

ODVJETNIK

Muminagić Edin, Zagreb, Pavla Hatza 27, tel/fax 01/4923311, mob.098233942
e-mail odvjetnik.muminagic@gmail.com

U Zagrebu, 5. lipnja 2017. godine

OPĆINSKI SUD U RIJECI

Tužitelj: **ŽELJKO ŠVEDIĆ**, Zagreb, Ante Mike Tripala 12, OIB: 29502245331, po
punomoćniku:

Tuženik: **ATLAS NEKRETNINE d.o.o.**, Zagreb, Ozaljska 13, OIB:45301171909

VPS: 17.727,71 kn

TUŽBA

radi naknade štete

I Tužitelj je s tuženikom dana 5. siječnja 2017. godine sklopio Ugovor o posredovanju na temelju kojeg je tuženik tužitelju kao Kupcu vršio radnje posredovanja u prometu nekretnina, točnije pregovora i pripreme za zaključenje te sastavljanje Predugovora o kupoprodaji nekretnine-odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu označene kao: 18. Suvlasnički dio: 5,18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) Trosobni stan u I (prvom) katu građevine u Zagrebu, Pavlenski pt br. 11/C, oznake 1, tip G, površine 66,30 čm, koji se nalazi u STAMBENOJ ZGRADI BR. 11/A, 11/B i 11/C I DVORIŠTE U PAVLENSKOM PUTU površine 459 čhv, 1652 m2 sagrađenoj na kč.br.: 4988/1 k.o. Vrapče Novo, a koji stan je kao posebni dio nekretnine upisan u SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 18 / ZK. UL. 6730 k.o. Vrapče Novo, zajedno sa suvlasničkim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u dijelu koji je razmjernan veličini posebnog dijela u odnosu na cijelu nekretninu, te pripadajući dio zemljišta koji je razmjernan veličini posebnog dijela u odnosu na cijelu nekretninu, a sve prema odredbama članka 68., 69. i 370. stavak 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s Prodavateljima Ivanom [REDACTED] i Anom [REDACTED].

II Predugovor o kupoprodaji nekretnine iz točke I ove tužbe je zaključen s Prodavateljima dana 14. siječnja 2017. godine međutim, unatoč što je Kupcu, ovdje tužitelju, Predugovorom jamčeno da predmetna nekretnina nema nikakve nedostatke, odnosno da nije opterećena nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, niti pravima trećih osoba kojima bi se ograničavala ili umanjivala prava Kupca, Kupac je nakon zaključenja Predugovora došao do saznanja da je zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan nezakonito izgrađena, točnije, bez uporabne dozvole te je ishodio očitovanje Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada i graditeljstvo, komunalne poslove i promet Klasa: 361-01/17-001/115 od dana 7. veljače 2017. godine kojim mu se potvrđuje da je pretraživanjem baze podataka utvrđeno da nije evidentiran zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za zgradu na adresi Pavlenski put 11 a-c, izgrađenu na k.č.br. 4988/1 k.o. Vrapče Novo, odnosno da nije vođen postupak ni izdana uporabna dozvola za gradnju na k.č.br. 4988/1 k.o. Vrapče Novo.

DOKAZ: preslika Predugovora o kupoprodaji nekretnine, od dana 14. siječnja 2017. godine

preslika očitovanja Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Grad Zagreb, od dana 7. veljače 2017. godine

Nakon ustanovljene činjenice da se radi o nezakonito izgrađenom objektu bez uporabne dozvole, tužitelj je tražio rješenje u vidu legalizacije istog. Tužitelj napominje da zahtjev za legalizaciju naknadno nije pokrenut zbog troškova iste koji bi iznosili oko 100.000,00 kn, niti je postojala suglasnost oko takvog rješenja.

Tužitelj kao Kupac i Prodavatelji predmetne nekretnine su zbog gore navedenih činjenica raskinuli Predugovor dana 29. ožujka 2017. godine i Prodavatelji su Kupcu, slijedom toga, vratili kaparu u dogovorenom iznosu.

DOKAZ: preslika Raskida predugovora o kupoprodaji nekretnine, od dana 29. ožujka 2017. godine

III Tužitelj je tuženiku kao Kupcu vršio radnje posredovanja u prometu nekretnine stoga ga obvezuje Zakon o posredovanju u prometu nekretnina koji u članku 18. stavak 2 određuje opće uvjete poslovanja, a isti glasi: *Opći uvjeti poslovanja moraju za svaku vrstu posredovanja sadržavati osobito:*

-određeni opis pojedinih poslova koje je posrednik obavezan obaviti pri obavljanju pojedinih radnja

*-visinu posredničke naknade i određeni opis poslova iz stavka 2. podstavka 1. ovoga članka, koji su obuhvaćeni tim plaćanjem, a koji obvezatno obuhvaćaju povezivanje nalogodavca i treće osobe i **provjeravanje stanja nekretnina**, potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla*

-vrstu i visinu troškova, ako posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja (...)

Nadalje, člankom 21. stavkom 1. toč. 3. istog Zakona propisano je da se *ugovorom o posredovanju nekretnina posrednik obvezuje obavljati osobito (...) pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini*, a u članku 19. stoji da *Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnja u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običaja (pažnja dobrog stručnjaka).*

Tuženik je posredovao u sklapanju Predugovora iako nije provjerio stanje odnosno zakonitost nekretnine u kojoj se nalazi stan koji je predmet kupoprodaje. Dakle, tuženik nije postupao s *pažnjom dobrog stručnjaka* te nije izvršio svoje osnovne obveze glede preuzetog posla posredovanja sukladno gore navedenim odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina.

IV Tuženik je tužitelju gore navedenim radnjama pruzročio štetu najmanje u visini posredničke naknade te mu, a sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina, podredno Zakonu o obveznim odnosima, odgovara za svaku štetu nastalu njegovom krivnjom stoga tužitelj potražuje naknadu u iznosu od 17.727,71 kn.

V Temeljem gore iznesenoga, tužitelj predlaže Naslovu da donese slijedeću:

PRESUDU

Nalaže se tuženiku Atlas nekretnine d.o.o. da tužitelju Željku Švediću isplati iznos od 17.727,71 kn (slovima: sedamnaest tisuća sedamsto dvadeset i sedam kuna i sedamdeset i jedna lipa) sa zateznom kamatom tekućom od dana podnošenja tužbe pa do isplate, po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, a sukladno odredbi iz članka 29. stavak 2 Zakona o obveznim odnosima kao i da mu naknadi parnični trošak sa zateznom kamatom tekućom od dana presuđenja pa do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, a sukladno odredbi iz članka 29. stavak 2 Zakona o obveznim odnosima, sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

ŽELJKO ŠVEDIĆ,
po punomoćniku:

PRILOZI:

- preslika očitovanja Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Grad Zagreb, od dana 07.02.2017. godine
- preslika Predugovora o kupoprodaji nekretnine, od dana 14.01.217. godine
- preslika raskida Predugovora o kupoprodaji nekretnine, od dana 29.03.2017. godine

- preslika Ugovora o posredovanju, od dana 05.01.2017. godine
- punomoć za zastupanje