuće, što je i učinio, ali budući nije realiziran prijenos prava vlasništva u njegovu korist na ime razlike u kupoprodajnoj cijeni, temeljem ugovora o hipoteci na nekretnini ostvario je uknjižbu hipoteke na tužiteljevoj cjelokupnoj nekretnini koju čini predmetna stambeno poslovna zgrada radi osiguranja novčane tražbine od 115.000 eura temeljem predugovora o kupoprodaji, koje založno pravo i dalje stoji iako od tužitelja sada potražuje samo uknjižbu prava vlasništva na poslovnom prostoru koji je predmetom predugovora jer mu je u međuvremenu razlika u cijeni namirena.

Svjedok Damir Klišković potvrđuje dio njegovog iskaza kada navodi da je kupio kuću u Brodskom Vinogorju vlasništva I-tuženika na način da je Željku Štefančiću isplatio kupoprodajnu cijenu u iznosu 90.000 eura, a od Stipe Šokića dobio specijalnu punomoć za kupoprodaju navedene kuće, koju činjenicu je potkrijepio prilaganjem punomoći od 02.10.2009. iz koje proizlazi da ga Stipe Šokić opunomoćuje da u njegovo ime može zaključiti kupoprodajni ugovor vezano za nekretninu upisanu u zk.ul. 1144 k.o. Brodsko Vinogorje, što u naravi predstavlja kč.br. 814/8, nova kuća br. 29, gospodarske zgrade i dvorište Košarevac sa 717 m².

Sve ove navode potvrđuje i bivši zastupnik po zakonu prednika tužitelja Željko Štefančić koji potvrđuje činjenicu da je osobno potpisao predugovor sa Stipom Šokićem i potvrđuje postojanje dogovora s njim da će kupoprodajnu cijenu za poslovni prostor platiti kućom u Vinogorju koja je bila vrijednija od predmetnog poslovnog prostora, a da će tužitelj

za razliku predati mu u vlasništvo jedan stan te potvrđuje da predugovor odražava pravo činjenično stanje, odnosno pravu volju stranaka prilikom njegovog zaključenja.

Njegov iskaz ne prihvaća se samo u dijelu kada tvrdi da on osobno nije zaprimio novac od Damira Kliškovića na ime kupovnine za kuću u Vinogorju jer je svjedok Damir Klišković ustrajan u tvrdnji, pa i nakon suočenja, da je taj iznos platio njemu, a ne Davoru Lukačeviću, mada ove činjenice nisu niti odlučne jer je i Davor Lukačević jednako kao i Željko Štefančić bio zastupnik po zakonu prednika tužitelja pa je u ime tužitelja mogao primati isplate iako one nisu bile u skladu s propisima o platnom prometu u zemlji jer nisu bile obavljene na poslovni račun tužitelja.

Nadalje, iz priloženog ugovora o hipoteci na nekretnini od 11.10.2011. te uvidom u zk izvadak za predmetnu nekretninu, kao i presudu na temelju priznanja Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 26.09.2013. proizlazi da je tuženik ishodio uknjižbu hipoteke na tužiteljevoj nekretnini koju predstavlja predmetna stambeno poslovna zgrada radi osiguranja tražbine od 115.000 eura temeljem predugovora od 29.06.2011.

Imajući u vidu navedene dokaze, kao i činjenicu da je čl. 2 predugovora o kupnji nekretnine od 29.10.2008. jasno utvrđen način isplate kupoprodajne cijene predajom kuće u Vinogorju, da je istim člankom utvrđeno da vrijednost navedene nekretnine premašuje iznos ugovorene kupoprodajne cijene, a bez obzira na činjenicu što navedena nekretnina nije ušla u vlasništvo prodavatelja kao trgovačkog društva, već je po nalogu zakonskog zastupnika prodana, a cijena isplaćena njemu na ruke, to sud utvrđuje da je Stipo Šokić ispunio obvezu plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene za predmetni poslovni prostor površine 53,10 m².

U odnosu na drugi poslovni prostor za kojeg tužitelj tvrdi da je također u posjedu I-tuženika, a radi se o prostoru u prizemlju predmetne zgrade u površini 120 m², tužitelj za dokazivanje svojih tvrdnji da se I-tuženik neovlašteno bez valjane pravne osnove nalazi u navedenom prostoru nije pružio niti jedan relevantan dokaz, a I-tuženik tu činjenicu izričito spori te ističe i prigovor promašene pasivne legitimacije s obzirom da tužitelj u tužbi navodi da ga I-tuženik drži u posjedu u ime i za račun trgovačkog društva Terrazzo d.o.o., dok iz pisanog očitovanja stečajnog upravitelja tog društva proizlazi da on nema saznanja u čijem je vlasništvu i posjedu navedeni poslovni prostor.

Iz predugovora od 10.06.2010. zaključen između prednika tužitelja i II-tuženika Radoš d.o.o. koji prileži spisu (list 15-17) utvrđeno je:

- da je predmet prodaje dvosobni stan na prvom katu br. S4 površine cca 51,30 m² koji se nalazi u stambeno poslovnoj građevini u Slavonskom Brodu, Ulica dr. Andrije Štampara 8 i 10 na parceli zk.ul. 6558 kč.br. 4350/4 k.o. Brod, ukupne površine 804 m² te da se stan sastoji od ulaza P 2,50 m², dnevnog boravka s blagovaonicom P 25,75 m², kuhinje P 4,40 m², sobe P 10,25 m², kupaonice P 4,00 m², degažmana P 1,60 m² i 2 otvorene lođe od po 2,80 m²,

- da je za objekt izdana građevinska dozvola,
- da je kupoprodajna cijena ugovorena u iznosu 579.637,50 kn,
- da je prednik tužitelja predugovorom preuzeo obvezu izgraditi stambeno poslovnu građevinu u skladu s građevinskom dozvolom i projektnom dokumentacijom uz ugradbu potrebne opreme te izvršiti etažiranje građevine i ishoditi uporabnu dozvolu te omogućiti kupcu predaju u posjed najkasnije do 31.06.2011.,

- da su ugovorne stranke suglasno utvrdile da će kupac stupiti u posjed nekretnine isplatom kupoprodajne cijene u cijelosti te nakon što se sastavi zapisnik o primopredaji.

Iz priloženog računa-otpremnice br. 7/2010 od 10.06.2010. proizlazi da prednik tužitelja tim računom zaračunava II-tuženiku avans za predmetni stan oznake S4 u iznosu 471.250,00 kn, što s obračunatim PDV-om iznosi ukupno 579.637,50 kn.

Iz financijske kartice II-tuženika proizlazi da s danom 01.01.2015. zatvara dug prema predniku tužitelja u iznosu 471.250,00 kn.

Iz nalaza i mišljenja financijskog vještaka Filipa Tolića od 27.09.2017. proizlazi da je za potraživanje prednika tužitelja po računu-otpremnici br. 7/2010 za avans koji se odnosi na dvosobni stan S4 u ukupnom iznosu 579.637,50 kn, izvršen prijeboj s protutražbinom II-tuženika koji je predniku tužitelja ispostavio račun-otpremicu br. 01-06-2010 za radove unutarnjeg žbukanja i fasaderske radove u ukupnom iznosu 579.637,50 kn s PDV-om i da je na tom računu označen način plaćanja kompenzacijom, o čemu postoji izjava o prijeboju za navedeni iznos koju je II-tuženik proveo u svojim poslovnim knjigama te je mišljenje vještaka da je II-tuženik svoju obvezu isplate kupoprodajne cijene za predmetni stan temeljem predugovora od 10.06.2010. u cijelosti ispunio tužitelju putem prijeboja.

Nalaz i mišljenje vještaka sud prihvaća u cijelosti jer se temelji na relevantnoj dokumentaciji koja je priložena sudskom spisu i dokumentaciji tuženika te da je izrađen u skladu s pravilima struke, a koje činjenice iz nalaza i mišljenja je u cijelosti potvrdio saslušani svjedok Željko Štefančić koji tvrdi da je II-tuženik Radoš d.o.o. bio najveći izvođač radova na predmetnoj građevini i da je prema predniku tužitelja imao određena potraživanja na ime tih radova, a njihovo plaćanje su ugovorili predajom u vlasništvo jednog od stanova u zgradi, što je realizirano putem prijeboja pa sud utvrđuje da je II-tuženik ispunio obveze iz predugovora jer je ugovorenu kupoprodajnu cijenu u cijelosti namirio.

Iz predugovora o kupoprodaji nekretnine zaključen između prednika tužitelja i tuženika Ivana Daidžića i Mare Daidžić od 19.01.2010. koji prileži spisu (list 19-20), utvrđeno je:

- da je predmet prodaje četverosobni stan na trećem katu br. S10 površine 82,50 m² koji se nalazi u stambeno poslovnoj građevini u Slavanskom Brodu, Ul. dr. Andrije Štampara 8 i 10, na parceli kč.br. 4350/4, upisana u zk.ul. 6558 k.o. Brod, ukupne površine 804 m² i da je za objekt izdana građevinska dozvola te da se stan sastoji od: ulaza P 5,30 m², dnevnog boravka s blagovaonicom P 26,15 m², kuhinje P 5,00 m², ostave P 1,05 m², roditeljske sobe P 9,30 m², dječje sobe1 9,80 m², dječje sobe2 P 7,60 m², kupaonice P 4,55 m², WC-a P 1,45 m², degažmana P 3,05 m², garderobe P 4,85 m², lođe1 P 1,85 m² i lođe2 P 2,55 m²,

- da je kupoprodajna cijena ugovorena u iznosu 85.000 eura koju se kupac obvezuje isplatiti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja,

- da je do dana potpisivanja predugovora kupac uplatio iznos od 12.000 eura, te se obvezao da će ostatak od 60.000 eura isplatiti prilikom potpisa predugovora, a preostali iznos od 14.000 eura po dogovoru,

- da je prednik tužitelja predugovorom preuzeo obvezu izgraditi stambeno poslovnu građevinu u skladu s građevinskom dozvolom i projektnom dokumentacijom uz ugradbu potrebne opreme te izvršiti etažiranje građevine i ishoditi uporabnu dozvolu i osigurati kupcu

upis prava vlasništva na način da Ivan Daidžić stječe 3/5 vlasništva nekretnine, a Mara Daidžić udio od 2/5, a predaju u posjed omogućiti najkasnije do 28.02.2010.

- da su stranke suglasno utvrdile da će kupac stupiti u posjed nekretnine isplatom kupoprodajne cijene u cijelosti nakon što se sastavi zapisnik o primopredaji.

Iz priloženog naloga za plaćanje PBZ od 20.01.2010. proizlazi da je IV-tuženica Mara Daidžić izravno na tekući račun Štefančić Margarete na ime dijela ugovorene kupovnine za predmetni stan uplatila iznos od 436.400 kn.

Iz priložene izjave ovjerovljene kod javnog bilježnika Ruže Medunić iz Slav.Broda pod posl.br. OV-4063/16 od 21.04.2016. proizlazi da tom izjavom Željko Štefančić, bivši zastupnik po zakonu prednika tužitelja pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljuje da su kupci iz predugovora Ivan Daidžić i Mara Daidžić u cijelosti ispunili svoje obveze iz čl. 2 predugovora uplatom kupoprodajne cijene u cijelosti, i to uplatom obavljenom 19.01.2010. u iznosu 60.000 eura koji je uplaćen na račun u PBZ, 18.10.2008. na račun u HPB u iznosu 4.000 eura, 08.02.2011. na račun u Zagrebačkoj banci d.d. protuvrijednost 2.700 eura, dok je gotovinskom isplatom obavljenom njemu osobno na ruke izvršeno plaćanje preostalog iznosa, čime su kupci u cijelosti isplatili ugovorenu cijenu od 86.000 eura.

Iz iskaza III i IV-tuženika Ivana i Mare Daidžić proizlazi da su ugovorenu kupovninu isplatili upravo onom dinamikom kako je to evidentirano u priloženoj izjavi, a sve u skladu s dogovorom sa zakonskim zastupnikom Željkom Štefančićem koji im je i predao stan u posjed nakon uplate kupovnine i obećao izdati tabularnu ispravu nakon što se obavi etažiranje zgrade, a koje navode je svojim iskazom potvrdio Željko Štefančić kao svjedok.

Kako je na temelju izvedenih dokaza utvrđeno da su Ivan i Mara Daidžić ugovorene kupoprodajne cijene za predmetni stan obavili isplataima na tekući račun supruge zakonskog zastupnika, a djelomice i plaćanjem u gotovini po nalogu i ugovorenoj dinamici sa zakonskim zastupnikom prednika tužitelja, to sud i u ovom slučaju utvrđuje da su III i IV-tuženici ugovorene kupoprodajne cijene za svoj stan isplatili u cijelosti.

U odnosu na sam način isplate kupoprodajnih cijena za kupnju stana u čijem su posjedu Ivan i Mara Daidžić te za kupnju poslovnog prostora u čijem posjedu je tuženik Stipo Šokić, iz iskaza svih saslušanih svjedoka može se zaključiti da su zakonski zastupnici odnosno direktori društva prednika tužitelja neuredno i nezakonito vodili poslovanje društva i postupali suprotno propisima o platnom prometu u zemlji, pogotovo u vrijeme blokade poslovnog računa koja je imala za posljedicu otvaranje stečajnog postupka, međutim, takvo postupanje ne može ići na štetu kupaca koji su fizičke osobe i koji su ugovorene kupoprodajne cijene obavili u skladu s ugovorenim, po nalogu direktora društva te kako je utvrđeno da su u svrhu isplate kupoprodajnih cijena dali dio svoje imovine odnosno gotovinska novčana sredstva isplaćena na ruke direktora i na tekući račun treće osobe, po ocjeni ovog suda I, III i IV-tuženici su navedenim isplataima u cijelosti ispunili ugovornu obvezu isplate kupoprodajnih cijena.

Naime, ovdje nije odlučno je li prodavatelj postupio u skladu s propisima o platnom prometu u zemlji i je li primljeni novac položio na poslovni račun kod banke jer direktor društva raspolaže u ime društva i novcem koji se nalazi na poslovnom računu (a koji stav zauzima i Vrhovni sud RH u svojoj odluci Revt-117/06-2 od 11.10.2006.).

Ovdje valja istaći i činjenicu da samo nezakonito postupanje bivših direktora prednika tužitelja je pitanje njihove eventualne kaznene ili prekršajne odgovornosti, kao i odgovornosti za materijalnu štetu koju bi nezakonitim postupanjem počinili društvu tužitelja pa takvo postupanje ne može utjecati na valjano ispunjenje ugovorne obveze kupaca u konkretnom slučaju I, III i IV-tuženika u odnosu na plaćanje ugovorene kupoprodajne cijene.

Nadalje, iz predugovora za kupnju nekretnine zaključen između prednika tužitelja i VI i VII-tuženika Marine i Filipa Plazanić od 15.09.2010. koji prileži listu spisa 23, utvrđeno je:

- da je predmet prodaje dvosobni stan S-5 u zgradi mješovite robe u Ulici A. Štampara 10 koji se nalazi na drugom katu i sastoji se od: ulaza, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 72 m², te parkirno mjesto na pripadajućoj parceli objekta označeno kao P-5,
- da je kupoprodajna cijena ugovorena u iznosu 64.800 eura,
- da kupci zaključenjem predugovora na ime kupovnine predmetne nekretnine isplaćuju prodavatelju na ime kapare iznos od 55.000 eura, o čemu se prodavatelj obvezuje izdati potvrdu,
- da se zaključenjem glavnog ugovora, a temeljem ovog predugovora i plaćanjem kupoprodajne cijene prodavatelj obvezuje izdati kupcu valjanu tabularnu ispravu radi uknjižbe prava vlasništva.

Iz priložene potvrde o uplati kapare od 15.09.2010. proizlazi da je zastupnik po zakonu tužiteljevog prednika Željko Štefančić potvrdio da su kupci predmetnog stana Marina i Filip Plazanić izvršili uplatu kapare u iznosu 55.000 eura na ime ugovorene kupovnine iz članka 1 predugovora za kupnju nekretnine, međutim. ovu potvrdu sud nije prihvatio kao vjerodostojni dokaz jer iz iskaza svjedoka Željka Štefančića proizlazi da on spori da bi osobno potpisao ovu ispravu te mu o isplati navedenog iznosa nije ništa poznato, ali je nakon suočenja sa svjedokom Ilijom Rašić potvrdio da je kao zakonski zastupnik tužitelja u ime i za račun tužitelja preuzimao isporuke materijala od strane Ilije Rašića, koji je otac VI-tuženice Marine Plazanić, a na ime kupovnine predmetnog stana i da je sav materijal koji je isporučen ugrađen u zgradu, a radilo se o bojlerima, radijatorima i drugoj opremi i da su to priznali na ime isplate dijela kupovnine za stan kojeg su kupili Marina i Filip Plazanić.

Također je naveo da se materijal isporučivao u završnoj fazi izgradnje i da je Ilija Rašić budući je poslovni račun tužitelja bio blokiran, za račun tužitelja vršio plaćanje usluge trećima koji su izvodili radove na predmetnoj zgradi te da je isporukom materijala od strane Ilije Rašića na taj način zgrada završena. Također je potvrdio da je osobno potpisao u ime i za račun tužitelja predugovor, ali se ne sjeća u kom iznosu je obveza VI i VII-tuženika za isplatu kupovnine prestala putem prijeboja jer je to bilo davno, ali pretpostavlja da su sve kompenzacije provedene u knjigovodstvu koje je u to vrijeme vođeno ažurno, ali je dio poslovne dokumentacije uništen u poplavi, zbog čega cjelokupna dokumentacija nije niti mogla biti predana stečajnoj upraviteljici.

Iz iskaza saslušanog svjedoka Ilije Rašića proizlazi da je on kao otac VI-tužene Marine Plazanić u njezino ime i za njezin račun obavio pregovore sa zakonskim zastupnikom prednika tužitelja Željkom Štefančićem vezano za kupovinu stana u čijem je posjedu zajedno sa suprugom Filipom Plazanićem, da je to bilo u vrijeme kada je zgrada bila u fazi izgradnje te je sa Štefančićem dogovorio kupoprodajnu cijenu u iznosu 850 eura po m² i da je izabrao

jedan stan površine 72 m², a prije nego što se pristupilo zaključenju pisanog predugovora, da mu se obratio drugi član uprave Davor Lukačević koji je zatražio da se nešto plati na ime kupovnine da bi se izvršilo plaćanje usluga arhitektonskom birou koji je izrađivao elaborat o zgradi te je njemu na ruke na ime dijela kupovnine isplatio 100.000 kn u lokalnom kafiću u prisustvu više osoba i da je to bilo u jesen 2009. U odnosu na ostatak cijene, svjedok je iskazao identično iskazu svjedoka Željka Štefančića uz obrazloženje da je isporukom materijala nastojao da se zgrada što prije završi i etažira da bi se kćerki i zetu omogućio upis prava vlasništva i da je vrijednost isporučenog zakonski zastupnik priznao na ime ostatka kupoprodajne cijene.

Slijedom izvedenih dokaza provedenih saslušanjem svjedoka, nedvojbeno je utvrđeno da VI i VII-tuženici nisu ispunili ugovornu obvezu isplate kupoprodajne cijene, ali su svjedoci suglasni u tvrdnji da je dio plaćen isporukom materijala koji je ugrađen u predmetnu stambenu zgradu, za što ne postoje odgovarajuće pisane isprave.

U odnosu na zahtjeve tuženika-protutužitelja za utvrđenje prava vlasništva:

Protutužitelji-I, II, III, IV, VI i VII-tuženici, protutužbene zahtjeve u ovom postupku temelje na tvrdnji da su predmetni poslovni prostor i stambene prostore kupili od prednika tužitelja za koje su u cijelosti platili kupoprodajne cijene ugovorene predugovorom o prodaji nekretnina pa je ovdje riječ o stjecanju prava vlasništva na temelju pravnog posla.

Ovdje valja istaći da prema stavu ovog suda, predmetni predugovori o kupoprodaji nekretnina, suprotno tvrdnji tužitelja, imaju karakter glavnog ugovora o kupoprodaji budući su u istima određeni predmet i cijena, a I, II, III, IV, VI i VII-tuženici se nalaze u posjedu istih te su ugovorene kupoprodajne cijene isplatili u cijelosti odnosno djelomice. Okolnost što predugovori ne sadrže tabularnu izjavu, već samo obvezu da se ista izda kada se za to steknu uvjeti, ne utječe na narav tog ugovora te isti obvezuje ugovorne strane kao glavni kupoprodajni ugovor.

Pravo vlasništva na temelju pravnog posla, u smislu odredbe čl. 120 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 39/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje ZVDSP) može se steći isključivo upisom u zemljišne knjige, što znači da je pravni posao, konkretno ugovor o kupoprodaji nekretnine samo valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva pa protutužitelji samom činjenicom ispunjenja ugovorne obveze plaćanja kupovnine nisu stekli pravo vlasništva na spornim nekretninama, već samo valjanu pravnu osnovu.

Iz tih razloga, sud ocjenjuje da su protutužbeni zahtjevi I, II, III, IV, VI i VII-tuženika u tom dijelu neosnovani.

Protutužbeni zahtjevi na način kako su postavljeni na utvrđenje prava vlasništva odnosno izvanknjižnog vlasništva, ne bi bili osnovani niti po pitanju stjecanja vlasništva putem dosjelnosti u skladu s odredbom čl. 159 ZVDSP-a jer nema dokaza o tome da su tuženici posjednici predmetnih nekretnina protekom 10 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja, a s obzirom da su predugovori o kupoprodaji zaključeni tijekom 2008. i 2010. u vrijeme kada je stambena zgrada bila još u fazi izgradnje, a iz ugovora proizlazi da se prednik tužitelja obvezuje poslovno stambenu završiti najkasnije do 28.02.2010., odnosno

Broj: 1/P-394/2016-48

30.06.2011., to se može zaključiti da u svakom slučaju još uvijek nije protekao zakonom propisani rok neprekidnog samostalnog posjeda da bi tuženici stekli vlasništvo.

U odnosu na istaknuti prigovor zastare podnošenja zahtjeva za izdavanje tabularne isprave radi upisa prava vlasništva:

S obzirom da se ovdje radi o stjecanju prava vlasništva na temelju pravnog posla, a predmet spora je zahtjev za izdavanje tabularne isprave, onda se radi o parnici za ispunjenje ugovora, dakle, obveznopravnoj, a ne o vlasničkoj tužbi jer se vlasništvo nekretnine stječe upisom, kako je naprijed navedeno u zemljišne knjige, a ugovor je samo osnov za stjecanje vlasništva.

Kako je dakle riječ o pravnom poslu odnosno o obveznopravnom zahtjevu, takav zahtjev zastarjeva, a na pitanje zastare treba primijeniti odredbu o općem zastarnom roku od 5 godina propisan odredbom čl. 225 Zakona o obveznim odnosima.

Kod nesporne činjenice da su predmetni predugovori zaključeni tijekom 2008. i 2010., a protutužbe podnesene sudu 23.09.2016. i 26.09.2016., sud utvrđuje da je tužiteljev prigovor zastare osnovan.

Stoga je slijedom navedenog, protutužbene zahtjeve valjalo odbiti kao neosnovane, zbog čega je odlučeno kao pod točkom II presude na temelju odredbe čl. 325 ZPP-a uz poziv na gore citirane odredbe ZVDSP-a.

U odnosu na tužiteljev zahtjev na predaju u posjed predmetnih nekretnina:

S obzirom da su I, II, III, IV, VI i VII-tuženici s prednikom tužitelja zaključili predugovore o kupoprodaji predmetnih stanova i poslovnog prostora, koji predugovori imaju karakter glavnog ugovora o kupoprodaji te kako su istima jasno određeni predmet i cijena, a prednik tužitelja se obvezao izdati tabularnu ispravu za upis vlasništva i predaje u posjed po isplati ugovorene kupoprodajne cijene te da je u ovom postupku utvrđeno da su kupoprodajne cijene plaćene u cijelosti u odnosu na I, II, III i IV-tuženike te da se tuženici temeljem predugovora nalaze u posjedu stanova i poslovnog prostora koje su kupili, sud utvrđuje da su tuženici u posjedu na temelju valjane pravne osnove pa je tužbeni zahtjev tužitelja našao neosnovanim.

Jednako tako neosnovan je i zahtjev za predaju u posjed stana u odnosu na VI i VII-tuženike, mada je u postupku utvrđeno da oni nisu isplatili ugovorenu kupovninu, a kako su svi svjedoci potvrdili da je dio kupovnine otplaćen putem kompenzacije isporukom i ugradbom materijala i opreme u predmetnu stambenu zgradu, s tim što nemaju saznanja o kojem iznosu je riječ te kako su tuženici iskazali spremnost isplatiti razliku do punog iznosa kupovnine i ostati i dalje u posjedu navedenog stana, a sve sporne činjenice oko visine plaćanja odnosno ostatka duga s osnove isplate kupoprodajne cijene mogu se utvrditi u posebnom parničnom postupku, to sud utvrđuje da VI i VII-tuženici zaključenjem predugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine temeljem kojeg su ušli u posjed, za taj posjed, također imaju valjanu pravnu osnovu.

Za dio tužbenog zahtjeva tužitelja u odnosu na poslovni prostor površine 120 m² koji se nalazi u prizemlju stambeno poslovne zgrade, za koji tužitelj tvrdi da je u posjedu I-tuženika Stipe Šokića, koji tu činjenicu u cijelosti osporava, tužitelj za svoju tvrdnju nije

priložio niti jedan relevantan dokaz temeljem kojeg bi se moglo utvrditi da se Stipo Šokić doista nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora, a na to ne upućuju niti priloženi dokazi uz tužbu u vidu predugovora o kupoprodaji zaključen s trgovačkim društvom Terrazzo d.o.o., pisanog očitovanja stečajnog upravitelja tog društva iz kojeg proizlazi da on nema saznanja u čijem je posjedu i vlasništvu predmetni poslovni prostor, kao i zapisnika s ročišta održanih kod ovog suda 21.04.2016. i 05.05.2016.

Nije osnovan niti tužbeni zahtjev u odnosu na V-tuženika Zorana Matkovića jer tužitelj također nije priložio niti jedan dokaz u svrhu dokazivanja odlučne činjenice da se tuženik nalazi u posjedu stambenog prostora na drugom katu predmetne zgrade površine 81,72 m².

Slijedom navedenog, valjalo je i tužbeni zahtjev tužitelja odbiti kao neosnovan, pa je odlučeno kao pod točkom I presude na temelju čl. 325 ZPP-a uz poziv na gore citirane odredbe ZVDSP-a.

S obzirom da tužitelj u ovom postupku nije uspio s tužbenim zahtjevom u cijelosti, a niti tuženici s protutužbenim zahtjevima te kako su na taj način postigli podjednak uspjeh u ovom sporu, to je sud odlučio da svaka stranka snosi svoje troškove parničnog postupka pa je presuđeno kao pod točkom III presude na temelju odredbe čl. 154 st 2 ZPP-a.

U Slavonskom Brodu 08.ožujka 2019.

SUTKINJA:
Vesna Vukelić

NAPUTAK O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove odluke dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu RH u Zagrebu u roku od 8 dana od dana javne objave presude. Žalba se podnosi ovom sudu u 3 istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud RH.

Broj zapisa: **1787c-5b9be**

Kontrolni broj: **0b222-4289f-61bb0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VESNA VUKELIĆ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, 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, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.