

шини од ___ м² који се састоји од ___ канцеларије, ___ предсобља, ___ чајне кухиње и ___ ВЦ-а.

Тужилац напомиње да је предати део непокретности сада фактички формиран као посебна стамбена јединица (зазидан је зид између тог простора и преостале две канцеларије које му тужени нису предали), те је он **извршио адаптацију предметног простора о свом трошку** и уложио знатна средства у исту.

Сходно наведеном, тужилац, без обзира што тужени нису извршили своју уговорну обавезу у целости, **има правни интерес да прихвати њихово делимично извршење уговорне обавезе (како је напред изложено), али уз одговарајућу (правичну) измену уговорних одредби** због чега и подноси ову тужбу са образложењем како следи.

Доказ:

- Неспорно међу странкама, а по потреби вештачење преко вештака грађевинске струке.

Независно од свега наведеног, иако своју уговорну обавезу према тужиоцу нису извршили у целости до данас нити то могу, тужени су против њега покренули поступак ради исплате неплаћеног дела укупно уговорене купопродајне цене, а који се води пред ___ судом у ___ под пословним бројем ___.

Доказ:

- Неспорно међу странкама,
- Прибавити ради увида списе предмета ___ суда у ___ под пословним бројем ___.

Обзиром на све наведено, тужилац сматра да је потребно да најпре укаже на релевантне чињенице и околности од одлучујућег значаја за правилно пресуђење у конкретном спору, и то:

Предмет уговора између странака је апсолутно јасно и прецизно опредељен, и то као:

- 1/3 идеалног дела куће у ___ у ул. ___ на кат. парц. бр. ___, а што у природи представља
- простор укупне површине ___ м²,
- који се састоји од ___ канцеларије, једног предсобља, једне чајне кухиње и једног ВЦ-а – све у приземљу куће.

Доказ:

- Уговор о купопродаји као напред,
- Увиђај на лицу места,
- Саслушање сведока ___ на околности уговореног предмета купопродаје и исплате купопродајне цене, те
- Саслушање странака.

Међутим, како су тужени своју уговорну обавезу предаје у посед тужиоцу извршили само делимично (тако што су му у посед предали само део од ____ м² који се састоји од __ канцеларије, __ предсобља, __ чајне кухиње и __ ВЦ-а), то проистиче **да тужени до данас нису извршили своју уговорну обавезу према тужиоцу на уговорени начин и у целости односно да му до данас нису предали још __ канцеларије укупне површине _____ м².**

Доказ:

- Неспорно међу странкама, а по потреби увиђај на лицу места и/или вештачење преко вештака грађевинске струке ради идентификације и утврђивања површине дела објекта који је предат туженом и укупног процента од површине предметног објекта.

Између странака је одредбом чл. __ ст. __ тач. __ уговорено да ће купац бити уведен у посед непокретности која је предмет уговора о купопродаји по исплати дела уговорене купопродајне цене од __ евра, а међу странкама је неспорно да је тужилац наведени износ уплатио и да је уведен само у део продате непокретности као напред (нешто више од 2/3). Приликом закључења уговора о купопродаји и увођења у посед дела непокретности, тужени су тужиоца уверавали да ће му преостали продати део непокретности (__ канцеларије укупне површине __ м²) предати у посед у најскорије време јер исте тренутно користи треће лице (један од преосталих сувласника).

Доказ:

- Неспорно међу странкама,
- Саслушање сведока као напред,
- Саслушање странака,
- Увид у списе предмета __ суда у __ као напред - под пословним бројем __.

Међутим, како то до данас нису учинили и извесно је да то нити могу нити желе да учине, то су се **стекли услови да се међусобни уговорни односи странака усагласе или делимичним раскидом (што је предмет главног тужбеног захтева) или правичном изменом (што је предмет евентуалног тужбеног захтева), а у складу са обимом извршења уговорних обавеза тужених уз одговарајућу корекцију (умањење) уговорних обавеза тужиоца сразмерно умањеном обиму предмета уговора**, па по том основу тужилац истиче тужбене захтеве опредељене у петитуму овог поднеска.

Наиме, обзиром да су тужени извршили своју обавезу у претежном делу, али не у целости како је то уговорено, то проистиче

- да су они извршили своју обавезу делимично, те би предмет уговора између странака требао да буде опредељен као сувласнички удео од __, те
- сходно јединачној уговореној цени по м², за извршени део обавезе тужених тужилац био у обавези да исплати, након правичног утврђења своје уговорне обавезе правноснажном пресудом укупан износ од __ евра, па, како је он туженима већ исплатио износ од __ евра, то би био у обавези,

након делимичног раскида и/или правичне измене утврђене правоснажном пресудом, да туженима исплати још само износ од __ евра.

Доказ:

- Вештачење преко вештака грађевинске и економско финансијске струке, а ради утврђења:
- обима процентуалног извршења уговорне обавезе тужених и утврђење висине пренетог сувласничког права у односу на целокупни објекат, те
- укупне висине купопродајне цене за извршени део уговорне обавезе тужених, а сходно уговореној јединачној цени по м².

Тужилац, наравно, задржава право да свој тужбени захтев евентуално коначно определи након спровођења поступка вештачења.

□ □ □

Сходно свему наведеном тужилац предлаже да тај суд, по спроведеном доказном поступку, донесе следеће

(ГЛАВНИ ТУЖБЕНИ ЗАХТЕВ)

ПРЕСУДУ

1. Усваја се тужбени захтев тужиоца __, па се раскида делимично уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца као купца и тужених као продаваца који је оверен пред __ судом у __ __ год. под пословним бројем Ов.І-__ .
 - у чл. 1 ст. 1 уговора у делу којим је тужиоцу продат сувласнички удео од __ идеалних делова куће изграђене на кат. парц. бр. __ и уписане у А листу ЗКУЛ __ К.О. __ као з.к. тело __, која се налази у __ у __ у укупној површини од __ м², а која је уписана код Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности __, лист непокретности бр. __ К.О. __,
 - у чл. 1 ст. 2 уговора у делу којим је утврђено да тужилац као купац купује сувласнички удео туженог __ од __ и сувласнички удео туженог __ од __,
 - у чл. 2 уговора у делу којим се утврђује да се продати пословни простор састоји од __ канцеларије у приземљу куће изграђене на кат. парц. бр. __ и уписане у А листу ЗКУЛ __ К.О. __ као з.к. тело __, која се налази у __ у __, а која је уписана код Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности __ у листу непокретности бр. __ К.О. __, те
 - у чл. 3 уговора у погледу дела уговорене купопродајне цене од __ евра, што су тужени __ из __, __ и __ из __, __ дужни признати и трпети.
2. Утврђује се да тужилац __ из __, __ има право да на основу ове пресуде изврши упис у своју корист сувласничког удела од __ идеалних делова породичне стамбене зграде у __ у ул. __ на кат. парц. бр. __ К.О. __, уписаној у лист непокретности бр. __, уз оригиналну уплатницу као доказ да је туженима исплатио или депоновао у њихову корист код надлежног суда,

износ од __ евра, и то сваком од њих по __ евра, у катастру непокретности без њихове даље сагласности и присутности, уз истовремени испис сувласничког удела туженог __ од __ и туженог __ од __ идеалних делова, што су тужени дужни признати и трпети.

3. Обавезују се тужени __ из __, __ и __ из __, __ да солидарно тужиоцу __ из __, __ исплате трошкове конкретног поступка колико буду изнели по ТТ и АТ РС, са законском каматом по Закону о затезној камати за период од дана пресуђења до коначне исплате, све у року од 15 дана под претњом принудног извршења.

Београд,
__ год.

ПУНОМОЋНИК

□ □ □

Уколико суд не усвоји главни тужбени захтев како је исти опредељен у претходним алинејама, тужилац истиче и евентуални тужбени захтев и предлаже да тај суд, по спроведеном доказном поступку донесе следећу

(ЕВЕНТУАЛНИ ТУЖБЕНИ ЗАХТЕВ)

ПРЕСУДУ

1. Усваја се тужбени захтев тужиоца __ из __, __, па се уговор о купопродаји непокретности закључен између тужиоца као купца и тужених као продаваца који је оверен пред __ судом у __ __ год. под пословним бројем Ов.І-__.
- правично мења у чл. 1 ст. 1 уговора тако што се утврђује да је тужилац купио сувласнички удео од __ идеалних делова куће изграђене на кат. парц. бр. __ и уписане у А листу ЗКУЛ __ К.О. __ __ као з.к. тело __, која се налази у __ у __, а која је уписана код Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности __, лист непокретности бр. __ К.О. __,
 - правично мења у чл. 1 ст. 2 уговора тако што се утврђује да тужилац купује сувласнички удео туженог __ од __ и сувласнички удео туженог __ од __,
 - правично мења у чл. 2 уговора тако што се утврђује да се продати пословни простор састоји од 2 канцеларије, 1 предсобља, 1 чајне кухиње и 1 ВЦ-а. укупне површине __ м², све у приземљу куће изграђене на кат. парц. бр. __ и уписане у А листу ЗКУЛ __ К.О. __ __ као з.к. тело __, која се налази у __ у __, а која је уписана код Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности __ у лист непокретности бр. __ К.О. __, те
 - правично мења у чл. 3 уговора тако да укупно уговорена купопродајна цена износи укупно __ евра,
што су тужени __ из __, __ и __ из __, __ дужни признати и трпети.

2. Утврђује се да тужилац __ има право да на основу ове пресуде изврши упис у своју корист сувласничког удела од __ идеалних делова породичне стамбене зграде у Београду у ул. __ на кат. парц. бр. __ К.О. __, уписаној у лист непокретности бр. __, уз оригиналну уплатницу као доказ да је туженима исплатио или депоновао у њихову корист код надлежног суда, износ од __ евра, и то сваком од њих по __ евра, у катастру не-покретности без њихове даље сагласности и присутности, уз истовремени испис сувласничког удела туженог __ од __ и туженог __ од __ идеалних делова, што су тужени дужни признати и трпети.
3. Обавезују се тужени __ из __, __ и __ из __, __ да солидарно тужиоцу __ исплате трошкове конкретног поступка колико буду изнели по ТТ и АТ РС, са законском каматом по Закону о затезној камати за период од дана пресуђења до коначне исплате, све у року од 15 дана под претњом принудног извршења.

Београд,
_____ год.

ПУНОМОЋНИК

НАПОМЕНА: Тужба суду достављен у __ истоветна примерка са по __ прилога као у реферату и пуномоћјем за заступање у прилогу примерка за суд.