



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 76 Pž-4068/2016-2

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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Lidije Tomljenović, predsjednika vijeća, Mirne Maržić, suca izvjestitelja, i Marine Veljak, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja ŠTEFANIJE HALAMBEK iz Zagreba, Hrvatskog sokola 65, OIB 39070260720, koju zastupa punomoćnik Božidar Đerek, odvjetnik u Zagrebu, Pavla Hatza 5, protiv tuženika JUL-TIM d.o.o. u stečaju, Oborovo Bistransko, J. Novosela 32, OIB 62893541982, radi utvrđenja prava vlasništva na nekretnini, odlučujući o tužiteljevoj žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-3141/2014-20 od 20. studenog 2015., 27. studenog 2019.

pr e s u d i o j e

I. Preinačuje se presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-3141/2014-20 od 20. studenog 2015. i sudi:

Utvrđuje se da je tužiteljica Štefanija Halambek iz Zagreba, kupila, temeljem predugovora o kupoprodaji od 23. prosinca 2005. sklopljenog s JUL-TIM d.o.o., 1/16 dijela nekretnine zk.č.br. 4454/5, stambena zgrada broj 6 i 6A, Zaprešić, Ulica Ferde Galijaševića i dvorište, površine 872 m², upisana u zk.ul.br. 4652 k.o. Zaprešić, pa se nalaže tuženiku JUL-TIM d.o.o. u stečaju, da tužiteljici izda tabularnu ispravu podobnu za upis tužiteljčinog prava vlasništva na navedenoj nekretnini koju će u protivnom zamijeniti ova presuda, u roku od osam dana.

II. Nalaže se tuženiku naknaditi tužiteljici trošak parničnog postupka u iznosu od 7.050,00 kn (sedamtisućapedeset kuna) u roku od osam dana.

Obrazloženje

Trgovački sud u Zagrebu, pobijanom je presudom u točki I. izreke odbio tužbeni zahtjev koji glasi:

„Utvrđuje se da je tužiteljica ŠTEFANIJA HALAMBEK iz Zagreba, Hrvatskog sokola 65, OIB: 39070260720, kupila na osnovi predugovora o kupoprodaji nekretnine od 23. 12.2005., sklopljenog s JUL-TIM d.o.o., Oborovo Bistransko, J. Novosela 32, OIB: 62893541982, 1/16 zk.č.br. 4454/5, stambena zgrada broj 6 i 6A, Zaprešić, Ulica Ferde Galijaševića i dvorište, površine 872 m², upisana u zk.ul.br. 4652 k.o. Zaprešić, pa se nalaže tuženiku sada JUL-TIM d.o.o. u stečaju iz Oborova Bistranskog, J. Novosela 32, OIB: 62893541982, da tužiteljici izda tabularnu ispravu podobnu za upis tužiteljčinog prava

vlasništva na navedenoj nekretnini, a koju će u protivnom zamijeniti ova presuda, u roku od 8 dana.“

U točki II. izreke odbijen je tuženikov zahtjev tuženika za naknadu troškova parničnog postupka, a u obrazloženju se navodi da tuženik do zaključenja glavne rasprave nije postavio zahtjev u smislu odredbe članka 164. stavka 1. Zakona o parničnom postupku.

Prvostupanjski sud u obrazloženju navodi da je u članku 1. Predugovora o kupoprodaji nekretnina utvrđeno da je tužiteljica kupila nekretninu, u naravi dvosobni stan br. S-15 u potkrovlju stambene zgrade, površine 43,56 m² s pripadajućim vanjskim parkirnim mjestom, a koji stan se sastoji u naravi po idejnom rješenju i pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli od predprostora, spavaone, kupaone, kuhinje, dnevnog boravka, loggie i spremišta br. 15 površine 5,85m², s time da će stvarna kvadratura stana i spremišta biti utvrđena naknadno elaboratom etažiranja, koji će se nalaziti u novo sagrađenoj stambenoj građevini u Zaprešiću, ulica Ferida Galijaševića, na novoformiranoj č.k.br. 4454/5 k.o. Zaprešić, u naravi oranica ukupne površine 872m². Po načelu jedinstva nekretnine i posebnih dijelova zgrade kupnjom opisane nekretnine kupac postaje suvlasnik odgovarajućeg suvlasničkog dijela zgrade i zemljišta u omjeru i cijeni sukladno članaka 68. i 370. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, s vlasništvom posebnog dijela nekretnine. Člankom 2. Predugovora stranke su utvrdile kako je kupac u cijelosti isplatio ugovoreni iznos kupoprodajne cijene od ukupno 55.782,00 EUR, a Iz sadržaja članka 3. Predugovora utvrđeno je da prodavatelj nije ovlastio kupca, da bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, može u zemljišnim knjigama ili u drugim javnim očevidnicima ishoditi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, te su stranke utvrdile da će izdavanje odgovarajuće tabularne isprave biti moguće tek po upisu zgrade u zemljišne knjige, po elaboratu etažiranja, uručenju vlasničkog lista i sklapanju kupoprodajnog ugovora.

Budući da tužiteljica tijekom postupka ne tvrdi ni ne dokazuje da bi u odnosu na predmetnu stambenu zgradu bilo izvršeno etažiranje i u odnosu na predmetni stan bilo uspostavljeno etažno vlasništvo, te sačinjen etažni elaborat odnosno sačinjena isprava kojom bi suvlasnici nekretnine suglasno odlučili da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelovima povezati vlasništvo određenih posebnih dijelova nekretnine, nije ocijenjen osnovanim zahtjev tužiteljice da se utvrdi kako je citiranim Predugovorom kupila 1/16 suvlasničkog dijela cijele nekretnine u kojoj se nalazi predmetni stan.

Protiv te presude u točkama I. i II. izreke žalbu je podnio tužitelj zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava navodeći razloge koje je iznosio i tijekom postupka do donošenja prvostupanjske presude navodeći u bitnome da je prvostupanjski sud pogrešno utvrdio i ocijenio odlučne činjenice, da nije u obzir uzeo već postojeću praksu sadržanu u odlukama Općinskog suda u Zaprešiću poslovni broj P-2447/2013 i P-3279/2013 slijedom čega je pogrešno zaključio o neosnovanosti tužbenog zahtjeva. Predlaže preinačiti ili ukinuti pobijanu presudu i vratiti predmet prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

Odgovor na žalbu nije podnesen.

Žalba je osnovana.

Presuda je ispitana na temelju odredbe članka 365. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 148/11-pročišćeni tekst i 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a na koje drugostupanjski sud pazi po službenoj dužnosti, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava. Ovaj sud nalazi da pobijana presuda nije pravilna i osnovana na zakonu jer je ostvaren žalbeni razlog pogrešne primjene materijalnog prava.

U postupanju prvostupanjskog suda koje je prethodilo donošenju pobijane odluke, a niti u pobijanoj odluci, nema apsolutno bitnih povreda odredaba parničnog postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti.

U odnosu na žalbeni razlog nepotpuno i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, isti se također ukazuje neosnovanim. Prvostupanjski je sud pravilno utvrdio odlučno činjenično stanje u odnosu na sklapanje predugovora i njegov sadržaj te činjenicu plaćanja cijene i činjenicu da nije izvršeno etažiranje predmetne nekretnine, što između stranaka nije niti sporno.

Neovisno o tome što nije provedeno etažiranje, a za što u predugovoru nije naveden rok, tuženik ne može sprečavati tužiteljicu u ostvarivanju njezinog prava vlasništva upisom u zemljišnu knjigu.

Odredbom članka 66. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14; dalje: ZVDSP) propisano je vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo posebnoga dijela može biti uspostavljeno na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom (članak 66. stavak 3. ZVDSP-a). U smislu odredbe članka 68. stavka 1. ZVDSP-a vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine može proizaći i biti uspostavljeno samo na suvlasničkom dijelu nekretnine koji je barem toliko velik da odgovara odnosu korisne vrijednosti toga samostalnoga dijela prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine (odgovarajući suvlasnički dio). Ako svi suvlasnici nekretnine suglasno odluče da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, te o tome sastave ispravu, uzet će se da je to odgovarajući dio iz kojega može proizaći i na njemu biti uspostavljeno vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio (članak 68. stavak 3. ZVDSP-a). Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine nedjeljivo je povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine, pa ga se može samo zajedno s njime ograničiti, opteretiti, otuđiti, prenijeti za slučaj smrti i podvrgnuti ovrsi (članak 69. stavak 1. ZVDSP-a). Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine. Vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnoga dijela, uz navođenje posebnoga dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže, a na posjedovni se list stavlja natpis: Etažno vlasništvo (članak 72. ZVDSP-a).

Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine (članak 73. stavak 1. ZVDSP-a).

Iz citiranih odredbi prvostupanjski sud pogrešno zaključuje da u konkretnoj situaciji, kada tuženik nije izvršio obveze preuzete Predugovorom, niti je navodio kada će to učiniti i da će to izvršiti, tužbeni zahtjev nije osnovan.

Tužiteljica je kupnjom i plaćanjem dijela nekretnine, stekla vlasništvo posebnog dijela nekretnine koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, koji se suvlasnički dio mora utvrditi na zakonom propisani način. Naime, je li suvlasnički dio nekretnine one osobe koja zahtijeva uspostavu vlasništva na nekom određenom posebnom dijelu nekretnine za to odgovarajući, prosuđuje se prema tome je li taj suvlasnički dio u odnosu prema vlasništvu cijele nekretnine jednak ili veći od odnosa korisne vrijednosti stana, odnosno druge samostalne prostorije glede koje se traži uspostava vlasništva posebnoga dijela prema korisnoj vrijednosti svih stanova i ostalih prostorija cijele nekretnine, prema odredbi članka 74. stavka 1. ZVDSP-a, a ako su suvlasnici nekretnine suglasno odlučili da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine, uzima se da je taj suvlasnički dio odgovarajući dio, pa tada pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje isprava svih suvlasnika o toj njihovoj odluci (članak 74. stavak 3. ZVDSP-a).

Iako pravilno prvostupanjski sud navodi da tužiteljica tijekom postupka nije dokazala da je kupnjom stekla valjanu pravu osnovu za uknjižbu prava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine koji bi bio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, ovaj sud smatra nespornim da je kupila i platila odgovarajući suvlasnički dio od 1/16 nekretnine koja je bila predmet predmetnog Predugovora, a koja još nije etažirana. Međutim to ne znači da ne može tražiti da se utvrdi njeno pravo vlasništva na odgovarajućem suvlasničkom udjelu izraženom u postotku od 1/16, u smislu odredbe članka 37. stavka 4. ZVDSP-a, koji također nije bio sporan između stranaka i što jedino može u konkretnoj situaciji, a za koju je odgovoran tuženik.

Pri tome nisu od odlučnog značaja, u smislu odredbe članka 375. stavka 1. ZPP-a navodi tuženika da tražena uknjižba nije moguća niti sukladno odredbi članka 79. stavka 3. Ovršnog zakona, odnosno članka 84. stavka 3. Ovršnog zakona, budući je na nekretninama upisanim u z.k. ul. br. 4652 k.o. Zaprešić, temeljem rješenja Općinskog suda u Zaprešiću od 20. ožujka 2012. poslovni broj Ovr-462/2012, upisana zabilježba ovrhe, a prethodno 19. travnja 2007. pod poslovnim brojem Z-1891/07 da je uknjiženo pravo zaloga na predmetnoj nekretnini te da nakon provedbe zabilježbe ovrhe nisu dopušteni upisi promjene vlasništva utemeljeni na raspoložbi ovršenika, bez obzira na to kada je ta raspoložba poduzeta.

Odluka o naknadi parničnih troškova, sadržana u točki II. izreke ove presude, temelji se na odredbi članka 154. stavka 1. ZPP-a, odredba Tbr. 7., 9. i 10. te 42. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 142/12, 103/14, 118/14 i 107/15; dalje: OT) i Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ broj 126/03-pročišćeni tekst, 125/11, 112/12, 157/13 i 110/15; dalje: ZSP), uzimajući obzirom da je tuženik u cijelosti izgubio parnicu i dužan je tužitelju naknaditi troškove parničnog postupka u iznosu od 7.050,00 kn.

Navedeni trošak, dosuđen je sukladno postavljenom zahtjevu tužiteljice, a sastoji se od troška sastava tužbe u iznosu od 1.250,00 kn, zastupanja na ročištu 13. listopada 2015. u iznosu od 1.250,00 kn i troška sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 500,00 kn, na presudu u iznosu od 1.350,00 kn i na žalbu u iznosu od 2.700,00 kn.

Stoga je valjalo, sukladno navedenim zakonskim odredbama, a temeljem odredbe članka 373. točaka 2. i 3. ZPP-a, preinačiti prvostupanjsku presudu u odnosu na glavno potraživanje sa zateznim kamatama te u odnosu na odluku o trošku parničnog postupka.

Slijedom svega navedenog valjalo je, temeljem odredbe članka 373. točke 1. ZPP-a, preinačiti pobijanu presudu.

Zagreb, 27. studenog 2019.

Predsjednik vijeća
Lidija Tomljenović

Dokument je elektronički potpisan:
LIDIJA TOMLJENović

Vrijeme potpisivanja:
16-01-2020
15:52:48



DN:
C=HR
O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
2.5.4.97=#130D48523937333439333636353139
L=ZAGREB
S=TOMLJENović
G=LIDIJA
CN=LIDIJA TOMLJENović

JUL-TIM d.o.o. Oborovo Bistransko, Josipa Novosela br. 32, kojeg zastupa Direktor Ivo Jularić kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: prodavatelj)

ŠTEFANIJA HALAMBEK, iz Zagreba, Hrvatskog sokola br. 65, br. putovnice, 000170421 kao kupac (u daljnjem tekstu: kupac)

sklapaju ovaj

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Ugovorene stranke uvodno suglasno potvrđuju da je u zemljišnim knjigama u z.k.ul.4652 k.o. Zaprešić na č.k.br.4454/5 Oranica sa 512m², kao vlasnik uknjižen Ivo Jularić, Klanjec, Dr. Ivana Broza br.2.

Također se potvrđuje da je u z.k.ul. 4634 k.o. Zaprešić na č.k.br.4455 Oranica sa 1186m², kao suvlasnik u 436/1186 dijela uknjižen Ivo Jularić, Klanjec, Dr. Ivana Broza br.2.

Od ove dvije nekretnine i to od č.k.br.4454/5 k.o. Zaprešić u cijelosti i od č.k.br.4455 k.o. Zaprešić formira se č.k.br. 4454/5 Oranica sa 872 m², k.o. Zaprešić i č.k.br. 4454/8 Oranica sa 52 m². k.o. Zaprešić, a č.k.br. 4454/5 Oranica sa 872 m², k.o. Zaprešić, koja novoformirana čestica predstavlja gradilište na kojem će se izgraditi stambena zgrada po pravomoćnom rješenju za lokacijsku dozvolu koje je postalo pravomoćno dana 17.11.2005. odlukom UREDA DRŽAVNE UPRAVE U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI- Službe za prostorno uređenje zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ispostava Zaprešić. **KLASA: UP/I-350-05/2005-01/58, URBROJ: 238-04-08/5-05-16, Zaprešić, 11.10.2005.** rješeno po zahtjevu JUL-TIM d.o.o. , Oborovo Bistransko, J. Novosela 32, kojeg zastupa Direktor Ivo Jularić, i budući vlasnik, koji je to po kupoprodajnom predugovoru sastavljenom od strane odvjetnika Josipa Štefčića iz Zagreba, Privoška ulica br.5, u Zagrebu. 15. veljače 2005. godine (petnaestogveljačedvjetisućepete) ovjerenog 15.12.2005. od strane JAVNOG BILJEŽNIKA IVAN ADŽIJA, iz Zaprešića, broj: OV-19 088/2005. Početak gradnje po pravomoćnoj građevinskoj dozvoli planiran je za proljeće 2006. godine, a planirani rok gradnje je do kraja 2006. godine.

Prodavatelj prodaje a kupac kupuje nekretnine, u naravi dvosobni stan br. S-15 u potkrovlju stambene zgrade, površine cca 43,56 m² sa pripadajućim vanjskim parkirnim mjestom a sastoji se u naravi po idejnom rješenju i pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli od slijedećih prostorija i pripadajućih dijelova: pretprostora, spavaone, kupaoone, kuhinje, dnevnog boravka, loggie + spremišta br. 15, cca 5,85m² po 0,50% cijene 1.m² stana = 1.200,00 EUR (slovima: tisućudvijesto eura), a stvarna kvadratura stana i spremišta biti će utvrđena naknadno elaboratom etažiranja, koji će se nalaziti u novo sagrađenoj stambenoj građevini, u Zaprešiću, ulica Ferida Galijaševića, na novoformiranoj č.k.br. 4454/5, k.o. Zaprešić, u naravi oranica ukupne površine 872 m².

Po načelu jedinstva nekretnine i posebnih dijelova zgrade kupnjom naprijed opisane nekretnine kupac postaje suvlasnik odgovarajućeg dijela zgrade i zemljišta u omjeru i cijeni sukladno čl. 68 i 370.st.4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine.

Članak 2.

Kupoprodajna cijena ugovorena je u iznosu od 1.200,00 EUR /m² (slovima: tisućudvijesto eura), što ukupno iznosi 55.782,00 EUR (slovima: pedesetpettisućasedamstoosamdesetdva eura) protuvrijednost Kn po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja.

Kupac je u ime kapare isplatio prodavatelju 300,00 EUR (slovima: tristo eura) po Izjavi od 06.11.2005.god.

Kupac je u cjelosti isplatio preostali iznos 55.482,00EUR (slovima: pedesetpettisućacetristoosamdesetdva eura) na devizni račun br: 2451105376 otvoren u Zagrebačkoj banci d.d., filijala Zaprešić, Ivi Julariću-Direktoru i prodavatelju, ovim danom ovjere, kojeg primitak vlastoručnim potpisom i potvrđuje.

Članak 3.

Prodavatelj ne ovlašćuje kupca da, bez bilo kakvog daljnijeg pitanja ili odobrenja, može u zemljišnim knjigama ili u drugim javnim očevidnicima ishoditi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, a što je moguće tek po upisu zgrade u zemljišne knjige po elaboratu etažiranja, uručenju vlasničkog lista i sklapanja kupoprodajnog ugovora.

4

Članak 4.

Prodavatelj jamči kupcu da su prodane nekretnine njegovo isključivo vlasništvo te da nisu opterećene nikakvim uknjižbama ni neuknjiženim teretima.

Članak 5.

Stranke izjavljuju da su ovaj Predugovor sačinile savjesno i promišljeno, pa se odriču prava pobijati ga iz bilo kojeg razloga mane volje, prikrate preko stvarne vrijednosti ili neosnovanog bogaćenja u korist bilo koje od stranaka

Članak 6.

Kupac stupa u posjed kupljenih nekretnina iz točke 1. ovog predugovora odmah, a nakon završetka izgradnje stambenog objekta i uknjižbe u zemljišne knjige, posjed i uživanje istog a planirani rok izgradnje je kraj 2006. god.

Članak 7.

Troškove u svezi s ovjerom potpisa na ovom predugovoru, troškove sastavljanja ovog predugovora i troškove prijenosa prava vlasništva kupljenih nekretnina u zemljišnim knjigama ili drugim javnim očevidnicima snosit će kupac.

Porez na promet nekretnina plaća kupac.

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje da će spomenuti stan u točki I. ovog predugovora predati kupcu po sistemu ključ u ruke potpuno ureden i spreman za useljenje sa pravomoćnom građevinskom dozvolom, nakon etažiranja i upisa stambene zgrade u zemljišne knjige a potom i sklopiti ugovor o kupoprodaji, tada se i obvezuje predati kupcu ključeve ovog stana uz potvrdu uz Potvrdu-Zapisnik o primopredaji stana..

Članak 9.

Ovaj Predugovor sastavljen je u četiri jednaka primjerka, pa kad je strankama pročitano i protumačeno, stranke ga u znak pristanka i prihvaćanja prava i obveza osobno potpisuju.

Prodavatelj zadržava jedan primjerak Predugovora, kupac dva primjerka, dok jedan primjerak ostaje kod Javnog bilježnika.

U Zaprešiću, 23. prosinac 2004. god.
(dvadesettrećiprosinacdvijetisućepete)

PRODAVATELJ
JUL-TIM d.o.o.
Po Direktor

JUL TIM d.o.o.
za graditeljstvo i usluge
J. Novosela 32
OBOROVO BISTRANSKO

KUPAC

S. Halambek
Štefanija Halambek