



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Amruševa 2/II

P-568/2022

## 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 Srđanu Sessa, u pravnoj stvari tužitelja DAVORA ČRETNIKA, Zagreb, Ulica grada Chicaga 27, OIB: 19914554821, kojeg zastupa punomoćnik Miško Hrvoje, odvjetnik iz Zagreba, protiv tuženika TEM-95 d.o.o. u stečaju, Zagreb, Međimurska 19, OIB: 47988156317, radi izdavanja tabularne isprave, nakon održane javne glavne rasprave 07. rujna 2022., dana 14. listopada 2022.

### p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da tužitelj DAVOR ČRETNIK iz Zagreba, Ulica grada Chicaga 27, OIB: 19914554821, na osnovi ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 232/D2/S32 od dana 13.03.2012. godine sklopljenog između tužitelja kao kupca i pravnog prednika tuženika kao prodavatelja, ima valjani pravni temelj stjecanja prava vlasništva na nekretnini označenoj kao 106. Suvlasnički dio: 59/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-106)

- trosobni stan oznake S 32, u prizemlju objekta dilatacija D2, površine 63,67 m<sup>2</sup> sa loggiom površine 3,05 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 66,72 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, a koji se nalazi na kat.čest. 9046/19 STAMBENA ZGRADA, ULICA GRADA CHICAGA BR. 25 I 27, ukupne površine 2167 m<sup>2</sup>, koji je upisan u zk. ul. 107476 k.o. Grad Zagreb.

II. Nalaže se tuženiku TEM-95 d.o.o. u stečaju iz Zagreba (Grad Zagreb), Međimurska 19, OIB: 47988156317 da izda tužitelju DAVORU ČRETNIK iz Zagreba, Ulica grada Chicaga 27, OIB: 19914554821 tabularnu izjavu podobnu za prijenos prava vlasništva na ime tužitelja, u roku od 15 dana, koju će u protivnom zamijeniti ova presuda.

III. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 17.550,00 kn/2.329,29 EUR-a<sup>1</sup> u roku od 15 dana.

### Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi od 24. ožujka 2022. ističe da je s tuženikom sklopio predugovor o kupoprodaji nekretnine od 13. ožujka 2012. i to za nekretninu 106. Suvlasnički dio: 59/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-106) trosobni stan oznake S 32, u prizemlju objekta dilatacija D2, površine 63,67 m<sup>2</sup> sa loggiom površine 3,05 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 66,72 m<sup>2</sup>, u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, a koji se nalazi na kat. čest. 9046/19 STAMBENA ZGRADA, ULICA GRADA CHICAGA BR. 25 I 27, ukupne površine 2167 m<sup>2</sup>, koji je upisan u zk.ul. 107476 k.o. Grad Zagreb, kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb (dalje u tekstu Nekretnina). Kao vlasnik Nekretnine u zemljišnim knjigama je i dalje upisan ovdje tuženik. Također nad tuženikom je otvoren stečajni postupak. Tužitelj nadalje ističe da je sukladno članku 3. navedenog predugovora tuženiku u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu. Po tužitelju predugovor ima sve sastoje ugovora o kupoprodaji te ga se ima smatrati glavnim ugovorom. Budući da navedenom ugovoru nedostaje tabularna izjava i da ju tuženik odbija izdati tužitelju, tužitelj predlaže sudu da donese presudu kojom će utvrditi tužitelja vlasnikom Nekretnine te obvezati tuženika da tužitelju izda tabularnu izjavu podobnu za prijenos prava vlasništva.
2. U odgovoru na tužbu od 4. svibnja 2022. tuženik ističe da je tužitelj u stečajnom postupku koji je otvoren nad tuženik podnio obavijest o izlučnom pravu za Nekretninu koja je predmet i ovog postupka. Tužitelj je po obavijesti uvršten u popis izlučnih vjerovnika. Tuženik ističe da s obzirom da potvrde o plaćanju kupoprodajne cijene nisu priložene uz tužbu i da je predugovor dostavljen u preslici, tuženik nije u mogućnosti izdati tabularnu izjavu tužitelju za predmetnu nekretninu. Tuženik daljnju odluku prepušta sudu.
3. Na pripremnom ročištu održanom 07. rujna 2022. tužitelj je ostao kod tužbe i tužbenog zahtjeva i dosadašnjih navoda. Tužitelj je istaknuo da se nalazi u posjedu Nekretnine od 13. ožujka 2012. Tuženik iako uredno pozvan na isto ročište nije pristupio. Stoga je ovaj sud temeljem priležće dokumentacije u spisu zaključio prethodni postupak, a potom i glavnu raspravu, sve u skladu s odredbom članka 292. stavka 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13 i 28/13, 70/19, dalje u tekstu: ZPP-a).
4. Na temelju provedenih dokaza sukladno članku 8. ZPP-a naslovni sud je stava da tužbeni zahtjev je osnovan.

---

<sup>1</sup>Fiksni tečaj konverzije 7,53450

5. Sud je tijekom postupka izvršio uvid u dokumentaciju u spisu i to: predugovor o kupoprodaji nekretnine (list 4-6. spisa), zk izvadak (list 7.-9. spisa), povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika (list 10.-14. spisa), zapisnik o primopredaji (list 26. spisa).
6. Predmet spora jest zahtjev tužitelja da se utvrdi vlasnikom nekretnine te da se tuženiku naloži da tužitelju izda tabularnu ispravu za navedenu nekretninu kao i zahtjev tužitelja za naknadom troškova parničnog postupka.
7. Između stranaka nije sporno:
  - da su zaključile predugovor o kupoprodaji za Nekretninu;
  - da je nad tuženikom otvoren stečajni postupak;
  - da je tužitelj u stečajnom postupku koji je otvoren nad tuženik dostavio obavijest o svom izlučnom pravu na nekretnini koja je predmet i ovog postupka te da je temeljem iste obavijesti tužitelj uvršten u popis izlučnih vjerovnika.
  - da je tuženik upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik Nekretnine;
  - da se tužitelj nalazi u posjedu Nekretnine.
8. Uvidom u predugovor (list 4.-6. spisa) sud je utvrdio da su stranke zaključile predugovor za Nekretninu koja je predmet i ovog postupka. Kupoprodajna cijena je ugovorena u iznosu od 69.250,00 Eura (članak 2. Predugovora). Nadalje prodavatelj je potpisom predugovora potvrdio da je kupac u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu (članak 3. Predugovora). Člankom 5. stavkom 1. Predugovora prodavatelj se obvezao i jamčio kupcu da će u roku od 120 dana izvršiti brisanje svih tereta upisanih na predmetnoj nekretnini te nakon toga sklopiti ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine temeljem predugovora.
9. Analizom predmetnog predugovora sud je stava da su ispravu koju su stranke nazvale predugovorom po svojoj pravnoj snazi ugovor o kupoprodaji nekretnine. To zato što navedeni ugovor sadržava, pored oznake ugovornih strana i sve bitne sastojke glavnog ugovora a to su predmet i cijena. Predugovor je ugovor kojim se preuzima obveza da se sklopi drugi, glavni ugovor, što ovdje nije slučaj jer je glavni ugovor već sklopljen i ima sva obilježja ugovora o kupoprodaji nekretnine sukladno članku 376 i 377 Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21.).
10. Člankom 164. stavkom 1. ZOO-a je propisano da se obveza se mora ispuniti vjerovniku ili osobi određenoj zakonom, sudskom odlukom, ugovorom između vjerovnika i dužnika ili onoj koju odredi vjerovnik.
11. Člankom 358. stavka 1. ZOO-a je propisano da u dvostrano obveznim ugovorima nijedna strana nije dužna ispuniti svoju obvezu ako druga strana

ne ispuni ili nije spremna istodobno ispuniti svoju obvezu, osim ako je što drugo ugovoreno ili zakonom određeno, ili ako što drugo proistječe iz naravi posla.

12. Obveza izdavanje tabularne isprave je ugovorna obveza. Budući da je tužitelj u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu (članak 3. Predugovora) tuženi je dužan sukladno članku 5. Predugovora ispuniti svoju obvezu odnosno izdati tužitelju tabularnu ispravu za upis njegova prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Slijedom navedenog je temeljem članka 164. stavka 1. i 358. stavak I. ZOO-a odlučeno kao u stavku I. i II izreke.
13. Budući da je tužitelj zastupan po punomoćniku odvjetniku u cijelosti uspio u sporu sukladno članku 154. i 155 ZPP-a i Tarifa o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine", broj 142/12, 103/14 i 118/14, dalje: Tarifa) i prema vrijednosti predmeta spora u iznosu od 520.000,00 kn pripada zahtijevani trošak sastava tužbe u iznosu od 6.250,00 kn (Tbr 8/1 u vezi s Tbr 42. i 50. Tarife), i trošak pristupa na ročište od 1. lipnja 2022. u iznosu od 6.250,00 kn (Tbr 9/1 u vezi s Tbr 42. i 50. Tarife) iznosi ukupno 12.500,00 kn. Tužitelju pripada i trošak pristojbe na tužbu iznosu od 50,00 kn i sudske pristojbe na presudu u iznosu od 5.000,00 kn. Dakle sveukupni trošak tužitelja iznosi 17.550,00 kn/2.329,29 EUR-a<sup>1</sup>.
14. Slijedom navedenog je odlučeno kao u stavku III izreke.

U Zagrebu 14. listopada 2022. godine

Sudac:  
Srđan Sessa

#### POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od petnaest (15) dana od dana kada se smatra da joj je dostava presude obavljena (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), odnosno u roku od petnaest (15) dana po primitku presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), a podnosi se putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.

#### DNA:

- tužitelju po pun uz nalog
- tuženiku po stečajnom upravitelju
- kal 30

<sup>1</sup>Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Broj zapisa: **eb313-3a337**

Kontrolni broj: **0b8b7-70644-ec15e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=SRĐAN SESSA, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.