



Republika Hrvatska
Općinski sud u Splitu
ex. vojarna Sv.Križ, Dračevac
21000 Split

Pst-927/11

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

U ime Republike Hrvatske, Općinski sud u Splitu po sucu tog suda Dunji Ljubičić, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja Tonča Kljakovića-Gašpića iz Solina, Zvonimirova 89 OIB:280267445859 i pod 2. Damira Kljakovića-Gašpića iz Splita, Gradišćanskih Hrvata 24 OIB:65267517789, oboje zastupanih po punomoćnici Mariji Perić, odvjetnici u Splitu, protiv tuženika Bratić Gradnja d.o.o. Split OIB:65046265584, Dubrovačka 49, zastupanog po zakonskom zastupniku Matku Bratiću, a ovaj po punomoćniku Darku Staniću, odvjetniku u Splitu, zbog ispunjenja ugovora, izdavanja tabularne isprave i naknade štete, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 09. svibnja 2017.g. u nazočnosti punomoćnika stranaka te zz tuženika, a pozivom na odredbu čl.335.st.6. i 12. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, Odluka Ustavnog suda RH u 2/07, 84/08,96/08-Odluka USRH, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 i 89/14, nadalje u tekstu: ZPP) dana 09. svibnja 2017.g.,

presudio je

I. Odbija se u cijelosti tužbeni zahtjevi tužitelja, a koji glasi:

"1. Dužan je tuženik u roku od 15 dana predati tužiteljima u faktični posjed poseban dio čest.zgr.997/1 ZU 6947 K.O. Solin 51 etaža, 81/2441 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom – stanom oznake S20 (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), koji je smješten u dijelu trećeg kata ulaza B, a koji se sastoji od dnevnog boravka s blagavaonicom i kuhinjom, tri sobe, kupatila, hodnika, WC-a i spreme, ukupne površine 71,40m² s pripatkom dva balkona (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), ukupne površine 9,40m², odnosno sveukupne površine 80,80m² (a koji stan je u Ugovoru od 03. svibnja 2006.g. bio označen kao stan u novosagrađenoj zgradi u objektu "A", ulaz "B", označen pod br. a 18, na trećem katu zgrade, neto površine 70,10m², više balkon neto površine 9,20m², koji stan i balkon moraju biti potpuno uređeni (ključ u ruke), a sve u skladu sa hrvatskim građevinskim standardima), te jedno uređeno parkirno mjesto u zatvorenoj garaži (u podrumu zgrade) označenoj brojem 35, neto površine cca15m², koji se nalaze u zgradi označenoj kao čest.zgr.997/1, K.O. Solin, objekt "A", ulaz"B" TD 01/06 A, u stanju u kakvom je ugovoreno Ugovorom zaključenom između tužitelja i tuženika dana 03. svibnja 2006.godine, sve slobodno od osoba i stvari.

2. Dužan je tuženik u roku od 15 dana izdati tužiteljima tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva, svakog od tužitelja za pod ½ dijela, na posebnom dijelu čest.zgr.997/1 ZU 6947 K.O. Solin, 51.etaža, 81/2441 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom – stanom oznake S20 (u elaboratu stažiranje bojen zeleno), koji je smještan u dijelu trećeg kata ulaza B, a koji se sastoji od dnevnog boravka s blagavaonicom i kuhinjom, tri sobe, kupatila, hodnika, wc-a i spreme, ukupne površine 71,40m² s pripatkom dva balkona (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), ukupne površine 9,40m², odnosno sveukupne površine 80,80m², i jednom uređenom parkirnom mjestu u zatvorenoj garaži (u podrumu zgrade) označenoj pod brojem 35, neto površine cc-15m², koje se nalazi u zgradi označenoj kao čest.zgr.997/1 K.O. Solin, objekt "A", ulaz "B", TD 01/06 A, uz istovremeno brisanje prava vlasništva s imena tuženika, s tim da će u protivnom takvu ispravu u cijelosti zamijeniti ova presuda, temeljem koje su tužitelji ovlašteni zatražiti i postići uknjižbu prava suvlasništva na naprijed navedenim nekretninama, na svoje ime, za po ½ dijela, uz istovremeno brisanje prava vlasništva s imena tuženika.

3. Dužan je tuženik u roku od 15 dana isplatiti tužiteljima iznos od 49.840,00 kuna i to svakom od tužitelja po ½ tog iznosa, sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 01. kolovoza 2008.g. do dana plaćanja.

4. Dužan je tuženik u roku od 15 dana isplatiti tužitelju Tonću Kljakoviću-Gašpiću iznos od 72.000,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dospeljeća svakog pojedinog obroka, iznosa od 2.000,00 kuna mjesečno, s dospeljećem svakog 01. u mjesecu za tekući mjesec, počevši od 01. kolovoza 2008.g. do isplate.

5. Dužan je tuženik plaćati tužitelju Tonću Kljakoviću-Gašpiću ubuduće 2.000,00 kuna mjesečno, koji iznos dospeljeva 01. u mjesecu, sve sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dospeljeća svakog pojedinačnog iznosa do isplate, i to sve dok tuženik ne preda tužiteljima stan i parkirno mjesto sukladno Ugovoru od 03. svibnja 2006.godine.

6. Dužan je tuženik u roku od 15 dana naknaditi tužiteljima troškove postupka, uvećane za zakonsku zateznu kamatu od donošenja odluke do isplate po stopi za svako polugodište 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."

II. Odbija se u cijelosti i podredni tužbeni zahtjev tužitelja, a koji glasi:

"1. Dužan je tuženik u roku od 15 dana predati u vlasništvo svakome od tužitelja za ½ dijela poseban dio čest.zgr.997/1 ZU 6947 K.O. Solin 51 etaža, 81/2441 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom – stanom oznake S20 (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), koji je smještan u dijelu trećeg kata ulaza B, a koji se sastoji od dnevnog boravka s blagavaonicom i kuhinjom, tri sobe, kupatila, WC-a i spreme, ukupne površine 71,40m² s pripatkom dva balkona (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), ukupne površine 9,40m², odnosno sveukupne površine 80,80m² (a koji stan je u Ugovoru od 03. svibnja 2006.g. bio označen kao stan u novosagrađenoj zgradi u objektu "A", ulaz "B", označen pod br. a 18, na trećem katu zgrade, neto površine 70,10m², više balkon neto površine 9,20m², koji stan i balkon moraju biti potpuno uređeni (ključ u ruke), a sve u skladu sa hrvatskim građevinskim standardima) i jedno uređeno parkirno mjestu u zatvorenoj garaži (u podrumu zgrade) označenoj brojem 35, neto površine cc-15m², koji se nalaze u zgradi označenoj kao čest.zgr.997/1, K.O. Solin, objekt "A", ulaz "B" TD 01/06 A, u stanju u kakvom je ugovoreno Ugovorom zaključenom između tužitelja i tuženika dana 03. svibnja 2006.godine."

III. Nalaže se tužiteljima da tuženiku u roku od 15 dana isplate parnični trošak prouzročen ovom parnicom u iznosu od 24.218,75 kn.

Obrazloženje

U tužbi koja je kod ovog suda zaprimljena 22. srpnja 2011.g. tužitelji su naveli da su 03. svibnja 2006.g. sklopili Ugovor, na kojem Ugovoru su stranke ovjerile potpise kod javnog bilježnika Marije Ivančić u Solinu dana 09. svibnja 2006.g. pod OV-6229/06 te Aneks tom Ugovoru od 06. prosinca 2006.g. Prema odredbama čl.1.navednog Ugovora, predmet ugovora je zgrada koja se nalazi sagrađena na dijelu čest.zem.3375/2 i čest.zem 3374/22 K.O. Solin, time da je zemljište oko i ispod zgrade otkupljeno od strane Grada Solina, a da Grad Solin nije otkupio kuću koja se nalazi na dijelu čet.zem.3375/2 i čest.zem.3374/22 sve K.O. Solin, koja da je i nadalje ostala u vlasništvu Tonća i Damira Kljakovića-Gašpića, svakog od njih za po 12/48 dijela ili ukupno $\frac{1}{2}$ dijela kuće, da je tuženik potpisao ugovor o međusobnim pravima i obvezama sa Gradom Solinom, prema kojem se tuženik obvezao o trošku predati u vlasništvu i posjed zamjenski stan i parkirno mjesto. Polazeći od postojanja složno utvrđenih činjenica čl.1.Ugovora, tuženik se obvezao tužiteljima, svakome za po $\frac{1}{2}$ dijela, u novosagrađenoj zgradi u objektu "A", ulaz "B", predati u posjed i vlasništvo jedan stan, označen pod br. a 18, na trećem katu zgrade, neto površine 70,10m², više balkon neto površine 9,20m², koji stan i balkon moraju biti potpuno uređeni a sve u skladu sa hrvatskim građevinskim standardima kao ijedno uređeno parkirno mjesto u zatvorenoj garaži označenoj pod brojem 35, neto površine cca 15m². Prema skici koju je zz tuženika predao tužiteljima, stan i parkirno mjesto nalazili bi se u zgradi označenoj kao čest.zgr.997/1, K.O. Solin, objekt "A", ulaz "B", TD 01/06A, time da će sastavni dio ugovora biti projektna dokumentacija zgrade. Tuženik se obvezao prije navedenu obvezu ispuniti u roku od 15 mjeseci od dana pravomoćnosti građevne dozvole. Tužitelji nisu u posjedu građevne dozvole, a niti im je tuženik predao projektnu dokumentaciju, odnosno glavni projekt temeljem kojega je izdana građevna dozvola za gradnju stambenog objekta u kojem se nalazi stan i parkirno mjesto koje se tuženik obvezao predati u posjed i vlasništvo tužiteljima. Za stambeni objekt u kojem se nalaze predmetne nekretnine je izdana građevna dozvola, objekt je izgrađen, a tuženik nije izvršio obvezu i nije predao tužiteljima stan i parkirno mjesto. U zemljišnoj knjizi u ZU 6947 K.O.Solin izvršen je upis etažnih dijelova zgrade mješovite uporabe na čet.zgr.997/1 K.O. Solin. Nakon etažiranja stan koji se tuženik obvezao predati tužiteljima u vlasništvo označen je kao poseban dio čest.zgr.997/1 ZU 6947 K.O. Solin, 51 etaža, 81/2441 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom – stanom oznake S20 koji je smješten u dijelu trećeg kata ulaza B, a koji se sastoji od dnevnog boravka s blagavaonicom i kuhinjom, tri sobe, kupatila. Hodnika WC-a i sprema, ukupne površine 71,40m² s pripatkom dva balkona ukupne površine 9,40m², odnosno sveukupne površine 80,80m². Tužitelji trpe štetu koja proizlazi iz činjenice da tuženik nije postupio u skladu s odredbom čl.9. Zakona o obveznim odnosima te nije u roku predao tužiteljima u posjed i vlasništvo stan i parkirno mjesto. Tužitelj Tonći Kljaković Gašpić je u podstanarskom smještaju i plaća podstanarstvo 2.000,00 kn mjesečno. Prema Ugovoru, tuženik je tužiteljima morao predati stan i parkirno mjesto u roku od 15 od dana pravomoćnosti građevne dozvole, odnosno u kolovozu 2008.g. a koju obvezu tuženik nije ispunio. Stranke su ugovorile plaćanje penala, iz kojeg osnova tužitelji potražuju iznos od 7.500,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti kuna, obračunato prema čl.2. ZOO prema prodajnom tečaju koji objavi Hrvatska narodna banka i koji vrijedi na dan plaćanja, kao 5% ukupne tržišne vrijednosti stana i parkirnog mjesta. Stoga, tužitelji u ovom postupku traže ispunjenje ugovora predajom u posjed i vlasništvo stana i parkirnog mjesta kako je to ugovoreno između stranaka, plaćanje iznosa od 7.500 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, svakome od tužitelja pod $\frac{1}{2}$ tog iznosa, dok tužitelj Tonći Kljaković Gašpić traži naknadu štete i to mjesečno iznos od 2.000,00 kn počevši od 01. kolovoza 2008.g. pa ubuduće, odnosno na ime dospjelih obroka ukupno 72.000,00 kn sa zateznom kamatom od dospjeća

svakog pojedinačnog mjesečno obroka do isplate i ubuduće, mjesečno iznos od 2.000,00 kn, sve dok tuženik ne preda ugovorene nekretnine tužiteljima u posjed i vlasništvo.

U odgovoru na tužbu tuženik se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti s prijedlogom da naslovni sud iste odbije uz osudu tužitelja na naknadu troškova postupka. Točni su činjenični navodi da su stranke dana 03. svibnja 2006.g. sklopili navedeni ugovor. Međutim, izvršenje obveza koju je predmetnim ugovorom preuzeo tuženik ovisilo je o izvršenju obveza koje Grad Solin ima prema tuženiku, naime, iz navedenog ugovora jasno proizlazi da će tuženik ovim ugovorom preuzetu obvezu izvršiti dok će tužitelji svoju obvezu izvršiti dijelom prema tuženiku na način predaje posjeda radi rušenja, a dijelom prema Gradu Solinu-prije nos prava vlasništva. Nekretnina u suvlasništvu tužitelja ne ulazi u građevinsku parcelu na kojoj je tuženik kao investitor izvodio radove radi izgradnje svoga objekta, već je to zemljište ulazilo u sastav građevinske parcele na kojoj je investitor bio Grad Solin, a radi izgradnje pristupne ceste. Kako je izgradnja i dovršetak pristupne ceste bio uvjet da tuženik po izgradnji svog objekta, za isti može ishoditi uporabnu dozvolu, to je Grad Solin uvjetovao suradnju sa tuženikom na način da tuženik, umjesto Grada Solina, prihvati obvezu rušenja objekta u suvlasništvu tužitelja kao i cijelog objekta poznatog pod nazivom "kuća Kljaković Gašpić" te da umjesto Grada Solina obešteti kako tužitelje tako i druge vlasnike u predmetno kući. Ugovor o međusobnim pravima i obvezama između tuženika i Grada Solina sklopljen je dana 19. listopada 2005.g. i tim su ugovorom uredili svoje odnose, između ostalog i pitanje visine komunalne naknade, koja kasnije nije umanjena za iznos vrijednosti obeštećenja vlasnicima "kuće Kljaković Gašpić". Protokom koji su tuženik i Grad Solin sklopili dana 25. listopada 2005.g. Grad Solin je preuzeo obvezu rušenja objekta "kuća Kljaković Gašpić". Grad Solin nije izvršio niti jednu svoju obvezu u svezi izgradnje predmetne pristupne ceste do dana današnjeg, iako ga je tuženik svojim dopisima još od 2007.g. molio, požurivao i upozoravao na izvršenje te obveze. Kako Grad Solin nije izvršio svoju obvezu to niti tuženik nije mogao izvršiti svoju obvezu prema tužiteljima. Zbog činjenice da je pristupna cesta koju je Grad Solin bio dužan napraviti do danas nije napravljena, niti postoji. Potvrda glavnog projekta za istu tuženik nije mogao ishoditi uporabnu dozvolu za svoj objekt. Međutim, koristeći zakonska rješenja koja su to omogućavala, tuženik je temeljem postojećeg stanja ishodio Uvjerenje o uporabljivosti građevine i bez izgrađenog pristupnog puta kojeg je trebao izgraditi Grad Solin, temeljem kojeg je Uvjerenja proveo etažiranje svog objekta u zemljišnim knjigama. Time je zapravo postala bespredmetna obveza prema tužiteljima koju je tuženik preuzeo Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama sklopljenim dana 19. listopada 2005.g. između tuženika i Grada Solina, tim više što Grad Solin nije umanjio visinu komunalne naknade kako se je bio obvezao. Dakle, tuženik bi trebao izvršiti obvezu prema tužiteljima i predati im posjed i vlasništvo stan vrijednog skoro milijun kuna i to u ime i za račun Grada Solina a zauzvrat ne bi dobio ništa, dakle niti pristupnu cestu niti smanjenje komunalne naknade. To bi značilo praktično pokloniti tužiteljima stan koji je predmet ovog postupka, što je u suprotnosti s temeljnim načelima obveznog prava, prvenstveno jednake vrijednosti činidaba. Nadalje se ističe da su tužitelji i dalje u posjedu i vlasništvu svoje nekretnine, pa svojim traženjem žele prisiliti tuženika na izvršenje obveze, a da oni sami svoju obvezu nisu izvršili, niti će je sadašnjim okolnostima uopće izvršiti. Tužitelji su svojim zahtjevima i radnjama kod Grada Solina ishodili izmjene prostorno-plansko regulative na način kako je to objavljeno u Službenom vjesniku Grada Solina broj 5 od 27. travnja 2006.godine što je onemogućilo tuženika da isходи građevinsku dozvolu. Tek nakon ispravka od 18. prosinca 2006.g. stekli su se uvjeti da tuženik može ishoditi građevinsku dozvolu. Ovo se ističe kako bi se vidjelo da su tužitelji praktično bili zaustavili ovaj projekt. Zbog svega gore navedenog očito je da nema mjesta plaćanju penala kako je to zatraženo tužbenim zahtjevom, osobito ne u iznosu i valuti kako je to zatraženo. Tužitelji nikada nisu stanovali u nekretnini navedenoj u predmetnom ugovoru ista je i dalje u njihovom posjedu i vlasništvu te

zbog toga ne mogu trpjeti nikakvu štetu. Tužitelj Tonči Kljaković Gašpić ničim nije dokazao da je podstanar, niti da je tuženik odgovoran za to, da bi mogao od tuženika tražiti naknadu štete po toj osnovi. Na gore navedene okolnosti predlažu se izvesti dokaz saslušanjem Marka Bratića, direktora i zz tuženika, te pregledom priloženih isprava, dok će tuženik tijekom postupka dodatno priložiti isprave na okolnost svojih navoda iz ovoga odgovora.

Na ročištu za glavnu raspravu dana 11. svibnja 2016.g. tužitelji su uredili tužbeno traženje kao u izreci odluke. Istim podneskom tužitelji su postavili i podredni tužbeni zahtjev na način da se tuženika obveže predati u vlasništvo svakome od tužitelja za ½ dijela poseban dio čest.zgr.997/1 ZU 6947 K.O. Solin 51 etaža, 81/2441 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom – stanom oznake S20 (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), koji je smješten u dijelu trećeg kata ulaza B, a koji se sastoji od dnevnog boravka s blagavaonicom i kuhinjom, tri sobe, kupatila, hodnika, WC-a i sprema, ukupne površine 71,40m² s pripatkom dva balkona (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), ukupne površine 9,40m², odnosno sveukupne površine 80,80m² (a koji stan je u Ugovoru od 03. svibnja 2006.g. bio označen kao stan u novosagrađenoj zgradi u objektu "A", ulaz "B", označen pod br. a 18, na trećem katu zgrade, neto površine 70,10m², više balkon neto površine 9,20m², koji stan i balkon moraju biti potpuno uređeni (ključ u ruke), a sve u skladu sa hrvatskim građevinskim standardima) i jedno uređeno parkirno mjestu u zatvorenoj garaži (u podrumu zgrade) označenom brojem 35, neto površine cca15m², koji se nalaze u zgradi označenoj kao čest.zgr.997/1, K.O. Solin, objekt "A", ulaz "B" TD 01/06 A, u stanju u kakvom je ugovoreno Ugovorom zaključenom između tužitelja i tuženika dana 03. svibnja 2006.godine. tuženika obveže predati u vlasništvo svakome od tužitelja za ½ dijela poseban dio čest.zgr.997/1 ZU 6947 K.O. Solin 51 etaža, 81/2441 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom – stanom oznake S20 (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), koji je smješten u dijelu trećeg kata ulaza B, a koji se sastoji od dnevnog boravka s blagavaonicom i kuhinjom, tri sobe, kupatila, hodnika, WC-a i sprema, ukupne površine 71,40m² s pripatkom dva balkona (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), ukupne površine 9,40m², odnosno sveukupne površine 80,80m² (a koji stan je u Ugovoru od 03. svibnja 2006.g. bio označen kao stan u novosagrađenoj zgradi u objektu "A", ulaz "B", označen pod br. a 18, na trećem katu zgrade, neto površine 70,10m², više balkon neto površine 9,20m², koji stan i balkon moraju biti potpuno uređeni (ključ u ruke), a sve u skladu sa hrvatskim građevinskim standardima) i jedno uređeno parkirno mjestu u zatvorenoj garaži (u podrumu zgrade) označenom brojem 35, neto površine cca15m², koji se nalaze u zgradi označenoj kao čest.zgr.997/1, K.O. Solin, objekt "A", ulaz "B" TD 01/06 A, u stanju u kakvom je ugovoreno Ugovorom zaključenom između tužitelja i tuženika dana 03. svibnja 2006.godine.

U dokazne svrhe sud je pregledao: Ugovor sklopljenog između Bratić Gradnja d.o.o. s jedne strane i Tonča Kljakovića Gašpića i Damira Kljakovića Gašpića s druge strane od 03. svibnja 2006.g. ovjeren pod brojem OV-6229/06, Anex ugovora između Bratić Gradnja d.o.o. s jedne strane te Tonča Kljakovića-Gašpića i Damira Kljakovića-Gašpića s druge strane od 06. prosinca 2006.g. ovjeren OV-14261/11, zk izvadak čest.zgr.997/1 ZU 6947, Ugovor o međusobnim pravima i obvezama Grada Solina s jedne strane i tvrtke Bratić Gradnja d.o.o. s druge strane dana 19. listopada 2005.g. OV-9781/05, protokol sastavljen 25.listopada 2005.g. između Grada Solina i Bratić gradnja d.o.o, prijedlog Grada Solina od 23. veljače 2006.g., dopis Grada Solina od 03. ožujka 2006.g., Službeni vjesnik Grada Solina od 27.travnja 2006.g. broj 5., dopis Splitsko-dalmatinske županije Upravnog odjela za prostorno uređenje od 29. lipnja 2011.g., odluke Općinskog suda u Splitu od 03. ožujka 2014.g. pod brojem Pst-1230/11, 25. studenog 2013.g. pod brojem Pst-839/11, 13. srpnja 2014.g. pod brojem Pst-990/14, od 16. ožujka 2016.g. pod brojem P-10820/15, odluke Županijskog suda u Splitu od 15. listopada 2015.g. pod brojem Gž-2393/15, Građevinska dozvola Ureda državne uprave u SD Županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne

poslove, Ispostave Solin od 26. ožujka 2007.g. Klasa:UP-I-361-03/06-01/25, nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka inž.Darka Smodlake od lipnja 2015.g., pregledan je spis P-10820/15 (ranije Pst-1230/11), Ugovor sklopljen između Bratić Gradnja d.o.o. s jedne strane i Zorana Kljaković-Gašpić s druge strane od 03. svibnja 2006.g. ovjeren pod brojem OV-5986/06, Građevinska dozvola Ureda državne uprave u SD Županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostave Solin od 07. svibnja 2007.g. Klasa:UP-I-361-03/06-01/26, Izveden je i očevid na licu mjesta 27. listopada 2016.g. uz sudjelovanje vještaka Petra Vrdoljaka, pribavljen je pisani nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za geodeziju ing. Petra Vrdoljaka od 09. studenog 2016.g., povijesni izvadak te povijest promjena na katastarskim česticama od 10. veljače 2017.g. Nadalje su izvedeni dokazi saslušanjem parničnih stranaka Tonca Kljakovića Gašpića, Damira Kljakovića Gašpića, zz tuženika Marka Bratića, svjedoka Blaženka Bobana, Mate Peroša kao i vještaka Petra Vrdoljaka.

Tužbeni zahtjev (kako glavni tako i podredni) nije osnovan.

Punomoćnici stranka popisali su parnični trošak.

Predmet ovog postupka zahtjev je tužitelja da im tuženik preda u faktični posjed poseban dio čest.zgr.997/1 ZU 6947 K.O. Solin, 51.etažu,81/2441 dijela, a koji je suvlasnički dio povezan sa stanom oznake S20 kao i jedno uređeno parkirno mjesto u zatvorenoj garaži, tabularnu ispravu podobnu za upis stečenog prava, naknadu štete te penale zbog zakašnjenja odnosno podredni tužbeni zahtjev usmjeren protiv tuženika na predaju u vlasništvo svakom od tužitelja za ½ dijela posebnog dijela čest.zgr.997/1 ZU 6947 K.O. Solin koji suvlasnički dio je povezan sa stanom oznake S20 kao i uređeno parkirno mjesto u zatvorenoj garaži.

Analizom provedenog dokaznog postupka sud je zaključio da zahtjev tužitelja nije osnovan. Naime, kao što je to u postupku jasno i utvrđeno stranke su doista 03. svibnja 2006.g. sklopile Ugovor. Međutim, izvršene obveze koju je predmetnim ugovorom preuzeo tuženik ovisilo je o izvršenju obveza koje je Grad Solin preuzeo prema tuženiku. Kako to jasno stoji u Ugovoru od 03. svibnja 2006.g. tuženik je obvezu preuzeo izvršiti "...u ime i za račun Grada Solina...", dok će tužitelji obvezu izvršiti dijelom prema tuženiku (predaja u posjed zbog rušenja), a dijelom prema Gradu Solinu (zbog prijenosa prava vlasništva). Nekretnina koja je u suvlasništvu tužitelja praktički ne ulazi u građevinsku parcelu na kojoj je tuženik kao investitor izvodio radove radi izgradnje objekta već je upravo to zemljište ulazilo u sastav građevinske parcele na kojoj je investitor bio Grad Solin, a sve zbog izgradnje pristupne ceste. Kako je izgradnja i dovršetak pristupne ceste bio uvjet da tuženik, kada izgradi svoj objekt, ishodi građevinsku odnosno uporabnu dozvolu to je Grad Solin uvjetovao suradnju sa tuženikom na način da tuženik umjesto njega prihvati obvezu rušenja objekta u suvlasništvu tužitelja poznatog kao "kuća Kljaković-Gašpić" te da umjesto Grada Solina obešteti tužitelje vlasništvom. Ugovor o međusobnim pravima i obvezama između tuženika i Grada Solina sklopljen je pak 19. listopada 2005.g. i baš tim su Ugovorom isti uredili svoje odnose pa između ostalog i pitanje visine komunalne naknade (o kojoj je uostalom svjedočio u svom iskazu svjedok Blaženko Boban, tadašnji gradonačelnik Grada Solina), koja kasnije nije umanjena za iznos vrijednosti obeštećenjima tužiteljima (i drugima sa pravima iz "kuće Kljaković-Gašpić"). Protokolom kojeg su tuženik i Grad Solin sklopili 25.listopada 2005.g., Grad Solin je preuzeo obvezu rušenja objekta zv."kuća Kljaković-Gašpić". Grad Solin nije izvršio svoju obvezu u svezi izgradnje predmetne pristupne ceste mada ga je tuženik na to pozivao (to je razvidno iz dopisa iz 2007.g.). Kako dakle, Grad Solin nije izvršio svoju obvezu to tuženik nije mogao izvršiti svoju obvezu prema tužiteljima baš zato što ju je preuzeo u ime i za račun Grada Solina. Tuženik je, što je također razvidno iz priloženih akata upravnih tijela, temeljem postojećeg stanja ishodio Uvjerenje o uporabljivosti građevine pa i bez izgrađenog pristupnog puta temeljem kojeg je proveo i etažiranje svog objekta u zemljišnim knjigama. Time je zapravo postala bespredmetna obveza prema tužiteljima a koju

je tuženik preuzeo Ugovorom o međusobnim pravima i obvezana sklopljenim dna 19. listopada 2005.g., tim više što Grad Solin nije umanjio visinu komunalne naknade na koju je obvezao. Praktički ovo proizlazi kako iz navedenih upravnih akata tako i iz iskaza saslušanog svjedoka Mate Peroša koji je sastavljao dio akata odnosno pravnih poslova između tužitelja i tuženika i koji je potvrdio da je tuženik objekat izgradio no ne i pristupnu cestu do svojih garaža jer je tzv. "kuća Kljaković-Gašpić" i dalje na istom mjestu odnosno nije srušena.

Sve navedeno znači da bi za slučaj prihvaćanja tužbenog zahtjeva tužitelja tuženik trebao izvršiti obvezu koju je preuzeo izvršiti u ime i za račun Grada Solina a zauzvrat ne bi dobio ništa, ni pristupnu cestu ni smanjenje komunalne naknade. To sve je u suprotnosti sa načelom iz obvezno pravnog odnosa a to je jednaka vrijednost činidbi. Tužitelji su i dalje i u posjedu i u vlasništvu predmetne nekretnine odnosno "kuće Kljaković-Gašpić" dok svojim traženjima žele prisiliti tuženika na izvršene obveze a da istovremeno oni sami nisu svoju obvezu izvršili a očito i prema sadašnjem stanju stvari uopće neće niti izvršiti.

On ništa manjeg značaja nije ni činjenica da su upravo tužitelji svojim kasnijim naknadnim zahtjevima i radnjama ishodili kod Grada Solina izmjenu prostorno – planske regulative a što je onemogućilo tuženika da ishodi građevinsku dozvolu da bi tek nakon ispravka od 18. prosinca 2006.g. se stekli uvjeti da tuženik ipak građevinsku dozvolu može ishoditi. Navedeno se navodi tek iz razloga što su tužbenim zahtjevom tužitelji zatražili naknadu štete te plaćanje penala a na što svakako ne bi imali pravo uvažavajući ovu činjenicu. Također je za naglasiti i to premda nije od odlučnog značaja, da tužitelji nisu dokazali ni pravo na ostvarivanje naknade štete obzirom da su još uvijek i posjednici i vlasnici "kuće Kljaković-Gašpić" a isto tako nisu dokazali da je tužitelj od 1. zbog navedenog morao biti podstanar pa da bi imao štetu s tog osnova.

Naprijed navedene činjenice istaknute su obzirom na zakonsku regulativu iz odredbe čl.149. ZOO-a (sklapanje ugovora u korist treće osobe) pa je slijedom svega naprijed navedenog zahtjev tužitelja, kako glavni tako i podredni, trebalo odbiti u cijelosti. Naprosto tuženik nije u obvezi tužiteljima predati niti stan niti parkirno mjesto pa ni dati tabularnu ispravu za upis toga prava u zemljišnoj knjizi kao i platiti penale ili naknadu štete jer odgodni odnosno suspenzivni uvjet rušenja kuće nije ni nastao, on se izjalovio. Tuženik nije niti jednom svojom radnjom prouzročio neispunjenje odnosno izjalovljenje odgojnog uvjeta pa se na njegovoj strani nisu ispunile zakonske pretpostavke iz odredbe čl.74.st.4. ZOO-a. Ugovor u pogledu kojeg zbog neispunjenja suspenzivnog uvjeta nije nastao učinak pravnog posla nije potrebno raskidati.

U pogledu zahtjeva za predajom tabularne isprave kojom bi se izvršio upis prava vlasništva za istaći je da također nije bilo nikakvog osnova prihvatiti ni ovaj dio zahtjeva tužitelja i to prije svega iz razloga što se u konkretnom slučaju nije ostvarilo pravo vlasništva nekretnine na temelju pravnog posla jer istog pravnog posla niti nema. To proizlazi iz svega naprijed navedenog. Tužbeni zahtjev koji glasi na izdavanje tabularne isprave te ovlaštenja za uknjižbu, predaju stana i plaćanje tzv. penala nije osnovan jer je u konkretnom slučaju ugovor sklopljen pod suspenzivnim uvjetom koji nije nastao a niti će nastati.

Sud je izišao na lice mjesta radi identifikacije nekretnine.

U svom nalazu i mišljenju stalni sudski vještak mjernik Petar Vrdoljak je zaključio kako stanje na terenu odgovara stanju koje se vodi u katastru a to neslaganje da se očituje u tome što se pomoćni objekt koji je na skici lica mjesta označen slovima A,B,C,D,A i isprekidanom zelenom crtom i dalje vodi na katastarskim planovima, a na terenu isti ne postoje, već je to na terenu javnoprometna površina koja služi kao pristup vozilima u garažu objekta "B". Uz navedeno očitovanje vještaka odnosno njegov stručni nalaz i mišljenje, sam sud je na očevidu utvrdio a po kazivanju tužitelja Tonća Kljakovića-Gašpića gdje bi se to ranije nalazila predmetna garaža i konoba, i to tako da početak tih građevina locirana na udaljenosti od cca 7 m od rubnika dimnjaka zgrade koja se nalazi gledano u smjeru juga (kuća

Kljaković Gašpić – suvlasništvo tužitelja). Prema tvrdnji tužitelja tu se nalazila garaža dimenzija 3x5 m, a na nju istim zidom se nadostavljala konoba dimenzija 4x3,6 m (na koju okolnost se od tužiteljske strane prilaže stara mapa u mjerilu 1:2000, u kojoj je zaokružen objekt koji je predmet očevida time da je naručen iz katastra i službeni povijesni izvadak za predmetnu nekretninu a koji bi trebao biti uručen tužitelju u roku od 30 dana). Prilaže se još i izračun stalnog sudskog vještaka Jure Malenice od 31. ožujka 1988.g. u kojem su vidljivi gabariti predmetne konobe i garaže - označene kao str.4. i to pod C. prva dva stavka. Tuženik pak tvrdi da upravo predana skica svjedoči suprotno onom što se tvrdi s tim da se predmetni objekt – nadstrešnica, nalazi sjevernije od mjesta kojeg tužitelji pokazuju, baš paralelno sa portalom koji oivčuje zgradu Poslovnog centra Solin. Na ročištu za glavnu raspravu što je kod suda održano dana 28. ožujka 2017.g. stalni sudski vještak, geometar ing. Petar Vrdoljak, je dopunio svoj nalaz i mišljenje na način da je na upite punomoćnika tužitelja, a obzirom da u prilogu broj 10 nalaza i mišljenja slovima ABCD je označen dio nekretnine 3374/41, a koja bi predstavljala ranije postojeću konobu i garažu o kojoj govori tužitelj, od kada se navedeni lik nalazi na tako označenoj čestici i je li navedeni lik ABCD ranije bio na čest.zem.3374/22, na što je isti kazao da prema stanju u katastru koje je relevantno za izradu ovog stručnog nalaza i mišljenja predmetna građevina koja je označena slovima ABDC je evidentirana na katast.čest.zem.4902/9 odnosno sudskoj 3374/41 K.O. Solin. Nema nikakvih dokaza da je navedeni označeni objekt, kojeg na dan očevida nema na terenu, pripadao čest.zem.kat.4902/5 odnosno sudskoj 3374/22. Dalje upitan a obzirom da u vještvu priložen detaljni plan uređenja Centar IV Solin, detaljna namjena površine 1:1000 označen u Splitu, studeni 2016.g., je li žuto označen lik na toj skici ono što je na skici lica mjesta na dan očevida i izmjere označeno slovima ABCD odnosno je li se radi o istom liku, vještak je kazao da se radi o istom licu i o istoj građevini dijelom kako je to vidljivo iz detaljnog plana uređenja Centar Solin od 04. srpnja 2003.g. Navedeni objekt je evidentiran na sudskoj čest. zem.3374/22 a za ostali dio da je evidentiran na sudskoj 3374/19, što nije predmet ovog postupka. Tko je istoga srušio i kada, njemu da je to nepoznato. Upitan na okolnost da se konkretno izjasni zbog čega je u odgovoru na prvo pitanje naveo da se lik označen slovima ABCD na skici lica mjesta nije nikada nalazio na čest. 3374/22 odnosno da nema podataka na kojoj se čestici nalazio taj objekt, vještak je kazao kako su navedeni prilozi izrađeni prije izrade geodetskog elaborata o određivanju građevinskih parcela temeljem izvoda iz detaljnog plana uređenja Centar IV Solin pa iz tih razloga nema podataka u katastru po izvodu iz katastra da navedena građevina nije bila na dijelu sudske česte.zem.3374/22. Temeljem skice izmjere od 15. veljače 2004.g. razvidno je da je kat.čest.zem.4902/5 sudska 3374/22 promijenila oblik a što je razvidno iz priložene dokumentacije. Također je vještak Vrdoljak naveo da je iz dostavljene dokumentacije razvidno da je predmetni objekt bio na kat.čest.zem.4901/2 te da nema podataka za sudsku čest.zem. Što se tiče dalje izvršene promjene oblika to da je već iskazao u ranijem odgovoru temeljem geodetskog elaborata kome je prilog skica izmjere od 15. veljače 2004.g. Objekt u kojem tužitelji žive, a kojeg se na dan očevida vidjelo na terenu, nalazi se na dijelu sudske čest.zem.3374/22 odnosno katastarske 4902/5 K.O. Solin.

Sve ono što je sud do sada naveo kao bitna utvrđenja u stvarnom je smislu potvrdio i vještak Petar Vrdoljak sa kojim je sud izveo na lice mjesta i koji je o svemu zatečenom na licu mjesta dao svoj nalaz i mišljenje. Nalaz i mišljenje vještaka Petra Vrdoljaka sud je prihvatio kao stručno ali i životno i logično obrazloženo i pojašnjeno.

Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi čl.154. ZPP-a, dok je visina određena pozivom na Tbr.7.st.1. toč.1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 91/04, 37/05, 59/07, 148/09 i 142/12) i kod utvrđene vrijednosti predmeta spora od 100.000,01 kn. Tuženiku koji je uspio u ovom postupku naspram tužitelja trošak je priznat za slijedeće radnje i to: sastav odgovora na tužbu te sastav obrazloženog podneska od 26. studenog 2015.g. kao i za pristupe i zastupanja na ročištima od 11. veljače i

20. svibnja 2014.g. te 11 svibnja 2016.g. i 28. ožujka 2017.g. – svaka radnja po 250 bodova, za sastav jednog tzv. ostalog podneska kao i za pristupe ročištima odgođenima bez raspravljanja na dane 12. studenog 2014.g. te 15. lipnja 2016.g. – svaka radnja po 62,5 bodova i konačno za pristupe ročištima na kojima se raspravljalo o procesnim pitanjima na dane 12. studenog 2012.g. te 10. veljače 2017.g. - svaka radnja po 125 bodova. Ukupan zbir od 1.937,5 bodova pomnožen je iznosom od 10,00 kn koliko iznosi vrijednost jednog boda a potom je dobiveni iznos od 19.375,00 kn uvećan za iznos od 4.843, 75 kn na ime 25% PDV-a. Zbrajanjem naprijed navedenih iznosa dobiven je ukupan iznos prouzročeniog troška tuženiku i to baš 24.218,75 kn koliko će tužitelji, kao stranka koja je postupak izgubila u cijelosti, morati platiti tuženiku koji je pak u postupku uspio u cijelosti.

Slijedom svega naprijed navedenog, odlučeno je kao u izreci ove odluke.

U Splitu, 09. svibnja 2017.g.

S U D A C

Dunja Ljubičić, v.r.

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ove presude dopuštena je žalba višem, drugostupanjskom županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda, u tri primjerka, u roku od 15 dana od dana objave ove odluke.





REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Puli - Pola
Kranjčevićeva 8, 52100 Pula - Pola

OPĆINSKI SUD U SPLITU

- primljeno -
neposredno - poštom

10. 05. 2019

općino-preporučeno na pošti _____
člana _____
u primj. _____ sa _____ priloga _____
prijava _____ kuća.

Poslovni broj: GŽ-802/2017-4

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Županijski sud u Puli-Pola, u vijeću sastavljenom od sudaca Alenke Paus kao predsjednika vijeća, Dolores Peruško kao suca izvjestitelja i člana vijeća te Virne Sarvan kao člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja: 1. TONČIA KLJAKOVIĆA-GAŠPIĆA (OIB:28026745859) iz Solina, Zvonimirova 89 i 2. DAMIRA KLJAKOVIĆA-GAŠPIĆA (OIB:65267517789) iz Splita, Gradišćanskih Hrvata 24, oboje zastupani po punomoćnici Mariji Perić, odvjetnici u Splitu, protiv tuženika BRATIĆ GRADNJA d.o.o. (OIB:65046265584) iz Splita, Dubrovačka 49, zastupanog po punomoćniku Darku Staniću, odvjetniku u Splitu, radi ispunjenja ugovora, odlučujući o žalbi tužitelja protiv presude Općinskog suda u Splitu poslovni broj: Pst-927/11 od 09. svibnja 2017., na sjednici vijeća održanoj 08. travnja 2019.,

presudio je

Odbija se kao neosnovana žalba tužitelja - i u cijelosti se potvrđuje presuda Općinskog suda u Splitu poslovni broj: Pst-927/11 od 09. svibnja 2017.

Odbija se zahtjev tužitelja za naknadom troškova žalbenog dijela postupka.

Obrazloženje

Presudom suda prvog stupnja (u st. I.) odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja slijedećeg sadržaja:

"1. Dužan je tuženik u roku od 15 dana predati tužiteljima u faktični posjed poseban dio čest.zgr.997/1 ZU 6947 k.o. Solin 51 etaža, 81/2441 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom – stanom oznake S20 (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), koji je smješten u dijelu trećeg kata ulaza B, a koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, tri sobe, kupatila, hodnika, WC-a i spreme, ukupne površine 71,40m² s pripatkom dva balkona (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), ukupne površine 9,40m², odnosno sveukupne površine 80,80m² (a koji stan je u Ugovoru od 03. svibnja 2006. bio označen kao stan u novosagrađenoj zgradi u objektu "A", ulaz "B", označen pod br. a 18, na trećem katu zgrade, neto površine 70,10m², više balkon neto površine 9,20m², koji stan i balkon moraju biti potpuno uređeni (ključ u ruke), a sve u skladu sa hrvatskim građevinskim standardima), te jedno uređeno parkirno mjestu u zatvorenoj garaži (u podrumu zgrade) označenoj brojem 35, neto površine cca 15m², koji se nalaze u zgradi označenoj kao čest.zgr.997/1, k.o. Solin,

objekt "A", ulaz "B" TD 01/06 A, u stanju u kakvom je ugovoreno Ugovorom zaključenom između tužitelja i tuženika dana 03. svibnja 2006., sve slobodno od osoba i stvari.

2. Dužan je tuženik u roku od 15 dana izdati tužiteljima tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva, svakog od tužitelja za pod 1/2 dijela, na posebnom dijelu čest.zgr.997/1 ZU 6947 k.o. Solin, 51. etaža, 81/2441 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom – stanom oznake S20 (u elaboratu stažiranje bojen zeleno), koji je smještan u dijelu trećeg kata ulaza B, a koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, tri sobe, kupatila, hodnika, wc-a i spreme, ukupne površine 71,40m² s pripatkom dva balkona (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), ukupne površine 9,40m², odnosno sveukupne površine 80,80m², i jednom uređenom parkirnom mjestu u zatvorenoj garaži (u podrumu zgrade) označenoj pod brojem 35, neto površine cca 15m², koje se nalazi u zgradi označenoj kao čest.zgr.997/1 k.o. Solin, objekt "A", ulaz "B", TD 01/06 A, uz istovremeno brisanje prava vlasništva s imena tuženika, s tim da će u protivnom takvu ispravu u cijelosti zamijeniti ova presuda, temeljem koje su tužitelji ovlašteni zatražiti i postići uknjižbu prava suvlasništva na naprijed navedenim nekretninama, na svoje ime, za po 1/2 dijela, uz istovremeno brisanje prava vlasništva s imena tuženika."

Nadalje (u toč. 3., 4., 5. i 6.) odbijen je zahtjev tužitelja da im tuženik u roku od 15 dana isplati iznos od 49.840,00 kuna svakom od tužitelja po polovicu toga iznosa sa zakonskom zateznom kamatom od 01. kolovoza 2008. do isplate, da isplati tužitelju Tončiu Kljakoviću-Gašpiću iznos od 72.000,00 kuna sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na iznos od 2.000,00 kuna mjesečno koja teče počevši od 01. kolovoza 2008. do isplate kao i da mu ubuduće isplaćuje mjesečni iznos od 2.000,00 kuna sve dok ne preda tuženik tužiteljima stan i parkirno mjesto sukladno Ugovoru od 03. svibnja 2006. te da im nadoknadi trošak postupka.

Odbijen je i podredni tužbeni zahtjev tužitelja (u st. II.) slijedećeg sadržaja:

"1. Dužan je tuženik u roku od 15 dana predati u vlasništvo svakome od tužitelja za 1/2 dijela poseban dio čest.zgr.997/1 ZU 6947 k.o. Solin 51 etaža, 81/2441 dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom – stanom oznake S20 (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), koji je smještan u dijelu trećeg kata ulaza B, a koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonicom i kuhinjom, tri sobe, kupatila, hodnika, WC-a i spreme, ukupne površine 71,40m² s pripatkom dva balkona (u elaboratu etažiranja bojen zeleno), ukupne površine 9,40m², odnosno sveukupne površine 80,80m² (a koji stan je u Ugovoru od 03. svibnja 2006. bio označen kao stan u novosagrađenoj zgradi u objektu "A", ulaz "B", označen pod br. a 18, na trećem katu zgrade, neto površine 70,10m², više balkon neto površine 9,20m², koji stan i balkon moraju biti potpuno uređeni (ključ u ruke), a sve u skladu sa hrvatskim građevinskim standardima) i jedno uređeno parkirno mjestu u zatvorenoj garaži (u podrumu zgrade) označenoj brojem 35, neto površine cca 15m², koji se nalaze u zgradi označenoj kao čest.zgr.997/1, k.o. Solin, objekt "A", ulaz "B" TD 01/06 A, u stanju u kakvom je ugovoreno Ugovorom zaključenom između tužitelja i tuženika dana 03. svibnja 2006."

Odlukom o parničnom trošku (u st. III.) tužiteljima je naloženo da tuženiku u roku od 15 dana isplate parnični trošak u iznosu od 24.218,75 kuna.

Protiv te odluke pravovremenu i dopuštenu žalbu putem svoje punomoćnice podnose tužitelji iz razloga bitne povrede odredaba parničnog postupka te pogrešne primjene materijalnog prava. Tužbeni su zahtjevi tužitelja odbijeni uz obrazloženje da tuženik nije ni mogao izvršiti svoju obvezu preuzetu Ugovorom prema tužiteljima iz razloga što Grad Solin

nije izvršio svoju obvezu prema tuženiku, a koju obvezu je preuzeo Ugovorom o međusobnim pravima i obvezama između Grada Solina i tuženika od 19. listopada 2005., odnosno Protokolom kojega su Grad Solin i tuženik sklopili 25. listopada 2005. Ovakav zaključak suda prvog stupnja potpuno je pogrešan. Naime, predmetni Ugovor na kojem tužitelji temelje svoj tužbeni zahtjev zaključan je i potpisan samo između tužitelja i tuženika kao ugovornih strana, a Grad Solin nije ugovorna strana pa se ugovorne obveze iz toga Ugovora ne mogu odnositi na treću osobu koja nije sudjelovala u njegovom zaključenju. Tuženik je vezano za zaključenje predmetnog Ugovora nesporno ishodio građevinsku dozvolu te Detaljni plan uređenja (dalje DPU) dok stan i garažno mjesto u novoizgrađenoj zgradi nije predao tužiteljima. Dakle, tuženik nije ispunio svoju ugovornu obvezu, a tužitelji istoga nisu prisiljavali na bilo što odnosno nisu ga prisiljavali na sklapanje toga Ugovora.

Postavlja se pitanje koje to obveze tužitelji po mišljenju suda nisu izvršili, a bili su dužni temeljem zaključenog Ugovora. Naime iz toč. 4. navedenog Ugovora proizlazi da će tuženik nakon ishoda pravomoćne građevinske dozvole za gradnju predmetne zgrade u kojem će se nalaziti stan i parkirno mjesto predati iste u posjed i vlasništvo tužiteljima. U postupku je utvrđeno da je građevinska dozvola za predmetnu zgradu izdana 07. svibnja 2007. a postala je pravomoćna 23. svibnja 2007. Dakle, tuženik je nakon zaključenja predmetnog Ugovora ishodio građevinsku dozvolu, a nije u ugovorenom roku izvršio Ugovorom preuzetu obvezu, odnosno nije predao u posjed i vlasništvo tužiteljima stan i parkirno mjesto. Iz toga Ugovora nadalje proizlazi da su tužitelji dužni predati tuženiku u roku od osam dana nakon što dobiju u posjed i vlasništvo navedeni stani i parkirno mjesto kuću radi rušenja. Stoga je pogrešan zaključak suda da je Ugovor sklopljen sa odgodnim, suspenzivnim uvjetom – rušenja kuće. Suprotno zaključku suda u konkretnom slučaju tužitelji i tuženik nisu ugovorili rušenje kuće kao odgodni uvjet o čijem nastupu bi ovisila obveza tuženika da preda tužiteljima u vlasništvo i posjed stan i parkirno mjesto jer takva odredba u predmetnom Ugovoru ne postoji, niti su je stranke ugovorile. Pogrešan je i u suprotnosti sa izvedenim dokazima navod suda da iz spisa ne proizlazi da je tuženik srušio konobu i garažu u vlasništvu tužitelja u svrhu izgradnje novog objekta jer iz DPU-a, a i iz nalaza i mišljenja vještaka proizlazi da dio nekretnine kč. br. 3374/22 koja je predstavljala konobu i garažu, a označena je slovima ABCD je evidentirana kao kč. br. 3374/22 k.o. Solin. Pogrešno je sud zaključio da tužiteljima ne bi pripadalo pravo na ugovorene penale zbog zakašnjenja kao i iznos od 72.000,00 kuna s osnove naknade štete.

Žalbeni je prijedlog tužitelja da se preinači pobijana presuda "na način da se usvoji tužbeni zahtjev", podredno da se ista ukine i predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovno odlučivanje.

Sa tom je žalbom postupljeno u smislu odredbe čl. 359. 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, 148/11, 25/13 i 89/14 – dalje ZPP).

Odgovor na tu žalbu nije dostavljen.

Žalba tužitelja nije osnovana.

Ispitujući pobijanu presudu prema čl. 365. st. 2. ZPP-a, a pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede postupka i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ocjena je ovog suda, da u provedenom postupku nisu počinjene bitne povrede na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti. Ne postoji ni bitna povreda iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP-a koju navode žalitelj, a na

koje ovaj sud također pazi po službenoj dužnosti jer pobijana presuda nema proturječnosti i nejasnoća, kao ni drugih nedostataka koji bi imali takvo značenje da se ne može zbog njihovog postojanja ista ispitati.

Predmet spora predstavlja tužiteljev zahtjev na ispunjenje Ugovora koji je zaključen između stranaka 03. svibnja 2006. u Splitu, odnosno predaja u faktički posjed stana i parkirnog mjesta koji se nalaze u zgradi izgrađenoj na kč. br. 997/1 k.o. Solin s tim u vezi isplata ugovorenih penala svakom od tužitelja u 1/2 dijela iznosa od 49.840,00 kuna te naknada štete u iznosu od 72.000,00 kuna a koja se odnosi na zahtjev 1. tužitelja koji je zbog neizvršenja navedenog Ugovora od strane tuženika u podstanarskom odnosu za što plaća 2.000,00 kuna mjesečno (zahtjeva iznos od 72.000,00 kuna na ime dospjelih obroka a počevši od 01. kolovoza 2008. pa ubuduće mjesečni iznos od 2.000,00 kuna).

Pri tome nije sporno da su stranke zaključile navedeni Ugovor kao i Anex istoga od 06. prosinca 2006., kao i da je između tuženika i Grada Solina 19. listopada 2005. zaključen Ugovor o međusobnim pravima i obvezama te 25. listopada 2005. i Protokol.

Sporno je da li postoji obveza tuženika na ispunjenje Ugovorom preuzete obveze kako to zahtijevaju tužitelji, odnosno da li je ta ugovorom preuzeta obveza tuženika vezana uz obvezu Grada Solina i uz ugovor koji je zaključen između tuženika i Grada Solina - kako to tvrdi tuženik.

Sud prvog stupnja je nakon provedenog dokaznog postupka utvrdio i zaključio slijedeće:

-da je navedenim Ugovorom od 03. svibnja 2006. tuženik preuzeo obvezu "u ime i za račun Grada Solina" dok je obveza tužitelja prema tuženiku bila predaja u posjed zbog rušenja, a prema Gradu Solinu zbog prijenosa prava vlasništva nekretnine, odnosno "kuće Kljaković-Gašpić";

-da nekretnina u suvlasništvu tužitelja ne ulazi u građevinsku parcelu na koju je tuženik kao investitor izvodio radove radi izgradnje objekta već da se radi o zemljištu koji ulazi u sastav građevinske parcele na kojoj je investitor bio Grad Solin, a radi izgradnje pristupne ceste koja je bila uvjet da tuženik kada izgradi svoj objekt ishodi građevinsku i uporabnu dozvolu;

-da je Grad Solin uvjetovao suradnju tuženiku i to tako da tuženik umjesto njega prihvati obvezu rušenja objekta u suvlasništvu tužitelja poznatog kao "kuća Kljaković-Gašpić" te da umjesto Grada Solina obešteti tužitelja vlasništvom stana i parkirnog mjesta;

-da su Protokolom kojega je tuženik i Grad Solin sklopili 25. listopada 2005. Grad Solin preuzeo obvezu financiranja rušenja navedene kuće koja u konačnici nije srušena s obzirom da Grad Solin nije izvršio svoju obvezu izgradnje pristupne ceste pa da stoga nije niti tuženik mogao izvršiti svoju obvezu prema tužiteljima koju je preuzeo u ime i za račun Grada Solina;

-da iz dokumentacije koja se nalazi u spisu proizlazi da je tuženik ishodavao Uvjerenje o uporabljivosti građevine pa je i bez izgrađenog pristupnog puta proveo i etažiranje svojega objekta te da je na takav način ustvari postala "bespredmetna obveza prema tužiteljima" tim više što Grad Solin nije ni umanjio visinu komunalne naknade za koju se obvezao;

-da s obzirom na navedeno tuženik nije u obvezi predati stan niti parkirno mjesto tužiteljima pa niti izdati tabularnu ispravu za upis prava vlasništva, platiti penale, a ni naknaditi štetu (za koju sud navodi da tužitelji nisu ni dokazali) jer je predmetni Ugovor zaključen pod suspenzivnim uvjetom – rušenja kuće koji uvjet nije ni nastao sve pozivom na odredbu čl. 297. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18 – dalje ZOO) s obzirom da tuženik nije svojom radnjom spriječio neispunjenje odgovnog uvjeta.

Iznijeta utvrđenja i zaključke suda prvog stupnja u cijelosti prihvaća i ovaj sud, a isti nisu dovedeni u sumnju žalbenim navodima tužitelja. Dakle, prihvaća se zaključak suda prvog stupnja da je Ugovor zaključen pod odgovnim (suspenzivnim) uvjetom, zbog čega u situaciji kada taj uvjet nije ispunjen do učinka pravnog posla uopće nije došlo prema čl. 297. ZOO-a, odnosno prema čl. 74. ZOO-a ("Narodne novine" broj: 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01).

U odnosu na žalbene navode tužitelja da je za rješavanje predmetnog postupka bitan ugovorni odnos koji je zaključen između tužitelja i tuženika, a da se na taj odnos ne primjenjuje odnos koji je nastao između tuženika i Grada Solina, odnosno da se tužitelja taj odnos ne tiče valja reći slijedeće. Naime, iz sadržaja samoga Ugovora koji je zaključen između parničnih stranaka proizlazi da je tuženik potpisao navedeni Ugovor upravo radi ishodavanja DPU-a i građevne dozvole radi izgradnje predmetne zgrade, a u istom je i navedeno da je zaključen takav Ugovor između tuženika i Grada Solina prema koje se tuženik obvezao u ime i za račun Grada Solina obešteti sve stvarne vlasnike i posjednike predmetne kuće (između ostalog i tužitelje). Dakle navedeni Ugovori su u vezi kraj činjenice da je Grad Solin bio u obvezi srušiti navedenu "kuću Kljaković-Gašpić" te izgraditi javnu cestu i s tim u vezi naknaditi vrijednost te građevine vlasnicima između ostalog i tužiteljima, a tuženik je ušao u navedeni postupak iz razloga što mu je bila potrebno Uvjerenje o uporabljivosti građevine koju je on u međuvremenu ishodovao. Dakle, sud prvog stupnja pravilno navodi da je uvjet iz navedenog Ugovora koji se nije ostvario rušenje "kuće Kljaković-Gašpić", a s tim u vezi kako ta kuća nije srušena te nije izgrađena niti planirana pristupna cesta tuženik onda nije u obvezi ispuniti obvezu iz točke 6. Ugovora od 03. svibnja 2006.

Stoga, tuženik nije niti u obvezi predati u posjed zatraži stan i parkirno mjesto pa ni "predati u vlasništvo" navedene stanove i parkirna mjesta, a s tim u vezi niti isplatiti ugovorene penale te naknadu zatražene štete.

Slijedom svega navedenog ovaj sud u cijelosti prihvaća činjenična utvrđena prvostupanjskog suda kao i primjenu materijalnog prava, a kako je sud prvog stupnja dao izuzetno opširno i jasno obrazloženje sa logičnim i uvjerljivim razlozima isto prihvaća i ovaj sud bez potrebe da ih ponavlja (čl. 375. st. 5. ZPP-a).

Sadržaj navedenog Ugovora i preuzetih ugovornih obveza ne može se sagledati onako kako to čine tužitelji "samo" uzimajući točku 6. navedenog Ugovora iz koje bi proizlazilo da se je tuženik obvezao njima predati u posjed i vlasništvo stan i parkirno mjesto nakon što ishodi građevnu dozvolu. Postavlja se pitanje koja bi bila svrha zaključenja ugovora u odnosu na tuženika. Naime, upravo uzimajući u obzir cjelokupni sadržaj Ugovora od 03. svibnja 2006., a posebice točku 1. Ugovora razvidno je zbog čega je tuženik preuzeo ovu obvezu koju od njega zahtijevaju tužitelji tj. zašto je i zaključen Ugovor između tuženika i Grada Solina. U pravnoj situaciji koju ističu tužitelji proizlazilo bi da bi tužitelji i dalje ostali suvlasnici navedene "kuće Kljaković-Gašpić", da bi postali suvlasnici stana te parkirnog mjesta, a da pri

tome nije izgrađena pristupna prometnica niti je tuženiku smanjen komunalni doprinos ili neka druga njegova obveza.

Proizlazi dakle da žalba tužitelja nije osnovana pa ju je valjalo odbiti i potvrditi pobijanu odluku suda prvog stupnja (po čl. 368. st. 1. ZPP-a). S tim u vezi valjalo je odbiti i zahtjev tužitelja za naknadom troškova žalbenog dijela postupka (po čl. 154. st. 1. ZPP-a u vezi sa čl. 166. st. 1. ZPP-a).

U Puli-Pola 08. travnja 2019.

Predsjednik vijeća

Alenka Paus, v.r.

Za točnost otpravka – ovlaštenu službenik:

Klaudia Pavlović

