

Temeljem čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 114/06, 146/08, 38/09 i 153/09), a u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09 i 150/11), čl. 150-159. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (SN Grada Pule 7/09, 16/09 i 12/11), Gradonačelnik Grada Pule dana 28. ožujka 2012. godine, donio je

ODLUKU

o sklapanju nagodbe između Grada Pule i Ho Ruk d.o.o. i Jova Dobrijevića

I

Utvrđuje se:

- da je društvo Ho Ruk d.o.o. iz Pule, Ciscuttijeva 11, temeljem prethodno provedenog javnog natječaja od Grada Pule, dana 10. svibnja 2005. godine otkupilo neizgrađeno građevinsko zemljište k.č. 361/2 k.o. Pula, površine 278 m², te da zbog prethodno neupisanog prava vlasništva u korist Grada Pule nije bilo u mogućnosti upisati pravo vlasništva u zemljišnoj knjizi u svoju korist do otklanjanja pravnih nedostataka zemljišta, odnosno do dana 3. studenog 2009. godine, te da je od strane Ho Ruk d.o.o. prema Gradu Puli po osnovi kupoprodajne cijene preostalo dugovanje u iznosu od 396.030,68 kuna, kao i da je po osnovi kupoprodajne cijene za prethodno kupljeno neizgrađeno građevinsko zemljište k.č.zgr. 945/3 k.o. Pula, a koje se nalazi neposredno uz spomenutu k.č. 361/2 k.o. Pula, preostalo dugovanje istoga društva prema Gradu Puli u iznosu od 47.979,13 kuna;
- da su Jovo Dobrijević iz Pule, De Franceschijeva 56, i društvo Ho Ruk d.o.o. iz Pule, Ciscuttijeva 11, kao kupci, a temeljem prethodno provedenog javnog natječaja, u uvjerenju da daju ponudu i sklapaju ugovor o kupoprodaji k.č. 3974/8 k.o. Pula, površine 989 m², od Grada Pule temeljem prethodno provedenog javnog natječaja dana 17. rujna 2004. godine otkupili k.č. 3874/8 k.o. Pula, stvarne površine 125 m², s pogrešno naznačenom površinom od 989 m² prema kojoj je i obračunata, a nakon toga i ugovorena kupoprodajna cijena, budući da je od strane Grada Pule u natječajnoj dokumentaciji i sklopljenom kupoprodajnom ugovoru omaškom pogrešno naznačena oznaka katastarske čestice za koju su kupci iskazali interes za kupnju, te da je po osnovi kupoprodajne cijene do sada Gradu Puli kao prodavatelju ukupno plaćeno 347.551,44 kuna;
- da je društvo Ho Ruk d.o.o. iz Pule, Ciscuttijeva 11, po ishodovanju lokacijske dozvole Kl: UP/I-350-05/04-01/718 Urbr: 2163-04-02-04-11 od 13. prosinca 2004. godine, u postupku koji prethodi ishodovanju građevne dozvole, uplatilo po osnovi komunalnog doprinosa za izgradnju građevine na k.č. zgr. 945/3 k.o. Pula ukupni iznos od 136.644,86 kuna, te da je po plaćanju obračunatog komunalnog doprinosa spomenuta lokacijska dozvola za izgradnju predmetne građevine ukinuta rješenjem Ureda državne uprave Kl: UP/I-350-05/04-01/718 Urbr: 2163-04-02-05-12 od 27. listopada 2005. godine;

- da je dana 10. prosinca 2007. godine između Grada Pule i društva Ho Ruk d.o.o. iz Pule, Ciscuttijeva 11, u vlastito ime i u ime opunomoćitelja Jova Dobrijevića iz Pule, De Franceschijeva 56, temeljem Zaključka Gradskog poglavarstva Grada Pule Kl: 022-05/07-01/870 Urbr: 2168/01-01-02-07-2 od 29. prosinca 2007. godine, sklopljena dana 10. prosinca 2007. godine sklopljena Prethodna nagodba, temeljem koje se Grad Pula obvezao na ime pretrpljene štete nagodbenim stranama osigurati zamjensko zemljište, i to formiranjem građevne čestice u površini od najmanje 1247 m² od dijelova k.č. 3871/8, k.č. 3873/1, k.č. 3783/2, k.č. 3872 i k.č.zgr. 2493/1, sve k.o. Pula; da navedena Prethodna nagodba nije realizirana zbog izostanka provedbe parcelacije zemljišta sukladno nagodbi, te da za realizaciju iste nagodbene strane obostrano više nemaju interesa.

II

Između Grada Pule, s jedne strane, te Jova Dobrijevića iz Pule, De Franceschijeva 56, zastupanog po društvu Ho Ruk d.o.o, i društva Ho Ruk d.o.o. iz Pule, Ciscuttijeva 11, s druge strane, sklopit će se nagodba, temeljem koje će se:

- sporazumno raskinuti ugovor o kupoprodaji k.č. 3874/8 k.o. Pula, uz povrat cjelokupnog uplaćenog iznosa kupoprodajne cijene u iznosu od 347.551,44 kuna društvu Ho Ruk d.o.o. i uz uvjet izdavanja bezuvjetne dozvole za uknjižbu prava vlasništva na navedenoj nekretnini u korist Grada Pule;
- izvršiti povrat cjelokupnog iznosa od 136.644,86 kuna društvu Ho Ruk d.o.o, uplaćenog na ime komunalnog doprinosa za izgradnju građevine na k.č.zgr. 945/3 k.o. Pula temeljem lokacijske dozvole Kl: UP/I-350-05/04-01/718 Urbr: 2163-04-02-04-11 od 13. prosinca 2004. godine;
- provesti prijeboj ukupnih dugovanja Grada Pule prema društvu Ho Ruk d.o.o. koja su predmet ove Odluke, u ukupnom iznosu od 484.196,30 kuna, s ukupnim dugovanjima društva Ho Ruk d.o.o. prema Gradu Puli koja su predmet ove Odluke, u ukupnom iznosu od 444.009,81 kuna, uz izdavanje brisovnog očitovanja podobnog za uknjižbu brisanja založnog prava upisanog u korist Grada Pule kao teret k.č. 361/2 k.o. Pula i isplatu preostalog iznosa od 40.186,49 kuna društvu Ho Ruk d.o.o. u roku od 8 dana po provedbi prijeboja međusobnih potraživanja sukladno sklopljenoj nagodbi;
- sporazumno raskinuti Prethodna nagodba Kl: 944-05/05-01/19 Urbr: 2168/01-02-06-07, sklopljena između nagodbenih strana dana 10. prosinca 2007. godine.

a sve uz uvjet odricanja od svih drugih međusobnih potraživanja među nagodbenim stranama po osnovi predmeta nagodbe.

III

Za provedbu ove Odluke zadužuje se Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu.

IV

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 947-03/11-01/519
Urbroj:2168/01-04-03-02-0330-12-4
Pula, 28. ožujka 2012.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09 i 150/11), čl. 150-159. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05 i 41/08) i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (SN Grada Pule 7/09, 16/09, 12/11).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se sklapanje nagodbe o uređenju međusobnih imovinskopravnih odnosa između Grada Pule, kao prodavatelja, s jedne strane, i Jova Dobrijevića iz Pule i Ho Ruk d.o.o. iz Pule, kao kupaca, s druge strane, temeljem koje se predlaže prebijanje međusobnih novčanih potraživanja i konačno rješavanje odnosa vezanih za k.č. 3874/8 k.o. Pula – raskidom ugovora i povratom uplaćenog dijela kupoprodajne cijene kupcima, k.č. 361/2 i k.č.zgr. 945/3, obje k.o. Pula – plaćanjem preostalog dijela kupoprodajne cijene, uz povrat uplaćenog komunalnog doprinosa radi izgradnje građevine na k.č.zgr. 945/3 k.o. Pula, i uzajamno odricanje od svih daljnjih međusobnih potraživanja vezanih za predmet nagodbe.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Društvo Ho Ruk d.o.o. od Grada Pule je tijekom 2004. i 2005. godine otkupilo neizgrađena građevinska zemljišta k.č.zgr. 945/3 i k.č. 361/2, obje k.o. Pula, na području MO Monte Zaro, s namjerom izgradnje građevina namijenjenih za stanovanje. U trenutku prodaje k.č. 361/2 k.o. Pula u zemljišnim je knjigama dolazila upisana kao društveno vlasništvo korisnika Općine Pula, kao pravnog prednika Grada Pule, da bi potom na nekretnini bila upisana naznaka postojanja ugovora o iz knjige položenih ugovora, što je onemogućilo uknjižbu prava vlasništva u korist kupca i privođenje zemljišta namjeni, odnosno realizaciju investicije, sve do provedbe postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, nakon čega su 2009. godine upisani pravo vlasništva na nekretnini u korist kupca i založno pravo u korist prodavatelja. Po utvrđenoj nemogućnosti uknjižbe prava vlasništva na kupljenoj nekretnini, kupac je obustavio daljnja plaćanja po osnovi kupoprodajnih cijena, te po toj osnovi posotje potraživanja Grada Pule prema kupcu u ukupnom iznosu od 444.009,81 kune.

Jovo Dobrijević iz Pule, od Grada Pule je 2004. godine od Grada Pule otkupio neizgrađeno građevinsko zemljište k.č. 3874/8 k.o. Pula, te potom prodao suvlasnički dio iste nekretnine u udjelu od 774/989 dijela društvu Ho Ruk d.o.o. Kupac je iskazao interes za kupnju k.č. 3974/8 k.o. Pula, površine 989 m², na području MO Nova Veruda, no zbog pogrešnog iščitavanja oznake katastarske čestice na kopiji katastarskog plana, Grad Pula je izložio prodaji, po tržišnoj cijeni obračunatoj prema površini od 989 m², te potom sklopio ugovor o kupoprodaji za k.č. 3874/8 k.o. Pula, na području MO Monte Zaro, koja je površine 125 m². Za tu nekretninu kupac nije imao interesa za kupnju, već je dao ponudu i potom sklopio ugovor u zabludi, a koja se odnosi i na narednog kupca suvlasničkog udjela nekretnine, društvo Ho Ruk d.o.o, koje je suvlasnički dio također otkupio u uvjerenju da time stječe pravo suvlasništva zemljišta k.č. 3974/8 k.o. Pula. Jovo Dobrijević izdao je društvu Ho Ruk d.o.o. punomoć za zastupanje njegovih interesa iz predmetnog pravnog posla pred Gradom Pula. Po osnovi kupoprodajne cijene kupci su Gradu Puli uplatili iznos od 347.551,44 kune.

U pokušaju razrješenja naprijed navedenih spornih odnosa, 2007. godine, temeljem prethodno donesene Odluke Gradskog poglavarstva Grada Pule, sklopljena je Prethodna nagodba kojom je ugovoreno da na ime pretrpljene štete uslijed nemogućnosti uknjižbe prava vlasništva Ho Ruk d.o.o. na kupljenoj k.č. 361/2 k.o. Pula, i uslijed isplate dijela kupoprodajne cijene za pogrešno označenu k.č. 3974/8 k.o. Pula, Grad Pula društvu Ho Ruk d.o.o. osigura zamjensko zemljište površine od najmanje 1247 m², formirano od dijelova k.č. 3871/8, k.č. 3873/1, k.č. 3783/2, k.č. 3872 i k.č.zgr. 2493/1, sve k.o. Pula, područje MO Vidikovac, uz revalorizaciju vrijednosti kupljenih nekretnina i naknadu troškova na ime plaćenog poreza na promet nekretnina i troškova na ime ishodovanja lokacijskih dozvola za sporne nekretnine. Prethodna nagodba nije realizirana, prvenstveno iz razloga što sukladno Prethodnoj nagodbi nije formirana katastarska čestica zamjenskog zemljišta. Realizacija Prethodne nagodbe više nije u interesu nagodbenih strana, s jedne strane zbog toga što su otklonjeni pravni nedostaci k.č. 361/2 k.o. Pula, čime su na strani kupca otklonjene smetnje za privođenje nekretnine namjeni, a s druge strane, zbog toga što je predložena nagodba za Grad Pulu jednostavnije provediva i ekonomski opravdana, osobito u pogledu izbjegavanja vođenja parničnih postupaka vezanih za predmet nagodbe.

Vezano za povrat uplaćenog komunalnog doprinosa radi izgradnje građevine na k.č.zgr. 945/3 k.o. Pula, iznimno se predlaže povrat uplaćenog komunalnog doprinosa, i to iz razloga što je društvo Ho Ruk d.o.o. uslijed otežanog poslovanja uzrokovanog nemogućnošću realizacije investicija koje su vezane za predmet nagodbe insolventno, pa se predlaže povrat spomenutih sredstava kako bi za dugovanje Ho Ruk d.o.o. prema Gradu Puli mogao biti u cijelosti proveden prijebaj međusobnih potraživanja. Komunalni doprinos za izgradnju građevine na spomenutoj nekretnini bit će obračunat i naplaćen prilikom konačnog privođenja namjeni temeljem narednog izdanog odobrenja za gradnju, budući da je lokacijska dozvola za izgradnju građevine na predmetnoj nekretnini ukinuta 2005. godine.

Predlaže se da se svi povrati po osnovi predmeta nagodbe izvrše beskamatno, obzirom da je isto u interesu Grada Pule, a što su nagodbene strane i prihvatile izjavom danom na zapisnik tijekom postupka.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta potrebno je osigurati iznos od 484.196,30 kuna, za koji se u većem dijelu predlaže prijebaj s potraživanjima Grada Pule prema nagodbenim stranama, i to na način da za isplatu u novcu preostaje osigurati iznos od 40.186,49 kuna..

Pripremio: Željko Pavletić

PROČELNIK
Damir Prhat, dipl. ing.