

U Zagrebu, 06. ožujka 2023. godine

OPĆINSKI SUD U SPLITU

STALNA SLUŽBA U TROGIRU

Tužitelj: Iva Plazonić, Šibenska 15, Split, OIB: 73703795609,
zastupana po odvjetniku Davorinu Bukovcu, Zajednički odvjetnički ured
Davorin Bukovac, Željko Kaselj i Jelena Turkalj, Sveti Duh 9, Zagreb

Tuženik: I.DOBRINČE d.o.o., Cesta domovinske zahvalnosti 21, Arbanija, Trogir,
OIB: 41962885095, zastupano po direktorima Nikola Skender, Cesta domovinske
zahvalnosti 21, Arbanija, Trogir, OIB: 71660726350 i Meli Ritter, Allacher str.
217, München, Njemačka, OIB: 07524937444

**II. MILENKA SKENDER, Dobrinče 41, Dobrinče, Imotski,
OIB: 13212185016**

**III. CVIJETAN SKENDER, Cesta domovinske zahvalnosti 21, Arbanija,
Trogir, OIB:44775386963**

**IV. NIKOLA SKENDER, Cesta domovinske zahvalnosti 21, Arbanija,
Trogir, OIB: 71660726350**

Radi: - isplate - podredno zaključenja Aneksa

VPS: 47.182,96 EUR

T U Ž B A

Prilozi: punomoć

Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 16.06.2021.

Dopis Armina Rittera od 29.12.2022.

Korespondencija

Obavještava se Naslov da je tužiteljica opunomoćila odvjetnika Davorina Bukovca, iz ZOU Davorin Bukovac, Željko Kaselj i Jelena Turkalj, Sveti Duh 9, Zagreb, na zastupanje u predmetnom pospku te se predlaže sva pismena dostavljati naznačenom punomoćniku.

- I. Tužiteljica kao kupac i tuženik kao prodavatelj zaključili su dana 16. lipnja 2021. godine Ugovor o kupoprodaji nekretnine, opisane u čl. 1. Ugovora te su za istu ugovorili kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu od 1.185.000,00 kn.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 16.06.2021.

Sukladno predmetnom ugovoru i dinamici plaćanja kupoprodajne cijene, određene čl. 3. navedenog Ugovora, tužiteljica je do dana zaključenja Ugovora tuženiku isplatila dio kupoprodajne cijene u iznosu od 355.500,00 kn odnosno 47.182,96 EUR.

Tužiteljica je također platila i porez na promet nekretnina u iznosu od 7.000,00 EUR.

Dokaz: potvrda o uplati – dostava naknadno
Rješenje Porezne uprave – dostava naknadno

- II. Nadalje, Ugovorom je i određen rok izvedbe projekta, odnosno izgradnje stambeno-poslovne zgrade s početkom 15. rujna 2021. te očekivanim završetkom 15. studenog 2022. kao i mogućnost raskida ugovora i povrata uplaćenog dijela kupoprodajne cijene u iznosu od 355.500,00 kn, u slučaju da gradnja ne započne 2021. godine.
- III. S obzirom da izgradnja nekretnine do danas nije završena, štoviše ista nije niti započeta, tužiteljica je u nekoliko navrata kontaktirala tuženika, odnosno direktora Nikolu Skendera, koji joj je naveo da je imao nekih poslovnih poteškoća, odnosno da je jedan od investitora odustao od projekta, međutim da je u tijeku pregovor sa novim investitorom te da će se situacija ubrzo riješiti i potpisati Aneks predmetnog ugovora o kupoprodaji. Protekom navedenog dodatnog roka, nije došlo do nikakve promjene, niti je I tuženik pozvao tužiteljicu na potpis Aneksa Ugovora.
- IV. Tužiteljici je II tuženik prilikom zaključenja Ugovora o kupoprodaji između I tuženika i tužiteljice predočio Ugovor o kupoprodaji, a na temelju kojeg je I tuženik kupio od prednika II, III i IV tuženika, Marka Skendera, kao zemljišnoknjižnog vlasnika nekretninu, koja se nalazi na kč.br. 2399/1 k.o. Donja Podstrana, upisanu u zk.ul.2935 te je I tuženik kao izvanknjižni vlasnik jamčio tužiteljici da je predmetna nekretnina njegovo isključivo vlasništvo.

ODVJETNIK
DAVORIN BUKOVAC

Zajednički odvjetnički ured Davorin Bukovac, Željko Kaselj i Jelena Turkalj
Sv. Duh 9, 10000 Zagreb

- V. Tužiteljica je naknadno utvrdila kako je upis uknjižbe prava vlasništva u zemljišnim knjigama odbijen, iz razloga što je predmetni zemljišnoknjižni vlasnik umro.
- VI. Isto tako, tužiteljica je zaprimila i dopis osnivača tuženika Armina Rittera, u kojem isti tvrdi kako je direktor Nikola Skender, sredstva tužiteljice uplaćene kao dio kupoprodajne cijene utrošio za svoje osobne potrebe, a ne u svrhu realizacije projekta u koju svrhu su uplaćena, tako da ista ima sasvim opravdan razlog kako I tuženik nema namjeru ispuniti ugovor

Dokaz: **Dopis Armina Rittera od 29.12.2022.,**
 Saslušanje Armina Rittera, na adresi tuženika
 Korespondencija Plazonić Ritter
 Saslušanje tužiteljice
 Salušanje svjedoka Diane Plazonić
 ZK izvadak

- VII. Nadalje, tužiteljica je kupljenu nekretninu, s obzirom na lokaciju htjela iznajmljivati nakon izgradnje, stoga ista trpi štetu u vidu izmakle koristi za mjesečni odnosno dnevni iznos zakupnine, a također je ista platila porez na promet nekretnina u iznosu od 7.000,00 eura.

DOKAZ: potvrda o uplati – dostavit će se naknadno
Porezno Rješenje - dostavit će se naknadno
Građevinsko vještačenje na okolnost iznosa zakupnine na području predmetne nekretnine za godinu 2022 i 2023.god.

- VIII. Slijedom navedenog, tužiteljica predlaže da Sud donese sljedeću;

P R E S U D U;

1. Utvrđuje se da je raskinut Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 16. lipnja 2021., zaključen između Iva Plazonić, Šibenska 15, Split, OIB: 73703795609, i I.DOBRINČE d.o.o., Cesta domovinske zahvalnosti 21, Arbanija, Trogir, OIB:41962885095 sa danom 01.12.2022.g.
2. Nalaže se tuženiku DOBRINČE d.o.o., Cesta domovinske zahvalnosti 21, Arbanija, Trogir, OIB: 41962885095, isplatiti tužitelju Iva Plazonić, Šibenska 15, Split, OIB:

ODVJETNIK
DAVORIN BUKOVAC

Zajednički odvjetnički ured Davorin Bukovac, Željko Kaselj i Jelena Turkalj
Sv. Duh 9, 10000 Zagreb

73703795609, iznos od 32.417,55 EUR kn na ime uplaćenog predujma sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 01.01.2022. pa do 30.12.2022., po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotnih poena, a od 31.12.2022. pa do 01.01.2023. 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, a od 02.01.2023. pa 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 tri postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

3. Nalaže se tuženiku **DOBRINČE d.o.o., Cesta domovinske zahvalnosti 21, Arbanija, Trogir, OIB: 41962885095**, isplatiti tužitelju **Iva Plazonić, Šibenska 15, Split, OIB: 73703795609**, na ime naknade štete za plaćeni porez na promet nekretnina iznos od 7.000,00 EUR sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 01.01.2022. pa do 30.12.2022., po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotnih poena, a od 31.12.2022. pa do 01.01.2023. 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, a od 02.01.2023. pa 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 tri postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

4. Nalaže se tuženiku **DOBRINČE d.o.o., Cesta domovinske zahvalnosti 21, Arbanija, Trogir, OIB: 41962885095**, isplatiti tužiteljici **Ivi Plazonić, Šibenska 15, Split, OIB: 73703795609**, na ime naknade štete za izmaklu korist u iznosu mjesečne zakupnine, koja će se odrediti nakon provedbe vještačenja i to sa zakonskom kamatom, koja teče na svaki pojedini mjesečni iznos od 15-tog u mjesecu do konačne isplate od 01.01.2022. pa do 30.12.2022., po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotnih poena, a od 31.12.2022. pa do 01.01.2023. 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, a od 02.01.2023. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je

ODVJETNIK DAVORIN BUKOVAC

Zajednički odvjetnički ured Davorin Bukovac, Željko Kaselj i Jelena Turkalj

Sv.Duh 9, 10000 Zagreb

URED: tel/fax: 01 777 0691 mob: 091 44 88 292

office@bukovac.hr

ODVJETNIK
DAVORIN BUKOVAC

Zajednički odvjetnički ured Davorin Bukovac, Željko Kaselj i Jelena Turkalj
Sv. Duh 9, 10000 Zagreb

Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

5. Nalaže se tuženiku **DOBRINČE d.o.o., Cesta domovinske zahvalnosti 21, Arbanija, Trogir, OIB: 41962885095**, isplatiti tužitelju **Iva Plazonić, Šibenska 15, Split, OIB: 73703795609**, troškove parničnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja presude pa 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 tri postotnih poena, sve u roku 15 dana.

Nadalje se ističe kako je tužiteljica umjesto raskida ugovora i naknade štete, spremna ostati u ugovornom odnosu, uz pravičnu izmjenu ugovornih odredbi, s obzirom na promijenjene okolnosti, sukladno čl. 369. st.4. Zakona o obveznim odnosima, te se predlaže da Sud donese sljedeću

P R E S U D U

1. Nalaže se I tuženiku, kao prodavateljima i II, III, i IV tuženicama kao založnim dužnicima zaključenje Aneksa Ugovora o kupoprodaji, zaključenim između tužiteljice i I tuženika od 16.06.2021. ovjerenog po javnom bilježniku Željena Bauk, iz Trogira, Matije Gupca 1, broj OV-3151/2021, a koji će u protivnom zamijeniti ova presuda, sljedećeg sadržaja:

„ ANEKS I UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE OD 16.06.2021.

Članak 1.

Mijenja se članak 2. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 16.06.2021. te isti sada glasi:

1. Za nekretninu navedenu i opisanu u čl.1 stranke ugovaraju kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.000,000,00 kn odnosno 132.722,80 EUR.

Stavak 2 briše se

Članak 2.

Mijenja se članak 3 Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 16.06.2021.god.te isti sada glasi:

1. Kupac je do dana zaključenja Ugovora o kupoprodaji isplatila na ime kupoprodajne cijene iznos od 355.500,00 kn odnosno 47.183,00 EUR, što prodavatelj potvrđuje svojim potpisom.

Stavak 2-briše se

Stavak 3-briše se

ODVJETNIK DAVORIN BUKOVAC

Zajednički odvjetnički ured Davorin Bukovac, Željko Kaselj i Jelena Turkalj

Sv.Duh 9, 10000 Zagreb

URED: tel/fax: 01 777 0691 mob: 091 44 88 292

office@bukovac.hr

ODVJETNIK
DAVORIN BUKOVAC

Zajednički odvjetnički ured Davorin Bukovac, Željko Kaselj i Jelena Turkalj
Sv. Duh 9, 10000 Zagreb

Članak 3.

Mijenja se članak 4 . Ugovora o kupoprodaji nekretnine tako da isti sada glasi:

1. Rok izvedbe projekta počinje najkasnije 01.svibnja 2023, a očekivani završetak je do 15.10.2023.
2. Kupac ima pravo na ugovornu kaznu u iznosu od 200,00 EUR, za svaki dan kašnjenja u ispunjenju ugovora, s time da se će se ugovor smatrati ispunjen, predajom u posjed nekretnine iz čl.1, kao i predaja sve dokumentacije podobne za upis prava vlasništva kupca na nekretnini. (etažni elaborat, uporabna dozvola i sl.)
3. U slučaju neispunjenja Ugovora od strane prodavatelja, u roku navedenim u st.1., kupac ima pravo raskinuti Ugovor , uz povrat uplaćenih sredstava sa zakonskom kamatom, kao i pravo na isplatu ugovorne kazne radi neispunjenja u iznosu od 20.00,00 EUR.
4. Založni dužnici **MILENKA SKENDER, Dobrinče 41, Dobrinče, Imotski,**
OIB: 13212185016
CVIJETAN SKENDER, Cesta domovinske zahvalnosti 21, Arbanija,
Trogir, OIB:44775386963
NIKOLA SKENDER, Cesta domovinske zahvalnosti 21, Arbanija, Trogir,
OIB: 71660726350

potpisom ovog ugovora ovlašćuju prodavateljicu da na njihovim suvlasničkim dijelovima na z.kč.br 2399/1, k.o. Donja Podstrana., upisane u zk.ul.2935, kod zemljišnoknjižnog odjela Split, zasnuje založno pravo radi osiguranja svoje tražbine iz čl.3 i čl.4, kao i , kao i svih drugih tražbina, koje bi mogle proizaći radi neispunjenja ovog Ugovora.

Članak 5.

Ostale odredbe Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 16.06.2021., koje nisu promijenjene ovim Aneksom ostaju na snazi.“

Tužitelj po opunomoćeniku:

Trošak: Sastav tužbe.....995,42 eur/ 7.500,00 kn
+PDV 25%.....248,86 eur/ 1.875,00 kn
UKUPNO: 1.244,28 eur / 9.375,00 kn
Uvećano za sudske pristojbe