

OPĆINSKOM SUDU U PULI-POLA

Na posl. br: P-7242024

TUŽITELJ: BUILDING INVEST d.o.o., Pula, Zagrebačka 10, OIB 20744714635,
zastupana po punomoćniku Aleksandru Puhu, odvjetniku u Puli

TUŽENA: PERUŠKO KARIN iz Pule, Flegova 25, OIB 27234316814 koju zastupa
punomoćnik Tomi Miladinović, odvjetnik u Puli

Radi: utvrđenja ništetnosti/pobojnosti ugovora

V. P. S: 700.000,00 €

ODGOVOR NA TUŽBU

- priloga x 11
 - punomoć za zastupanje
-

I. Tužena je 11. prosinca 2024. god. zaprimila tužbu u ovosudnom parničnom postupku pod posl. br. gornjim od 26. studenog 2024. god. te se na istu očituje kako slijedi;

Tužena odbacuje tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti kao neosnovani.

II. Nije sporno da je tužitelj pod nazivom OTIUM REAL ESTATE d.o.o. sa tuženicom sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 11. listopada 2024. god. ovjerenog pred Javnim bilježnikom Željkom Valenta u Puli pod brojem ovjere OV-6420/2024 kojim su Ugovorom kao predmet kupoprodaje određene nekretnine označene kao k. č. br. 1655/53, k. o. Medulin, u naravi oranica ukupne površine 1225m², k. č. br. 1655/54, k. o. Medulin, u naravi oranica ukupne površine 3535m², k. č. br. 1655/55, k. o. Medulin, u naravi oranica ukupne površine 1717m² i k. č. br. 1655/56, k. o. Medulin, u naravi oranica, ukupne površine 760m² za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 700.000,00 €.

III. Međutim, nisu točni navodi tužitelja da bi tuženica znala ili trebala znati da je Bolković Klunić Kristina kao osoba ovlaštena za zastupanje tužitelja opozvala Trgovačku, specijalnu i opću punomoć potpisanu po njoj kao članu društva tužitelja od 15. lipnja 2022. god. ovjerene pred Javnim bilježnikom Nansi Kopic u Puli pod posl. br. OV-15319/2022.

Naime, tužena ističe da nikad nije primila obavijest Bolković Klunić Kristine da je punomoć opozvana niti je ista zatražila da joj se punomoć vrati. Čak štoviše, Klunić Bolković Kristina je 30. rujna 2024. god. došla u ured tužene na adresi Ciscuttijeva 10 u Puli kojom prilikom je, u nazočnosti ostalih prisutnih u uredu, predala konto kartice tužitelja iz kojih je vidljivo da je trgovačko društvo FAYKSUN LIMITED izvršilo sve uplate radi kupoprodaje spornih nekretnina, a o čemu će biti više riječi kasnije, a da je pritom namjerno propustila obavijestiti tuženu da joj je samo 5 dana ranije odnosno 25. rujna 2024. god. otkazala gore spomenutu punomoć.

Osim toga, Bolković Klunić Kristina je tom prilikom tuženoj predala i račun za kupoprodaju predmetnih nekretnina kao i knjižno odobrenje koje je tužena na zahtjev Porezne uprave njima sve i dostavila.

DOKAZ: - Saslušanje svjedoka; 1. Anžlovar Erik, na adresu ureda Ciscuttijeva 10, Pula

2. Veg Katja, Katikulić 107, Medulin

- konto kartice i račun tužitelja (u ovosudnom spisu Ovr-1063/2024)
- E-mail Poreznoj upravi (u ovosudnom spisu Ovr-1063/2024)
- saslušanje tužene

IV. Nadalje, nisu točni navodi tužitelja da kupoprodajna cijena nije uplaćena na račun tužitelja.

Konkretno govoreći, tužitelj je pod nazivom OTIUM RESORT d.o.o. na strani prodavatelja sa trgovačkim društvom FAYKSUN LIMITED registriranim u Ujedinjenom Kraljevstvu na strani kupca sklopio Predugovor o kupoprodaji nekretnina označenih kao k. č. br. 1655/53, 1655/54, 1655/55 i 1655/56, sve k. o. Medulin sklopljenog 16. listopada 2023. god., pritom je važno za naglasiti kako je prodavatelj u ovom pravnom poslu upravo tužitelj bez obzira na različiti naziv. Naime, tužitelj je naknadno promijenio naziv, a što je vidljivo iz povijesnog izvatka iz sudskog registra za tuženika. Nastavno, navedenim ugovorom određena je kupoprodajna cijena u iznosu od 730.000,00 \$, a što kupac plaća u cijelosti u više obroka što je vidljivo iz bankovnog izvatka.

DOKAZ: - Predugovor o kupoprodaji nekretnina od 16. listopada 2023. god. (u ovosudnom spisu P-736/2024)

- Povijesni izvadak iz SR za tužitelja (u ovosudnom spisu P-736/2024)
- Bankovni izvadci (u ovosudnom spisu P-736/2024)

Pošto kupac, kao strani pravni subjekt, nije bio u mogućnosti dobiti hrvatski porezni broj kako bi sebe uknjižio kao vlasnik predmetnih nekretnina i kako bi mogao ishoditi građevinsku dozvolu radi gradnje na predmetnim nekretninama, sklapa se Ugovor o cesiji od 3. travnja 2024. god. između tužitelja kao cesusa, t. d. FAYKSUN LIMITED kao cedenta i tužene kao cesionara.

DOKAZ: - Ugovor o cesiji od 3. travnja 2024. god. (u ovosudnom spisu P-736/2024)

Sukladno čl. 4. predmetnog Ugovora, nakon isteka roka od 15 dana od zadnje uplate od strane t. d. FAYKSUN LIMITED, tužitelj se obvezao sa tuženicom sklopiti ugovor o kupoprodaji u odnosu na predmetne nekretnine. Zadnja uplata je bila izvršena 13. rujna 2024. god., dakle do 28. rujna 2024. god., trebao je biti sklopljen predmetni ugovor o kupoprodaji.

Važno je za naglasiti kako se čl. 6. predmetnog Ugovora, tužitelj također obvezao predati bjanko zadužnicu u iznosu od 1.000.000,00 kn.

Razlog zbog čega je predana zadužnica u navedenom iznosu, a ne u iznosu stvarne tražbine jest u tome što se tužena i Klunić Bolković Kristina, jedina članica društva i uprave tuženika osobno poznaju i među njima je postojao odnos povjerenja zbog dugogodišnje suradnje na zajedničkim poslovnim aktivnostima.

U trenutku dakle kada je za tužitelja nastala obveza sklapanja predmetnog ugovora o kupoprodaji, Klunić Bolković Kristina je opravdala nemogućnost pristupanju sklapanja predmetnog ugovora svojom bolešću.

Nastavno, tužena je samostalno ovjerila i sklopila Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 11. listopada 2024. god. tako što je temeljem Trgovačke, specijalne i opće punomoći potpisane po članu društva tužitelja Klunić Bolković Kristini od 15. lipnja 2022. god. i ovjerene pred Javnim bilježnikom Nansi Kopic u Puli pod posl. br. OV-15319/2022 specijalno opunomoćila odvjetnika Tomija Miladinovića da u ime tužitelja supotpíše predmetni Ugovor o kupoprodaji, međutim, na temelju navedenog Ugovora o kupoprodaji nije bilo moguće provesti uknjižbu prava vlasništva nad gore označenim zemljištem, a kako je to tužitelj već istaknuo u tužbi.

Nastavno, tužena se ponovno obratila Klunić Bolković Kristini da se pristupi sklapanju novog ugovora o kupoprodaji s njom na strani tužitelja no ista je to odbila. Zaključno, tuženoj nije preostalo ništa drugo nego dati na izravnu naplatu gore navedenu bjanko zadužnicu, međutim, isti dan Klunić Bolković Kristina u svojstvu zakonskog zastupnika tužitelja otuđuje predmetne nekretnine Lozančić Lucijani koja je tajni član unutar društva tužitelja, sve temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 22. listopada 2024. god. i ovjerenog pred Javnim bilježnikom Željkom Valenta u Puli pod brojem ovjere OU-1335/24-1 od 22. listopada 2024. god., a u međuvremenu tužiteljica je poduzela pravne radnje radi osporavanja izravne naplate temeljem predmetne bjanko zadužnice.

DOKAZ: - ZK izvadcima za predmetne nekretnine (u ovosudnom spisu P-736/2024)
- Ugovor o tajnom članu sklopljenog između tužitelja i Lozančić Lucijane (u ovosudnom spisu P-736/2024)
- Službenim putem izvršiti uvid u ovosudne ovršne postupke pod posl. br. Ovr-1063/2024 i Ovr-1064/2024
- Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 22. listopada 2024. god. i ovjerenog pred Javnim bilježnikom Željkom Valenta u Puli pod brojem ovjere OU-1335/24-1 od 22. listopada 2024.

Nadalje, s obzirom da je tužitelj, kako bi izbjegao vraćanje kupoprodajne cijene odnosno sklapanje ugovora o kupoprodaji za predmetno zemljište s tuženom predmetne nekretnine otuđio svojoj tajnoj članici Lozančić Lucijani, tužena je pokrenula parnični postupak radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji pri ovom Sudu, a koji postupak se vodi pod posl. br. P-736/2024.

DOKAZ: - Službenim putem izvršiti uvid u ovosudni spis pod posl. br. P-736/2024

V. Slijedom navedenog, tužena predlaže da naslovni Sud odbije tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti kao neosnovani te naloži tužitelju da tuženoj isplati naknadu za prouzročeni parnični trošak.

Nadalje, tužena predlaže da se ovosudni parnični postupci pod posl. br. P-736/2024 i P-724/2024 spoje sukladno čl. 313. st. 1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23., dalje: ZPP), a podredno, ukoliko naslovni Sud smatra da nisu zadovoljene pretpostavke za spajanje, da se ovaj postupak prekine do pravomoćnog okončanja ovosudnog parničnog postupka pod posl. br. P-736/2024 s obzirom da utvrđenje činjenica iznesenih u tom parničnom postupku predstavljaju prethodno pitanje na koje je nužno odgovoriti prije raspravljanja o glavnoj stvari predmetnog parničnog postupka, a sve sukladno čl. 213. st. 1. t. 1. ZPP-a.

Popis troškova sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 138/23) i Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN 53/2019, 92/2021, 37/2023):

- Odgovor na tužbu (Tbr. 8. t. 1.).....	5129 bodova
Vrijednost boda (Tbr. 54.).....	2,00 €
UKUPNO.....	10.258,00 €
<i>Oslobođeno oporezivanja sukladno čl.90.st.2. Zakona o PDV-u</i>	
UKUPNO:	10.258,00 €

U Puli, 18. prosinca 2024. god.

Tužena p.p.