

Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Europska avenija 7
31000 OSIJEK

P R E S U D A

Općinski sud u Osijeku, OIB: 38625793303, u ime Republike Hrvatske, po sucu toga suda Davoru Liščić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja KAPITEL IN d.o.o. Osijek, Lopudska 42, OIB: 15371251662, zastupanog po pun. Vedranu Pajić, odvjetniku iz Osijeka, protiv I-tuženika DALIBORA MILAŠINOVIĆ iz Osijeka, Banova 67, OIB: 02084035693, i II-tužene DUBRAVKE MILAŠINOVIĆ iz Osijeka, Banova 67, OIB: 43591712741, zastupanih po Peri Jurić, odvjetniku iz Osijeka, radi raskida predugovora, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave dana 11. travnja 2013. godine, u prisutnosti punomoćnika parničnih stranaka, te presude javno objavljene dana 03. svibnja 2013. godine

p r e s u d i o j e

I ODBIJA SE tužitelj s tužbom i tužbenim zahtjevom koji glasi:

"1/ Raskida se Predugovor o kupoprodaji nekretnine, ovjeren u Javnobilježničkom uredu Mirjane Borić, broj OV-221794/08 od 16. srpnja 2008. godine kojim su se tuženi obvezali sklopiti sa tužiteljem ugovor o kupoprodaji nekretnine - kuća i dvorište, ul. Banova 67 i oranica izgrađene na kč.br. 7930/1 i 7931/1, k.o. Osijek, zk.ul. 2550 Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Osijeku.

2/ Tuženi su dužni vratiti i platiti Tužitelju iznosa od 15.000,00 EUR- u kunsjoj protuvrijednosti na dan donošenja presude na ime kapare - odustatnine sa zateznom kamatom u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena, počevši od podnošenja tužbe do isplate.

3/ Tuženi su dužni Tužitelju isplatiti: 1) na ime uplaćenih rata kredita iznos 21.680,57 kn te 2) ime naknade štete platiti iznos od 60.174,50 kn, sveukupno 81.855,07 kn sa kamatama u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 % poena od podnošenja tužbe do isplate.

4/ Tuženi su dužni naknaditi Tužitelju parnični trošak u roku 15 dana po pravomoćnosti presude."

kao neosnovanim u cijelosti.

II Nalaže se tužitelju KAPITEL IN d.o.o. Osijek, Lopudska 42, OIB: 15371251662, nadoknaditi tuženicima DALIBORU MILAŠINOVIĆ iz Osijeka, Banova 67, OIB: 02084035693, i DUBRAVKI MILAŠINOVIĆ iz Osijeka, Banova 67, OIB: 43591712741, na ime prouzročnog parničnog troška iznos od 24.687,50 kn, sa zateznom kamatom u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, koje teku od 03. svibnja 2013. godine do isplate, sve u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti ove presude, a pod prijetnjom prinudne ovrhe.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi kao i tijekom postupka navodi da je s tuženicima dana 16. srpnja 2008. godine sklopio predugovor o kupoprodaji nekretnine, kojim su ugovorne strane utvrdile uvjete i rokove za provedbu potrebnih radnji, te preuzimanja obveze na sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine pobliže opisane u izreci ove presude. Tužitelj navodi da su nakon sklapanja predugovora na strani tuženika nastupile okolnosti koje su bitno utjecale na održanje predugovora, pa time i sklapanje samog ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, budući da je na suvlasničkom dijelu I-tuženika došlo do zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, pa stoga tužitelj drži kako tuženici nisu izvršili svoje obveze iz čl. 5. predugovora o kupoprodaji nekretnine od 16. srpnja 2008. godine, odnosno nisu skinuli teret sa predmetne nekretnine, te predlaže ovom sudu raskinuti predugovor o kupoprodaji nekretnine, uz povrat do sada plaćenih novčanih iznosa tuženicima, te nadoknadu prouzročnog mu parničnog troška.

Tuženici su se u odgovoru na tužbu istoj u cijelosti usprotivili, navodeći da s njihove strane nema i nije bilo nikakvih prepreka glede zaključenja konačnog ugovora o kupoprodaji sporne nekretnine, tim više što je u smislu čl. 5. predugovora obveza tuženika bila skinuti sav teret s nekretnine u roku od 60 dana po potpisu predugovora, a najkasnije do potpisivanja konačnog ugovora o kupoprodaji iste. Kako tužitelj tuženike nikada nije niti pozvao na zaključenje glavnog ugovora, to tuženici drže da na njihovoj strani nema krivnje za izostanak realizacije cjelokupnog poslovnog projekta. Tuženici odbijaju i navode tužitelja kako se u međuvremenu promijenio i generalni urbanistički plan grada Osijek, pa da je i to prepreka realizaciji poslovnog projekta, a ovo iz razloga što je tužitelj imao dovoljno vremena ishoditi rješenje o uvjetima građenja, što tužitelj nije učinio, pa stoga tuženici drže da niti po ovoj osnovi nema njihove krivnje za izostanak realizacije poslovnog projekta. Tuženici predlažu odbiti tužitelja s tužbom i tužbenim zahtjevom, uz nadoknadu prouzročnog im parničnog troška.

U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u presliku predugovora o kupoprodaji nekretnine od 16. srpnja 2008. godine (list 6 - 10 spisa), u presliku z.k. izvotka (list 11 - 12 spisa), u presliku obavijesti od 27. kolovoza 2010. godine (list 13 spisa), u presliku podataka o uplati (list 14 spisa), u presliku e-mail prepiske z.z. tužitelja i I-tuženika (list 35 - 42 spisa), u z.k. izvadak (list 62 - 64 spisa), u presliku rješenja Grada Osijeka od 02. listopada 2009. godine (list 65 - 66 spisa), u presliku dopisa

Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 27. siječnja 2011. godine (list 67 spisa), u presliku rješenja Grada Osijeka od 02. studenog 2009. godine (list 68 -69 spisa), u presliku predugovora o kupoprodaji nekretnina od 05. ožujka 2008. godine (list 70 - 74 spisa), u presliku z.k. izvotka (list 75 - 76 spisa), u presliku z.k. izvotka (list 80 - 81 spisa), u preslike računa (list 83 - 87 spisa), u preslike rješenja Porezne uprave Osijek na ime Jovo Milašinović, te u spis ovog suda br. P-470/2010, te saslušao parnične stranke, kao i svjedoke Jovu Milašinović i Krešimira Panjaković.

Tužbeni zahtjev tužitelja neosnovan je u cijelosti.

Među strankama, naime, nije sporno da su dana 16. srpnja 2008. godine sklopili predugovor o kupoprodaji nekretnine поближе opisane u izreci presude, a kojim su definirali uvjete i rokove za provedbu potrebnih radnji, kao i preuzimanje obveze na sklapanje ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine.

Među strankama nije sporno niti to, da je danom 19. ožujka 2010. godine izvršena zabilježba spora koji se vodio pred Općinskim sudom u Osijeku pod br. P-470/2010, radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji na suvlasničkom dijelu nekretnine I-tuženika.

Među strankama nije sporno niti to da je dana 27. kolovoza 2010. godine tužitelj obavijestio tuženike o svojim saznanjima glede zabilježbe spora u postupku br. P-470/2010, te namjeri raskida predugovora, obzirom da tuženici nisu postupili u smislu čl. 5. sklopljenog predugovora.

Među strankama je sporno tko je kriv za nerealizaciju poslovnog projekta gradnje višestambene zgrade na nekretnini tuženika, odnosno konkretno jesu li tuženici svojim postupcima odgovorni za izostanak realizacije opisanog poslovnog projekta.

Uvidom u gore navedenu priloženu dokumentaciju u spisu, kao i saslušanjem parničnih stranaka, te svjedoka, a posebice analizom odredbi predugovora koji su parnične stranke sklopile dana 16. srpnja 2008. godine, i to čl. 5. citiranog predugovora, sud utvrđuje da su se tuženici u smislu citiranog članka predugovora obvezali skinuti sav teret s nekretnine u roku od 60 dana po potpisu tog predugovora, a najkasnije do potpisivanja konačnog ugovora o kupoprodaji iste.

Uzimajući u obzir prednje utvrđeno citiranim predugovorom, a ugovori se moraju poštivati, sud zauzima stav budući da tužitelj nesporno, kao što i sam u svom iskazu pred ovim sudom potvrđuje, nije nikada obavijestio tuženike o namjeri sklapanja konačnog ugovora, pa tuženici nisu nikad niti mogli doći u zakašnjenje u ispunjenju svojih obveza iz predugovora, a koje su definirane citiranim člankom. Dakle, tuženici bi mogli biti odgovorni da su oni uzrokovali izostanak realizacije poslovnog projekta samo u slučaju da ih je tužitelj pozvao na potpisivanje konačnog ugovora o kupoprodaji sporne nekretnine, a da oni u smislu navedenog članka predugovora do potpisivanja konačnog ugovora nisu skinuli sav teret sa sporne nekretnine. Kako dakle do ovoga nije nikada niti došlo, to nema niti odgovornosti tuženika po ovoj osnovi za izostanak realizacije poslovnog projekta gradnje višestambene nekretnine.

Za istaći je i to, a što sud utvrđuje također u gore navedenu dokumentaciju, da je tužitelj tek dana 02. rujna 2009. godine, dakle 12 mjeseci nakon sklapanja predugovora, podnio zahtjev Gradu Osijeku za izdavanje rješenja o uvjetima građenja (list 65 spisa), da je dana 02. listopada 2009. godine tužitelj odbijen sa svojim zahtjevom od strane Grada Osijeka za izdavanje rješenja o uvjetima građenja (list 65 spisa) i to uz jasnu uputu da nije dostavio dokaz da ima pravo graditi sukladno čl. 214. Zakona

o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09). Isto ovakvo rješenje kojim je odbijen tužitelj sa zahtjevom za izdavanje rješenja o uvjetima građenja tužitelj je ponovo dobio od Grada Osijeka dana 02. studenog 2009. godine (list 68 spisa), uz ponovljenu uputu zašto je odbijen, odnosno da nije dostavio dokaz da ima pravo graditi.

Uzimajući u obzir odredbu čl. 214. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) sud jasno utvrđuje što se smatra dokazom da investitor ima pravo graditi, pa je tako jedan od takvih dokaza i izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je investitor vlasnik građevne čestice ili građevine na kojoj se namjerava graditi.

Uzimajući u obzir prednje, sud drži da je tužitelj imao dovoljno vremena, evidentno i više od godinu dana, postati vlasnik predmetne nekretnine tuženika, međutim ostaje nejasno zašto on to nije učinio, jer da je to učinio, dakle isplatio tuženike te se upisao kao vlasnik sporne nekretnine, tada ne bi bio niti odbijen u svom zahtjevu za izdavanje rješenja o uvjetima građenja i to rješenje bi dobio prije promjene generalnog urbanističkog plana Grada Osijeka od 12. studenog 2010. godine, koji je objavljen u Službenom glasniku 12/10. Dakle, evidentno je da je za izostanak realizacije poslovnog projekta, po stavu ovog suda, isključivo kriv tužitelj, a ne tuženici, pri čemu je za istaći i to da zabilježba spora na nečijoj nekretnini ne predstavlja upisani teret, pa stoga nije niti bila nikada prepreka da tužitelj isplati tuženike i upiše se vlasnikom sporne nekretnine.

Sud želi naglasiti i to da ne može prihvatiti tvrdnje tužitelja kako je navedena zabilježba postala prepreka za financiranje izgradnje sporne nekretnine od strane poslovnih banaka, iz razloga što je financiranje projekta problem tužitelja, a ne tuženika, a osim toga i taj financijski dio tužitelj je imao dovoljno vremena riješiti već i prije upisa zabilježbe spora.

Za istaći je i to da analizom iskaza svjedoka Jove Milašinović i Krešimira Panjaković sud ne može sa sigurnošću utvrditi da li je direktor tužitelja u trenutku sklapanja predugovora imao saznanja o postojanju poreznog duga ili ne, no čak i u slučaju da nije imao saznanja o postojanju poreznog duga I-tuženika prema Poreznoj upravi, to tužitelja iz gore obrazloženih razloga ne može ekskulpirati u odgovornosti za izostanak realizacije poslovnog projekta.

Slijedom izloženog valjalo je stoga iz gore obrazloženih razloga donijeti odluku kao u izreci presude pod točkom I.

Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku, a čine ju izdaci koje su tuženici imali za zastupanje po punomoćniku obračunati prema Odvjetničkoj tarifi, a uzimajući u obzir vrijednost predmeta spora, i odnose se na sastav odgovora na tužbu u iznosu od 2.500,00 kn, trošak zastupanja na ročištima od 13.10.2011.g., 14.11.2011.g., 22.03.2012.g., 11.04.2012.g., 21.02.2013.g. i 11.04.2013.g., svako u iznosu od po 2.500,00 kn, što uz 10%-tno povećanje za zastupanje više tuženika, te PDV na odvjetničke usluge od 25%, kao i trošak pristupa na ročište za objavu presude u iznosu od 625,00 kn, daje konačan iznos troška od 24.687,50 kn.

U Osijeku, 03. svibnja 2013. godine

S U D A C
DAVOR LIŠČIĆ, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana objave iste. Žalba se podnosi u tri istovjetna pismena primjerka, putem ovog suda, Županijskom sudu u Osijeku. Stranci koja nije uredno obaviještena o datumu objave presude rok za izjavljivanje žalbe teče od dana primitka presude.

DOSTAVITI:

- pun. tužitelja

- pun. tuženika

Za točnost otpravka - ovlaštenu službenik

Ranka Đukić