

JUL-TIM d.o.o. Oborovo Bistransko, Josipa Novosela br. 32, MB1904507, kojeg zastupa direktor, Ivo Jularić kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: prodavatelj)

i

DOMAGOJ PETOŠIĆ, iz Zaprešića, Franje Krajačića 9, JMBG: 1007980340005, kao kupac (u daljnjem tekstu: kupac)

sklapaju ovaj

PREDUGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Stranke suglasno utvrđuju da je predmetna dokumentacija nepotpuna, no pravno je prohodna a riješit će se prilikom upisa stambene zgrade u zemljišne knjige prije useljenja, krajem 2006.godine.

Prodavatelj prodaje a Kupac kupuje nekretnine, u naravi trosobni stan br. S-14 u potkrovlju stambene zgrade, površine cca 53,48 m², a sastoji se od slijedećih prostorija i pripadajućih dijelova: blagavaone i boravaka, kuhinje, predsoblja, kupaone, dvije spavaće sobe, dvije loggie + spremište br. 17, cca 6,30m², a stvarna kvadratura stana i spremišta biti će utvrđena naknadno elaboratom etažiranja, ukoliko se ustanovi manje kvadrata vratiti će se Kupcu preplaćeni iznos a ukoliko bude ustanovljeno više kvadrata Kupac će doplatiti nastalu razliku kvadrata po dogovornoj cijeni od 1.350,00 EUR/m² kvadratura koja će biti izražena u ugovoru o kupoprodaji. Predmetna nekretnina nalazi se u novo sagrađenoj stambenoj građevini, u Zaprešiću, ulica Ferida Galijaševića, na č.k.br. 4454/5, k.o. Zaprešić, u naravi oranica ukupne površine 872 m².

Ovaj Predugovor obvezuje Prodavatelja isporučiti stan sa sljedećim, između Prodavatelja i Kupca, dogovorenim zahtovima:

Stan će biti opremljen klasičnim parketima u svim dijelovima stana osim kuhinje i kupaone. Imat će portafon, priključak za TV i telefon, etažno centralno plinsko grijanje sa kombi fasadnim bojlerom. Vanjska stolarija je od PVC-a sa roletama, a nutarnja drvena. Kupaona je opremljena sanitarijama sa pripadajućim armaturama, uključivo bide iznad kojeg treba biti postavljene ljestve-radijator i kutnu kadu 90-90cm umjesto klasične a zid kupaone kod ulaznih vrata poravnati i pomaknuti otvor za vrata tako da stane kutna kada, zid između kuhinje i dnevne sobe/blagavaone sazidati djelomično u pola širine do stropa- slijedi dogovor na licu mjesta a zidove okrečiti u tri moguće različite boje.

Kamin na loggi izvesti po naknadnom dogovoru. Stan ima zasebni vodomjer, električno i plinsko brojilo.

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 76.248,00 EUR

(slovima: sedamdesetšestisućadvijestočetredesetosam eura), u protivvrijednosti Kn po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja i nije promjenljiva.

Kupac je isplatio iznos od 67.000,00 EUR (slovima:šezdesetsedamtuću eura) na devizni tekući račun broj: 2451105376 otvoren u Zagrebačkoj banci d. d. , Ivi Julariću-direktoru i Prodavatelju, primitak kojeg vlastoručnim potpisom i potvrđuje.

Ostatak kupoprodajne cijene od 9.198,00 EUR (slovima: devetisućastodevedesetosam eura) Kupac se obvezuje isplatiti danom primopredaje ključeva stana, a Prodavatelj se obvezuje Kupcu izdati i ovjeriti kod javnog bilježnika pismenu izjavu (tabularnu izjavu) da je isplaćen u cjelosti kako bi Kupac mogao uknjižiti vlasništvo nekretnine na svoje ime i u svoju korist.

Članak 3.

Prodavatelj ovlašćuje 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, a što je moguće tek po upisu zgrade u zemljišne knjige po elaboratu etažiranja, uručenju vlasničkog lista, isplati preostalog duga i sklapanja kupoprodajnog ugovora.

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 I. ovog predugovora odmah, a nakon završetka izgradnje stambenog objekta, 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 prodavatelj.

Porez na promet nekretnina plaća prodavatelj.

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje da će spomenuti stan u točki I. ovog predugovora predati kupcu po sistemu ključ u ruke potpuno uređen i spreman za useljenje sa pravomoćnom građevinskom dozvolom, nakon etažiranja i upisa stambene zgrade u zemljišne knjige a potom ishoditi uporabnu dozvolu i sklopiti ugovor o kupoprodaji, a po konačnoj isplati dati kupcu odgovarajuću izjavu ovjerenu od strane Javnog bilježnika da je isplaćen u cijelosti, tada se i obvezuje predati kupcu ključeve ovog stana uz potvrdu uz Potvrdu-Zapisnik o primopredaji stana.

Članak 9.

Ovaj Predugovor sastavljen je u pet jednakih primjeraka, svaki sa snagom izvornika, pa kad je strankama pročitan i protumačen, stranke ga u znak pristanka i prihvaćanja prava i obveza osobno potpisuju.

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

U Zaprešiću, 12. rujan 2006. god.
(dvanajstirujandvjetisućešeste)

PRODAVATELJ:
JUL TIM d.o.o.
Po Direktoru
JUL TIM d.o.o.
za građiteljstvo i usluge
Novosela 32
ORROVO BISTRANSKO

Juleković

KUPAC:

Domagoj Petošić
Domagoj Petošić

Ja, **JAVNI BILJEŽNIK IVAN ADŽIJA**, Zaprešić,
potvrđujem da je **IVO JULARIĆ**, Klanjec, Dr. Ivana Broza 2,
direktor JUL TIM d.o.o., Oborovo Bistransko, J. Novosela 32,
u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj.
Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam uvidom u osobnu iskaznicu br.:
15670108/MUP Klanjec.

Uvidom u Izvod iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS: 080512248,
putem Internet stranice www.sudreg.pravosudje.hr, dana 12.09.2006. g., u 09,40 h,
utvrdio sam da je Ivo Jularić direktor JUL TIM d.o.o., te da je isti ovlašten za
poduzimanje i sklapanje ovog pravnog posla.

Na posebno usmeno upozorenje javnog bilježnika, sukladno Čl. 58. Zakona o
javnom bilježništvu, gospodin Ivo Jularić jamči pod prijetnjom kaznenopravne
i imovinsko-pravne odgovornosti da podaci u naprijed navedenom Izvodu iz sudskog
registra Trgovačkog suda u Zagrebu na današnji dan činjenično i pravno
odgovaraju stvarnom stanju u registru Trgovačkog suda u Zagrebu, i da je isti
direktor predmetnog trgovačkog društva, te da u protivnom preuzima sve pravne i
štetne posljedice na sebe.

Unatoč datog upozorenja stranka ostaje kod namjere da zaključi ovaj pravni posao.

Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilj. pristojba za ovjeru po tar.br.11 ZJP u iznosu od 10,00 Kn naplaćena.

Javnobilj. nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 Kn + 22% PDV, a trošak 0,00 Kn.

Broj: **OV-17 789/2006**

U Zaprešiću, 12.09.2006.



Javni bilježnik
Ivan Adžija

Ja, **JAVNI BILJEŽNIK IVAN ADŽIJA**, Zaprešić,
potvrđujem da je **DOMAGOJ PETOŠIĆ**, Zaprešić, Franje Krajačića 9,
u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj.
Istovjetnost podnositelja isprave utvrdio sam uvidom u osobnu
iskaznicu br.: 102067114/PP Zaprešić.

Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru naplaćena po tar.br. 11 u iznosu od 10,00 Kn.

Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 Kn + 22 % PDV, a trošak 0,00 Kn.

Broj **OV-17 790/2006**

U Zaprešiću, 12.09.2006.



Javni bilježnik
Ivan Adžija



Republika Hrvatska
Županijski sud u Osijeku
Osijek, Europska avenija 7

Poslovni broj GŽ-2626/2021-2

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Županijski sud u Osijeku, u vijeću sastavljenom od sudaca Melite Novoselac, predsjednika vijeća, Jadranke Toša Berečić, člana vijeća i suca izvjestitelja i Jadranke Prelić, člana vijeća, u građansko pravnoj stvari tužiteljice Lidije Šarić (OIB: 39613769771) iz Zaprešića, Pavla Lončara 7, koju zastupa Mario Šarušić, odvjetnik iz Zagreba, protiv tuženika JUL TIM d.o.o. u stečaju (OIB: 62893541982), Oborovo Bistransko, J. Novosela 32, koga zastupa stečajni upravitelj Anamarija Murtezani, a ovu Livija Petričić, odvjetnica iz Zagreba, radi utvrđenja, rješavajući žalbu tužiteljice protiv presude Općinskog suda u Novom Zagrebu od 5. listopada 2021., poslovni broj P-965/2020-82, u sjednici vijeća održanoj 3. ožujka 2022.,

presudio je

Žalba se uvažava kao osnovana, te se presuda Općinskog suda u Novom Zagrebu od 5. listopada 2021., poslovni broj P-965/2020-82, preinačava i sudi:

I. Usvaja se tužbeni zahtjev tužiteljice koji glasi:

"Utvrđuje se da tužiteljica Lidija Šarić ima valjan pravni temelj za stjecanje prava vlasništva na suvlasničkom dijelu nekretnine koji je u suvlasništvu tuženika JUL-TIM d.o.o. i to u 722/10000 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine označene kao Rbr. 1., Broj zemljišta (kat. čestice) 4454/5, stambena zgrada broj 6 i 6a u Zaprešiću, Ul. Ferde Galijaševića i dvorište, ukupne površine 872 m², od toga stambena zgrada br. 6. i 6a površine 406 m² i dvorište 466 m², sve upisano u zk.ul. 4652 k.o. Zaprešić."

II. Nalaže se tuženiku da tužiteljici naknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 52.090,50 kn, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Presudom i rješenjem prvostupanjskog suda odlučeno je:

riješio je

"Dopušta se preinaka tužbe učinjena podneskom tužitelja od 26. kolovoza 2021."



- I. Odbija se tužbeni zahtjev tužiteljice koji glasi:
„Utvrdjuje se da tužiteljica Lidija Šarić ima valjan pravni temelj za stjecanje prava vlasništva na suvlasničkom dijelu nekretnine koji je u suvlasništvu tuženika JUL-TIM d.o.o. i to u 722/10000 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine označene kao Rbr. 1., Broj zemljišta (kat. čestice) 4454/5, stambena zgrada broj 6 i 6a u Zaprešiću, Ul. Ferde Galijaševića i dvorište, ukupne površine 872 m², od toga stambena zgrada br. 6. i 6a površine 406 m² i dvorište 466 m², sve upisano u zk.ul. 4652 k.o. Zaprešić.“
- II. Nalaže se tužiteljici da tuženiku naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 53.125,00 kn u roku od 15 dana.“
2. Ovu presudu pravovremeno podnesenom žalbom pobija tužiteljica, iz razloga označenih u čl. 353. st. 1. t. 1., 2. i 3. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14 i 70/19 – dalje: ZPP), kao i u odluci o parničnom trošku, s prijedlogom da se prvostupanjska presuda preinači i tužbeni zahtjev prihvati, ili da se ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.
3. Odgovor na žalbu nije podnesen.
4. Žalba je osnovana.
5. U pobijanoj presudi ne postoje nejasnoće ni proturječnosti, kao ni drugi nedostaci zbog kojih se ne bi mogla ispitati, tako da nije počinjena bitna povreda odredbe parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP, na koju se ukazuje u žalbi, a niti koja druga iz navedenog članka na koju ovaj sud pazi po službenoj dužnosti (čl. 365. st. 2. ZPP).
6. U postupku pred prvostupanjskim sudom utvrđeno je slijedeće:
- da je tužiteljica sa sada pok. suprugom od tuženika kupila nekretninu i to stan u prizemlju stambene zgrade, površine cca 56,48 m², sa garažnim mjestom i spremištem predugovorom o kupoprodaji predmetne nekretnine, od 2. kolovoza 2006., te je u posjedu tog stana,
 - da navedeni predugovor ima karakter glavnog ugovora o kupoprodaji, jer je u istom određen predmet i cijena, pa isti obvezuje ugovorne strane kao glavni kupoprodajni ugovor (čl. 268. st. 3. ZOO/05),
 - da iz čl. 3. istog predugovora proizlazi da će kupoprodajna cijena stana biti isplaćena po potpisu predugovora, a čl. 9. predugovora je između ostaloga navedeno da će tuženik etažirati predmetnu stambenu zgradu,
 - da je tuženik upisan kao vlasnik kčbr 4454/5 stambene zgrade br. 6 i 6a, Zaprešić, te
 - da tuženik nije izvršio etažiranje predmetne nekretnine.
7. Na temelju prednjeg utvrđenja, prvostupanjski sud je odbio kao neosnovan konačno specificirani tužbeni zahtjev koji je tijekom postupka mijenjao (str. 1-2, 27, 77, 105, 127 i 186), jer je tužiteljica predmetni stan sa sada pok. suprugom kupila kao posebni dio nekretnine, a ne suvlasnički dio cijele nekretnine u postotku od 722/10000 dijela (sukladno nalazu vještaka), što bi joj dalo za pravo da postane suvlasnicom svih ostalih posebnih dijelova nekretnine (čl. 36. st. 1., čl. 37. st. 1. i čl.

čl. 1. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 1/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17 – dalje: ZV)

8. U izjavljenoj žalbi i tijekom prvostupanjskog postupka, tužiteljica pravilno ukazuje da neovisno o tome što nije provedeno etažiranje (za što nije u predgovoru naveden rok), tuženik ne može sprječavati tužiteljicu u ostvarenju njenog prava koje je predmetom tužbenog zahtjeva.

9. U rješenju ovog suda broj GŽ-899/2019-2 od 26. studenoga 2020, citirane su odredbe ZV, koje se odnose na etažno vlasništvo.

10. Tako je odredbom čl. 66. ZV propisano da vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo posebnog dijela može biti uspostavljeno na odgovarajućem suvlasničkom dijelu nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom ili od prava građenja sa zgradom (čl. 66. st. 3. ZV). U smislu odredbe čl. 68. st. 1. ZV, vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine može proizaći i biti uspostavljeno samo na suvlasničkom dijelu nekretnine koji je barem toliko velik da odgovara odnosu korisne vrijednosti toga samostalnog 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 ako što će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenog posebnog 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 određenog posebnog dijela nekretnine, bez obzira na to koliki bi bio taj suvlasnički dio (čl. 68. st. 3. ZV). Vlasništvo posebnog 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 (čl. 69. st. 1. ZV). Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine upisuje se u vlasničkom listu na suvlasničkom dijelu onoga suvlasnika za kojega je osnovano vlasništvo posebnog dijela, uz navođenje posebnog dijela nekretnine i sporednih dijelova na koje se proteže, a na posjedovni se list stavlja natpis: Etažno vlasništvo (čl. 72. ZV). Vlasništvo posebnog dijela nekretnine uspostavlja se na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika te nekretnine (čl. 73. st. 1. ZV).

11. Tužiteljica je kupnjom i plaćanjem predmetne nekretnine kroz prijenos prava vlasništva zemljišta kojeg je bila suvlasnica sa svojom majkom, stekla vlasništvo posebnog dijela nekretnine, koje je neodvojivo povezano sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, a koje sukladno nalazu građevinskog vještaka Mirka Hvale, koji je i saslušan, te time otklonilo primjedbe tuženika na dani nalaz (čl. 261. st. 2. ZPP), iznosi 722/10000 dijela, te je predmetni stan, kao i njegovi pripatci, navedenim suvlasničkim omjerom prostorno definiran u odnosu na zgradu. U nalazu je vještak dao izračun korisne vrijednosti stana tužiteljice sa 868,16 m², koja mu je između ostaloga poslužila za utvrđenje idealnog suvlasničkog dijela nekretnine koju je tužiteljica kupila.

12. Slijedom navedenoga, suprotno shvaćanju prvostupanjskog suda, ovaj sud je mišljenja kako je tužiteljica dokazala da je kupnjom stekla valjanu pravnu osnovu

(titulus) za uknjižbu prava vlasništva na posebnom dijelu nekretnine, jer je kompenzacijom sa zemljištem, kupila i platila odgovarajući suvlasnički dio od 722/10000 nekretnine, koja je bila predmetom predugovora, a koja još nije etažirana.

13. Sve to u smislu odredbe čl. 37. st. 4. ZV, što je jedino tužiteljici preostalo u konkretnom slučaju i situaciji za koju je odgovoran tuženik.

14. Pri tom nije od odlučnog značaja pozivanje tuženika da usvajanje tužbenog zahtjeva nije moguće, zbog odredbe čl. 79. st. 3, odnosno čl. 84. st. 3. važećeg Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20 – dalje: OZ).

15. Slijedom svega izloženoga, valjalo je temeljem odredbe čl. 373. t. 3. ZPP, odlučiti kao pod t. I. izreke.

16. Sukladno odredbi čl. 166. st. 2. ZPP, tužiteljici je valjalo priznati zatraženi trošak (str. 150), sukladno važećoj Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 142/12, 103/14 i 118/14 i 107/15 – dalje: OT), te odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. st. 1. ZPP, na način da joj je priznat trošak sastava tužbe (Tbr. 7. t. 1. OT) i podneska od 23. ožujka 2015. u iznosu od po 750,00 kn za svaku radnju, obrazloženih podneska (Tbr. 8. t. 1. OT) od 15. siječnja 2015., 8. lipnja 2016. i 24. listopada 2016., u iznosu od po 500,00 kn za svaki, za pristup ročištima održanim 13. srpnja 2015., 9. rujna 2015. i 3. ožujka 2017. (Tbr. 9. t. 1. OT) u iznosu od po 750,00 kn, a za ročišta održana 19. svibnja 2017., 21. rujna 2017., 26. ožujka 2018., 25. rujna 2018., 16. listopada 2018., 9. travnja 2021. i 30. kolovoza 2021. u iznosu od po 5.000,00 kn za svako, što sa 25 % PDV-a daje iznos od ukupno 47.187,50 kn. Tom iznosu valja pribrojati plaćeni iznos sudske pristojbe od 4.903,00 kn (str. 169), te se dobije iznos od ukupno 52.090,50 kn.

17. Stoga je odlučeno kao pod toč. II izreke.

18. U nepobijanom dijelu, rješenje prvostupanjskog suda, ostaje neizmijenjeno.

Osljek, 3. ožujka 2022.

Predsjednik vijeća
Melita Novoselac

Dokument je elektronički potpisan:
MELITA NOVOSELAC

Vrijeme potpisivanja:
10-03-2022
13:51:33



Dic:
C:461
O:ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
E:4.4.2017-11:50:46:2303:03:2634:652329073F
L:OSIJEK
S:NOVOSELAC
O:MELITA
DN:MELITA NOVOSELAC



Broj zapisa: **eb307-a1e62**

Kontrolni broj: **0c88d-a2b46-55dbb**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=MELITA NOVOSELAC, L=OSIJEK, O=ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Županijski sud u Osijeku potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 76 Pž-4068/2016-2

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

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 ŠTEFANJE 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.

presudio je

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 tužiteljičinog 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 tužiteljičinog 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 daljnijeg 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 zaloge 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.

7-6466/20

13

Poslovni broj: 76 Pž-4068/2016-2

5

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
Z.S.A.BF=#130048523027335493336363130
L=ZAGREB
S=TOMLJENović
G=LIDIJA
CN=LIDIJA TOMLJENović

DOMAGOJ PETOŠIĆ
FERIDA GALIJAŠEVIĆA 6
10290 ZAPREŠIĆ

Klasa: 325-01/21-07/1430
Ur.broj: 238/33-163-02/21-02
Zaprešić, 2.12.2021.

PREDMET: Zahtjev,
- odgovor

Na temelju zahtjeva zaprimljenog kod VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAPREŠIĆ d.o.o. dana 4. studenog 2021. godine, pod našom Klasom gornjom, očitujemo se kako slijedi:

Zahtjev se odbija.

Obrazloženje

Podnositelj u osnovi traži izdavanje potvrde od kada se vodi kao obveznik plaćanja računa za vodoopskrbu i odvodnju i na temelju kojih dokumenata, a da mu je isto potrebno radi utvrđenja prava vlasništva u sudskom postupku.

S obzirom na razlog zahtjeva, napominje se da nismo u mogućnosti udovoljiti zahtjevu izvansudskim putem, već na eventualni pisani službeni zahtjev suda.

Načelno možemo navesti da sukladno odredbama Zakona o vodnim uslugama (NN br. 66/19), korisnik vodnih usluga je vlasnik nekretnine u koju se putem građevina za javnu vodoopskrbu, a gdje je primjenjivo autocisternom ili na drugi način, isporučuje voda za ljudsku potrošnju, iz koje se otpadna voda, neizravno ili izravno, ispušta u građevine za javnu odvodnju odnosno vlasnik individualnog sustava odvodnje; ako vlasnika te nekretnine nije moguće utvrditi, korisnik vodnih usluga je posjednik te nekretnine odnosno individualnog sustava odvodnje; korisnik vodnih usluga je i drugi isporučitelj vodnih usluga kada je to uređeno ovim Zakonom.

Na temelju navedenog donijeta je odluka kao u izreci.

S poštovanjem!

Voditelj pravnih, kadrov. i opć. poslova:
Dane Ćurković, dipl.iur.

VODOOPSKRBA
I ODVODNJA
ZAPREŠIĆ d.o.o.
Zaprešić, Zelengaj 15

HEP-OPREMA SISTAVI I SUSTAVA d.o.o. AGENCIJA ZA POSREDOVANJE	
Primljeno	04-11-2021
Broj	40554

SOLVA	
2021/23 163.02	
Prilozi	1.4.2021

Dražago Radošić
 Terza Gajmatkovića 6
 10890, Japodrić
 Tel: +385 93 317 572

IZJAVA

Postovani,

Moju knjigu izdavanja knjige od koje vidite
 kako da obveznika redovno plaćena za
 uslugu gospodarnosti citada i usposobljavanja i
 obodnja i temeljnih knjiga dokumenta.
 Kauseno mi se redovno radi utvrđivanja
 koja namjena u svakom postupku.

