



ZAPRIMLJENO 11. 04. 2014 130

P-896/11

GŽ-3188/2013-2

U IME REPUBLIKE HRVATSKE  
**PRESUDA**

Županijski sud u Osijeku u vijeću sastavljeno od sudaca Hedvige Reisz kao predsjednika vijeća, te suca izvjestitelja mr. sc. Krunoslava Barana i suca Mire Čavajda kao člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Kapitel in. d.o.o. Osijek Lopudska 42, OIB:15371251662, zastupan po punomoćniku Vedranu Paiću, odvjetniku iz Osijeka, protiv I-tuženika Dalibora Milašinovića OIB:43591712741 i II-tuženice Dubravke Milašinović OIB:43591712741, oboje iz Osijeka, Banova 67, zastupani po punomoćniku Peri Juriću, odvjetniku iz Osijeka, radi raskida predugovora, rješavajući žalbu tužitelja protiv presude Općinskog suda u Osijeku od 3. svibnja 2013. broj:P-896/2011-24, u sjednici vijeća održanoj dana 27. ožujka 2014.,

**presudio je**

Preinačava se presuda Općinskog suda u Osijeku broj:P-896/2011-24 od 3. svibnja 2013. i sudi:

1/ Raskida se Predugovor o kupoprodaji nekretnine, ovjeren u javnobilježničkom uredu Mirjane Borić, broj:OV-221794/08 od 16. srpnja 2008. kojim su se tuženi obvezali sklopiti s tužiteljem ugovor o kupoprodaji nekretnine - kuća i dvorište, ul. Banova 67., i oranica izgrađene na kč. br. 7930/1 i 7931/1, k.o. Osijek, zk. ul. 2550 zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Osijeku.

2/ Tuženi su dužni platiti tužitelju iznos od 15.000,00 EUR-u u kunskoj protuvrijednosti na dan donošenja presude na ime kapare-odustatnine sa zateznom kamatom u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 %-tnih poena, počevši od podnošenja tužbe do isplate.

3/ Tuženi su dužni tužitelju isplatiti na ime uplaćenih rata kredita iznos od 21.680,57 Kn, te na ime naknade štete platiti iznos od 60.174,50 Kn, sveukupno 81.855,07 Kn sa kamatama u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 %-tnih poena od podnošenja tužbe do isplate.

4/ Tuženi su dužni naknaditi tužitelju parnični trošak i trošak žalbe u ukupnom iznosu od 27.737,50 Kn, u roku 15 dana.

### Obrazloženje

Presudom Općinskog suda u Osijeku broj:P-896/2011-24 od 3. svibnja 2013. odbijen je tužbeni zahtjev u cijelosti kao neosnovan, koji glasi:

„ 1/ Raskida se Predugovor o kupoprodaji nekretnine, ovjeren u javnobilježničkom uredu Mirjane Borić, broj:OV-221794/08 od 16. srpnja 2008. kojim su se tuženi obvezali sklopiti s tužiteljem ugovor o kupoprodaji nekretnine - kuća i dvorište, ul. Banova 67., i oranica izgrađene na kč. br. 7930/1 i 7931/1, k.o. Osijek, zk. ul. 2550 Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Osijeku.

2/ Tuženi su dužni platiti i vratiti tužitelju iznos od 15.000,00 EUR-u u kunskoj protuvrijednosti na dan donošenja presude na ime kapare-odustatnine sa zateznom kamatom u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, počevši od podnošenja tužbe do isplate.

3/ Tuženi su dužni tužitelju isplatiti: 1) na ime uplaćenih rata kredita iznos 21.680,57 Kn, te 2) na ime naknade štete platiti iznos od 60.174,50 Kn, sveukupno 81.855,07 Kn sa kamatama u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena od podnošenja tužbe do isplate.

4/ Tuženi su dužni naknaditi tužitelju parnični trošak u roku 15 dana po pravomoćnosti presude.“

Ujedno je naloženo tužitelju naknaditi tuženicama prouzročeni parnični trošak u ukupnom iznosu od 24.687,50 Kn sa zateznim kamatama od 3. svibnja 2003. do isplate, sve u roku 15 dana.

Ovu presudu pravovremeno podnesenom žalbom pobija tužitelj iz svih žalbenih razloga iz čl. 353. st. 1. toč. 1. , 2. i 3. Zakona o parničnom postupku ( Narodne novine broj: 53/91, 91/92,112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11 i 25/13 - dalje:ZPP), kao i u odluci o parničnom trošku, s prijedlogom da se ukine i vrati prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje ili preinači i prihvati tužbeni zahtjev u cijelosti te dosudi tužitelju troškove postupka.

U odgovoru na žalbu tuženici poriču žalbene navode tužitelja i predlažu da se žalba odbije i potvrdi prvostupanjska presuda.

Žalba je osnovana.

U ovome sporu tužitelj traži raskid Predugovora o kupnji nekretnine od 16. srpnja 2008., a kojim se tužitelj obvezao sklopiti s tuženicama ugovor o kupoprodaji nekretnine kuće i dvorišta tuženika, iz razloga jer bi ispunjenje obveza za tužitelja bilo otežano u toj mjeri da Predugovor više ne bi odgovarao očekivanjima ugovorenih strana, pa traži povrat isplaćene tuženicama kapare - odustatnine i naknadu štete na ime uplaćenih rata kredita kod Reiffeisen bank umjesto tuženika, te potražuje i štetu na ime troška izvršenih priprema u svrhu realizacije Ugovora.

Tužitelj u tužbi se izričito ne poziva na odredbu čl. 369. Zakona o obveznim odnosima ( Narodne novine broj:35/05 i 40/08, dalje:ZOO) no očito traže raskid Predugovora temeljem tog članka zbog izvanrednih okolnosti. Naime 15. ožujka 2010. upisana je zabilježba spora broj:P-470/10, radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji na suvlasničkom dijelu nekretnine I-tuženika, a što se nije moglo predvidjeti za vrijeme sklapanja Predugovora 2008., pa bi stoga ispunjenje obveze za tužitelja bilo otežano, a i zbog u međuvremenu izmijenjenog generalnog urbanističkog plana Grada Osijeka.

Do sudskog raskida ugovora pa tako i Predugovora konstitutivnom odlukom suda može doći samo zbog promijenjenih okolnosti iz članka 369. ZOO-a.

Stoga pravilno tužitelj ističe u žalbi da prvostupanjski sud neosnovano svoju odluku temelji na činjenici, krivnje stranaka na nerealizaciji predmetnog posla, pa kako tužitelj nije pozvao tuženike na sklapanje ugovora o kupnji nekretnine da time tuženici nisu mogli doći u zakašnjenje u ispunjenju obveza iz Predugovora, pa da nema odgovornosti tuženika za izostanak realizacije.

Dakle, suprotno utvrdenju prvostupanjskog suda, pravna osnova spora je izvanredni događaj koji opravdava (ili neopravdava) sudski raskid Predugovora zbog promijenjenih okolnosti, a kako je to elaborirao i pun. tuženika u odgovoru na tužbu.

Upisom zabilježe spora P-470/10 na nekretnini na kč. br. 7930/1 radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji (upisa kojim se čini vidljivim da se glede knjižnih prava pred sudom vodi postupak čiji bi ishod mogao utjecati i na knjižna prava predmetne nekretnine), ishod toga spora bi mogao utjecati i na knjižna prava u odnosu na predmetnu nekretninu pa tako i na poziciju tužitelja kao osobe koji bi stekao vlasništvo nekretnine sklapanjem konačnog kupoprodajnog ugovora.

Naime, sklopljenim Predugovorom stranke su se obvezale sklopiti konačni ugovor o kupoprodaji nekretnine tuženika, radi tužiteljeve izgradnje višestambenog objekta na

toj nekretnini. U vrijeme potpisivanja Predugovora 2008. nije bila upisana zabilježba spora radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, pa je to izvanredna okolnost nastala nakon sklapanja Predugovora koja se nije mogla predvidjeti u vrijeme njegova sklapanja.

Predmetni postupak P-470/10 je pravomoćno okončan i Porezna uprava Osijek ima upisano ovršno založno pravo na polovini nekretnine I-tuženika, a radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 109.329,53 Kn sa zateznim kamatama od 29. rujna 2009. i troškom postupka u iznosu od 12.500,00 Kn sa zateznom kamatom od 24. veljače 2011. Slijedom toga Porezna uprava Osijek ima pravo u sudskom postupku javne prodaje prodati polovinu nekretnine, radi namirenja svoje dospjele tražbine.

To je po ocijeni ovog drugostupanjskog suda okolnost u smislu čl. 371 ZOO, zbog kojeg bi za tužitelja bilo pretjerano otežano ispunjenje obveze-izgradnje višestambenog objekta nakon sklapanja konačnog ugovora o kupoprodaji s tuženicima. Dakle, tužitelj je dokazao da su na strani tuženika nastale okolnosti koje on nije mogao predvidjeti a koje bitno utječu na održavanje Predugovora čiji cilj je sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine na kojoj je uknjižena zabilježba spora, pa potom i ovršno založno pravo u navedenom iznosu.

Navodi tuženika da zabilježba tužbe ne sprječava sklapanje kupoprodajnog ugovora su točni, jer zabilježba spora u zemljišnim knjigama ne sprječava nositelja knjižnog prava da i nakon toga raspolaže knjižnim pravima. No tuženik gubi iz vida smisao Predugovora odnosno posredno konačnog ugovora koji je trebao biti sklopljen, da bi tužitelj gradio višestambenu zgradu na zemljištu u suvlasništvu s drugom osobom.

Tuženi osim što nisu u roku od 60 dana po potpisu Predugovora kako su se obvezali (čl. 5. Predugovora) „skinuli“ teret s predmetne nekretnine založno pravo Raiffeisen bank Austria, ( nije to učinjeno do zaključenja prvostupanjskog postupka) već je dodan i novi teret ovršno založno pravo Ministarstva financija -Porezna uprava Osijek, pa ih stoga tužitelj nije niti pozivao na sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnina kada tereti nisu izbrisani.

Neosnovane su i tvrdnje tuženika da se tužitelj usmeno obvezao da će konačni ugovor sklopiti u roku od tri mjeseca od potpisa Predugovora, jer to ne proizlazi iz izvedenih dokaza, saslušanja I i II-tuženika, te zakonskog zastupnika tužitelja i svjedoka Jove Milašinovića.

Tužitelj zbog izmijenjenih okolnosti nije bilo prihvatljivo sklopiti konačni ugovor, pa kako nije bio vlasnik predmetne nekretnine nije niti mogao ishoditi rješenje o uvjetima izgradnje obiteljske stambene građevine, odnosno s tim zahtjevom je od strane upravnog tijela odbijen.

U smislu čl. 370. ZOO. tužitelj je dopisom od 27. kolovoza 2010. ( list 13 sudskog spis obavijestio tuženike da su promijenjene okolnosti nastupile.

Zbog raskida predugovora obje strane su oslobođene svojih obveza, osim obveza povrata onoga što su jedna drugoj dale, kao i obveze naknade štete sukladno odredbi čl. 368. st. 1. i 2. ZOO-a.

Tužitelj je priložio izlistanje ( list 14 spisa) kao dokaz da je za tuženike otplatio dio njihovog kredita u ukupnom iznosu od 21.680,57 Kn i priložio račun da je na ime usluge posredovanja kod kupovine nekretnine imao trošak od 3.674,50 kn, te je priložio račune o trošku izrade geodetske podloge od 8.000,00 kn i izrade idejnog projekta u iznosu od 48.500,00 Kn ( listovi 83 do 87 sudskog spisa ), te je tuženicima isplatio na ime kapare-odustatnine ukupan iznos od 15.000,00 EUR-a, što proizlazi iz iskaza I-tuženika.

Tuženici nisu osporili dokumentaciju tužitelja niti su priložili drugu adekvatnu dokumentaciju iz koje bi bilo vidljivo da su sporni potraživani iznosi tužitelja, pa je i u tome dijelu tužbeni zahtjev osnovan.

Slijedom izloženog na temelju odredbe čl. 373. ZPP-a preinačena je prvostupanjska presuda i odlučeno kao pod točkama 1/ do 3/ izreke ove drugostupanjske presude.

Kako je preinačena odluka o glavnoj stvari preinačena je i odluka o parničnom trošku na temelju odredbe čl. 380. toč. 3. ZPP-a. Tužitelj koji je u cijelosti uspio u sporu na temelju odredbe čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a prihvaćen je trošak sastava tužbe, trošak zastupanja na 6 ročišta za glavnu raspravu ( 7 x 2.500,00 Kn) uvećano za PDV 25 % te pristojba na tužbu i presudu od 2 x po 2.150,00 Kn što je ukupno dosuđenih tužitelju 26.175,00 Kn. Tužitelj je u cijelosti uspio sa žalbom pa mu je dosuđen i zatraženi trošak sastava žalbe uvećan za PDV 25% u iznosu od 1.562,50 Kn, što je sveukupno s prethodnim troškom 27.737,50 Kn.

U Osijeku, dana 27. ožujka 2014.

Predsjednik vijeća

HEDVIGA REISZ, v. r.

Za točnost otpisavka - ovlaštenj službenik

Mirjana Delalić

