

**ODVJETNIČKI URED
JELENA ČURKOVIĆ GOŠOVIĆ
Trg hrvatske bratske zajednice 2/III
HR – 21000 Split
Tel./fax: ++385 21 532083**

OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU

Pravna stvar:

TUŽITELJ: HANS-MICHAEL ZELLER, Großstr. 2, D-73033 Göppingen,
OIB: 68013096508, zastupan po pun. Jeleni Čurković Gošović, odvjetnici u
Splitu

TUŽENICI: 1. CASA CERASUS d.o.o. Šibenik, Bukovička 8, OIB: 79407478501
2. CASA SOL d.o.o. Šibenik, Bukovička 8, OIB: 39296348441
3. CASA RELAXATIO d.o.o. Šibenik, Bukovička 8, OIB: 15921671217
4. CASA OLIVENTUM d.o.o. Šibenik, Bukovička 8, OIB: 97121477391
5. HABITAT d.o.o. Zadar, Domovinskog rata 3, OIB: 26343225012

T U Ž B A

radi utvrđenja prava vlasništva
i ispravka uknjižbe

VPS: 201.000,00 kn

punomoć u prilogu
- X 6

1. Tužitelj je kao kupac s tuženikom ad 1., trgovačkim društvom CASA CERASUS d.o.o., kao prodavateljem dana 24.11.2011. godine zaključio Ugovor o kupoprodaji nekretnina predmet kojeg je kupoprodaja nekretnine u Bilicama, tada katastarski identificirana kao kat.čest. 932/264 k.o. Vrulje Bilice, u naravi kuća u izgradnji sa dvije etaže na terenu od 450 m2.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 24.11.2011. s Tehničim opisom i
Projektom "Izgradnja-projekt d.o.o."

Navedenim ugovorom stranke su ugovorile izgradnju objekta na dijelu kat. čest. 932/264 k.o. Vrulje Bilice, tada ukupne površine 3.446 m2. Odmah po zaključenju ugovora tužitelj je isplatio prvi dio cijene od 110.000,00 EUR bankovnom doznakom dana 30.11.2011. godine. Daljnji iznos od 90.000,00 EUR je isplatio 07.03.2012. god., kad je prema ugovoru dovršena gruba gradnja (roh-bau), te je 29.05.2012. god. isplatio iznos od 30.000,00 EUR, očekujući skori dovršetak objekta.

Dokaz: Bankovne potvrde o uplatama – ovjereni prijevod s njemačkog jezika

Krajnji rok za završetak građevinskih radova prema ugovoru je trebao biti 15. lipnja 2012. godine. Tuženik pod 1. nije ispoštovao ugovoreni rok, u lipnju 2012. godine objekt nije bio ni blizu završetka, te se zakonski zastupnik tuženika pod 1., Valter Kiš, dana 19.06. 2012. godine tužitelju obvezao nakasnije do kraja 29. kalendarskog tjedna u 2012. godini kompletno završiti građevinske radove i predati objekt, koji rok je bezuspješno protekao 22.07.2012. godine.

S obzirom na zakašnjenje prodavatelja i bezuspješan protek sezone u 2012. godini, dana 30.07.2012. godine stranke su sporazumno zaključile Anex Ugovoru kojim su ugovorile plaćanje ugovorne kazne u iznosu od 100,00 EUR za svaki dan zakašnjenja u izvođenju unutarnjih i isto toliko u izvođenju vanjskih radova. Anexom su stranke ugovorile i da će tužitelj dana 13.08. 2012. godine preuzeti posjed objekta, te da se do dovršetka i upotrebljivosti bazena iznos od 10.000,00 EUR zadržava kao sigurnost. Bazen je trebao biti dovršen najkasnije do 31.03.2013. godine, kao i stepenište do mora.

Dokaz: Anex kupopordajnom ugovoru "Göppingen, 30.07.2012." - ovjereni prijevod s njemačkog jezika

Tužitelj je platio porez na promet nekretnina u iznosu od 10.847,28 kn s kamatom, na vrijednost zemljišta koje je procijenjeno na iznos od 204.160,04 kn.

Dokaz: Rješenje Porezne uprave od 03. travnja 2012. god. i uplatnica

2. U zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Šibeniku, a sukladno Rješenju o uvjetima građenja Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Šibensko-kninske županije Klasa: UPI-361-06/10-01/100, Urbroj: 2182/1-16-11-21 od 02.04.2011. provedena je parcelizaciju kat. čest. 932/264 temeljem Prijavnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Šibenik br. UP/I-932-07/12-02/242, pod brojem Z-4920/12 u ZU 3791 za k.o. Vrulje Bilice te je upisana promjena broja, oblika, naziva i površine zkčbr. 932/264 pašnjak, na sada zkčbr. 932/264 pašnjak površine 2998 m², zkčbr. 932/645 pašnjak površine 421 m² i zkčbr. 932/646 put površine 27 m², dok je pod br. Z-5302/12 upisana promjena površine, promjena broja, oblika i naziva zkčbr. 932/264 pašnjak površine 2998 m² na sada zkčbr. 932/264 pašnjak površine 2547 m², zkčbr. 932/647 pašnjak površine 429 m² i zkčbr. 932/648 put površine 22m².

Dokaz: Rješenje o uvjetima građenja
Zemljišnoknjižni izvadak od 23.11.2012. god.
Preris katastarskog plana

Nakon cijepanja matične kat. čest. 932/264, od koje je pašnjak površine 2547 m² prodan i otpisan u drugi zemljišnoknjižni uložak, **nekretnina koju je kupio tužitelj upisana je u zemljišnoj knjizi kao kat. čest. 932/645 pašnjak površine 421 m² i kat. čest. 932/646 put površine 27 m², ZU 3791, k.o. Vrulje Bilice u suvlasništvu tuženika CASA SOL d.o.o. za 250/1723, CASA RELAXATIO d.o.o. za 225/1723, CASA OLIVETUM d.o.o. za 225/1723, CASA CERASUS d.o.o. za 225/1723 i HABITAT d.o.o. za 798/1723 dijela.**

Dokaz: Zemljišnoknjižni izvadak za ZU 3791 k.o. Vrulje Bilice

3. Svi tuženici su trgovačka društva čiji je osnivač, vlasnik jedinog poslovnog udjela i zakonski zastupnik, direktor, Valter Kiš. Budući da objekt nije bio završen ni doveden u stanje da se u njemu može stanovati tužitelj nije mogao izvršiti preuzimanje građevinskih radova sukladno odredbama ugovora. U više navrata je dolazio u Hrvatsku i to 24.08.2012. te 27.10.2012. pokušavajući požutiti završetak građevinskih radova i izvršiti primopredaju objekta, koja nije provedena jer objekt nije bio završen ni spreman za uporabu. U međuvremenu se tužitelj više puta obraćao gosp. Kišu radi završetka radova i izdavanja tabularne isprave za upis njegovog prava vlasništva u zemljišnu knjigu. Valter Kiš mu je u studenom 2012., obećavajući završetak građevinskih radova i uknjižbu, e-mailom čak poslao kopiju Izjave o namirenju kupoprodajne cijene i davanje dozvole za uknjižbu, koju tuženici nisu predali zemljišniku niti je navedena isprava podobna za upis prava vlasništva tužitelja u zemljišne knjige.

Dokaz: E-mail tužitelja od 15.11.2012. – ovjereni prijevod s njemačkog jezika
Izjava o namirenju kupoprodajne cijene i davanje dozvole za uknjižbu
Saslušanje tužitelja i zakonskog zastupnika svih tuženika

Dana 05. ožujka 2013. godine Valter Kiš je tužitelju e-mailom uputio dopis odvjetnika Branimira Zmijanovića kojim ga poziva na preuzimanje objekta sukladno ugovoru i plaćanje dodatnih nespecificiranih građevinskih radova u iznosu od ukupno 34.158,00 EUR prema računu tuženika ad 1. br. 02/13, te iznos od 70.000,00 EUR prema računu br. 01/13.

Dokaz: Dopis odvjetnika Zmijanovića – ovjereni prijevod s njemačkog jezika

Na ovaj dopis je tužitelj odgovorio e-mailom 06. ožujka 2013. godine, obavještavajući ga da sukladno ugovoru zadnjih 30.000,00 EUR trebaju biti plaćeni u roku od 10 dana od primopredaje građevinskih radova i konačnog obračuna, te da se sukladno aneksu ugovoru od 30.07.2012. zadržava još 10.000,00 EUR do konačnog završetka bazena i stepeništa do mora. Budući da je prema odredbama ugovora i anexa tom ugovoru tuženik ad 1. bio u zakašnjenju od 16.06.2012. godine za što ugovorna kazna iznosi 100,00 EUR za kalendarski dan zakašnjenja u izvođenju unutarnjih i 100,00 EUR u izvođenju vanjskih građevinskih radova, prema obračunu tužitelja na dan 06.03.2013. godine obračunati iznos ugovorne kazne je bio 39.000,00 EUR. Osim toga, tuženik ad 1. nikad nije obavijestio tužitelja o izvođenju bilo kakvih dodatnih ili nepredviđenih građevinskih radova, bez koje obavijesti se takvi radovi ne mogu ni naplatiti. Takvi radovi zapravo nisu ni izvedeni, kao niti svi ugovoreni radovi koji bi objekt doveli u stanje pogodno za uporabu. U odnosu na stanje izvedenih radova tužitelj je već i preplatio tuženika te je tražio termin i konačni obračun. Unatoč tome, Valter Kiš je obavijestio tužitelja da neće biti prisutan na preuzimanju objekta koje je već od ranije bilo određeno za dan 11.03.2013. godine. Unatoč prvotnoj namjeri da otkáže zakazani let, tužitelj je ipak još jednom došao u Bilice, kojom prilikom je našao promijenjenu bravu na ulaznim vratima stana, te je utvrdio da objekt nije podoban za uporabu jer najprije nema struje ni vode, a dio ugovorenih građevinskih radova sukladno tehničkom opisu koji je sastavni dio kupoprodajnog ugovora, još uvijek nije bio izveden. Bazen nije napravljen kao ni prilaz do mora, a okoliš nije uređen sukladno ugovoru. O tome je tužitelj

obavijestio Valtera Kiša e-mailom od 14. ožujka 2013. godine na koji e-mail nije dobio odgovor.

Dokaz: E-mal tužitelja od 14. ožujka 2013. godine- ovjereni prijevod
Saslušanje tuženikovog voditelja gradilišta
Očevid na licu mjesta

4. Nakon povratka u Njemačku tužitelj je dana 15. ožujka 2013. godine utvrdio da je Valter Kiš na internetu preko posrednika, splitske agencije VIVERE OTIUM d.o.o. s fotografijama oglosio prodaju nekretnine koju je on kupio i već u potpunosti isplatio, te unutra stavio dio namještaja i opreme.

Dokaz: pregled ponude na internetu www.realestatecroatia.com, objekt ID 145767, ponuđača VIVERE OTIUM d.o.o.

Budući da mu se zakonski zastupnik tuženika, Valter Kiš, ne javlja, te mu nije dao tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva u zemljišne knjige nekretnine koju je kupio i isplatio, tužitelj predlaže da Sud donese sljedeću

P R E S U D U

I Utvrđuje se da je tužitelj **HANS-MICHAEL ZELLER** vlasnik za cijelo nekretnine koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku upisana kao **kat. čest. 932/645** pašnjak površine 421 m² i **kat. čest. 932/646** put površine 27 m², **ZU 3791, k.o. Vrulje Bilice**.

II Pogrešna je uknjižba prava vlasništva nekretnina označenih kao kat. čest. 932/645 i kat. čest. 932/646 ZU 3791 k.o. Vrulje Bilice na imenima CASA SOL d.o.o. za 250/1723 dijela, CASA RELAXATIO d.o.o. za 225/1723 dijela, CASA OLIVETUM d.o.o. za 225/1723 dijela, CASA CERASUS d.o.o. za 225/1723 dijela i HABITAT d.o.o. za 798/1723 dijela, **te se ovlašćuje tužitelj temeljem ove presude, a bez daljnjeg sudjelovanja i pristanka tuženika, u zemljišnim knjigama ishoditi upis prava vlasništva navedenih nekretnina na svoje ime, za cijelo, uz istodobno brisanje tog prava sa Casa Sol d.o.o., Casa Relaxatio d.o.o., Casa Olivetum d.o.o., Casa Cerasus d.o.o. i Habitat d.o.o.**

III Nalaže se tuženicima solidarno naknaditi tužitelju parnični trošak u roku od 15 dana zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od donošenja prvostupanjske presude, a određuje se za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena.

Prijedlog privremene mjere

Tuženici su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Šibeniku upisani kao suvlasnici nekretnine koju je u cijelosti isplatio tužitelj.

Budući da je unatoč navedenom zakonski zastupnik tuženika putem posrednika oglasio daljnju prodaju iste nekretnine, čime bi tužitelju nastala nenadoknativa šteta, predlaže da Sud donese sljedeće

RJEŠENJE

1. Zabranjuje se tuženicima svako raspolaganje, a posebno otuđenje i opterećenje nekretnine upisane kao kat. čest. 932/645 pašnjak površine 421 m² i kat. čest. 932/646 put površine 27 m², ZU 3791, k.o. Vrulje Bilice.
2. Zabilježbu ovog rješenja provest će Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Šibeniku.
3. Zabrana se određuje do pravomoćnog okončanja parnice.

U Splitu, 22. ožujka 2013. god.

Tužitelj po pun.

| | | |
|---------------|----------------------------|-------------|
| Popis troška: | Sastav tužbe (Ot Tbr. 7/1) | 2.500,00 kn |
| | Sudska pristojba | 2.360,00 kn |

Prilozi: 1. Punomoć

2. Ugovor o kupoprodaji nekretnina s tehničkim opisom i projektom
3. Bankovne potvrde o uplatama 3-ovjereni prijevod
4. Anex Kupoprodajnom ugovoru – ovjereni prijevod
5. Privremeno porezno rješenje s uplatnicom
6. Rješenje o uvjetima građenja
7. Zk-izvadak za ZU 3791 k.o. Vrulje Bilice od 23.11.2012.
8. Preris katastarskog plana
9. Novi zk-izvadak
10. E-mail tužitelja od 15.11.2012.
11. Izjava o namirenju kupoprodajne cijene i davanje dozvole za uknjižbu
12. Dopis odvjetnika Zmijanovića- ovjereni prijevod
13. Račun tuženika Casa Cerasus d.o.o. br. 02/13
14. E-mail tužitelja od 06.03.2013.
15. E-mail tužitelja od 14.03.2013.