



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
Žrtava fašizma 7, 51000 Rijeka

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 Rijeci, po sutkinji Martini Maršić, u pravnoj stvari tužitelja STEČAJNE MASE IZA SINANOVIĆ-FASADE D.O.O. U STEČAJU iz Osijeka, Brodska 26, OIB 59146328318, zastupane po upraviteljici stečajne mase Maši Šoštko iz Osijeka, Brodska 26, OIB 30793582245, a ona zastupana po punomoćnicima iz Odvjetničkog društva Zec i partneri, odvjetnicima u Osijeku, protiv tuženika AMERA ČEHAJE iz Viškova, Marinići, Trampov breg 60b, OIB 93187116414, zastupanog po punomoćniku Samiru Ilijaziju, odvjetniku u Rijeci, radi isplate, nakon održane javne glavne rasprave zaključene 30. studenog 2023. godine, u prisutnosti zamjenice punomoćnice tužitelja i punomoćnika tuženika, na temelju članka 335. stavka 6. Zakona o parničnom postupku, dana 10. siječnja 2024.,

p r e s u d i o j e

I. U k i d a s e platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave javne bilježnice Vesne Čužele iz Rijeke posl. br. Ovr-1542/2019 od 6. svibnja 2019. godine, u dijelu u kojem je naloženo tuženiku isplatiti tužitelju iznos od 19.988,05 EUR (slovima: devetnaest tisuća devetsto osamdeset osam eura i pet centi) tj. 150.600,00 kn (slovima: sto pedeset tisuća šesto kuna) sa zateznom kamatom koja teče na ovaj iznos od 21. studenog 2016. godine pa do isplate i koja do 31. prosinca 2022. godine teče po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, od 1. siječnja 2023. godine do 31. prosinca 2023. godine 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; a od 1. siječnja 2024. godine do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine; te kojim je naloženo tuženiku platiti ovršni trošak u visini od ukupno 1.199,68 EUR (slovima: tisuću sto devedeset devet eura i šezdeset osam centi) / 9.039,00 kn (slovima: devet tisuća trideset devet kuna) od čega 734,32 EUR / 5.532,75 kn nastalog i 465,36 EUR /

3.506,25 kn predvidivog troška ovrhe, sa pripadajućom zateznom kamatom koja na ovaj iznos teče od 6. svibnja 2019. godine pa do isplate i to do 31. prosinca 2022. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, od 1. siječnja 2023. godine do 31. prosinca 2023. godine 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; a od 1. siječnja 2024. godine do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, te se tužbeni zahtjev o d b i j a kao neosnovan.

II. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku parnični trošak u iznosu od 2.500,00 EUR (slovima: dvije tisuće petsto eura) tj. 18.836,25 kn (slovima: osamnaest tisuća osamsto trideset šest kuna i dvadeset pet lipa), u roku od 15 dana, dok se u preostalom dijelu poviše dosuđenog iznosa, zahtjev tuženika za naknadu parničnog troška odbija kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Prijedlogom podnesenim javnom bilježniku 6. svibnja 2019. godine, tužitelj tada kao ovrhovoditelj, predložio je donošenje rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave, kojim će se tuženiku, tada ovršeniku, naložiti isplata iznosa glavnice od 19.988,05 EUR / 150.600,00 kn s pripadajućim kamatama na ovaj iznos od 21. studenog 2016. godine do isplate kako je to navedeno u prijedlogu za ovrhu, kao i obvezati ga na naknadu troškova ovrhe.

2. Nakon što je javni bilježnik prihvatio prijedlog za ovrhu, rješenje o ovrsi dostavljeno je tuženiku koji je protiv istog podnio prigovor temeljem kojeg je rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave stavljeno izvan snage, ukinuvši provedene ovršne radnje te nastavljajući voditi ovaj postupak kao u povodu prigovora protiv platnog naloga.

3. U prilog tužbenom zahtjevu tužitelj je naveo kako se njegov zahtjev za isplatu temelji na činjenici što je s tuženikom potpisao Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj OV-6850/16 ovjeren po javnoj bilježnici Nataši Šuran iz Opatije dana 15. studenog 2016. godine, kojim je tuženik kupio 1/6 dijela nekretnine k.č. br. 50/1, u naravi vinograda i šume površine 663 m², upisane u zk. ul. 3091 k.o. Zamet. Tužitelj opisuje da je tuženik u naravi kupio stan S5 povezan sa 84/423 suvlasničkog dijela nekretnine na katu, a sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, kupaone, dvije spavaće sobe, izbe i natkrivene terase ukupne površine 63,92 m², označen brojem 5, kojem kao sporedni dio pripada spremište u suterenu površine 2,35 m², označeno oznakom 5a, dva parking mjesta površine 25,00 m² označeno brojem 5b, spremište u potkrovlju površine 65,81 m² označeno brojem 5c, sve u nacrtu označeno ljubičastom bojom i teren uz ulaz površine 13,21 m² u nacrtu označeno kosom ljubičastom

štrafurom, na adresi u Viškovu, Trampov Breg 60/b u visokoj rohbau fazi. Tako navodi da se tim kupoprodajnim ugovorom tuženik obvezao isplatiti tužitelju kupoprodajnu cijenu od 50.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti na dan isplate, s pripadajućim porezom na dodanu vrijednost. Međutim, tvrdi da mu je tuženik platio jedino 224.000,00 kn, slijedom čega tužbom potražuje razliku do pune kupoprodajne cijene u iznosu od 150.600,00 kn. Navodi kako osnovanost dokazuje dostavljenim kupoprodajnim ugovorom, a visinu potraživanja izvodom iz otvorenih stavki.

4. U odnosu na tvrdnje tuženika o tome da tužitelj nije ispunio ugovorne obveze iz ugovora o kupoprodaji ističe kako iz procjene procjenitelja Dražena Slunjskog, sačinjenog izvan sudskog postupka, proizlazi da je tržišna vrijednost stana kojeg je kupio tuženik 115.000,00 EUR, dakle preko dva puta više od kupoprodajne cijene koju se tuženik kao kupac obvezao isplatiti na temelju Ugovora. Navodi kako je iz tog procjemenog elaborata vidljivo i da je objekt izrađen do visokog stupnja izgrađenosti, pa ukoliko bi tuženik i nadalje sporio da je u obvezi isplatiti preostali iznos kupoprodajne cijene, tada tužitelj predlaže provođenje građevinskog vještačenja na okolnost završenosti izgradnje predmetnog objekta. Naglašava i da je na temelju brisovnog očitovanja od 28. prosinca 2016. godine, dana 7. veljače 2017. godine pod brojem Z-474/2017 izvršeno brisanje založnog prava upisanog pod brojem Z-33989/2016 sa tuženikovog suvlasničkog dijela, koji je prema tome bez tereta. Ističe da je predmetni stan tuženiku predan u posjed, držeći da je tuženik platio jedino $\frac{1}{4}$ tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, a preostali dio kupoprodajne cijene odbija platiti zbog isključivo administrativnih razloga koje nakon otvaranja stečajnog postupka stečajni upravitelj nije u mogućnosti izvršiti. Apsurdnim i neživotnim drži tvrdnje tužitelja iz kojih proizlazi kako bi ishodenje uporabne dozvole te izrada etažnog elaborata koštali, kako navodi, gotovo polovicu kupoprodajne cijene nekretnine. Drži da je ugovorena kupoprodajna cijena nekretnine daleko niža od tržišne vrijednosti, te je tuženik dobio objekt ispod svake cijene, pa su njegovi prigovori bespredmetni i usmjereni isključivo na izbjegavanje plaćanja kupoprodajne cijene. Zaključuje da je priloženim dokazima u cijelosti dokazao osnov i visinu svoje novčane tražbine prema tuženiku, pa predlaže u cijelosti održati na snazi pobijani platni nalog te obvezati tuženika na plaćanje parničnih troškova.

5. Tuženik u prigovoru protiv rješenja o ovrsi odbija navode tužitelja ističući da osporava ispis otvorenih stavki, jer iz njega nije razvidno o kakvom je dugu riječ, nije označeno o kojem se poslu radi, koje usluge je navodno trebao platiti i temeljem čega. Pored osnova, tuženik pobija i visinu utuženog potraživanja. U tijeku postupka nadalje ističe kako je sukladno članku 4. Ugovora o kupoprodaji, isplatio tužitelju iznos od 20.000,00 EUR-a koji predstavlja prvi dio kupoprodajne cijene, dok je preostali dio kupoprodajne cijene od 30.000,00 EUR-a bio dužan isplatiti u roku od sedam dana po ispunjenju uvjeta iz članka 5. Ugovora, s time što je ukupno tužitelju platio 224.000,00 kn, odnosno znatno veći iznos od navedenih 20.000,00 EUR-a, a što potvrđuje i sam tužitelj.

6. Tuženik naglašava da tužitelj nije ispunio preuzete obveze iz članka 5. Ugovora o kupoprodaji smatrajući da stoga njegova obveza na isplatu preostalog dijela kupoprodajne cijene nije dospjela. Naime, opisuje da predmetna zgrada i stan koji je predmet kupoprodaje nema uporabnu dozvolu pa stoga nije ni etažiran. Dakle, naglašava da etažni elaborat nije proveden jer da nije ispunjen uvjet za etažiranje, a to je ishodovanje uporabne dozvole, obveza urisa objekta nije izvršena, a tužitelj nije

dostavio niti „čisti“ vlasnički list bez tereta ili zalogu, ni vlasnički list sa provedenim etažnim elaboratom i upisanim stanom kao samostalnom uporabnom cjelinom, a kako je to naznačeno u članku 5. Ugovora o kupoprodaji. Osim toga, ukazuje da je sukladno članku 7. Ugovora o kupoprodaji ugovorena obveza tužitelja kao prodavatelja na etažiranje objekta kako bi predmet kupoprodaje bio definiran kao posebni dio zgrade s utvrđenim pripadajućim udjelom u cijeloj nekretnini, kao i obvezao se na ishodovanje urednog vlasničkog lista za predmetnu nekretninu do 30. rujna 2017. godine, a najkasnije do 31. prosinca 2016. brisati založno pravo na nekretnini uknjiženo u korist Ranka Foune, što se obvezao člankom 8. Ugovora o kupoprodaji, koje sve obveze tužitelj nije izvršio. Osim toga, tvrdi da predmetna nekretnina predstavlja nezakonito izgrađen objekt, dakle građevinski objekt izgrađen protivno građevnoj dozvoli, zbog čega se etažiranje objekta niti ne može provesti, kao ni uris istog, pa navodi da je u naravi kupio od tužitelja nešto što je nezakonito čime mu je počinjena velika materijalna šteta. Protivi se korištenju elaborata procjene kojeg je tužitelj dostavio uz podnesak od 9. prosinca 2021. godine jer je riječ o privatnom nalazu i mišljenju koji nije sačinjen za potrebe ovog postupka, s time što tužitelj nije ispunio ugovorne obveze. Zaključno predlaže odbijanje tužbenog zahtjeva kao neosnovanog uz obvezivanje tužitelja na naknadu parničnog troška.

7. Odlučujući o tužbenom zahtjevu, sud je na glavnoj raspravi proveo dokaz čitanjem isprava priloženih spisu, saslušan je tuženik kao parnična stranka, a u svojstvu svjedoka Danijela Sinanović i Senad Sinanović, nakon čega je glavna rasprava zaključena sukladno članku 304. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ br. 53/91, 91/92, 111/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 114/22, u nastavku teksta: ZPP) jer je prema ocjeni ovoga suda predmet raspravljen tako da se može donijeti odluka.

8. Dokazni prijedlozi tužitelja za provođenjem dokaza očividom lica mjesta i građevinskim vještačenjem na okolnost stupnja izgrađenosti objekta odbijeni su kao neosnovani obzirom da je predmet ovog postupka pitanje je li tuženik sukladno Ugovoru o kupoprodaji od 15. studenog 2016. godine obvezan isplatiti tužitelju ostatak kupoprodajne cijene, odnosno je li tužitelj ispunio sve obveze iz kupoprodajnog ugovora, kao i je li stoga obveza tuženika za plaćanjem ostatka kupoprodajne cijene dospjela. Pitanje vrijednosti objekta stoga nije relevantno, obzirom da se tužitelj u tužbi niti ne poziva na tzv. prekomjerno oštećenje ili druge razloge poboynosti koji se pak mogu utvrditi samo konstitutivnom odlukom suda koju tužitelj ne traži, niti kao što je rečeno, tužitelj na ovim činjenicama temelji tužbeni zahtjev. U tom smislu irelevantno je utvrđenje i vrijednosti objekta u trenutku kupoprodaje, s time što se tužitelju ukazuje da je tuženik u tijeku postupka isticao da je o svom trošku dovršavao građevinske radove na objektu, a stranke, pa tako ni tužitelj, nisu dostavile isprave ili predložile druge dokaze o stanju građevine, tj. predmetnog stana u trenutku kada je prodan tuženiku 15. studenog 2016. godine. Odbijen je i dokazni prijedlog tuženika za ishođenje podatka Odjela gradske uprave Grada Rijeke za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje o tome je li nekretnina k.č. br. 50/1 k.o. Zamet na kojoj je izgrađena kuća u kojoj je stan tuženika, izgrađena sukladno valjanom aktu za gradnju, jer uvjerenje o uporabi građevine kojim bi se potvrdila njezina legalnost nesporno nisu izdani, a i sam je tuženik imao mogućnost provođenja upravnog postupka u kojem bi se utvrdila navedena okolnost, kako u tijeku ove parnice, tako i ranije. Osim toga, provedba ovog dokaza nije bila potrebna i iz razloga što sud nije

držao tužbeni zahtjev osnovanim iz razloga koji će se obrazložiti u nastavku ove odluke.

9. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sukladno odredbi članka 8. ZPP, ovaj sud zaključuje da je tužbeni zahtjev neosnovan.

10. Naime, iz suglasnih navoda stranaka i dostavljenih isprava proizlazi sljedeće:

- među strankama nije sporno da je tužitelj, tada trgovačko društvo Sinanović – fasade d.o.o. s tuženikom kao kupcem sklopilo Ugovor o kupoprodaji nekretnine na kojem je 15. studenog 2016. godine potpis prodavatelja ovjerila javna bilježnica Nataša Šuran (dalje: ugovor) kojim je tuženik kupio 1/6 dijela nekretnine k.č. br. 50/1, vinograda i šume površine 663 m², upisane u zk. ul. 3091 k.o. Zamet,
- taj ugovor je u ime prodavatelja, trgovačkog društva Sinanović-fasade d.o.o., potpisao Senad Sinanović kao direktor društva,
- člankom 3. ugovora stranke su sporazumno utvrdile da je predmet prodaje u naravi stan S5 povezan sa 84/423 suvlasničkog dijela nekretnine na katu, a sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, kupaone, dvije spavaće sobe, izbe i natkrivene terase ukupne površine 63,92 m², označen brojem 5, kojem kao sporedni dio pripada spremište u suterenu površine 2,35 m², označeno oznakom 5a, dva parking mjesta površine 25,00 m² označeno brojem 5b, spremište u potkrovlju površine 65,81 m² označeno brojem 5c, sve u nacrtu označeno ljubičastom bojom i teren uz ulaz površine 13,21 m² u nacrtu označeno kosom ljubičastom štrafom, na adresi u Viškovu, Trampov Breg 60/b u visokoj rohbau fazi,
- stranke su osim toga, utvrdile i što stan kojeg kupuje tuženik u visokoj roh bau fazi treba predstavljati, pa je tako opisano da se kupuje stan s pregradnim zidovima, strujom i vodom, podlogama i vanjskom stolarijom, s time što je do stana doveden dovod vode i struje s vlastitim priključkom, da je dovršeno uređenje vanjskih parkirališnih mjesta, ogradnih zidova i stepenica, da je okućnica uređena, parkirna mjesta su označena brojevima, napravljen je uris objekta, pribavljeno uvjerenje o uporabi građevine, te je proveden etažni elaborat kod Ureda za urbanizam te je predan u gruntovnici, ishodovan je vlasnički list za stan te su montirana brojila struje i vode sa popratnim stvarima za predmetni stan,
- člankom 4. Ugovora stranke su odredile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 50.000,00 EUR-a, koju se tuženik kao kupac obvezao isplatiti i to – prvi dio od 20.000,00 EUR na dan potpisa i ovjere ugovora na žiro račun tužitelja, a preostali dio kupoprodajne cijene od 30.000 EUR-a tuženik se obvezao isplatiti tužitelju u roku od 7 dana po ispunjenju uvjeta iz članka 5. ugovora, s time što su stranke navele da cijena ostaje *"nepromjenjiva i konačna"*,
- člankom 5. ugovora o kupoprodaji određene su preostale obveze koje se tužitelj kao prodavatelj nekretnine obvezao ispuniti do 30. rujna 2017. godine i to: u cijelosti izvršiti uređenje vanjskih parkirališnih mjesta, u cijelosti urediti okućnicu (okoliš) na način da se okoliš iza zgrade i parkirna mjesta ili asfaltiraju ili postavi tlakovac te se izbetoniraju i urede svi ogradni zidovi, montiraju brojila struje i vode za predmetni stan, napravi uris objekta, dostavi

kupcu uvjerenje o uporabi građevine, provede etažni elaborat kod Ureda za urbanizam te se isti preda na provedbu u zemljišne knjige, preda tuženiku kao kupcu čisti vlasnički list bez upisanih tereta ili zalogu s provedenim urisom objekta u zemljišne knjige, kao i preda kupcu vlasnički list s provedenim etažnim elaboratom i upisanim stanom kao samostalnom uporabnom cjelinom na način da stan bude opisan istovjetno kao u članku 3. ugovora,

- člankom 6. ugovora stranke su se predvidjele moguće sporazumno produljenje roka za ispunjenje preostalih obveza prodavatelja, s time što je određeno da se tuženik kao kupac obvezuje isplatiti preostali dio kupoprodajne cijene tek po cjelokupnom ispunjenju uvjeta iz članka 5. kupoprodajnog ugovora,
- člankom 7. ugovora stranke su između ostalog, utvrdile da u trenutku sklapanja ugovora o kupoprodaji još nije izvršeno etažiranje objekta, pa nisu utvrđene niti veličine posebnih dijelova nekretnine koje će tuženik steći kupnjom, s time što se tužitelj obvezao izvršiti etažiranje objekta i ishodovati uredni vlasnički list najkasnije do 30. rujna 2017. godine, pri čemu su utvrdili da opis i sastav stanova mora odgovarati opisima i sastavu stanova iz glavnog projekta koji je sastavni dio potvrde glavnog projekta,
- nadalje, tužitelj se člankom 8. ugovora obvezao najkasnije do 31. prosinca 2016. godine brisati založno pravo upisano u korist Ranka Founea iz Češke Republike, u iznosu od 35.000,00 EUR,
- tabularna izjava sadržana je u članku 9. ugovora, dok su člankom 13. ugovora stranke predvidjele da će svaka primjena ugovora biti isključivo u obliku pisanih aneksa, a izmjena koja nije učinjena na opisani način ne polučuje pravosnažnost,
- nadalje, među strankama ne bi trebalo biti prijeporno da uris izgrađene zgrade nije proveden, obzirom da iz izvatka iz zemljišnih knjiga što se vodi za nekretninu k.č. br. 50/1 k.o. Zamet u zk. ul. 3091, proizlazi da je nekretnina i dalje upisana kao vinograd i šuma površine 663 m²,
- nije prijeporno niti da tuženiku kao kupcu nikada nije dostavljeno uvjerenje o uporabi građevine (odnosno uporabna dozvola), koja za ovaj objekt nije ishodovana od upravnih tijela.
- nadalje, nesporno je i da etažni elaborat za zgradu nije sačinjen, odnosno da postupak etažiranja nije proveden,
- što se pak tiče založnog prava ranije upisanog na čitavoj nekretnini, pa tako i suvlasničkom dijelu tuženika u korist treće osobe Ranka Foune, državljanina Republike Češke u iznosu od 35.000,00 EUR, ne bi trebalo biti prijeporno da je založno pravo upisano u korist te osobe brisano na temelju prijedloga od 7. veljače 2017. godine zaprimljenog pod brojem Z-4744/2017, a na temelju brisovnog očitovanja od 28. prosinca 2016. godine.

11. Ono što je sporno jest pitanje uskraćuje li tuženik opravdano isplatu preostalog iznosa kupoprodajne cijene, s obzirom da tužitelj nije ispunio sve obveze iz članka 5. ugovora. Pritom, tuženik u tijeku postupka čini spornim i je li tužitelj ispunio druge obveze iz članka 5. ugovora koje se odnose na obvezu dovršetka građevine tj. preostale građevinske radove u unutrašnjosti samog objekta kao i poslove na uređenju okućnice i parkirališnih mjesta, ili je pak te obveze ispunio sam tuženik o svom trošku.

12. Po ocjeni ovoga suda tužitelj neosnovano traži isplatu i daljnjih 19.988,05 EUR / 150.600,00 kn na ime ostatka kupoprodajne cijene.

13. Naime, među strankama ovog spora kao što je rečeno ranije, nije sporno da su člankom 5. ugovora o kupoprodaji stranke jasno i određeno, sporazumno odredile sve preostale obveze koje se tužitelj kao prodavatelj nekretnine obvezao ispuniti do 30. rujna 2017. godine i to: izvršiti uređenje vanjskih parkirališnih mjesta i uređenje okućnice, montiranje brojila vode i struke, uris objekta u katastarski operat, pribavljanje uporabne dozvola (uvjerenja o uporabi građevine), izradu i provedbu etažnog elaborata, brisanje založnog prava upisanog u korist treće osobe, kao i predaja tuženiku vlasničkog lista s provedenim etažnim elaboratom i upisanim stanom kao samostalnom uporabnom cjelinom na način opisan u članku 3. ugovora.

14. Od svih ovih taksativno nabrojenih obveza, tužitelj je nesporno ispunio jedino obvezu brisanja založnog prava koje je na cjelokupnoj nekretnini bilo upisano u korist treće osobe Ranka Founea, državljana Republike Češke. Pritom, strankama se ukazuje i da je iz izlaganja svjedokinje Danijele Sinanović i Senada Sinanovića vidljivo da je u odnosu na to založno pravo u visini od 35.000,00 EUR glavnice riječ o mogućem simuliranom pravnom poslu kupoprodaje 1/6 dijelova nekretnine k.č. br. 50/1 k.o. Zamet, odnosno jednog stana u zgradi na Trampovom bregu, oko čijeg vlasništva se uostalom vodi sudski spor, kako je to vidljivo iz povijesnog izvatka iz zemljišnih knjiga za k.č. br. 50/1 k.o. Zamet, jer su ta 1/6 dijela nekretnine još uvijek upisani na tužitelja.

15. Kao što je rečeno, u ovom predmetu tužitelj ne ističe prekomjerno oštećenje ili kakav drugi razlog poboynosti, zbog čega bi utvrđivanje tržišne cijene nekretnine bilo relevantno. Tužitelju se pritom ukazuje i da isprava koju je tužitelj dostavio, izvansudski sačinjena procjena tržišne vrijednosti dipl. inž. građevine Dražena Slunjskog, ukazuje na tržišnu vrijednost nekretnine u času procjene u studenom 2019. godine, a ne u trenutku kupoprodaje u studenom 2016. godine (dakle, tri godine ranije), i nakon što je tuženik, kako navodi, sam o svom trošku poduzeo radnje radi dovršetka izgradnje i opremanja nekretnine, o čemu je pored tužitelja, govorio i svjedok Senad Sinanović koji je istaknuo da je zgrada bila gotova konstrukcijski, no po zgradi nisu bile provedene instalacije, niti su bili napravljeni unutarnji radovi kako bi se u zgradi moglo živjeti. Prema tome, riječ je o dokazu koji je u potpunosti irelevantan za postupak.

16. S druge strane, tužitelj ne ističe niti razloge zbog kojih drži da bi ugovor o kupoprodaji sklopljen s tuženikom 15. studenog 2016. godine bio raskinut, ne ukazuje na to da bi tuženiku uputio izjavu o raskidu ugovora, odnosno ne traži niti sudski raskid ugovora u ovom postupku.

17. Tužitelj dakle ne upire na razloge poboynosti niti druge razloge zbog kojih bi ugovor o kupoprodaji među strankama prestao, već ističe da se radi o valjanom, postojećem ugovoru.

18. Međutim, u tom slučaju, tužitelj koji je svojom voljom preuzeo obveze prema tuženiku kao kupcu, pristavši da kupac do ispunjenja obveza ne isplati ostatak kupoprodajne cijene, a te obveze nesporno nije izvršio, nema pravo od tuženika sada tražiti ispunjenje njegove ugovorne obveze. Takvo postupanje tužitelja protivno je načelu savjesnosti i poštenja iz članka 4. Zakona o obveznim odnosima („Narodne

novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15, na snazi u vrijeme zasnivanja obveznog odnosa) prema kojem su u zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja, potom dužnosti suradnje iz članka 5. istog zakona prema kojem su sudionici obveznih odnosa dužni surađivati radi potpunog i urednog ispunjenja obveza i ostvarivanja prava u tim odnosima, kao i članka 9. ZOO koji određuje da su sudionici u obveznom odnosu dužni ispuniti svoju obvezu i odgovorni su za njezino ispunjenje. Osim toga, odredbom članka 342. stavkom 1. ZOO određeno je da je vjerovnik u obveznom odnosu ovlašten od dužnika zahtijevati ispunjenje obveze, a dužnik je dužan ispuniti je savjesno u svemu kako ona glasi.

19. Prema tome, u situaciji gdje su stranke ugovorile da će tuženik isplatiti ostatak kupoprodajne cijene tek nakon što tužitelj ispuni svoje preostale obveze – dovrši izgradnju i uređenje zgrade, upiše objekat u katastarski operat, pribavi uporabnu dozvolu, izradi i provede etažni elaborat i preda tuženiku vlasnički list s provedenim etažnim elaboratom i upisanim stanom kao samostalnom uporabnom cjelinom, što su sve obveze koje tužitelj nije učinio, to i prema ocjeni ovoga suda ne postoji pravni temelj na kojem bi tužitelj od tuženika osnovano zahtijevao da svoju obvezu isplate ostataka kupoprodajne cijene izvrši u cijelosti.

20. U odnosu pak na tvrdnje tužitelja da obveze iz kupoprodajnog ugovora nije mogao ispuniti iz razloga što je nad njim otvoren stečaj, ističe se da je stečaj nad tuženikom otvoren rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku – Stalne službe u Slavonskom Brodu posl. br. St-854/2018 od 6. kolovoza 2018. godine, više od godinu i pol dana nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora i kada je nesporno već istekao rok za ispunjenje ugovornih obveza. Govoreći o obvezi tužitelja na izradu dokumentacije i provedbu upravnih i drugih postupaka radi ispunjenja ugovornih obveza, treba ukazati kako za to prema ocjeni ovoga suda nije bilo prepreke, s obzirom da je tužitelj aktivno legitimiran kao investitor objekta pokretati postupke pred upravnim i sudskim tijelima, a osim toga i sam je i dalje suvlasnik 1/6 dijela nekretnine pa je sve ove radnje ovlašten činiti i kao suvlasnik, no što zbog gore iznesenih razloga zbog kojih je odbijen tužbeni zahtjev, i nije relevantno za odluku u ovoj parnici.

21. Iz iznesenih je razloga, primjenom članka 9. ZOO, kao i članka 58. stavka 2. Ovršnog zakona („Narodne novine“ br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20 i 114/22), a u svezi s člankom 451. stavkom 3. ZPP-a, odlučeno kao u izreci. Rješenje o ovrsi javne bilježnice Vesne Ćuzele posl. br. Ovr-1542/2019 od 6. svibnja 2019. godine je ukinuto te je tužbeni zahtjev odbijen kao neosnovan, kako u dijelu što se odnosi na glavnicu i zatezne kamate čiju isplatu tužitelj traži, tako i na dosuđeni nastali i predvidivi trošak ovrhe.

22. Temeljem članka 154. stavka 1. u vezi članka 155. ZPP tužitelja koji je izgubio spor je valjalo obvezati na plaćanje troška tuženika koji se sastoji od troška sastava prigovora protiv rješenja o ovrsi od 500 EUR (Tbr. 8/1 u vezi Tbr. 7/1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, „Narodne novine“ br. 138/23, dalje: Tarifa), a koja tužitelju pripada s obzirom na vrijednost postavljenog tužbenog zahtjeva od 19.988,05 EUR. Osim toga pripada mu i nagrada od 500 EUR za sastav obrazloženog podneska od 9. lipnja 2021. godine kojim se očituje na tvrdnje tužitelja i dostavljenu dokumentaciju (Tbr. 8/1 u vezi Tbr. 7/1 Tarife), a za zastupanje na ročištima održanim 14. lipnja 2021. godine, 21. rujna 2023. godine i 30. studenog 2023.

godine opravdano traži po 500 EUR za svako ročište. Trošak pristupa ročištu za objavu tuženiku ne pripada jer tuženik taj trošak nije imao.

23. Uvažavajući navedeno, odlučeno je kao u točki II izreke te je tužitelju naloženo isplatiti tuženiku 2.500,00 EUR na ime parničnog troška, slijedom čega je presuđeno kao u izreci.

U Rijeci, 10. siječnja 2024.

S u t k i n j a:

Martina Maršić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove odluke stranke imaju pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka ovjerenog prijepisa iste. Žalba se podnosi pisano u tri istovjetna primjerka ovome sudu, a o žalbi odlučuje županijski sud.

Broj zapisa: **9-30863-38c32**

Kontrolni broj: **0c954-7f809-508d3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Martina Maršić, O=OPĆINSKI SUD U RIJECI, 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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

Predmet: Povrv-52/2022

Općinski sud u Rijeci

Puni uvid u podatke predmeta kroz e-komunikaciju (za stranke u postupku)

Stranke

TužiteljS.

TuženikA.Ć.

Vrsta predmeta

Predmeti proslijeđeni od JB po prigovoru na rješenje o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave od 100.000,01 kn

Tijek postupka

- ① Datum pokretanja postupka23.05.2019.
- ① Datum posljednje dodjele01.02.2022. - sudac/sutkinja Martina Maršić
- ① Datum donošenja odluke10.01.2024.
- ① Datum otpreme08.02.2024.
- ① Datum arhiviranja-
- ① Rok čuvanja spisa-

Sudske radnje

- Pripremno ročište10.07.2023.Odgođeno
- Pripremno ročište21.09.2023.Održano
- Ročište za glavnu raspravu30.11.2023.Održano
- Ročište za objavu odluke10.01.2024.Održano

Podaci o odluci

- ① Vrsta donesene odlukePresuda
- ① Datum pravomoćnosti odluke-
- ① Datum ovršnosti odluke-

Dodatne informacije





- ① Dodatni status predmetaNa drugom sudu
- ① Izjavljena žalbaDA - 20.02.2024.
- ① Spis na višem suduDA - Datum otpreme: 19.04.2024.
- ① Predmeti izvan eSpis-a-

Vezani spisi

- ① Povrv-430/2019 - promijenjen upisnik
- ① GŽ-296/2024 - viši sud

Pismena

#	① Datum	Tip pismena	Vrsta ① pismena	Prilozi ①	① Podnositelj / sud
1.	09.04.2024.	Odluka/ dopis suda	Popratno izvješće za viši sud	Ne	Sud
2.	04.03.2024.	Odluka/ dopis suda	Dopis	Ne	Sud
3.	20.02.2024.	Podnesak	Žalba	Da	S.M.I.S.-.F.D.U.S.Z.P.S.U.M.Š.A.O.P.P.T.Z.I.N.S.O.U.O.D.Z.I.P.I
4.	20.02.2024.	Podnesak	Dostava uplatnice	Da	S.M.I.S.-.F.D.U.S.Z.P.S.U.M.Š.A.O.P.P.T.Z.I.N.S.O.U.O.D.Z.I.P.I
5.	08.02.2024.	Odluka/ dopis suda	Rješenje - naplata pristojbe	Ne	Sud
6.	06.02.2024.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Ne	S.M.I.S.-.F.D.U.S.P.S.U.M.Š.A.O.P.P.T.Z.I.N.S.O.U.O.D.Z.I.P.D.
7.	10.01.2024.	Odluka/ dopis suda	Presuda	Ne	Sud
8.	10.01.2024.	Zapisnik	Zapisnik	Ne	Sud
9.	20.12.2023.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Ne	S.M.I.S.-.F.D.U.S.
10.	30.11.2023.	Zapisnik	Zapisnik	Da	Sud
11.	26.10.2023.	Podnesak	VD - Vraćena dostava	Ne	V.D.
12.	06.10.2023.	Podnesak	VD - Vraćena dostava	Ne	V.D.

#	 Datum	Tip pismena	Vrsta  pismena	Prilozi 	 Podnositelj / sud
13.	28.09.2023.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Da	S.F.D.Z.G.T.I.U.U.S.
14.	28.09.2023.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Da	S.M.I.S.-.F.D.U.S.
15.	22.09.2023.	Podnesak	Podnesak	Ne	A.Ć.
16.	21.09.2023.	Zapisnik	Zapisnik	Da	Sud
17.	01.08.2023.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Ne	S.M.I.S.-.F.D.U.S.
18.	15.02.2023.	Podnesak	Podnesak	Ne	S.M.I.S.-.F.D.U.S.
19.	27.10.2022.	Podnesak	Podnesak tužitelja	Ne	S.M.I.S.-.F.D.U.S.
20.	11.02.2022.	Odluka/ dopis suda	Rješenje - upravljanje postupkom	Ne	Sud

**Općinski sud u Rijeci**

Žrtava fašizma 7

Rijeka

Pravna stvar: **Povrv-52/2022**

Tužitelj: **SINANOVIĆ - FASADE D.O.O. U STEČAJU**
OIB: 94399501902
Posavska 1/A, 35214 Donji Andrijevc
zastupan po punomoćnicima Tihomiru Zecu i Nikoli Sabljaku odvjetnicima u
Odvjetničkom društvu Zec i partneri d.o.o.

Tuženik: **AMER ČEHAJA**
OIB: 93187116414
Trampov Breg 60 b, Marinići, 51216, Viškovo

TROŠKOVNIK TUŽITELJA

R a d n j a	Datum	Vrijednost
Podnesak tužitelja	27.2.2020. g.	500,00 EUR
Ročište	14.6.2021. g.	500,00 EUR
Podnesak tužitelja	20.8.2021. g.	500,00 EUR
Podnesak tužitelja	9.12.2021. g.	500,00 EUR
Ročište	21.9.2023. g.	500,00 EUR
Podnesak tužitelja	28.9.2023. g.	500,00 EUR
Ročište	30.11.2023. g.	500,00 EUR

U K U P N O:	3.500,00 EUR
+ 25% PDV:	875,00 EUR
+ Materijalni troškovi:	6,64 EUR
+ Ovršni trošak:	734,32 EUR
+ Sudska pristojba na presudu:	246,33 EUR
S V E U K U P N O:	5.362,29 EUR

Uz parnične troškove potražuju se i pripadajuće zatezne kamate koje teku od dana donošenja odluke kojom je naloženo plaćanje troškova postupka do isplate, a sve sukladno odredbi čl. 151. st. 3. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91 do 80/22).

Sukladno Tbr. 48. t. 3. OT kada odlučuje o nagradi troškova zastupanja na teret protivne strane, sud primjenjuje tarifu i vrijednost boda koja je na snazi u vrijeme donošenja odluke o trošku postupka.

U Osijeku 14.05.2024. godine

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
ZEC I PARTNERI d.o.o.
OIB: 75053512512
TIHOMIR ZEC
ODVJETNIK