

OPĆINSKI SUD
VELIKA GORICA
Trg kralja Tomislava 36
10410 VELIKA GORICA

Tužitelj: **RATO STOJANOVIĆ** iz Velike Gorice, Gornje Podotočje 116, Vukovina, OIB: 94008438108, zastupan po opunomoćeniku Ivanu Mračiću, odvjetniku iz MRAČIĆ & PARTNERI odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Trnjanska cesta 71

Tuženi: **LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o.**, Zagreb, Ulica fra Luje Maruna 11, OIB: 63000822820, zastupan po direktoru Miroslavu Jakšiću iz Zagreba, Ulica fra Luje Maruna 11.

VPS: **55.000,00 EUR (414.397,50 HRK)**

T U Ž B A

radi zaključenja kupoprodajnog ugovora
podredno radi isplate i naknade štete

punomoć, prilozi

1) Tužitelj je sa pravnim prednikom tuženika LBM GRADNJA d.o.o., Zagreb, Fra Luje Maruna 11, OIB: 95368549954 koje je društvo pripojeno tuženiku temeljem Ugovora o pripajanju od 14.04.2021. i odluke jedinog člana društva preuzimatelja od 12.04.2021. zaključio Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 30.08.2018., Sporazum i predugovor o kupoprodaji nekretnine od 12.11.2019. te Dodatak Sporazumu i predugovoru o kupoprodaji nekretnine od 12.05.2021.

Dokaz: -uvid u Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 30.08.2018.
-uvid u Sporazum i predugovor o kupoprodaji nekretnine od 12.11.2019.
-uvid u Dodatak sporazumu i predugovoru o kupoprodaji nekretnine od 12.05.2021.
-uvid u povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika i LBM GRADNJA d.o.o.

Predugovorom o kupoprodaji nekretnine od 30.08.2018. se pravni prednik tuženika obvezao prodati tužitelju nekretninu i to suvlasnički dio od 1889/10000 dijela, etažno vlasništvo E-2, z.k. čest. Br. 30/3 k.o. Podotočje, Kuća broj 116, u Gornjem Podotočju

i dvorište, ukupne površine 635 m², upisane u z.k. uložak 817, poduložak 2., k.o. Podotočje, povezano sa vlasništvom posebnog dijela – stana broj 2, trosoban stan u prizemlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 67,28 m², koji se sastoji od ulaza, dvije sobe, kuhinje, boravka, kupaone i dvije lođe u etaži prizemlja, povezan s pripatkom stana 2 – spremište SP4 u podrumu, povezan s pripatkom stana 2 na terenu – parkirališno mjesto PM3 neto korisne površine 3 m³ i vrt stana 2 neto korisne površine 42,17 m², sve u nacrtu označeno zelenom bojom.

Stranke su ugovorile kupoprodajnu cijenu za naprijed opisanu nekretninu u iznosu od 55.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Zagrebačke banke d.d. na dan isplate.

Tužitelj je na dan potpisa navedenog predugovora isplatio tuženiku kao prodavatelju kaparu u iznosu od 5.500,00 EUR koja se imala uračunati u ugovorenu kupoprodajnu cijenu, a ostatak kupoprodajne cijene od 49.500,00 EUR je trebao biti isplaćen do datuma sklapanja glavnog ugovora i to do 31.10.2018. iznos od 25.000,00 EUR i do 31.03.2019. ostatak od 24.500,00 EUR.

Stranke su ugovorile da će glavni ugovor sklopiti do 31.03.2019. ali da se može odrediti i neki novi datum sklapanja glavnog ugovora.

Stranke su također konstatirale da je tužitelj kao kupac upoznat sa činjenicom da je predmetna nekretnina opterećena založnim pravom u korist RAIFFEISENBANK ST. STEFAN-JAGEBERG-WOLFSBERG AUSTRIA te da je prodavatelj dužan do zaključenja glavnog ugovora osloboditi nekretninu predmetnog tereta.

Stranke su naknadno sklopile Sporazum i predugovor o kupoprodaji nekretnine od 12.11.2019. predmet kojeg je ista nekretnina, međutim u članku 2. definiraju da je tužitelj kao kupac isplatio prodavatelju iznos od 5.500,00 EUR na ime kapare (što se odnosi na kaparu koja je već ranije plaćena), iznos od 9.400,00 EUR za povišeni najam i kupnju stana prema prethodnim ugovorima koji prestaju biti važeći potpisom tog sporazuma i predugovora, dakle ukupno 14.900,00 EUR te uplatu u iznosu od 3.500,00 EUR na dan potpisa sporazuma i predugovora te da su stanke suglasne da će se svi ti iznosi uračunati u ugovorenu kupoprodajnu cijenu uslijed čega ostatak kupovnine iznosi 36.600,00 EUR.

Stranke mijenjaju način isplate ostatka kupovnine na način da će ju tužitelj nastaviti plaćati kroz povišenu cijenu najamnine u iznosu od 3.000,00 kuna mjesečno počevši od ožujka 2020. pa nadalje, a ostatak kupovnine do punih 55.000,00 EUR jednokratno prilikom sklapanja glavnog ugovora.

Stranke su se glavni ugovor obvezale sklopiti odmah nakon brisanja zabilježbe tj. do 31.12.2020. – što se odnosilo na zalog naprijed navedene banke, a stranke su ugovorile da mogu suglasno odrediti i neki drugi datum sklapanja glavnog ugovora.

Tužitelj pojašnjava da se on cijelo vrijeme nalazio u posjedu predmetne nekretnine temeljem Ugovora o najmu stana od 29.05.2015. i nastavno na njega zaključenih predugovora i sporazuma.

Dokaz: uvid u Ugovor o najmu stana od 29.05.2015.

Tužitelj i pravni prednik tuženika su konačno dana 12.05.2021. sklopili Dodatak sporazumu i predugovoru o kupoprodaji nekretnine od 12.05.2021. kojim su izmijenile članak 3. st. 1. Sporazuma i predugovora o kupoprodaji nekretnine na

način da su se obvezale sklopiti glavni ugovor odmah nakon brisanja zabilježbe, a najkasnije do 31.12.2021.

Tužitelj je dakle, na ime kupoprodajne cijene i kapare koja se ima uračunati u kupoprodajnu cijenu na dan zaključenja Sporazuma i predugovora o kupoprodaji nekretnine od 12.11.2019. isplatio tuženiku iznos od 18.400,00 EUR, a kroz povišenu je najamninu nastavio sa mjesečnim plaćanjem iznosa od po 3.000,00 kn te do dana sastava ove tužbe isplatio tuženiku ukupno 28.000,00 EUR.

Tužitelj napominje da je kupoprodajnu cijenu isplaćivao izravno u gotovini na ruke direktora tuženika Miroslava Jakšića za što mu je ovaj potpisivao potvrde prilikom primitka novca.

Dokaz: -uvid u potvrde o primitku od 11.10.2019. i 11.02.2022.
-po potrebi za slučaj da tuženik navedeno bude osporavao uvid u sve preostale potvrde o primitku novčanih iznosa koje će tužitelj dostaviti naknadno

Tužitelj je prestao plaćati tuženiku povišenu najamninu u mjesečnom iznosu od 3.000,00 kn negdje početkom 2022. godine budući da je saznao da je u međuvremenu nad prodavateljem LBM GRADNJA d.d. pokrenut stečajni postupak i imenovan stečajni upravitelj. Tužitelj napominje da je direktor tuženika Miroslav Jakšić inzistirao da mu tužitelj povišenu najamninu plaća na ruke, a tužitelj više nije želio na takav način surađivati nakon što je shvatio da je pokrenut postupak radi otvaranja stečaja nad prodavateljem i da direktor više nije ovlaštena osoba prodavatelja.

Tuženik je tada također saznao da je potraživanje banke prema pravnom predniku tuženika otkupilo trgovačko društvo EOS MATRIX d.o.o. te da je pokrenuta ovrha na nekretnini, a na navedenu su se ovrhu spojili i neki drugi vjerovnici tuženika tako da je postalo vrlo upitno hoće li uopće tuženik uspjeti osloboditi nekretninu založnog prava te uopće izvršiti svoju obvezu da ju prenese na tužitelja bez tereta.

Dokaz: -saslušanje tužitelja
-uvid u potvrde o isplati povećane najamnine
-uvid u povijesni ZK izvadak za predmetnu nekretninu
-uvid u ovosudni spis predmeta posl. br. Ovr-1461/2012

Dakle, tužitelj je u tom trenutku posve opravdano smatrao da tuženik vrlo vjerojatno nikada neće izvršiti svoju obvezu i osloboditi predmetnu nekretninu tereta čime bi nastupio uvjet za zaključenje glavnog ugovora sa tužiteljem i čime bi bilo omogućeno njegovo stjecanje prava vlasništva.

Međutim, tuženik je kroz postupak pripajanja društva PROJEKT GRADNJA d.o.o. uspješno izbjegao da predmetna nekretnina uđe u stečajnu masu te je izvršio prijenos prava vlasništva predmetne nekretnine na preuzimatelja – ovdje tuženika te je prema informacijama kojima raspolaže tužitelj, zaključio sporazum sa nositeljem založnog prava i ishodio od svog vjerovnika brisovno očitovanje temeljem kojeg je 04.01.2023. zatražio brisanje založnog prava na predmetnoj nekretnini.

Postupak brisanja se vodio kod ZK odjela Naslovnog suda pod posl. br. Z-78/2023 te je u konačnici i okončan te je stoga nastupio uvjet za zaključenje kupoprodajnog ugovora.

Dokaz: -da sud službenim putem zatraži na uvid u ovosudni ZK predmet broj Z-78/2023

-uvid u izvode iz sudskog registra, a za slučaj osporavanja tužitelj će dostaviti izvornike

Tuženik je međutim svojim ranijim postupcima dao do znanja tužitelju da nije spreman izvršiti svoju obvezu iz Sporazuma i predugovor o kupoprodaji nekretnine od 12.11.2019. i njegova Dodatka od 12.05.2021. budući je tužitelju putem opunomoćenika dana 29.04.2022. uputio dopis kojim ga poziva da napusti posjed predmetnog stana, dok se je na dopis tužitelja od 03.05.2022. kojim ga se poziva da izvrši svoju obvezu brisanja zabilježbe založnog prava, o tome izvijesti tužitelja i pristupi na zaključenje glavnog ugovora, tuženik ogлуšio.

Tužitelj napominje da je njega i njegovu obitelj u tom periodu direktor tuženika kontinuirano uznemiravao tražeći ih da napuste nekretninu u kojoj stanuju.

Dokaz: -saslušanje tužitelja

-uvid u dopis od 29.04.2022. i dopis od 03.05.2022.

2) Tužitelj smatra da su izdavanjem brisovnog očitovanja založnog vjerovnika tuženika koje se nalazi u zemljišnim knjigama ZK odjela Naslovnog suda pod brojem Z-78/2023 i brisanjem založnog prava ostvareni uvjeti za zaključenje glavnog kupoprodajnog ugovora za predmetnu nekretninu, a kojeg tuženik očito odbija zaključiti te tužitelj ovom tužbom zahtjeva da se tuženiku naloži zaključenje kupoprodajnog ugovora kojeg će ukoliko tuženik dobrovoljno ne izvrši svoju obvezu zamijeniti presuda suda.

Nadalje, iako se u odnosu na predmetnu nekretninu još uvijek vodi ovršni postupak pod posl. br. Ovr-1461/2012 na koji su na koju su spojeni i neki drugi ovršni postupci Naslovnog suda (Ovr-1965/15, Ovr-859/17 i Ovr-567/2018) tužitelj je bio primoran ustati ovom tužbom iz razloga što se ne radi o velikim tražbinama pojedinih vjerovnika. Nadalje, navedene tražbine se mogu namiriti i iz drugih nekretnina tuženika kao ovršenika, a ne iz nekretnine kojim se tuženik obvezao raspolagati u korist tužitelja.

Konačno, tužitelj ima određena neslužbena saznanja da je tuženik postigao sporazum i sa ostalim ovrhovoditeljima te da će se postupak naplate okončati u mirnom postupku.

3) Tužitelj također ovom tužbom postavlja i eventualni tužbeni zahtjev da mu tuženik, za slučaj da prvi tužbeni zahtjev nađe neosnovanim izvrši povrat iznosa kojeg mu je do dana podnošenja ove tužbe isplatio na ime kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu i to iznosa od **28.000,00 EUR** sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana podnošenja ove tužbe do isplate kao i da mu nadoknadi štetu koja se očituje u razlici između ugovorene cijene od 55.000,00 EUR koja je bila ugovorena među strankama i cijene koju će tužitelj morati isplatiti na tržištu po sadašnjim cijenama da stekne jednakovrijednu nekretninu, a koja cijena prema procjeni sačinjenoj u ovosudnom spisu posl. br. Ovr-1461/2012 iznosi 94.401,62 EUR, odnosno da mu na ime naknade štete isplati razliku između ugovorene i današnje vrijednosti nekretnine u iznosu od **39.401,62 EUR** sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana podnošenja ove tužbe do isplate 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 pet postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

Dokaz: da se provede građevinsko vještačenje radi utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

4) Slijedom naprijed navedenog tužitelj predlaže da sud donese sljedeću

p r e s u d u

I) Nalaže se tuženiku **LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o.**, Zagreb, Ulica fra Luje Maruna 11, OIB: 63000822820, zaključiti sa tužiteljem **RATO STOJANOVIĆ** iz Velike Gorice, Gornje Podotočje 116, Vukovina, OIB: 94008438108, ugovor o kupoprodaji nekretnine sljedećeg sadržaja:

„UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

RATO STOJANOVIĆ iz Velike Gorice, Gornje Podotočje 116, Vukovina, OIB: 94008438108, kupuje, a prodavatelj **LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o.**, Zagreb, Ulica fra Luje Maruna 11, OIB: 63000822820, u cijelosti prodaje nekretninu i to suvlasnički dio od 1889/10000 dijela, etažno vlasništvo E-2, z.k. čest. Br. 30/3 k.o. Podotočje, Kuća broj 116, u Gornjem Podotočju i dvorište, ukupne površine 635 m², upisane u z.k. uložak 817, poduložak 2., k.o. Podotočje, povezano sa vlasništvom posebnog dijela – stana broj 2, trosoban stan u prizemlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 67,28 m², koji se sastoji od ulaza, dvije sobe, kuhinje, boravka, kupaoone i dvije lođe u etaži prizemlja, povezan s pripatkom stana 2 – spremište SP4 u podrumu, povezan s pripatkom stana 2 na terenu – parkirališno mjesto PM3 neto korisne površine 3 m³ i vrt stana 2 neto korisne površine 42,17 m², sve u nacrtu označeno zelenom bojom.

Članak 2.

Kupoprodajna cijena za nekretninu iz članka 1. iznosi **55.000,00 EUR**.

Kupac je već isplatio prodavatelju na ime kupoprodajne cijene iznos od 28.000,00 EUR te je obvezan u roku od 8 dana od zaključenja ovog ugovora isplatiti prodavatelju preostali iznos kupoprodajne cijene od 27.000,00 EUR na način da u navedenom roku isplati prodavatelju navedeni iznos na njegov žiro-račun kojeg mu se prodavatelj obvezuje dostaviti, a ukoliko mu prodavatelj u navedenom roku ne dostavi žiro-račun radi isplate kupovnine, kupac je dužan u daljnjem roku od 8 dana predložiti osnivanje sudskog pologa u korist prodavatelja i u isti položiti navedeni iznos, a čime će se smatrati da je obveza isplate cjelokupne kupoprodajne cijene iz prethodnog stavka ovog članka u cijelosti izvršena.

Članak 3.

Kupac se već nalazi u posjedu predmetne nekretnine, a nakon isplate kupoprodajne cijene nastavlja izvršavati posjed kao samostalni posjednik nekretnine.

Članak 4.

Prodavatelj dopušta kupcu da temeljem ovog ugovora, a nakon što kupac izvrši svoju obvezu na način kako je to propisano člankom 2. ovog ugovora, bez bilo kakvog daljnjeg pitanja i/ili njegova odobrenja temeljem ovog ugovora i izvornika potvrde banke o izvršenoj isplati iznosa od 27.000,00 EUR na žiro-račun prodavatelja ili izvornika potvrde banke o izvršenoj uplati sudskog pologa u navedenom iznosu u korist prodavatelja, izvrši prijenos prava vlasništva u zemljišnim knjigama i drugim

javnim očevidnicima nekretnina u odnosu na nekretninu iz članka 1. ovog ugovora na svoje ime i u svoju korist.

Članak 5.

Porez na promet nekretnine kao i troškove provedbe ovog ugovora i presude u zemljišnim knjigama snosi kupac.

Članak 6.

Kupac i prodavatelj zaključuju ovaj ugovor u 2 (dva) istovjetna primjerka i u znak pristanka na prava i obveze koje iz njega proizlaze vlastoručno ga i po ovlaštenim osobama potpisuju te prodavatelj ovjerava svoj potpis,

Kupac:

Prodavatelj:

_____,
sve to u roku od 15 dana.“

II) Ukoliko prodavatelj u propisanom roku ne izvrši obvezu koja mu se nalaže točkom I) ove presude predmetni će kupoprodajni ugovor zamijeniti ova pravomoćna presuda te se stoga nalaže ZK odjelu Općinskog suda u Velikoj Gorici da temeljem ove pravomoćne i ovršne presude i izvornika potvrde banke o izvršenoj isplati iznosa od 27.000,00 EUR na žiro-račun prodavatelja ili izvornika potvrde banke o izvršenoj uplati sudskog pologa u navedenom iznosu, izvrši upis prava vlasništva na nekretnini i to suvlasničkom dijelu od 1889/10000 dijela, etažno vlasništvo E-2, z.k. čest. Br. 30/3 k.o. Podotočje, Kuća broj 116, u Gornjem Podotočju i dvorište, ukupne površine 635 m², upisane u z.k. uložak 817, poduložak 2., k.o. Podotočje, povezano sa vlasništvom posebnog dijela – stana broj 2, trosoban stan u prizemlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 67,28 m², koji se sastoji od ulaza, dvije sobe, kuhinje, boravka, kupaone i dvije lođe u etaži prizemlja, povezan s pripatkom stana 2 – spremište SP4 u podrumu, povezan s pripatkom stana 2 na terenu – parkirališno mjesto PM3 neto korisne površine 3 m³ i vrt stana 2 neto korisne površine 42,17 m², sve u nacrtu označeno zelenom bojom.

III) Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka sa zakonskim zateznim kamatama po stopi koja e 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 pet postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

EVENTUALNI TUŽBENI ZAHTJEV

I) Nalaže se tuženiku **LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o.**, Zagreb, Ulica fra Luje Maruna 11, OIB: 63000822820, na ime povrata kupoprodajne cijene isplatiti tužitelju **RATO STOJANOVIĆ** iz Velike Gorice, Gornje Podotočje 116, Vukovina, OIB: 94008438108, iznos od **28.000,00 EUR** sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana podnošenja tužbe do isplate 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 pet postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

II) Nalaže se tuženiku **LB222PROJEKT GRADNJA d.o.o.**, Zagreb, Ulica fra Lujke Maruna 11, OIB: 63000822820, na ime naknade imovinske štete isplatiti tužitelju **RATO STOJANOVIĆ** iz Velike Gorice, Gornje Podotočje 116, Vukovina, OIB: 94008438108, iznos od **39.401,62 EUR** sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana podnošenja tužbe do isplate po stopi koja e 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 pet postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

III) Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka sa zakonskim zateznim kamatama 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 pet postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

Za tužitelja:

TROŠAK

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Sastav tužbe | 7.500,00 kn / 995.42 EUR |
| PDV 25% | 1.875,00 kn / 248,85 EUR |
| UKUPNO: | 9.375,00 kn/ 1.244,27 EUR |
| +sudska pristojba | 4.494,00 kn / 596.46 EUR |
| SVEUKUPNO: | 13.869,00 kn / 1.840,73 EUR |