



ODVJETNIK MARKO LEŠNJAKOVIĆ
OSIJEK, VINKOVAČKA CESTA 14
Tel/Fax: 031/20-20-21
GSM: 098 / 16-36-297
e-mail: lesnjakovicmarko@gmail.com

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Turinina 3
10000 Z A G R E B

Pravna stvar:

Tužitelj: **ZVONIMIR MITROVIĆ** iz Starih Jankovaca, Nikole Tesle 11, OIB: 39231495222,
zastupan po punomoćniku Marku Lešnjakoviću, odvjetniku iz Osijeka

Tuženik: **IMOBILIUM PROJEKT d.o.o.** iz Zagreba, Lučko, Dolenica 27, OIB: 09383149550,
zastupan po zakonskom zastupniku Aleksandru Aćimoviću

Radi: utvrđenja raskida predgovora o kupoprodaji nekretnine i isplate

VPS: 134.486,75 €

T U Ž B A

- punomoć

I. Tužitelj je sa tuženikom zaključio Predugovor o kupoprodaji nekretnina od 12. rujna 2024. god., ovjerenog kod Maje Peris, javne bilježnice iz Zagreba pod brojem OV-20139/2024 od 12. 09. 2024. god. te temeljm istog u cijelosti izvršio svoje obveze na ime plaćanja ugovorenog iznosa kapare od 47.000,00 €, uvećano za bankarske troškove u iznosu od 17,25 € dana 13. 09. 2024. god., potom iznosa 23.000,00 €, uvećano za bankarske troškove u iznosu od 17,25 € dana 31. 12. 2024. god., koji predstavlja dio kupovnine, a plaćen je po usmenom dogovoru i to prije postavljanja keramike i parketa te potom iznos od 17.435,00 €, uvećano za bankarske troškove u iznosu od 17,25 € i to 21. 02. 2025. god., koji je dospjevao tek kod useljenja, iako niti do danas useljenje nije moguće, a preostali iznos od 5.000,00 € nije u dospijeću, budući da dospjeva tek po cjelokupnom izvršenju obveza tuženika, koji je odavno u docnji, a rok je ugovoren kao bitan sastojak ugovora, dok je kapara ugovorena kao odustatnina.

Dokaz: uvid u preslik Predugovora o kupoprodaji nekretnina od 12. 09. 2024. god. ovjeren

kod j.b. Maje Peris iz Zagreba pod brojem OV-20139/2024 od 12. 09. 2024. god. te OV-20139/2024 od 13. 09. 2024. god. odnosnih potvrda Raiffeisen Bank d.d. Zagreb o izvršenim uplatama tužitelja tuženik po predmetnoj pravnoj osnovi, a po potrebi i odgovarajuće vještačenje po vještaku po određenju suda

II. Predmet odnosne kupoprodaje je nekretnina u katastarskoj općini 339326, Lučko, a u naravi kčbr. 4453/1, koja je upisana u zk. ul. br. 128 kod Općinskog suda u Novom Zagrebu – Zemljišno-knjižnog odjela na ime tuženika u 6333/20000 suvlasničkih udjela, pri čemu je u stvarnosti i sukladno sadržaju predmetnog Ugovora, riječ o zasebnom dijelu, koji je trebao biti dovršen i upisan kao etažna jedinica i to stan 2.2. – dvosobni stan na drugom katu stambene građevine, koji se sastoji od ulaza, kupaone, dnevnog boravka, kuhinje i jedne sobe, površine 32,81 m², u etažnom elaboratu označeno purpurnom bojom, u vlasništvu Imobilium Projekt d.o.o. iz Zagreba, Dolenca 27, kao suvlasnika na cijeloj nekretnini u A I u 192/10000 dijelova te garažng parkirnog mjesta, a sve prema glavnom arhitektonskom projektu br. 1-9/2020 GP, TD. 1/9/2020 i građevinske dozvole UP/I-361-03/22-01/001343.

Dokaz: kao ad) I. ove tužbe

III. Odredbom čl. 2. st. 1. t. b) i c) Predugovora ugovoreno je kako će predmet kupoprodaje biti izgrađen i dovršen prema građevinskom projektu, najkasnije sa 30. prosinca 2024. god., a da se rok može produljiti samo zbog izvanrednih i nepredvidivih situacija i okolnosti i to do 60 dana.

Također, obveza na zaključenje konačnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine, a koja obveza je ugovorena u predmetnom Predugovoru o kupoprodaji nekretnine u čl. 3. istog, precizirana je opisno na način, da će to biti po završetku radova, misleći na dovršetak izgradnje cjelokupne zgrade i svih etažnih dijelova te dobivanju uporabne dozvole i etažiranja objekta, s tim, da je preciziran krajnji istek roka na 01. svibnja 2025. god.

Dakle, budući da nisu poznati nikakovi izvanredni momenti niti okolnosti, predmetnoje obveza na završetak izgradnje protekla sa 30. prosinca 2024. god., no, čak i da su postojale objektivne okolnosti za produženje ovih rokova, a koji su ugovoreni, protekao je i ugovoreni rok od dodatnih 60 dana, koji je predmetno sa 28. veljače 2025. god. svakako istekao te tuženik nije u ugovorenom roku izvršio niti gradnju predmeta kupoprodaje, iako je tužitelj sve svoje obveze o dospjeću izvršio pa čak i dio prije dospjeća, koje niti do danas nije nastupilo.

Nastavno, tuženik nije niti u situaciji da podnese zahtjev za ishodenjem niti uporabne dozvole, a još manje da provede ugovorenu obvezu na etažiranje, a svakako je prekršio obvezu da to bude najkasnije sa 01. svibnja 2025. god.

Imajući u vidu odredbu čl. 7. Predugovora, jasno je da tuženi nije predmetne obveze niti na izgradnju, niti na ishodenje potrebne dokumentacije i provedbe u zemljišnim knjigama, a posljedično niti na obvezu zaključenja glavnog ugovora sa krajnjim rokom na 01. svibnja 2025. god., uslijed čega je precizirano da se ima smatrati da je tuženi odustao od predmetnog pravnog posla.

Dokaz: kao ad) I. ove tužbe

IV. Imajući u vidu, da su stranke ugovorili plaćanje kapare te da kapara pa tako i povrat u smislu odredbe čl. 307. ZOO-a predstavljaju odustatninu, a da je tuženi prekršio odredbe Predugovora te da se u smislu ugovorenog ima smatrati da je odustao, to duuguje sukladno zakonu tužitelju iznos dvostruke kapare i to od pada u docnju, tj. od 01. ožujka 2025. god.

Također, tuženiuguje i stečeno bez osnove, odnosno izvršene uplate preko ugovorene kapare, a sukladno utaćanenom u Predugovoru, tj. iznose od 23.000,00 € uplaćenog dana 31. 12. 2024. god., koji predstavlja dio kupovnine, te iznos od 17.435,00 € uplaćen 21. 02. 2025. god., a sa valutom od propušćanja obveze na zakljućenje glavnog ugovora, odnosno sa 02. svibnja 2025. god.

Dokaz: kao ad) I. ove tužbe

V. Imajući u vidu sve naprijed rećeno, to tužitelj predlaže da sud, imajući u vidu da je tuženi u docnji te da je osnovom predmetnog Predugovora o kupoprodaji nekretnine u pogledu obveza tuženi u docnji te da isti više ne odgovara interesima tužitelja, odnosno da je isti ex lege protekom rokova prestao, kao i da je pravo izbora na strani tužitelja, a u smislu odredaba čl. 304. st. 2. i st. 3. ZOO-a, u svezi s odredbama čl. 307. ZOO-a, to tužitelj predlaže da sud donese slijedeću

P R E S U D U

I. Utvrđuje se da je po sili zakona raskinut Predugovor o kupoprodaji nekretnina od 12. rujna 2024. god., ovjerenog kod Maje Peris, javne bilježnice iz Zagreba pod brojem OV-20139/2024 od 12. 09. 2024. god., zakljućen između tužitelja kao kupca te tuženika kao prodavatelja.

II. Nalaže se tuženiku Imobilium Projekt d.o.o. iz Zagreba, Lućko, Dolenica 27, OIB: 09383149550, da na ime povrata dvostrukog iznosa kapare isplati iznos od 94.000,00 € sa pripadajućim iznosima na ime zakonske zatezne kamate počam od 01. ožujka 2025. god. pa do konaćne isplate kao i da na ime povrata stećenog bez osnove, odnosno stećenog po osnovi, koja je otpala isplati iznos od 40.435,00 € sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama na ovaj iznos počam od 02. svibnja 2025. god. pa do konaćne isplate kao i na ime naknade štete isplati iznose ukupnih bankarskih troškova u iznosu 51,75 € sa pripadajućim iznosima zakonskih zateznih kamata tekućih od 02. svibnja 2025. god. pa do konaćne isplate.

III. Nalaže se tuženiku da na ime regresa parničnih troškova isplati iznos po određenju suda, a sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od rješenja pa do konaćne isplate, sve u roku 15 dana, pod prijetnjom ovrhe.

Punomoćnik tužitelja

U Osijeku, 19. studenog 2025. god.