REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI

Poslovni broj P-524/2013-

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski sud u Rijeci, po sutkinji toga suda Ivi Ivanišević Mostovac, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja EDINA DELIBEGOVIĆA iz Matulja, Put Pubovo br. 3, OIB: 55110047297, zastupanog po punomoćnici Velimiri Škrobonji, odvjetnici u Opatiji, protiv tuženog PRIMUS NEKRETNINE d.o.o. iz Kastva, Tometići br. 1/C, OIB: 02509895742, radi sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, nakon održane glavne i javne rasprave, zaključene dana 04. lipnja 2014. godine u prisutnosti punomoćnika tužitelja, a u odsutnosti uredno pozvanog tuženog, dana 14. srpnja 2014. godine,

presudio je

I Nalaže se tuženiku PRIMUS NEKRETNINE d.o.o. Tometići 1/C, Kastav, da s tužiteljem Edinom Delibegovićem iz Matulja, Put Pubovo 3, sklopi slijedeći ugovor o kupoprodaji nekretnine:

„PRIMUS NEKRETNINE d.o.o., Tometići 1/C, OIB 02509895742, zastupan po članu uprave Ani Begić, kao prodavatelj (dalje u tekstu: Prodavatelj),

i

EDIN DELIBEGOVIĆ iz Matulja, Put Pubovo 3, OIB 55110047297, kao kupac (dalje u tekstu: Kupac)

zajedno u tekstu: Ugovorne stranke

sklopili su slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je PRIMUS NEKRETNINE d.o.o.Kastav vlasnik nekretnine i to:

- 285/10000 dijela k.č.br.:5769/2, upisane kao put u z.k.ul.br.:4647, k.o. Kastav

- stan br. 10 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, hodnika, tri sobe, kupaone, dva balkona površine 109,52m2, sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10 m2, što sveukupno čini 138,60 m2 koji čini 129/1000 dijela etažnog vlasništva zgrade izgrađene na k.č.br. 5769/1 u naravi kuća i dvorište površine 1299m2, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul.br. 4617, poduložak 10, k.o. Kastav.

Članak 2.

PRIMUS NEKRETNINE d.o.o Kastav prodaju, a Edin Delibegović iz Matulja kupuje nekretninu i to:

- 285/10000 dijela k.č.br.:5769/2, upisane kao put u z.k.ul.br.:4647, k.o. Kastav

- stan br. 10 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, hodnika, tri sobe, kupaone, dva balkona površine 109,52m2, sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10 m2, što sveukupno čini 138,60 m2 koji čini 129/1000 dijela etažnog vlasništva zgrade izgrađene na k.č.br. 5769/1 u naravi kuća i dvorište površine 1299 m2, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul.br. 4617, poduložak 10, k.o. Kastav.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za nekretninu iz čl. 1 ovog ugovora iznosi 100.000,00 EUR-a (slovina:stotisućaeura) u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Ugovorena kupoprodajna cijena sadrži:

- vrijednost zemljišta i komunalnog uređenja po čl. 51. st. 14. Pravilnika o PDV-u osnovica za porez na promet nekretnina 27.500,00 EUR-a
- osnovica za obračun i plaćanje PDV-a tj. vrijednost građenja 58.943,09 EUR-a
- svota PDV-a 13.556,91 EUR-a
- ukupna ugovorena kupoprodajna vrijednost sa PDV-om 100.000,00 ERA-a.

Sukladno čl. 3. st. 4. Zakona o PDV-u na dio kupoprodajne cijene iz stavka 1. nije obračunat PDV i predstavlja osnovicu za obračun poreza na promet nekretnina, a koji porez je dužan podmiriti kupac i nije uključen u kupoprodajni ugovor.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a kupac se obvezuje isplatu kupoprodajne cijene izvršiti na slijedeći način:

- iznos od 10.000,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate Kupac je na ime kapare kao odustatnine isplatio prodavatelju i to na račun poduzeća ZOLD d.o.o., a sve temeljem Sporazuma od 07.12.2009.g.,
- prvi dio kupovine u iznosu od 10.000,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate Kupaj je isplatio prodavatelju na žiro-račun poduzeća ZOLD d.o.o. a sve temeljem Sporazuma od 07.12.2009.g.,
- ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 80.000,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate Kupac se obvezuje isplatiti prodavatelju u roku od 30 dana nakon što zaprimi pismo namjere Erste & Steiermarkische bank d.d. u kojem ga banka obavještava o visini iznosa potrebnog za uplatu i skidanje založnog prava kojim banka osigurava svoju tražbinu na spomenutim nekretninama, a sve na žiro račun banke broj: 2402006-1031262160 sa pozivom na broj: 05 260100005-5103224553.

Članak 5.

Porez na promet nekretnina kao i sve troškove vezane uz prijenos prava vlasništva na kupca te trošak javnobilježničke ovjere svih akata snosi Kupac.

Članak 6.

Prodavatelj jamči Kupcu pod punom materijalnom i krivičnom odgovornošću da na nekretnini iz čl. 1. Ovog Ugovora ne postoji nikakva knjižna ili vanknjižna prava, odnosno potraživanja trećih osobna koja umanjuju ili bi mogla umanjiti opseg prava ili ovlaštenja Kupca, kao i da je nekretnina u potpunosti izgrađena u skladu da građevinskom dozvolom i projektnom dokumentacijom.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na predmetnim nekretninama postoji upisano pravo zaloga (hipoteka) temeljem Ugovora o okvirnom zaduženju i osiguranju broj ES873/06-1 za iznos od 15.000.000,00 kuna, a sve u korist Erste & Steiermarkische bank d.d.

Članak 7.

Garancija na ugrađene uređaje i opremu je dvije godine od tehničkog prijema zgrade, a na konstrukciju zgrade 10 godina od tehničkog prijema.

Članak 8.

Sve troškove vezane uz korištenje nekretnine snosi Prodavatelj do predaje nekretnine u posjed Kupca, a nakon toga iste troškove snosi Kupac.

Članak 9.

U posjed kupljenih nekretnina Kupac stupa sa danom konačne isplate.

Prodavatelj se također obvezuje s danom konačne isplate izdati kupcu ovjerenu tabularnu ispravu kao zasebnu privatnu ispravu, kojom će prodavatelj ovlastiti Kupca na bezuvjetan upis prava vlasništva.

Članak 10.

Ugovorne strane će sve sporove iz ovog Ugovora riješiti sporazumno, a ukoliko do sporazuma ipak ne dođe, tada će se obratiti Općinskom sudu u Rijeci.

Članak 11.

Ovaj ugovor je zaključen u 4 primjeraka od kojih po dva primjerka zadržava prodavatelj, a dva kupac.“

u roku od 15 dana, jer će u protivnom isti Ugovor zamijeniti ova Presuda.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi navodi kako je sa tuženikom zaključio Predugovor o kupoprodaji za nekretnine, i to stan br. 10 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, sobe, kupaone, ormara, balkona, površine 109,50m2 sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10 m2, što sveukupno čini 138,60 m2 koji čini 129/1000 dijela etažnog vlasništva zgrade izgrađene na k.č.br. 5769/1 u naravi kuća i dvorište površine 1299 m2, upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, z.k.ul.br. 4617, poduložak 10, k.o. Kastav.

Predmetnim predugovorom parnične stranke da su preuzele obvezu sklopiti ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, kojim će tuženik preuzeti obvezu tužitelju prenijeti pravo vlasništva, dok će tužitelj preuzeti obvezu plaćanja kupoprodajne cijene u skladu i način kako je predviđeno predmetnim Predugovorom.

Tužitelj i tuženik da su ugovorili kupoprodajnu cijenu za predmetne nekretnine u iznosu od 100.000,00 Eur-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

Tužitelj da je u trenutku zaključenja Predugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine isplatio tuženom kaparu u iznosu od 10.000,00 Eur-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, koja kapara da je ugovorena kao odustatnina, a koji iznos čini dio kupoprodajne cijene nekretnine, dok tužitelj preostali iznos kupovnine u iznosu od 10.000,00 Eur-a u kunskoj protuvrijednost po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate isplatio tuženiku na žiro račun poduzeća ZOLD d.o.o., a preostali iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 80.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a tužitelja je obvezan platiti poslovnoj banci Erste&Steiermarkische po izdavanju brisovnog očitovanja za predmetnu nekretninu. Ovo iz razloga jer je predmetna nekretnina o kojoj je sklopljen predugovor opterećena založnim pravom u korist Erste&Steiermarkische bank d.d. u iznosu od 15.000.000,00 kuna. Tuženik da se kao prodavatelj obvezao tužitelju kao kupcu ishodovati brisovno očitovanje bančinog založnog prava, a što će se postići na način da se odredivi dio kupoprodajne cijene koji će biti određen u bančinom pismu namjere izravno plati banci. Međutim tuženik da nikada nije ishodovao brisovno očitovanje, kako bi tužitelj mogao sukladno predugovorom preuzetim obvezama pristupiti sklapanju Ugovora o kupoprodaji predmetnih nekretnina i platiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu na način kako je predviđeno predugovorom.

Neuspjeli pokušaji tužitelja da dođe u kontakt sa tuženikovim zastupnikom po zakonu, da su *ostali* bezuspješni.

Tuženik nije podnio odgovor na tužbu.

Tijekom dokaznog postupka sud je izvršio uvid u Izvadak iz zemljišne knjige (list 15 spisa) i predugovor o kupoprodaji nekretnine (list 25-27 spisa).

Nakon ocjene dokaza u smislu čl. 8. 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, 25/13, dalje u tekstu: ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti osnovan.

Člankom 268. st. 3. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05 i 41/08, dalje u tekstu: ZOO) propisano je da predugovor obvezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora, dok je st.4. istog članka propisano da će sud na zahtjev zainteresirane strane narediti strani koja odbija sklopiti glavni ugovor da to učini u roku koji će joj odrediti.

Uvidom u Predugovor o kupoprodaji nekretnine (list 25-27 spisa) utvrđeno je da je isti sastavljen u pisanom obliku, sklopljen 8.2.2010. godine te da se tuženik predugovorom obvezao prodati, a tužitelj kupiti nekretninu pobliže označenu u izreci presude, kupoprodajna cijena je utvrđena u iznosu od 100.000,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate. Prodavatelj se također obvezao s danom konačne isplate izdati kupcu ovjerenu tabularnu ispravu kao zasebnu privatnu ispravu, kojom će prodavatelj ovlastiti kupca na bezuvjetan upis prava vlasništva.

Među strankama nije sporno da tuženik nije pristupio potpisivanju predmetnog kupoprodajnog ugovora.

Slijedom navedenog, a budući da je sud utvrdio da predugovor sadrži sve bitne sastojke ugovora o kupoprodaji nekretnine, a tuženik je odbio sklopiti glavni ugovor, valjalo je temeljem odredbe čl. 268. st.3. ZOO-a odlučiti kao u izreci presude.

U Rijeci, 14. srpnja 2014. godine

S U T K I NJ A:
Iva Ivanišević Mostovac v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude i rješenja stranke mogu izjaviti žalbu Županijskom sudu u Rijeci u roku od 15 dana računajući od dana dostave. Žalba se predaje putem ovog suda pisanim podneskom u tri primjerka.

REPUBLIKA HRVATSKA OPĆINSKI SUD U RIJECI

Za točnost otpravka – ovlašteni službenik
Marijana Kovač

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Rijeci

KLAUZULA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI

Oznaka odluke:	P-524/2013-17
Vrsta odluke:	Presuda
Donositelj:	Iva Ivanišević Mostovac
Datum pravomoćnosti:	16.08.2014.
Datum ovršnosti:	01.09.2014.
Napomena pravomoćnosti/ovršnosti:	

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI