

GZ - 52/09

03. 07. 2008



U IME REPUBLIKE HRVATSKE
PRESUDA

LXXXI-P-3103/06

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Sanji Krovinić, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja AN-FO 93. d.o.o. Ozaljska br. 73/I, zastupani po Joži Mimica, odvjetniku, protiv tuženika Meridijan Zagreb, d.o.o. Selska br. 215. zastupani po odvjetniku Krunoslavu Olujiću i Branislavu Hajduković, radi predaje u posjed, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave dana 17. travnja 2008.g. u prisustvu punomoćnika tužitelja, odvjetnika Joze Mimica, te u prisustvu direktora tužitelja Mladena Vitezića, u prisustvu punomoćnika tuženika odvjetnika Branislava Hajduković, te u prisustvu direktora tuženika Branka Smoljanić, dana 28. travnja 2008.g.

presudio je

Nalaže se tuženiku da tužitelju preda u posjed 190/100000 suvlasničkog dijela nekretnine - zgrade i pripadajućeg zemljišta u stambeno-poslovnom bloku Horvaćanska -Selska, u Zagrebu, kč.br. 6650/1 k.o. Trešnjevka, te s njim povezan i na njemu uspostavljen poseban dio - poslovni prostor u objektu "3" Selska cesta 215. opisan kao:

I kat poslovni prostor, L 123, površine 62,01 m².

+ terasa, dio poslovnog prostora L 123. površine 40,77 m²

+ terasa, dio poslovnog prostora L 123. površine 5,08 m².

kao i naknaditi parnični trošak u visini 8.420,00 kn. sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

Obrazloženje

Prema navodima tužbe stranke su 15. ožujka 2005.g. zaključile ugovor o prodaji, kojim ugovorom je tužitelj prodao, a tuženik kupio 190/100000 suvlasničkog dijela nekretnine - zgrade i pripadajućeg zemljišta u stambeno-poslovnom bloku Horvaćanska -Selska, u Zagrebu, kč.br. 6650/1 k.o. Trešnjevka, te s njim povezan i na njemu uspostavljen poseban dio - poslovni prostor u objektu "3" Selska cesta 215. opisan kao:

I kat poslovni prostor, L 123, površine 62,01 m².

+ terasa, dio poslovnog prostora L 123. površine 40,77 m²

+ terasa, dio poslovnog prostora L 123. površine 5,08 m².

Odredbom čl. 3. Ugovora određeno je da kupac plati prodavatelju kupoprodajnu cijenu u roku od 90 dana, što je bitan sastojak ugovora, jer se u suprotnom ugovor smatra raskinutim. Kako kupac - tuženik nije postupio prema čl. 3. Ugovora, te nije izvršio uplatu kupoprodajne cijene, stoga je tužitelj 29.6.2005.g. obavijestio da je ugovor raskinut.

Kako tuženik nije odgovorio na dopis tužitelja, tužitelj ga je dana 29. lipnja 2005.g. obavijestio da u roku od 5 dana isprazni poslovni prostor iz točke 1. tužbe.

Kako tuženik do današnjeg dana nije platio kupoprodajnu cijenu niti je dobrovoljno izašao iz posjeda poslovnog prostora to tužitelj predlaže da sud, po odredbi čl. 124. Zakona o obveznim odnosima usvoji tužbeni zahtjev tužitelja.

Tuženik u odgovoru na tužbu poriče tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti.

Naime, nisu se stekli uvjeti za raskid ugovora o kupoprodaji od 15. ožujka 2005.godine, pa samim time tužitelju ne pripada ovlaštenje za isticanje tužbenog zahtjeva, kojim traži predaju u posjed poslovnog prostora. To iz razloga što je tužitelju isplaćen dio ugovorene kupoprodajne cijene, dok o isplati preostalog dijela cijene postoji spor.

Sud je u dokaznom postupku izvršio uvid u dokumentaciju koja spisu pileži, izvršen je uvid u presliku ugovora o kupoprodaji, presliku obavijesti o raskidu ugovora o kupoprodaji od 29. lipnja 2005.g. te su saslušane stranke, izvršen je uvid u ugovor o izvođenju građevinskih radova od 28.2.2005.g. te izjavu od 14.4.2005.g.

Tužbeni zahtjev u cijelosti je osnovan.

Među strankama nije sporno da su stranke sklopile Ugovor o prodaji nekretnine opisane u točki 1. tužbe, dana 15. ožujka 2005.g.

Također nije sporno da je plaćanje novčanih iznosa iz Ugovora o prodaji u ugovorenom roku bitan sastojak ugovora /čl.3. Ugovora o prodaji/, od 15.03.2005.g.

Sporno je da bi je tuženik isplatio, prema navodima iz odgovora na tužbu dio kupoprodajne cijene, te spor o isplati preostalog dijela.

Sud je na sporne okolnosti saslušavao stranke.

Direktor tužitelja Mladen Vitezić u svom iskazu je naveo da je sa tuženikom 15.3.2005.g. sklopio kupoprodajni ugovor za stambeno-poslovni objekata Horvaćanska -Selska u Zagrebu. Istakao je da tužbom traži predaju u posjed nekretnine koja je predmet Ugovora, jer kupoprodajna cijena za predmetni prostor nije isplaćena u ugovorenom roku, niti je išta plaćeno na ime kupoprodajne cijene.

Također je iskazao da u ime kupca nije nitko drugi na ime kupoprodajne cijene platio iznos od 300.000,00 kuna. Glede izjave od 14.4.2005.g. i iznosa od 270.000,00, koji se navodi u izjavi, istaknuo je da je taj iznos plaćen temeljem Ugovora s Poduzećem "Patrik i Pamela " d.o.o. , a za izvođenje radova na uređenju prostora. Novac je uplatio Prvi faktor d.o.o., a tužitelj je istakao da je te novce s kamatama i vratio "Prvom faktoru d.o.o.".

Osvrćući se na zadnji pasus, predmetne izjave u kojem je navedeno da je iznos od 270.000,00 kn. primljen na ime kupoprodajnog ugovora od 15.3.2005.g., a sklopljenog između tužitelja i tuženika , naveo je da je takva izjava sačinjena iz razloga što je kupac bio u financijskim poteškoćama a tužitelju je trebao novac kako bi podmirio dio svojih obaveza. Međutim, taj novac je trebao biti plaćen "Prvom faktoru d.o.o." što je također naznačeno u zadnjem pasusu te izjave.

Kako je u međuvremenu tužitelj od Smoljanić Branka dobio i mjenice kao neku vrstu garancije za sklopljeni Ugovor, imao je vjeru da će obaveze iz ugovora biti izvršene, međutim mjenice su na koncu vraćene tuženiku.

Za iznos od 270.000,00 kn. nisu izvedeni radovi za koje je iznos bio namijenjen. Taj novac vraćen je Poduzeću "Prvi faktor d.o.o" 3.4.2008.g., o čemu tužitelj još nema potvrdu jer nije sačinjen konačni obračun, ali posjeduje izvod iz banke. Na kraju iskaza , a na postavljeno pitanje punomoćnika tužitelja, da li je tuženik ispunio svoju obavezu i platio 270.000.00 kn. "Prvom faktoru d.o.o" , direktor tužitelja izjavio je da nije.

Direktor tuženika Branko Smoljanić u svom iskazu je naveo da je Poduzeću "AN-FO 93" temeljem kupoprodajnog ugovora koji su zaključili 15.3.2005.g. platio iznos od 275.000,00 kuna i to prije sklapanja ugovora , te mu je još dao i mjenice kao garanciju plaćanja ostatka kupoprodajne cijene. Na temelju istog sačinjen je i zapisnik o preuzimanju prostora i tuženik je ušao u prostor. Prije sklapanja tog kupoprodajnog ugovora, sklopljen je ugovor o izvođenju građevinskih radova između Poduzeća "Patrik i Pamela d.o.o." i tužitelja i po tom ugovoru tužitelj je trebao izvesti radove u spornom prostoru , stoga je netočan navod tužitelja da je tuženik na ime izvođenja tih radova morao bilo što plaćati, zato jer su radovi trebali biti izvedeni prije sklopljenog kupoprodajnog ugovora, a nisu izvedeni.

Također je dodao da njegovo Poduzeće nikada nije bilo u financijskim poteškoćama, ali jest Poduzeće "AN-FO 93". Nezna da li je danas Poduzeće "AN-FO 93" u stečaju ili je prodano. Iskazao je da je jednom jednoj od zaposlenih osoba u Poduzeću "AN-FO 93" i to osobi pod imenom Brodić predao iznos od cca 10.000 EUR-a, u protuvrijednosti kuna i to mu je dao u par navrata. Imao je namjeru ispoštovati obavezu iz ugovora i još uvijek je spreman platiti razliku, međutim utvrdio je da Poduzeće "AN-FO 93" ima više vlasnika i to oko 5 , koji se ne slažu u poslovanju zbog čega su se u međuvremenu razišli, a tuženik je osobno u više navrata kontaktirao sa nekim od petero vlasnika upravo radi ispunjenja obaveze iz ugovora , ali je od svakog dobivao različite informacije.

Na pitanje punomoćnika tužitelja, obzirom na čl. 2. Ugovora u kojem je decidirano navedena kupoprodajna cijena , kao i čl. 3. Ugovora u kojem je naveden rok u kojem je cijena trebala biti isplaćena, te na pitanje, da li je ispunio svoju obavezu, tuženik je iskazao da je u dijelu u kojem je platio 300.000,00 kuna ispunio dio svoje obaveze, a ostatak nije iz razloga što nije u cijelosti ispoštovan prethodni dogovor o izvođenju građevinskih radova, a i iz razloga što se pojavilo više vlasnika i direktora firme pa više nije bio siguran kome je dužan izvršiti obavezu, i kome je do sada što platio.

Analizirajući dokaze provedene u ovom postupku sud je kao nesporno utvrdio da su stranke sklopile Ugovor o kupoprodaji dana 15. ožujka 2005.g. za stambeno-poslovni prostor u bloku Horvaćanska-Selska u Zagrebu, za cijenu od 800.000,00 kn. koja je određena čl. 2. Ugovora, te je čl. 3. Ugovora decidirano navedeno da je kupac obavezan ugovorenu cijenu platiti na račun prodavatelja "AN-FO 93" na račun kod Volksbanke u Zagrebu u roku od 90 dana. Plaćanje ugovorene cijene bitan je sastojak ugovora , sukladno čl. 25, te u slučaju ukoliko kupac svoju obavezu ne ispuni u ugovorenom roku ugovor se smatra raskinutim bez ikakve uzajamne obavijesti.

Tužitelj po direktoru Mladenu Vitezoviću je u svom iskazu naveo da na ime kupoprodajne cijene tužitelj nije uplatio ništa.

Tuženik po direktoru Branku Smoljaniću je u svom iskazu naveo da je na ime kupoprodajne cijene platio iznos od 275.000,00 kuna pozivajući se na izjavu od 14. travnja 2005.godine, te je istakao da ostatak kupoprodajne cijene nije platio iz razloga što nisu izvedeni građevinski radovi regulirani prethodnim ugovorom između tužitelja i Poduzeća "Patrik i Pamela" d.o.o , te iz razloga što se na strani tužitelja pojavilo više direktora te nije znao kome je dužan platiti , i kome je što platio.

Ovakvom iskazu tuženika sud nije poklonio vjeru iz razloga što je Ugovorom o kupoprodaji od 15.3.2005.g. decidirano navedeno "da se ugovorena kupoprodajna cijena plaća na račun prodavatelja "AN-FO 93 d.o.o.", račun broj : 2503007-1100021637 kod Volksbanke i to u roku od 90 dana od sklapanja ugovora.

Dakle, tuženik je sklapajući predmetni ugovor itekako dobro znao na koji račun se uplaćuje kupoprodajna cijena i u kojem roku.

Da je točna činjenica da je na ime kupoprodajne cijene uplatio 275.000,00 kuna, o tome je trebao priložiti dokaz odnosno potvrdu o uplati, što u tijeku cijelog postupka nije učinio već se poziva na izjave od 14. travnja 2005.godine i druge ugovore sklopljene prije predmetnog kupoprodajnog ugovora, a koji sa predmetnim ugovorom, obzirom na sadržaj kupoprodajnog ugovora nisu u vezi, niti su navedeni kao uvjet za sklapanje kupoprodajnog Ugovora, stoga je pozivanje na te ugovore za ovaj postupak irelevantno.

Sve da je i točna činjenica da je platio 275.000,00 kuna, na ime kupoprodajne cijene, što sud ne smatra dokazanim u ovom postupku, kako je i ranije obrazloženo, to mu ne daje pravo da zadrži u posjedu predmetni stambeno-poslovni prostor, jer se radi svega o 35% kupoprodajne cijene, dok preostali iznos, pa niti navedeni iznos nije platio, na ime kupoprodajne cijene, odnosno barem o tome nije priložio nikakvu potvrdu sudu.

Čl. 131. Zakona o obveznim odnosima propisuje da se ugovor ne može raskinuti samo zbog ne ispunjenja neznatnog dijela obveze, a ovdje tuženik ukoliko se poziva, na ovu odredbu nije platio 65% od kupoprodajne cijene.

Kako spisu ne prileže nikakve potvrde o uplati kupoprodajne cijene za predmetni poslovni prostor, a sam iskaz tuženika u kojem se poziva na izjave i ugovore koji nisu u vezi sa kupoprodajnim ugovorom koji je sklopio s tužiteljem, smatra se neživotnim i nelogičnim, stoga mu sud i nije poklonio vjeru.

Obzirom je Ugovorom o prodaji od 15.3.2005.g. u čl. 2. izričito navedena kupoprodajna cijena koju mora platiti tuženik, a koja nije plaćena u roku koji je ugovoren čl. 3. Ugovora, a koji rok je bitan sastojak Ugovora to se po odredbi čl. 125. st. 1. Ugovor raskida po samom Zakonu.

Tužitelj je postupio i sukladno čl. 130. Zakona o obveznim odnosima te je obavijestio tuženika kao dužnika da zbog ne ispunjenja obveze raskida ugovor. Isto je učinio dostavljanjem obavijesti tuženiku sa datumom 29. lipnja 2005.godine.

U smislu odredbe čl. 132. st. 2. Zakona o obveznim odnosima učinak raskida Ugovora sastoji se u tome da svaka ugovorna stranka vrati ono što je primila, slijedom čega tužitelju pripada pravo na ono što je u ispunjenju Ugovora dao, a to je stambeno-poslovni prostor u bloku Horvaćanska-Selska, koji je predmet kupoprodajnog Ugovora i za koji tuženik nije platio kupoprodajnu cijenu.

Nesporno je da je taj prostor još uvijek u posjedu tuženika stoga ga je po odredbi gore navedenog članka tuženik dužan vratiti tužitelju u posjed. Radi nevedenog sud je su cijelosti udovoljio tužbi i tužbenom zahtjevu, te odlučio kao u izreci presude.

Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a, i trošak se sastoji od troška zastupana tužitelja po odvjetniku prema važećoj odvjetničkoj tarifi i vrijednosti predmeta spora od 20.000.00 kn, i u trošak ulazi: trošak sastava tužbe /Tbr. 7. toč. 1. O.T.R.H./, trošak pristupa punomoćnika tužitelja na 5 ročišta, /Tbr. 9. toč. 1. O.T.R.H./, trošak 1 podnesaka /Tbr. 8. toč. 1. O.T.R.H./, što ukupno iznosi 6.000.00 kn., čemu treba dodati 22% PDV-a, u iznosu od 1.320.00 kn., a što ukupno

LXXXI-P-3103/06

iznosi 7.320.00 kn, čemu treba dodati trošak pristojbe na tužbu u iznosu od 550.00 kn. i presudu u iznosu od 550.00 kn. tako da ukupni trošak iznosi 8.420.00 kn.

U Zagrebu, 28. travnja 2008.

S u d a c
Sanja Krovinović v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana računajući od dana dostave presude. Žalba se predaje putem ovog suda na Županijski sud u Gradu Zagrebu, pismeno u tri istovjetna primjerka.

Dna:

1. Odvjetnik Jozo Mimica
2. Odvjetnik Branislav Hajduković i
Krunislav Olujčić

Za točnost otpavka - ovlašten službenik:
Vesna Stančin

