

u cijelosti. Po dovršenju izgradnje stana, tuženik isti nije predao tužiteljima kako je utanačeno u odredbi članka 11. kupoprodajnog ugovora, a na pismene i usmene zahtjeve nije odgovorio. Kako su tužitelji svoju obavezu ispunili u cijelosti to temeljem čl. 307. ZOO-a predlažu kao u izreci presude.

U tijeku postupka tužitelji na ročištu od dana 1. veljače 1995. godine navode da je tuženik u srpnju 1994. godine tužiteljima predao na korištenje drugi stan na istoj lokaciji, u drugoj zgradi, no da za taj stan nemaju valjane isprave – kupoprodajni ugovor kao valjanu pravnu osnovu za uknjižbu u zemljišne knjige, slijedom čega je preciziran tužbeni zahtjev podneskom od 25. travnja 1995. godine.

Tuženik u odgovoru na tužbu protivi se tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti. Navodi da je kupoprodajni predugovor broj 1232 od 8. kolovoza 1990. godine raskinut s obzirom da tužitelji nisu postupili u skladu s predmetnim ugovorom od 8. kolovoza 1990. i to nisu u dužnom roku od 7 dana od zaključivanja istog platili kupoprodajnu cijenu u cijelosti, što je određeno člankom 7. ugovora, što nisu učinili već su uplatili samo neznatni iznos. Navode da je tuženik obavijestio tužitelje da je predugovor raskinut, te je čak omogućio da tuženi svoju obavezu preuzetu predugovorom od 8. kolovoza 1990. ispuni na način da istima preda drugi stan u drugoj zgradi. Predlaže tužbeni zahtjev tužitelja odbiti, te je na ročištu od dana 8. listopada 1992. godine podnio protutužbeni zahtjev, kao u izreci presude pod točkom II.

Umješači na strani tuženika Zlatko i Jasna Kaić navode da se protive tužbi i tužbenom zahtjevu tužitelja s obzirom da su temeljem kupoprodajnog predugovora od 22. rujna 1990. godine kupili sporni stan od tuženika, a koji stan je 15. kolovoza 1991. godine tuženik predao u vlasništvo i posjed istima, na predmetni stan da su platili porez, te da je sporni stan vlasništvo umješača a ne tuženog.

Sud je u dokaznom postupku izvršio uvid u kupoprodajni predugovor od 08. kolovoza 1990. godine (list spisa 3-6), nacrt stana (list spisa 7), potvrda o plaćenju cijeni (list spisa 8), uplatnice (list spisa 9-11), kupoprodajni ugovor od 22. rujna 1990. (list spisa 15-17), posebni uvjeti poslovanja (list spisa 18), rješenje od 13. studenog 1991. Sekretarijata za financije (list spisa 19-20), potvrda tuženika od 15. kolovoza 1991. (list spisa 21), uplatnice (list spisa 22), potvrde tuženika od 4. rujna 1990., 10. listopada 1990. i 22. listopada 1990. (list spisa 23-25), proveo je dokaz saslušanjem svjedoka Jakupec Velimira (list spisa 40.41), tužitelja kao stranaka u postupku (list spisa 41-44), svjedoka Vidaković Ivana (list spisa 45), svjedoka Željka Dolenc (list spisa 48), svjedoka Levak Josipa (list spisa 51), umješača na strani tuženika (list spisa 52), izvatak iz poslovnih knjiga (list spisa 58), zapisnik o primopredaji od 12. srpnja 1994. (list spisa 60-61), rješenje o nasljeđivanju pod poslovnim brojem O-2362/08 UPP/OS-50/08 doneseno po javnom bilježniku Ladi Škaričić-Sinčić od dana 24. travnja 2008., te rješenje o naknadno pronađenoj imovini pod poslovnim brojem O-2362/08 UPP/OS-50/08 doneseno po javnom bilježniku Ladi Škaričić-Sinčić od dana 06. veljače 2009. (list spisa 85-89).

Temeljem tako provedenog dokaznog postupka, a cijeneći dokaze svaki za sebe i u njihovoj ukupnosti sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11 i 125/13 u daljnjem tekstu: ZPP-a), ovaj sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti neosnovan, dok je protutužbeni zahtjev tuženika osnovan u cijelosti.

Predmet spora je zahtjev tužiteljice da sud utvrdi da je ista stekla valjani pravni temelj temeljem Kupoprodajnog ugovora od 08. kolovoza 1990. godine pravo vlasništva ne nekretnini pobježe opisanoj u izreci presude pod točkom I.

Predmet spora po protutužbenom zahtjevu tuženika je da sud utvrdi da je raskinut kupoprodajni predugovor od 08. kolovoza 1990. sklopljen između tužitelja i tuženog s obzirom da isti nisu ispunili svoju obavezu iz članka 7. ugovora u navedenom roku.

Na temelju provedenog dokaznog postupka, ovaj sud je utvrdio slijedeće činjenice odlučne za rješenje predmetnog spora po tužbi i protutužbi:

- da je između tužitelja Nine i Stjepana Mikšić kao kupaca i tuženika zaključen kupoprodajni predugovor dana 8. kolovoza 1990. u svezi sa stanom broj 5 u objektu broj 8 površine 92,35m² po sistemu ključ u roke na kčbr. 4240/3 k.o. Šestine (članak 1), te je utvrđena jedinična cijena u iznosu od 1.486.835,00 dina (članak 5), te su se kupci obavezali da će kupoprodajnu cijenu iz čl. 5. podmiriti u roku 7 dana od dana potpisa ugovora (članak 7.). U članku 11 prodavatelj se obvezao izgraditi i predati kupcu stan do 1. srpnja 1991. godine, ali pod uvjetom da je kupac pravovremeno podmirio svoje obavezu (članak 11), što je sve utvrđeno iz kupoprodajnog predugovora (list spisa 3-6), nacрта (list spisa 7).
- da su tužitelji 19. studenog 1990. uplatili iznos od 1.592.612,00 kuna, što proizlazi iz potvrde (list spisa 8) i uplatnica (list spisa 9-11).
- da je tuženik dana 22. rujna 1990. zaključio kupoprodajni predugovor za istu nekretninu sa kupcima Kaić Zlatkom i Jasnom (list spisa 15-18), te da su kupci na predmetni stan platili i porez što je vidljivo iz rješenja (list spisa 19-20), kao i potvrde tuženika i uplatnica (list spisa 21-22).
- da je tuženik poslao tužiteljima 10. rujna 1990. godine obavijest kojom raskida kupoprodajni predugovor od 8. kolovoza 1990. godine s obzirom da nisu ispunili obavezu iz čl. 7. istog u cijelosti, te se istima obraćaju da im nude mogućnost kupnje nekog drugog stana na istoj lokaciji po cijenama važećim na dan zaključenja predugovora što proizlazi iz potvrda (list spisa 24-25).
- da je tuženik tužiteljima 12. srpnja 1994. godine predao na korištenje drugi stan na istoj lokaciji u drugoj zgradi i to stan broj 4, objektu broj 9, stambenom nizu S-2, Zelengaj ukupne površine 89,76m², što proizlazi iz zapisnika o primopredaji stana i obračunu korisne površine (list spisa 60-61)
- da je rješenje o nasljeđivanju pod poslovnim brojem O-2362/08 UPP/OS-50/08 doneseno po javnom bilježniku Ladi Škaričić-Sinčić od dana 24. travnja 2008., te rješenje o naknadno pronađenoj imovini pod poslovnim brojem O-2362/08 UPP/OS-50/08 doneseno po javnom bilježniku Ladi Škaričić-Sinčić od dana 06. veljače 2009. (list spisa 85-89) predmet ostavinske imovine iza Mikšić Stjepana upravo trosobni stan na adresi Zelengaj 75, stan broj 4, u objektu broj 9 na prvom katu u površini od 87,59m² sagrađen na kč.br.4240/4 k.o. Šestine koja odgovara zk.čbr. 8588/33 k.o. Grad Zagreb za ½ dijela te je isti naslijedila Mišić Nina, ovdje tužiteljica.

Prema odredbi čl. 114. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br.91/96, 68/96, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00,114/01,79/06,141/06,146/08,38/09 i 153/09 - dalje ZVDSP) vlasništvo se može sreći na temelju pravnog posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Prema odredbi čl. 115. ZVDSP određeno je da na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom. U st. 3 navedenog članka predviđeno je da se pravni posao kojemu je cilj stjecanje vlasništva nekretnine, da bi bio valjan, treba uz ostalo pretpostavke biti u pisanom obliku. Prema čl. 119. ZVDSP predviđeno je da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drugačije. Prema čl. 120. ZVDSP predviđeno je da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu.

Odredbom čl. 115. st.1.ZVDS propisano je da na temelju pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjeg vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom.

Odredbom čl. 41. stavak 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08, dalje: ZZK) propisano je da posljednji izvanknjižni stjecatelj vlasništva može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima određuje pretpostavke pod kojima se može steći pravo vlasništva dosjelošću, i to je regulirano čl. 159. a to je: da stjecatelj ima samostalan posjed stvari koju dosjeda a da taj posjed ima kakvoću za redovnu ili barem izvanrednu dosjelost, zatim da mu posjed stvari neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, da je stvar sposobna biti objektom stjecanja i da je subjekt koji dosjeda sposoban biti vlasnikom stvar.

Sud je o tužbenim zahtjevima tužiteljice odlučivao temeljem odredbe čl. 114.st. 1. čl. 115.st. 1., te čl. 120. i čl. 159. ZVDS, čl. 10. st. 2. i st. 3., a u svezi s čl. 55. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 96/1 i dr.), te čl. čl. 4. st. 2., te čl. 42. Pravilnika o sadržaju i obliku katastarskog operata katastra nekretnina, ("Narodne novine" broj 142/08).

Odredbom čl. 120. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišne knjige, dok je čl. 4. st. 2. Pravilnika o sadržaju i obliku katastarskog operata katastra nekretnina propisano da podaci o nositeljima prava na nekretninama preuzimaju se u katastar nekretnina (u posjedovne listove) iz zemljišne knjige., dok je odredbom čl. 42. citiranog Pravilnika propisano je da se katastarski operat sastoji od geodetskog-tehničkog i popisno knjižnog dijela.

Sud je odlučivao i temeljem odredbe čl. 10. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96 i dr.) kojom odredbom je propisano da odluke sudova i druge vlasti o knjižnim pravima moraju sadržavati oznake i podatke o katastarskom broju i površini katastarskih čestica, kao i o katastarskoj općini u kojoj leže, onako kako su ti podaci označeni u zemljišnoj knjizi, a st. 3. propisano je ako se razlikuju podaci u zemljišnoj knjizi i katastru zemljišta, mjerodavni su za knjižna prava podaci u zemljišnoj knjizi, dok ne budu promijenjeni po odredbi st. 4. članka 10. ZZK, dok je člankom 55. st. 1. toč. b. navedenog zakona, propisano da odluke suda ili drugog nadležnog tijela odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrsi smatraju ovršnim ispravama prikladnim za upis prava u zemljišnim knjigama, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koje se odnosi upis.

Sukladno čl. 2. Zakona o parničnom postupku sud odlučuje u granicama postavljenog zahtjeva, te sukladno čl. 168. st. 3. ZPP sud po tužbi postupa i kada tužitelj nije naveo pravnu osnovu tužbenog zahtjeva, a ako ju je naveo, sud nije za nju vezan.

Međutim, sud je vezan za činjeničnu osnovu na koju se tužitelj poziva, jer ako svoju odluku temelji na drukčijoj činjeničnoj osnovi od one na koju se pozvao tužitelj prekoračuje tužbeni zahtjev.

U odnosu na navedene činjenične navode tužiteljice u tužbi (pozivanje na kupoprodaju kao temelj stjecanja prava vlasništva), sve navodi da se tužiteljica u ovom postupku poziva na stjecanje prava vlasništva temeljem pravnog posla (kupoprodaja) u svom postavljenom tužbenom zahtjevu.

Odredbom čl. 454. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99, dalje: ZOO) propisano je da ugovorom o prodaji obvezuje se prodavalac da stvar koju prodaje preda kupcu tako da kupac stekne pravo raspolaganja odnosno pravo vlasništva, a kupac se obvezuje da prodavaocu plati cijenu dok je st. 2. čl. 454. ZOO propisano da prodavalac nekog prava obvezuje se da kupcu pribavi prodano pravo, a kad vršenje tog prava zahtijeva posjed stvari, da mu i preda stvar.

Između stjecanja prava vlasništva i stjecanja valjane pravne osnove (ovdje kupoprodaje) postoji razlika budući da se vlasništvo dosjelošću stječe u trenutku kad su ostvarene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva (kvaliteta i kvantiteta posjeda), pa u tom slučaju uknjižba u zemljišne knjige predstavlja samo deklaraciju stanja nastalog prije upisa prava vlasništva. Nasuprot tome, kada određena osoba stekne valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva ista će steći pravo vlasništva tek uknjižbom u zemljišne knjige.

Sud je stava da je valjalo tužbeni zahtjev tužiteljice odbiti u cijelosti s obzirom da se pravo vlasništva temeljem pravnog posla, a što je u konkretnom slučaju Kupoprodajni ugovor od 08. kolovoza 1990. godine (modus), stječe upisom u zemljišnu knjigu. Za istači je da je u vrijeme zaključenja kupoprodajnog ugovora od 08. kolovoza 1990. godine bila na snazi primjena pravnih pravila OGZ-a, gdje se vlasništvo nekretnine na temelju pravnog posla moglo steći bez upisa u zemljišnu knjigu, ako je ugovor bio izvršen. (Rev- 250/1990, Rev- 2064/2013).

U pogledu odlučivanja o tužbenom zahtjevu tužiteljice i protutužbenog zahtjeva tuženika, ovaj sud je na temelju provedenog dokaznog postupka a na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog pojedinačnog dokaza i svih dokaza zajedno, kao i rezultata cjelokupno provedenog postupka, po stavu ovoga suda kao nesporne činjenice utvrdio da je tužiteljica, kao kupac, temeljem privremenog kupoprodajnog ugovora od dana 08. kolovoza 1990. g. zaključenim sa tuženikom, kao prodavateljem kupila nekretninu sagrađenu na kč.br. 4240/03 k.o. Šestine u Zagrebu, stan 5 u objektu 9, no ista nije ispunila ugovornu obavezu iz čl. 7. navedenog ugovora u navedenom roku, a vezano za isplatu kupoprodajne cijene iz čl. 5., čime se smatra da je predugovor raskinut s obzirom da tužitelj nije postupio temeljem ugovora da se isti raskine temeljem izjave od 10. rujna 1990. godine, slijedom čega je odlučeno kao u izreci presude pod točkom I i II.

U Zagrebu, 24. kolovoza 2018. godine.

Sudac:
Ivanka Birkić – Šarić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranka koja je bila na ročištu za uručenje ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana uručenja otpravka iste. Žalba se podnosi ovom sudu pismeno u četiri primjerka a za Županijski sud.

Protiv ove presude stranka koja nije bila na ročištu za uručenje, a dostava poziva nije uredna, ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana dostave otpravka iste. Žalba se podnosi ovom sudu pismeno u četiri primjerka a za Županijski sud.

Protiv ove presude stranka koja nije bila na ročištu za uručenje, a dostava poziva je uredna, ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana objave iste. Žalba se podnosi ovom sudu pismeno u četiri primjerka a za Županijski sud.

- Dna: 1. tužiteljici osobno
2. tuženiku po stečajnom upravitelju stečajne mase
3. umješačima putem oglasne ploče suda

Za točnost otpravka ovlaštenu službenik:
Ksenija Robić

