



Republika Hrvatska
Općinski sud u Rijeci
Stalna služba u Opatiji
Maršala Tita 4
51410 Opatija

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

I

R J E Š E N J E

Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, po sucu Denisu Putiću, u pravnoj stvari tužitelja Alena Prodana iz Rijeke, Ivekovićeve 4, OIB 61133303426, zastupanog po punomoćnici Marini Franulović Ažman, odvjetnici iz Rijeke, protiv tuženika KA-SA PROJEKT d.o.o. iz Matulja, Kvarnerska cesta 16A, OIB 29589141572, zastupanog po punomoćniku Zlatku Šmitranu, odvjetniku iz Kostrene radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave 17. siječnja 2023. u nazočnosti tužitelja, punomoćnice tužitelja i punomoćnika tuženika, te objave 24. veljače 2023.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je raskinut Predugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen dana 13. svibnja 2021. između tužitelja Alena Prodana iz Rijeke, Ivekovićeve 4, OIB 61133303426 kao kupca i tuženika KA-SA PROJEKT d.o.o. Matulji, Kvarnerska cesta 16A, OIB 29589141572 kao prodavatelja.

II. Nalaže se tuženiku KA-SA PROJEKT d.o.o. isplatiti tužitelju Alenu Prodanu, iznos od 63.960,27 eur/481.908,62 kn, sa zateznom kamatom:

- na iznos od 45.913,99 eur/345.938,96 kn od 13. svibnja 2021. pa do isplate
- na iznos od 18.046,28 eur/135.969,66 kn od 18. srpnja 2022. pa do isplate

od 13. svibnja 2021. do 30. lipnja 2021. po kamatnoj stopi od 5,75%,
od 1. srpnja 2021. do 31. prosinca 2021. po kamatnoj stopi od 5,61%,
od 1. siječnja 2022. do 30. lipnja 2022. po kamatnoj stopi od 5,49%, a od 1. srpnja 2022. pa sve do isplate po (promjenjivoj) kamatnoj stopi koja trenutno iznosi 5,31% godišnje, odnosno (u slučaju promjene stope)prema stopi za svako polugodište koja se dobije uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, sve u roku 15 dana.

III. Nalaže se tuženiku KA-SA PROJEKT d.o.o. Matulji, Kvarnerska cesta 16A, OIB: 29589141572 naknaditi tužitelju Alenu Prodanu iz Rijeke, Ivekovićeve 4, OIB:

61133303426 prouzročeni parnični trošak u iznosu od 11.186,00 eur/84.280,92 kn sa zateznom kamatom od 17. siječnja 2023. do isplate, po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatim za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u roku od 15 dana, dok se preostali dio zahtjeva za naknadu parničnog troška tužitelja odbija kao neosnovan.

r i j e š i o j e

I. Prijedlog tuženika da se umjesto nekretnine u odnosu na koju je donesena privremena mjera ista odredi na nekretnini etažno vlasništvo udio 33/100 ukupne površine 164m² koji se nalazi na kč. 2378/2 upisanoj u zk. ul. 3258 k.o. Matulji odbija se kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je 13. svibnja 2021. sklopio predugovor o kupoprodaji nekretnine kojim se je tužitelj obvezao kupiti, a tuženik prodati stan kojom prilikom je tužitelj na ime kapare isplatio tuženiku iznos od 23.000,00 eur u protuvrijednosti u kunama. Člankom 2. Predugovora da su detaljno ugovorene obveze koje tuženik kao prodavatelj mora izvršiti da bi u cijelosti dovršio gradnju stana, a što tuženik nije izvršio u roku do 1. rujna 2021. Do tog roka tuženi nije ishodio uporabnu dozvolu, a u međuvremenu je na nekretnini uknjiženo založno pravo. Ističe da mu je tuženik ponudio da kupoprodajni ugovor zaključi s trgovačkim društvom Valis grupa j.t.o.o. na kojeg bi tuženik prenio vlasništvo predmetnog stana, a na što tužitelj nije želio pristati jer to nije ugovoreno predugovorom. Potražuje iznos dvostruke kapare obzirom da tuženik nije ispunio obvezu iz predugovora niti u naknadnom roku te iznos od 135.969,66 kn s osnova stjecanja bez osnove jer toliko iznose ulaganja tužitelja u stan koji nije uselio jer tuženik nije ispunio obveze iz predugovora.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu čini nespornim da su stranke sklopile predugovor o kupoprodaji nekretnine 13. svibnja 2021. te da je tužitelj prilikom sklapanja predugovora isplatio tuženiku iznos od 23.000,00 eur u protuvrijednosti u kunama. Ističe da je tuženik 12. srpnja 2022. obavio tehnički pregled zgrade te da je tuženiku naloženo da mora otkloniti manje nedostatke koji nisu od utjecaja na konačno dobivanje uporabne dozvole. U odnosu na upisano založno pravo navodi da je u posjedu pisma namjere Zagrebačke banke od 7. srpnja 2022. Navodi da je tužitelj bio u posjedu stana po isplati kapare, a ne spori visinu izvršenog ulaganja tužitelja u stan, međutim smatra da ovaj trošak ne može pasti na teret tuženika jer je tuženik u cijelosti postupio po čl. 2 predugovora o kupoprodaji nekretnine, odnosno ugradio materijale kako je to ugovoreno. Smatra da je tužitelj odgovoran što nije zaključen glavni ugovor pa predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev tužitelja.

3. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u predugovor kupoprodajne nekretnine od 13. svibnja 2021., račun za predujam, izvadak iz zemljišne knjige, e-mail tužitelja od 18. srpnja 2022., nepotpisani ugovor o kupoprodaji nekretnina od 6. srpnja 2022., ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen između prodavatelja Marinele i Alena Prodana i kupca Darija Fabijančića od 17. lipnja 2021., ugovore o cesiji od 20. rujna 2021. i 31. prosinca 2021., potvrde o plaćanju, potvrdu odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje od 19.

svibnja 2022., zapisnik istog odjela od 12. srpnja 2022., pismo namjere Zagrebačke banke od 7. srpnja 2022., e-mail tuženika od 19. srpnja 2022., zahtjev tuženika od 18. srpnja 2022., izvod iz sudskog registra za Valis Grupa j.d.o.o., financijski izvještaj za 2021., nepotpisane ugovore o prodaji nekretnina i ustupanju prava, e-mail poruke punomoćnika stranaka, kupoprodajni ugovor zaključen između Marije Bačić i tuženika od 29. prosinca 2020., uporabnu dozvolu od 15. rujna 2022., saslušanjem stranaka i svjedoka Marinele Prodan i Branke Kasapić.

4. Ocjenom provedenih dokaza uz promjenu odredbe čl. 8. Zakona o parničnom postupku (dalje ZPP) sud utvrđuje da je tužbeni zahtjev tužitelja osnovan.

5. U tijeku postupka nesporno je da su stranke zaključile predugovor o kupoprodaji nekretnine 13. svibnja 2021. kojim se je tuženik obvezao tužitelju prodati stan koji se nalazi u prizemlju objekta Mate Sušnja bb u Rijeci, a tuženik se je također obvezao do 1. rujna 2021. okončati cjelokupni projekt i dovršiti nekretninu do stupnja dovršenosti ključ u ruku. Obveza prodavatelj bila je između ostalog ishoditi uporabnu dozvolu nakon završetka gradnje, a radi urisa i upisa objekta u katastar i zemljišne knjige.

6. Nadalje je nesporno da je tužitelj prilikom zaključenja predugovora na ime kapare platio tuženiku iznos od 23.000,00 eur u protuvrijednosti u kunama, kao i da je uložio u predmetni stan iznos od 135.969,66 kn, koji iznos tuženik ne spori po visini, već ističe da je ovaj iznos tužitelj uložio za svoj račun obzirom na obvezu tuženika iz čl. 2. st. 6. predugovora o kupoprodaji nekretnine koju je tuženik u cijelosti ispunio.

7. U konkretnom slučaju ispunjenje u roku nije bilo bitan sastojak predugovora o kupoprodaji nekretnine jer to stranke nisu ugovorile, pa neispunjenjem u roku do 1. rujna 2021. tuženik je pao u zakašnjenje, ali je zadržao pravo ispuniti obvezu u primjerenom naknadno roku koji mu je ostavio vjerovnik odnosno tužitelj. U konkretnom slučaju tuženi je bio dužan izgraditi stan po sistemu ključ u ruke i dobiti uporabnu dozvolu do 1. rujna 2021., a pravomoćnu uporabnu dozvolu ishodio je 21. rujna 2022., dakle s više od godine dana zakašnjenja. Sud prihvća iskaz tužitelja i njegove supruge svjedoka Marinele Prodan da je tuženiku dao krajnji dodatni rok do 12. srpnja 2022. kao dan do kojeg se mora dovršiti gradnja stana i zgrade, odnosno ishoditi uporabna dozvola. Ovaj dan sud smatra relevantnim obzirom da je taj dan izašla komisija koja je vršila tehnički pregled zgrade i tužitelj je opravdano očekivao da će na taj dan zgrada dobiti uporabnu dozvolu. Zbog toga sud smatra da je došlo do raskida predugovora o kupoprodaji podnošenjem tužbe tužitelja obzirom da tuženi nije ishodio uporabnu dozvolu i ponovno je bilo neizvjesno kada će tuženik otkloniti uočene nedostatke te kada će komisija ponovno izaći na lice mjesta. Iz suglasnih iskaza stranaka i svjedoka proizlazi da je tužitelj živio s obitelji u drugoj nekretnini tuženika do kraja lipnja 2022. kada je morao iseliti pa je logično da je 12. srpnja 2022. bio dodatni rok koji je tužitelj dao tuženiku da ishodi uporabnu dozvolu. Trajanje ovog naknadnog roka faktično je pitanje i ovisi o konkretnim okolnostima pri čemu može biti dulje ili kraće, međutim sud smatra da je ovaj relativno kratki rok koji je tužitelj ostavio tuženiku dostatan jer je vezan uz konkretni događaj, a to je izlazak tehničke komisije. Na taj dan zgrada je morala dobiti uporabnu dozvolu i nije logično da tužitelj daje tuženiku još jedan dodatni rok da bi uspio ishoditi uporabnu dozvolu

osobito pri činjenici da je to trebao učiniti već 10 mjeseci ranije. Stoga se u smislu odredbe čl. 362. ZOO utvrđuje da je raskinut predugovor o kupoprodaji nekretnine.

8. Odredbom čl. 304. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (dalje ZOO) propisano je da ako je neispunjenje ugovora odgovorna strana koja je primila kaparu druga strana može po svojem izboru zahtijevati ispunjenje ugovora, ako je to već moguće ili tražiti naknadu štete i vraćanje kapare ili tražiti vraćanje dvostruke kapare. U konkretnom slučaju tužitelj traži vraćanje dvostruke kapare, a kako je nedvojbeno da je plaćena kapara u protuvrijednosti pod 23.000,00 eur tužitelju je dosuđen dvostruki iznos kapare jer je tuženik odgovoran za raskid predugovora o kupoprodaji nekretnine iz razloga koji su već obrazloženi, odnosno manji iznos kako je to tužitelj zatražio s kamatom od dana kada je kapara plaćena 13. svibnja 2021., a koja činjenica je između stranaka nesporna.

9. Tužitelju je dosuđen iznos od 18.046,28 eur što odgovara iznosu od 135.969,66 kn s osnova izvršenog ulaganja u predmetni stan, obzirom da je tužitelj bio u posjedu stana i vršio je određena ulaganja u isti opravdano očekujući da će stranke zaključiti glavni ugovor predmet kojeg će biti stan koji je ugovoren predugovorom. Iznos ulaganja između stranaka nije sporan, a sud smatra neosnovanim isticanje tuženika da je postupio sukladno odredbi čl. 2. st. 6. predugovora zaključenog između stranaka. Tužitelj osnovano potražuje ovaj iznos primjenom odredbe čl. 1011. ZOO-a odnosno temeljem stjecanje bez osnove, odnosno osnove koja je otpala. Tužitelj je opravdano očekivao da će to biti njegov stan kojem će živjeti i ulagao je u taj stan te je upravo tuženik iznos ulaganja stekao bez osnove jer njegovom krivnjom nije zaključen ugovor o kupoprodaji. Stoga je tužitelju dosuđen ovaj iznos sa zateznom kamatom od dana podnošenja tužbe jer je 18. srpnja 2022. tužitelj odustao od zaključenja kupoprodajnog ugovora obzirom da tuženi nije ispunio obvezu iz predugovora pa se ima smatrati da je ta ulaganja odnosno navedeni iznos tuženik stekao s tim danom. Tužitelju je dosuđena zatezna kamata primjenom odredbe čl. 29. st. 2. ZOO-a.

10. Odluka o trošku postupka temelji se na odredbi članka 154 stavak 1 ZPP-a i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine 142/12), a dosuđeni trošak odnosi se na zastupanje odvjetnika i čine ga sastav tužbe u iznosu od 995,42 eur. (T.br.7.t.1.), sastav prijedloga za određivanje privremene mjere 995,42 eur (T.br. 8. t.1.), sastav podneska u iznosu od 995,42 eur (T.br. 8.t.1.), pristup odvjetnika na četiri ročišta u iznosu od po 995,42 eur što ukupno iznosi 6.957,94 eur. Na ovaj iznos priznat je PDV u iznosu od 1.739,49 eur (T.br. 42.), tako da trošak odvjetnika iznosi ukupno 8.697,43 eur. Tužitelju je priznat trošak sudskih pristojbi na tužbu u iznosu od 497,71 eur, prijedlog za određivanje privremene mjere i rješenje kojom je određena privremena mjera u iznosu po 497,71. eur i pristojba na presudu 995,42 eur tako da je tužitelju ukupno dosuđen trošak u iznosu od 11.186,00 eur/84.280,92 kn dok je preostali dio zahtjeva za naknadu parničnog troška tužitelja odbijen, a odnosi se na svaku pojedinu radnju preko iznos od 995,42 eur do iznosa od 1.363,15 eur, obzirom na utvrđenu vrijednost predmeta spora koja ne prelazi iznos od 500.000,00 kn.

11. Prijedlog tuženika da se odredi privremena mjera na drugoj nekretnini u odnosu na onu koja je određena rješenjem od 13. rujna 2022. odbijen je kao neosnovan jer tuženik nije sudu pružio dostatan dokaz da li je vrijednost te

nekretnine dostatna da bi zamijenila vrijednost nekretnine u odnosu na koju je određena privremena mjera.

U Opatiji, 24. veljače 2023.

Sudac
Denis Putić

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku od 15 dana od dana primitka ove presude.

DNA:

- pun. tužitelja uz pristojbu na presudu
- pun. tuženika

Broj zapisa: **9-30855-61f33**

Kontrolni broj: **09794-611d4-6db01**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Denis Putić, O=OPĆINSKI SUD U RIJECI, 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, **Općinski sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.