



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

75. P-2327/2016-25

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 Zagrebu, po sucu pojedincu Sanda Jeromela, u pravnoj stvari tužitelja: COLENTUM NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Kneza Borne 5, OIB:15843421343, kojeg zastupa punomoćnik Gordan Marović, odvjetnik u odvjetničkom društvu Marović i partneri, Zagreb, Kneza Borne 5, protiv tuženika: PUNKT GRADNJA d.o.o., Zagreb, Posedarska 69 D, OIB: 65498307221, kojeg zastupa punomoćnik Alan Klakočer, Zagreb, Pavla Hatza 21, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon zaključene javne i glavne rasprave dana 03. srpnja 2018. godine u prisutnosti punomoćnika tužitelja i tuženika, danom objave 13. srpnja 2018. godine

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"1. Utvrđuje se da je tužitelj COLENTUM NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Kneza Borne 5, OIB:15843421343, vlasnik sljedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu:

- 1193/10000 dijela zk.čest.434/5, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br.19 i 21 površine 885m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to sa stanom oznake S6-trosobni stan smješten na etaži 1 i uvučenog kata, sadržaja: ulaz, kupaonica, dvije sobe i stepenice, sve na etaži prvog kata površine 36,25m²; boravak sa kuhinjom i blagavaonicom, wc, teresa, sve na etaži uvučenog kata površine 66,58m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 1 površine 11,99m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM5 površine 12,50m², u elaboratu etažiranja označeno zelenom bojom, upisanog u zk.ul. 25622 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 7,
- 1129/10000 dijela zk.čest.434/5, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br.19 i 21 površine 885m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to sa stanom oznake S8-trosobni stan smješten na etaži prvog kata, sadržaja: ulaz, boravak sa kuhinjom i blagavaonicom, kupaonica, wc, dvije sobe, loggia ukupne površine stana 70,33m² neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 10 površine 15,88m² i spremišta oznake 11 površine 17,78m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM3 površine 12,50m², u elaboratu etažiranja označeno zelenom bojom, upisanog u zk.ul. 25622 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 9,
- 1555/10000 dijela zk.čest.434/5, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br.19 i 21 površine 885m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine

i to sa stanom oznake S9-četverosobni stan smješten na etaži uvučenog kata, sadržaja: ulaz sa stepeništem, boravak sa blagavaonicom, kuhinja, hodnik, wc, kupaoonica, tri sobe, dvije terase ukupne površine stana 129,95m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 9 površine 40,30m², pripadka vrta oznake V5 u dvorištu površine 93,32m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM9 površine 12,50m² i oznake PM10 površine 12,50m² u elaboratu etažiranja označeno žutom bojom, upisanog u zk.ul. 25622 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 10,

- 1904/10000 dijela zk.čest.430/2, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br.23 površine 727m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to sa stanom oznake S2-trosobni stan smješten na etaži prizemlja, sadržaja: ulaz, boravak sa kuhinjom i blagavaonicom, wc, kupaoonica, dvije sobe i loggia, ukupne površine stana 71,32m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 1 površine 4,42m², pripadka vrta oznake V2 u dvorištu površine 53,86m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM8 površine 12,50m² i oznake PM9 površine 12,50m² u elaboratu etažiranja označeno plavom bojom, upisanog u zk.ul. 306 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 7,
 - 1907/10000 dijela zk.čest.430/2, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br. 23 površine 727m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to sa stanom oznake S4-trosobni stan smješten na etaži prvog kata, sadržaja: ulaz, boravak sa kuhinjom i blagavaonicom, wc, kupaoonica, dvije sobe i loggia, ukupne površine stana 71,44m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 2 površine 4,42m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM2 površine 12,50m² i oznake PM3 površine 12,50m² u elaboratu etažiranja označeno zelenom bojom, upisanog u zk.ul. 306 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 9,
 - 2640/10000 dijela zk.čest.430/2, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br. 23 površine 727m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to sa stanom oznake S5-četverosobni stan smješten na etaži uvučenog kata, sadržaja: ulaz sa stepeništem, boravak sa blagavaonicom, kuhinja, hodnik,wc, kupaoonica, tri sobe, dvije terase, ukupne površine stana 129,19m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 3 površine 4,42m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM5 površine 12,50m² i oznake PM6 površine 12,50m² u elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom, upisanog u zk.ul. 306 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 10,
- te je tuženik PUNKT GRADNJA d.o.o., Zagreb, Posedarska 69 D, OIB: 65498307221, dužan trpjeti da tužitelj COLENTUM NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Kneza Borne 5, OIB:15843421343, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu temeljem ove presude izvrši nesmetanu uknjižbu prava vlasništva na tim nekretninama na svoje ime u cijelosti."

II. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"1. Utvrđuje se da je tužitelj COLENTUM NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Kneza Borne 5, OIB:15843421343, temeljem Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svezi nedovršenog stambenog objekta izgrađenog na kč.br. 2544/5 i 2548/2 k.o. Odra od 8.4.2016., sklopljenog s tuženikom PUNKT GRADNJA d.o.o., Zagreb, Posedarska 69 D, OIB: 65498307221 stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva sljedećih nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu:

- 1193/10000 dijela zk.čest.434/5, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br.19 i 21 površine 885m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine

i to sa stanom oznake S6-trosobni stan smješten na etaži 1 i uvučenog kata, sadržaja: ulaz, kupaonica, dvije sobe i stepenice, sve na etaži prvog kata površine 36,25m²; boravak sa kuhinjom i blagavaonicom, wc, teresa, sve na etaži uvučenog kata površine 66,58m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 1 površine 11,99m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM5 površine 12,50m², u elaboratu etažiranja označeno zelenom bojom, upisanog u zk.ul. 25622 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 7,

- 1129/10000 dijela zk.čest.434/5, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br.19 i 21 površine 885m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to sa stanom oznake S8-trosobni stan smješten na etaži prvog kata, sadržaja: ulaz, boravak sa kuhinjom i blagavaonicom, kupaonica, wc, dvije sobe, loggia ukupne površine stana 70,33m² neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 10 površine 15,88m² i spremišta oznake 11 površine 17,78m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM3 površine 12,50m², u elaboratu etažiranja označeno zelenom bojom, upisanog u zk.ul. 25622 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 9,
- 1555/10000 dijela zk.čest.434/5, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br.19 i 21 površine 885m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to sa stanom oznake S9-četverosobni stan smješten na etaži uvučenog kata, sadržaja: ulaz sa stepeništem, boravak sa blagavaonicom, kuhinja, hodnik, wc, kupaonica, tri sobe, dvije terase ukupne površine stana 129,95m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 9 površine 40,30m², pripadka vrta oznake V5 u dvorištu površine 93,32m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM9 površine 12,50m² i oznake PM10 površine 12,50m² u elaboratu etažiranja označeno žutom bojom, upisanog u zk.ul. 25622 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 10,
- 1904/10000 dijela zk.čest.430/2, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br.23 površine 727m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to sa stanom oznake S2-trosobni stan smješten na etaži prizemlja, sadržaja: ulaz, boravak sa kuhinjom i blagavaonicom, wc, kupaonica, dvije sobe i loggia, ukupne površine stana 71,32m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 1 površine 4,42m², pripadka vrta oznake V2 u dvorištu površine 53,86m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM8 površine 12,50m² i oznake PM9 površine 12,50m² u elaboratu etažiranja označeno plavom bojom, upisanog u zk.ul. 306 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 7,
- 1907/10000 dijela zk.čest.430/2, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br. 23 površine 727m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to sa stanom oznake S4-trosobni stan smješten na etaži prvog kata, sadržaja: ulaz, boravak sa kuhinjom i blagavaonicom, wc, kupaonica, dvije sobe i loggia, ukupne površine stana 71,44m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 2 površine 4,42m², neodvojivo povezano sa vlasništvom vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM2 površine 12,50m² i oznake PM3 površine 12,50m² u elaboratu etažiranja označeno zelenom bojom, upisanog u zk.ul. 306 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 9,
- 2640/10000 dijela zk.čest.430/2, Ivana Lackovića Croate, dvorište, stambena zgrada br. 23 površine 727m², trajno i neodvojivo povezano s posebnim dijelom nekretnine i to sa stanom oznake S5-četverosobni stan smješten na etaži uvučenog kata, sadržaja: ulaz sa stepeništem, boravak sa blagavaonicom, kuhinja, hodnik, wc, kupaonica, tri sobe, dvije terase, ukupne površine stana 129,19m², neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta u podrumu oznake 3 površine 4,42m², neodvojivo povezano sa vlasništvom

vanjskog parkirnog mjesta na parteru oznake PM5 površine 12,50m² i oznake PM6 površine 12,50m² u elaboratu etažiranja označeno crvenom bojom, upisanog u zk.ul. 306 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim brojem 10, te je tuženik PUNKT GRADNJA d.o.o., Zagreb, Posedarska 69 D, OIB: 65498307221, dužan trpjeti da tužitelj COLENTUM NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Kneza Borne 5, OIB:15843421343, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu temeljem ove presude izvrši nesmetanu uknjižbu prava vlasništva na tim nekretninama na svoje ime u cijelosti."

- III. Nalaže se tužitelju da naknadi tuženiku trošak parničnog postupka u iznosu od 145.709,38 kn, u roku od osam dana.
- IV. Odbija se tuženik sa preostalim zatraženim troškom u iznosu od 104.078,12 kn.

Obrazloženje

Tužitelj je podnio tužbu s prijedlogom za donošenje privremene mjere a u kojem navodi da su stranke sklopile Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u svezi nedovršenog stambenog objekta izgrađenog na kč.br. 2544/5 i 2548/2 k.o. Odra, kojim su umanjene ranije usmeno preuzete obveze tuženika i povećane ugovorne obveze tužitelja odnosno kojim se tuženik obvezao prodati tužitelju navedene čestice za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 444.078,00 Eura a tužitelj isplatiti tuženiku ugovorenu kupovninu odmah po prodaji svakog pojedinog stana predmetne zgrade i to upućivanjem kupca na uplatu odgovarajućeg dijela cijene direktno na račun tuženika. Nakon sklapanja predmetnog Ugovora, obje nekretnine naknadno su etažirane i u zemljišnim knjigama provedeni su upisi posebnih dijelova tih nekretnina a došlo je i do drugih promjena na način da je zk.čestica 434/5 sada upisana u novi zk. uložak 25622 k.o. Odra dok je zk.čestici 430/2 promijenjen samo opis čestice. Tuženik trebao je sukladno predmetnom Ugovoru i provedenom etažiranju tužitelju predati u vlasništvo ukupno 13 stanova u obje zgrade i to u zgradi izgrađenoj na zkč. br. 434/5 k.o. Odra trebao je predati u vlasništvo 8 stanova a u zgradi zkč.br. 430/2 k.o. Odra trebao je predati u vlasništvo 5 stanova. Međutim, tuženik nije ispunio tu svoju obvezu već je većinu stanova otuđio a kupovninu zadržao za sebe. Tuženik je prodao Jeleni Mesar 818/10000 dijela zk.čest. 343/5, Ivana Lackovića Craote dvorište i stambena zgrada br. 19 i 21 trajno neodvojivo povezano sa stanom oznake S1, upisane u zk.ul. 25622 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim br. 2 za kupoprodajnu cijenu u iznosu kunske protuvrijednosti od 55.000,00 Eura, od čega je kunska protuvrijednost od 47.000,00 Eura plaćena na žiro račun tuženika a kunska protuvrijednost od 8.000,00 Eura na ruke zakonskog zastupnika tuženika; Marinu i Barbari Morić, 1457/10000 dijela zk.čest. 343/5, Ivana Lackovića Craote dvorište i stambena zgrada br. 19 i 21 trajno neodvojivo povezano sa stanom oznake S2, upisane u zk.ul. 25622 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim br. 3 za kupoprodajnu cijenu u iznosu kunske protuvrijednosti od 97.000,00 Eura, od čega je kunska protuvrijednost od 50.000,00 Eura plaćena na žiro račun tuženika a kunska protuvrijednost od 47.000,00 Eura na ruke zakonskog zastupnika tuženika; Filipu Jurkinu, 671/10000 dijela zk.čest. 343/5, Ivana Lackovića Craote dvorište i stambena zgrada br. 19 i 21 trajno neodvojivo povezano sa stanom oznake S3, upisane u zk.ul. 25622 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim br. 4 za kupoprodajnu cijenu u iznosu kunske protuvrijednosti od 52.000,00 Eura, od čega je kunska protuvrijednost od 40.000,00 Eura plaćena na žiro račun tuženika a kunska

protuvrijednost od 12.000,00 Eura na ruke zakonskog zastupnika tuženika; Mojci Grošelj 1570/10000 dijela zk.čest. 343/5, Ivana Lackovića Craote dvorište i stambena zgrada br. 19 i 21 trajno neodvojivo povezano sa stanom oznake S5, upisane u zk.ul. 25622 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim br. 6 za kupoprodajnu cijenu u iznosu kunske protuvrijednosti od 110.000,00 Eura, od čega je kunska protuvrijednost od 50.000,00 Eura plaćena na žiro račun tuženika a kunska protuvrijednost od 60.000,00 Eura na ruke zakonskog zastupnika tuženika; Tiboru Laliću 662/10000 dijela zk.čest. 343/5, Ivana Lackovića Craote dvorište i stambena zgrada br. 19 i 21 trajno neodvojivo povezano sa stanom oznake S7, upisane u zk.ul. 25622 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim br. 8 za kupoprodajnu cijenu u iznosu kunske protuvrijednosti od 46.000,00 Eura, od čega je kunska protuvrijednost od 30.000,00 Eura plaćena na žiro račun tuženika a kunska protuvrijednost od 16.000,00 Eura na ruke zakonskog zastupnika tuženika; Erminu Kuburiću

2203/10000 dijela zk.čest. 430/2, Ivana Lackovića Craote dvorište i stambena zgrada br. 23 trajno neodvojivo povezano sa stanom oznake S1, upisane u zk.ul. 306 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim br. 6 za kupoprodajnu cijenu u iznosu kunske protuvrijednosti od 45.000,00 Eura, od čega je dio plaćen na žiro račun tuženika a dio na ruke zakonskog zastupnika tuženika; Zvonimiru Buriću 1346/10000 dijela zk.čest. 430/2, Ivana Lackovića Craote dvorište i stambena zgrada br. 23 trajno neodvojivo povezano sa stanom oznake S3, upisane u zk.ul. 306 k.o. Odra, suvlasnički dio pod rednim br. 8 za kupoprodajnu cijenu u iznosu kunske protuvrijednosti od 47.500,00 Eura, od čega je kunska protuvrijednost od 40.000,00 Eura plaćena na žiro račun tuženika a kunska protuvrijednost od 7.500,00 Eura na ruke zakonskog zastupnika tuženika. Smatra da je takvim postupanjem postupio suprotno predmetnom ugovoru, po kojem je predmetne stanove trebao prenijeti u vlasništvo tužitelja i neosnovano uprihodio za sebe iznos od 452.500,00 Eura za koji je iznos tužitelj oštećen budući da je tužitelj trebao predmetne stanove prodati krajnjim kupcima a samo dio od ostvarene kupovnine platiti tuženiku. Tužitelj smatra da budući da je tuženik u potpunosti namiren za ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 444.078,00 Eura, ostvarenim prihodom od 452.500,00 Eura, da preostalih 6 stanova koje tuženik nije uspio prodati trebalo je odmah preći u vlasništvo tužitelja ali isti odbija sklopiti valjane kupoprodajne ugovore za svaki od preostalih stanova. Stoga tužitelj podnosi tužbu na utvrđenje da je vlasnik preostalih 6 neprodanih nekretnina odnosno stanova pobliže navedenih u točki I. izreke presude te da je tuženik dužan trpjeti da se temeljem presude tužitelj uknjiži kao vlasnik na predmetnim nekretninama. Uz tužbu podnosi i prijedlog za osiguranje određivanjem privremene mjere.

Tuženik u odgovoru na tužbu navodi da tužitelj traži utvrđenje prava vlasništva temeljem Ugovora o međusobnim pravima i obavezama u svezi nedovršenog stambenog objekta izgrađenog na kč.br. 2544/5 i 2548/2 k.o. Odra, da u tužbi navodi da navedeni Ugovor sadrži bitne elemente kupoprodajnog ugovora te zahtjeva utvrđenje prava vlasništva na nekretninama upisanim u zk.ul. 25622 podul. 7, 9 i 10 k.o. Odra i na nekretninama upisanim u z.k. ul. 306 podul 7,9 i 10. ko.o. Odra a koje navode smatra pogrešnima i neutemeljenima jer je čl. 2. Ugovora utvrđeno na koji način će se zaključivati ugovori o prodaji posebnih dijelova nekretnine pa se navedeni Ugovor ne može smatrati kupoprodajnim ugovorom već ugovorom kojim se reguliraju međusobna prava i obaveze ugovornih strana. Isto tako tužitelj niti je platio išta tuženiku niti je tuženik predao nekretnine iz predmetnog Ugovora. Do sklapanja kupoprodajnog ugovora za predmetne nekretnine nije došlo iz razloga što se zakonski zastupnik tužitelja Anto Komljenović predstavljao potencijalnim kupcima nekretninama upisanim u zk.ul. 25622 i 366 k.o. Odra kao vlasnik nekretnina uzimajući kapare bez znanja tuženika, čime je oštetio tuženika u iznosu od najmanje 40.000,00 Eura. Josipi Lalić sada upisanoj na 8. suvlasnički dio 662/10000 etažno vlasništvo uzeo je na ime kapare 4.000,00 Eura, Zvonimiru Buliću 23.200 kn, što mu je zakonski zastupnik tuženika vratio, Erminu Kuburiću iznos od 29.000,00 Eura a što je potvrđeno od strane Ermina Kuburića, Ankice Pokupac i Ante

Komljenovića, Ingnis Media d.o.o. na ime akontacije 15.000,00 kn i na ime predujma isplatio je iznos od 292.500,00 kn, od Silvija Blažinca uzeo je neovlašteno iznos od 20.700,00 kn pa je isti stavio zabilježbu na suvlasničkim dijelovima 2,4,5,6,7,8,9 i 10 zk.ul. 25622 k.o. Odra i na taj način blokirao je svako daljnje raspolaganje na predmetnim poslovnim dijelovima. Nadalje, pojedini kupci s kojima je tuženik imao sklopljene ugovore o kupoprodaji zbog navedene zabilježbe bili su prisiljeni odustati od kupnje te ga je tuženik obavijestio da mu je na taj način nanio štetu. Navodi da je sukladno čl. 374. ZOO-a ispunjenje obveze tuženika iz Ugovora postalo nemoguće zbog ponašanja tužitelja pa smatra da se na taj način ugasila njegova obveza prema tužitelju. Oспорava navode tužitelja vezano uz prodaju suvlasničkih dijelova kao i ostvareni prihod kao netočne i ničim dokazne a ne spori da je ukupno prodao 3 suvlasnička dijela predmetnih nekretnina za ukupan iznos od 142.000,00 Eura što dokazuje zk. izvatkom za zk.ul. 25622 i kupoprodajnim ugovorima za pod.ul. 3,6 i 8 z.k.ul.25622 k.o. Odra. Ističe da kupoprodajni ugovor za koji tužitelj traži utvrđenje prava vlasništva nikada nije sklopljen te tužitelj nema pravnu osnovu (titulus) za stjecanje prava vlasništva budući da se sukladno čl. 119. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vlasništvo nekretnine stječe upisom u zemljišnu knjigu pa budući da tužitelj nije uknjižen kao vlasnik u zemljišnoj knjizi na predmetnim nekretninama, to njegov zahtjev nije osnovan. Tužitelj se poziva na sudsku praksu i navodi da pravo vlasništva na temelju pravnog posla u smislu čl. 120. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, može se steći isključivo upisom u zemljišne knjige zbog čega ukoliko je tužitelj sklopio valjani kupoprodajni ugovor, može imati samo titulus odnosno naslov stjecanja prava vlasništva, što u konkretnom slučaju nema jer nije sklopljen kupoprodajni ugovor, pa sve dok njegovo vlasništvo nije upisano u knjige, to tužitelj nije ovlašten postaviti zahtjev za utvrđenje prava vlasništva niti se takvom zahtjevu može udovoljiti.

Podneskom od 27. lipnja 2017. tužitelj ostaje kod svih navoda iz tužbe smatrajući da su se stranke sklopljenim Ugovorom suglasile oko predmeta i cijene kao bitnih sastojaka ugovora o kupoprodaji pa se temeljem čl. 247., 380. i 384. ZOO-a može zaključiti da se radi o ugovoru o kupoprodaji predmetnih nekretnina, s time da oспорava navode tuženika da se radi o predugovoru jer nema roka do kada se treba sklopiti glavni ugovor niti se glavni ugovor kao takav spominje. Smatra da je svrha i cilj predmetnog Ugovora tužiteljevo stjecanje vlasništva na predmetnim nekretninama a da je dalje iz čl. 2. predmetnog Ugovora jasno da će krajnji kupci pojedinačni stan kupovati od tužitelja i isplatiti kupovninu tužitelja, zbog čega se tuženik osigurava spomenutom ugovornom klauzulom kojom obvezuje tužitelja da ovaj u svojim kupoprodajnim ugovorima koje će sklapati s krajnjim kupcima za svaki od posebnih dijelova predmetnih nekretnina ugovori da je svaki od krajnjih kupaca u obvezi odgovarajući dio kupovnine platiti direktno na račun tuženika. Smatra da takva tuženikova zaštita samo potvrđuje da se radi samo o kupoprodajnom ugovoru jer kako bi tužitelj bio u obvezi ugovarati prodaju posebnih dijelova predmetne nekretnine krajnjim kupcima i upućivati ih na plaćanje kupovnine na račun tuženika ako prije toga ne bi bio vlasnik i kao takav ovlašten na otuđenje nekretnine. Oспорava navode tuženika da nije u posjedu predmetnih nekretnina iz razloga jer je dobio ključeve istih i duže vrijeme izvodio brojne građevinske radove u cilju dovršetka gradnje nedovršenih stambenih objekata a posjed mu je tuženik predao prije nego što je sklopljen predmetni Ugovor. Naime, prije sklapanja ugovora usmeno je dogovorena kupoprodajna cijena i uvjeti povoljniji za tužitelja no tuženik je kasnije odbijao sklopiti pisani ugovor sukladno usmeno dogovornim uvjetima pa je tužitelj bio prisiljen pristati na nepovoljniju cijenu i druge uvjete budući da je tužitelj već započeo radove na dovršetku predmetnih stambenih zgrada. Što se tiče izvođenja građevinskih radova, navodi da je putem raznih izvođača o svom trošku i za svoj račun kroz duže vrijeme izvodio brojne građevinske radove radi daljnje prodaje za sebe, kao svoje ulaganje u vlastite nekretnine radi povećanja vrijednosti a sve sa ciljem da nakon prodaje istih i isplate kupovnine tuženiku, za sebe ostvari veću dobit. Da predmetni Ugovor nije kupoprodajni ugovor, tužitelj ne bi investirao svoja sredstva u dovršetak nekretnina koje nisu

njegove a niti bi tuženik dozvolio da izvođači tužitelja mjesecima izvode radove na njegovim nekretninama. Iz svega navedenog razvidno je da je namjera stranaka bila da tužitelj kao kupac dovrši nekretnine o svom trošku i da ih proda trećim osobama a da tuženiku plati međusobno ugovorenu kupovninu da na način da svaki kupac dio kupoprodajne cijene svakog posebnog dijela nekretnine uplati direktno na račun tuženika.

Podneskom od 29. prosinca 2017. tuženik je osporio račune koje je tužitelj dostavio uz podnesak od 27. lipnja 2018. smatrajući da iz istih nije razvidno da se odnose na predmetne nekretnine i da su plaćeni te ne mogu biti niti dokaz vlasništva niti posjeda predmetnih nekretnina. Napominje da se isti odnose na 2015. godinu, da je Ugovor između stranaka sklopljen 08. travnja 2016. i da se u istom navodi da je tuženik u posjedu i vlasništvu predmetnih nekretnina. Također navodi da je tuženik vršio i financirao legalizaciju objekta, komunalne priključke (struja, voda, plin itd.), da je dao izraditi dvije kotlovnice te da je financirao ostale radove na predmetnim nekretninama. Oспорava navode tužitelja vezano uz tumačenje Ugovora, da iz Ugovora nigdje ne proizlazi da bi mu tuženik izdao tabularnu izjavu te da je očito da se radi o nesporazumu u smislu čl. 282. ZOO-a.

Ovaj sud rješenjem od 12. siječnja 2018. razdvojio je ovaj predmet u odnosu na predloženu privremenu mjeru, tako da se u nastavku postupka raspravljalo o tužbenom zahtjevu tužitelja dok se u odnosu na predloženu privremenu mjeru odlučivalo u predmetu posl.broj: Ovr-14/18.

Podneskom od 12. siječnja 2018. tužitelj je postavio alternativni tužbeni zahtjev u slučaju da sud ne usvoji raniji postavljeni tužbeni zahtjev te predlaže da sud donese presudu kojom se utvrđuje da je tužitelj temeljem predmetnog Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svezi nedovršenog stambenog objekta izgrađenog na kč.br. 2544/5 i 2548/2 k.o. Odra, stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na predmetnim stanovima odnosno nekretninama pobliže navedenim u točki II. izreke presude te da je tuženik dužan trpjeti uknjižbu prava vlasništva.

Obzirom da se radi o alternativnom tužbenom zahtjevu a ne o preinaci tužbe, kako to smatra tuženik, to je sud odlučivao o dva postavljena tužbena zahtjeva tužitelja.

Odredbom članka 219. stavka 1. i članka 7. stavka 1. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst i 25/13, dalje: ZPP) propisano je da je svaka stranka dužna iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode ili dokaze protivnika.

Sukladno članku 8. ZPP-a temeljem savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sud je utvrdio da su tužbeni zahtjevi tužitelja neosnovani.

Tijekom dokaznog postupka sud je izveo dokaze uvidom u dokumentaciju koja prileži spisu te je saslušao svjedoke Antu Komljenovića i Josipa Kolaka te zakonske zastupnike stranaka Slobodana Domazeta i Josu Jakovljevića. Nakon provedenih dokaza sud je ocijenio da je neekonomično provoditi daljnje dokazne prijedloga pa je odbio predložene dokazne prijedloge stranaka i zaključio glavnu raspravu.

Predmet spora je tužbeni zahtjev na utvrđenje da je vlasnik nekretnina kako je to pobliže opisano u točki I. izreke presude i da je tuženik dužan trpjeti uknjižbu tužitelja u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu te alternativni tužbeni zahtjev na utvrđenje da je tužitelj temeljem Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svezi nedovršenog stambenog objekta izgrađenog na kč.br. 2544/5 i 2548/2 k.o. Odra od 8. travnja 2016. stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva predmetnih nekretnina kako je to pobliže opisano u točki II. izreke presude i to da je tuženik dužan trpjeti uknjižbu tužitelja u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu.

Sukladno čl. 114. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) pravni temelji za stjecanje vlasništva su: pravni posao, odluka suda (druge nadležne vlasti), nasljeđivanje i na temelju zakona. Čl. 115. Zakona propisano je stjecanje vlasništva temeljem pravnog posla odnosno da na temelju valjanoga pravnoga posla kojem je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom, da na temelju pravnoga posla ne može se steći vlasništvo preko granice otuđivateljeve ovlasti da raspolaže stvarju, osim kad stjecanje vlasništva u dobroj vjeri uživa zaštitu, da pravni posao kojemu je cilj stjecanje vlasništva nekretnine, da bi bio valjan, treba uz ostale pretpostavke valjanosti biti u pisanom obliku te da stjecanje vlasništva na temelju pravnoga posla ne utječe na prava trećih koja postoje na toj stvari, osim ako je drukčije određeno zakonom radi zaštite onoga koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige ili druge javne evidencije namijenjene spoznaji mjerodavnih podataka.

Nadalje, čl. 119. navedenog Zakona propisano je da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije, da se odredbe ovoga Zakona o stjecanju vlasništva nekretnine upisom u zemljišnu knjigu na odgovarajući se način primjenjuju i na promjene i prestanak vlasništva na temelju pravnih poslova te da način osnivanja i vođenja zemljišnih knjiga te način upisivanja u njih uređuju odredbe zemljišnoknjižnoga prava.

Čl. 120. st. 1. Zakona propisano je da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu.

U konkretnom slučaju tužitelj tvrdi da je stekao pravo vlasništva na predmetnih šest neprodanih stanova koji se nalaze na zkč.br. 434/5 zk. ul. 3008 odnosno sada zk.ul. 25622 k.o. Odra, upisane u katastru kao kč.br. 2544/5 k.o. Odra i na zkč.br. 430/2 k.o. Odra, upisane u katastru kao kč.br. 2548/2 k.o. Odra, temeljem pravnog posla Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svezi nedovršenog stambenog objekta izgrađenog na kč.br. 2544/5 i 2548/2 k.o. Odra od 08. travnja 2016. odnosno alternativnim tužbenim zahtjevom smatra da je temeljem navedenog Ugovora stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na predmetnih šest neprodanih stanova.

Tužitelj smatra da je predmetni Ugovor od 08. travnja 2016. zapravo kupoprodajni ugovor i da se tuženik prodajom sedam stanova trećima, namirio za kupoprodajnu cijenu pa da predmetnih šest stanova treba preći u vlasništvo tužitelja ali tuženik odbija sklopiti s tužiteljem kupoprodajne ugovore za svaki od stanova.

Iz navedenog Ugovora (list 11-12 spisa) razvidno je da se tuženik obvezao prodati tužitelju predmetne nekretnine za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 444.078,00 Eura, kao i da će krajnji kupci svakog pojedinog stana dio kupovnine platiti izravno tuženiku na račun i to u iznosu koji odgovara kupovnini koju tužitelj mora platiti tuženiku za pojedini stan.

Nesporno je između stranaka da je tuženik upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu na predmetnim nekretninama, u naravi šest stanova koji su naknadno nakon sklapanja predmetnog Ugovora između stranaka etažirani (list 13-22 spisa).

Iz iskaza saslušanog bivšeg zakonskog zastupnika tužitelja Ante Komljenovića, koji je u ime tužitelja sklopio predmetni Ugovor, proizlazi da smatra da je sklopio predmetni ugovor o kupoprodaji nekretnina koji glasi Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u svezi nedovršenog stambenog objekta izgrađenog na kč.br. 2544/5 i 2548/2 k.o. Odra od 08. travnja 2016., da tuženik nije ispoštovao navedeni Ugovor niti je prenio na tužitelja stanove već je stanove prodavao trećima a da je sukladno Ugovoru dio trebao biti isplaćen tužitelju a dio tuženiku. Navedeni svjedok iskazao je da smatra da je Ugovor o međusobnim pravima i

obvezama kupoprodajni ugovor temeljem kojeg je tužitelj stekao valjanu osnovu za stjecanje vlasništva i za upis u zemljišne knjige.

S druge strane zakonski zastupnik tuženika Joso Jakovljević iskazao je da je predmetni Ugovor sklopljen jer je Anto Komljenović dugovao njegovoj ženi Mariji Jakovljević 125.000,00 Eura pa da su dogovorili da zgrada košta 444.000,00 Eura plus 125.000,00 Eura, da je dogovor između stranaka bio je kada se namire ta dva iznosa da razlika cijene pripadne tužitelju a ne vlasništvo zgrade. Zakonski zastupnik smatra da Ugovor o međusobnim pravima i obvezama koji je sklopljen između stranaka nije kupoprodajni ugovor i da tužitelj nije mogao temeljem njega mogao steći pravo vlasništva i uknjižiti se u zemljišnim knjigama, već da je mogao, nakon što se podmire svi troškovi, dobiti razliku u cijeni i to je bio smisao sklapanja Ugovora.

Slijedom svega navedenog a osobito iz sadržaja Ugovora o međusobnim pravima i obvezama u svezi nedovršenog stambenog objekta izgrađenog na kč.br. 2544/5 i 2548/2 k.o. Odra od 8. travnja 2016., sud ocjenjuje da isti ne predstavlja kupoprodajni ugovor jer su stranke ugovorile da će tuženik prodati tužitelju za navedenu kupoprodajnu cijenu. Međutim, tuženik nije prodao nekretnine tužitelju niti mu izdao tabularnu izjavu a niti je tužitelj platio iznos dok je dalje u Ugovoru utvrđeno je na koji način će se zaključivati ugovori o prodaji posebnih dijelova nekretnine.

U slučaju da sud i prihvati da bi Ugovor o međusobnim pravima i obvezama u svezi nedovršenog stambenog objekta izgrađenog na kč.br. 2544/5 i 2548/2 k.o. Odra od 8. travnja 2016. predstavljao kupoprodajni ugovor, tada bi tužitelj imao samo pravnu osnovu (titulus) za stjecanje prava vlasništva budući da se sukladno čl. 119. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vlasništvo nekretnine stječe upisom u zemljišnu knjigu.

Budući da tužitelj nije uknjižen kao vlasnik u zemljišnoj knjizi na predmetnim nekretninama odnosno stanovima (uknjižen je tuženik), to njegovi tužbeni zahtjev da se utvrdi njegovo vlasništvo nekretnine sudskom odlukom i da je tuženik dužan trpjeti uknjižbu tužitelja u zemljišnim knjigama nisu osnovani. Dakle, tužitelj u konkretnom slučaju vlasništvo može steći na temelju ugovora o kupoprodaji tek uknjižbom u zemljišnim knjigama.

Obzirom da tužitelj tvrdi da se radi o stjecanju vlasništva pravnim poslom a ono se stječe upisom u zemljišne knjige, to tužitelj ne može tražiti utvrđenje vlasništva odlukom suda, pa je u tužitelj odbijen sa tužbenim zahtjevima kao u točki I. i II. izreke.

Odluka o parničnom trošku temelji se na čl. 154. st. 1., čl. 155. i čl. 164. ZPP-a. Tuženiku je kao potreban za vođenje spora priznat trošak u skladu sa važećom Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 142/12, 103/14, 118/14 i 107/15 – dalje: Tarifa), i to za sastav odgovora na tužbu u iznosu od 33.305,00 kn (Tbr. 8/1 Tarife), zastupanje na ročištu dana 15. siječnja 2017. u iznosu od 16.652,50 kn (Tbr. 9/2 Tarife), zastupanje na ročištima dana 27. ožujka 2018. i 03. srpnja 2018. u iznosu od po 33.305,00 kn (Tbr.9/1 Tarife), što uvećano za PDV od 25% iznosi 145.709,38 kn, kako je odlučeno u točki III. izreke.

Tuženiku nije priznat trošak sastava podneska od 29. prosinca 2017. u iznosu od 33.305,00 kn uvećano za PDV jer je istim ponovio navode iz odgovora na tužbu, kao niti preko dosuđenog troška pristupa na ročište dana 15. siječnja 2018. Obzirom da je o predloženoj privremenoj mjeri i troškovima postupka osiguranja odlučeno u predmetu Ovr-14/18, to je sud odbio tuženika sa zatraženim troškom odgovora odnosno prigovora na prijedlog za osiguranje u iznosu od 33.305,00 kn uvećano za PDV. Stoga je o odbijajućem trošku tuženika u ukupnom iznosu od 104.078,12 kn, odlučeno u točki IV. izreke.

Odluka o zatraženoj sudskoj pristojbi na odgovor na tužbu u iznosu od 2.500,00 kn biti će donesena naknadno jer obveza plaćanja nastaje po pravomoćnom dovršetku ovog postupka pa tuženiku nije niti naloženo plaćanje niti je platio sudsku pristojbu na odgovor na tužbu.

U Zagrebu, 13. srpnja 2018. godine

Sudac:
Sanda Jeromela, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove odluke stranke mogu izjaviti žalbu u roku od 8 dana od dostave pisanog opravka odnosno od dana objave presude ukoliko uredno pozvana stranka nije pristupila na ročište za objavu. Žalba se podnosi ovom sudu u četiri primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Za točnost opravka- ovlašteni službenik:
Martina Trbuha