

7. Nastavno u postupku stranke ustraju sa očitovanim tvrdnjama.

8. Tužitelj otklanjajući pobijajuće tvrdnje tuženika ustraje s tužbenim tvrdnjama te dopunjavajući iste u bitnome tvrdi da tužitelj nikada nije zaprimio uplatu kupovnine na svoj žiro račun kako je to bilo ugovoreno što valjano dokazuje ispravom – dopisom/prepiskom sa zastupnicom tuženika (list 44 spisa). Upire na činjenicu da Ugovor nije bio javnobilježnički ovjeren kako je tome trebalo biti sukladno čl. 3. st. 1 Ugovora te da time nije ni bilo valjane pravne osnove za predaju posjeda nekretnine pa da je otuda i posjed nekretnine bio nepošten i to od 2011. pa sve do 06.07.2016. kad je predmetnu nekretninu kupila treća osoba – društvo Severitas d.o.o. od kojeg društva je tuženik nastavno istu kupio 09.09.2016.g. Poriče tvrdnje tuženika o potrebnim ulaganjima upirući na činjenicu da nekretnina ima uporabnu dozvolu još od 2008., kao i da tuženik nije imao bilo kakvu dozvolu tužitelja da vrši neka ulaganja ili preinake te da za ustvrđeno tuženik i nije ponudio dokaze.

9. Predmet ovog spora je tužiteljev zahtjev za utvrđenjem raskida ugovora te isplatu iznosa od 150.000,00 kn i to kao naknade za korištenje predmetne nekretnine u razdoblju od 2011. godine do 2016. godine.

10. Među strankama nije sporno da su stranke dogovorile kupoprodaju predmetne nekretnine s čim u vezi je sačinjene pisani Ugovor od 20. 12. 2010. nesporne artikulacije (raspravno utvrđenje na zapisniku glavne rasprave od 18. veljače 2020. – list 135 spisa) kao što i nije sporno da Ugovor nije javnobilježnički ovjeren.

11. Činjenično je spornim je da li je tuženik isplatio ugovorenu kupovninu kao i da li su bila potrebna svrsishodna ulaganja ulaganja u predmetnu nekretninu te da li je tuženik izvršio takva ulaganja u predmetnu nekretninu (podredno da li je tuženik ako je izvršio ulaganja imao suglasnost za takva ulaganja), dočim je u pravnom aspektu prijedora spornim poštenje posjeda predmetne nekretnine.

12. Svaka stranka u sporu treba dokazivati istinitost svojih tvrdnji o postojanju činjenica na kojima zasniva svoje zahtjeve i prigovore (čl. 7. st.1. i čl. 219. st. 1 ZPP-a) te navedene odredbe određuju teret dokazivanja odlučnih činjenica dočim sud nije vezan pravnom osnovom tužbenog zahtjeva koju navodi tužitelj (čl. 186. st. 3. ZPP-a).

13. Ako na temelju izvedenih dokaza (čl. 8. ZPP-a) sud ne može sa sigurnošću utvrditi neku činjenicu, o postojanju te činjenice zaključiti će primjenom pravila o teretu dokazivanja (arg. iz čl. 221 a. ZPP-a).

14. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza pravnoodlučnog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, uz primjenu pravila o teretu dokazivanja te razmotrenih pravnih shvaćanja kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka sud je tako našao tužbeni zahtjev tužitelja osnovanim (čl. 8. u vezi čl. 221. a ZPP-a).

15. Sud nije proveo dokaze saslušanja predloženih osoba te financijskog i građevinskog vještačenja cijeneći da se predloženim dokazima ne utvrđuju ekonomično adekvatno i svrsishodno pravnoodlučne činjenice spora (arg. iz čl. 10. ZPP-a) budući da se prema motrištu ovog suda meritum prijedora smješta pretežito u sporna pravna pitanja o čemu sud može suditi već i temeljem stanja spisa.

16. Iz razviđenih isprava u kontekstu nespornih činjenica između stranaka proizlazi utvrđenje da predmetni Ugovor nije ovjeren između stranaka, da nije sačinjen Zapisnik o primopredaji, da nije isplaćena kupovina prodavatelju na ugovoreni način – uplatom na poslovni račun prodavatelja, da nije upisano pravo vlasništvo u zemljišnim knjigama te konačno da se tuženik oglašio na zakoniti poziv stečajnog upravitelja na predaju posjeda nekretnine (arg. iz čl. 88. i 89. Stečajnog zakona NN 71/15; 104/17) te stoga posljedično i utvrđenje da je tuženiku nedostajao valjani pravni osnov za posjed predmetne nekretnine čime se i posjed tuženika ukazuje nepoštenim.

17. Nadalje, iz eventualno sačinjenog Zapisnika o primopredaji predmetne nekretnine bi isto tako eventualno proizlazile činjenice neuporabljivosti nekretnine za stanovanje kako to tvrdi tuženik, što međutim nije slučaj obzirom na nepostojeći Zapisnik. S druge strane tuženik nije ponudio dokaze niti je na adekvatan način dokazao svoje tvrdnje o potrebnom ulaganju u nekretnine radi njenog privođenja svrsi – uporabi u stambene potrebe kao niti da je za poduzete radove imao suglasnost prodavatelja nekretnine (prije isplate kupovine). Imajući u vidu relativno visoki iznos (25.000,00 eura) navodno utrošen za građevinske radove razumnim i životnim je očekivati da tuženik raspolaže ispravama i dokumentacijom iz tog i takvih poslova – projekta, skica, ugovora s izvođačima, narudžbenicama, računima te dokazima o izvršenim isplatama izvođačima. Tuženik međutim u ovom postupku nije takove dokaze ponudio pa stoga njegove tvrdnje o izvršenim, ulaganjima ostaju nedokazane te time i posljedično nepostojećom ustvrđena tražbina tuženika, a time i prigovor radi prijeboja neosnovanim. Navedeno posebice obzirom na činjenicu da je za predmetnu nekretninu izdano uvjerenje nadležnog tijela za uporabu građevine (list 63 spisa). Tuženik nije dokazao niti isplatu ugovorene kupovine na način kako je to bilo ugovoreno. Za dodati je i istaknuti kako su prema pravilima životnog iskustva već i načelno neprihvatljivi i neuvjerljivi kao nerealni i neozbiljni navodi tuženika o navodnoj gotovinskoj isplati iznosa od 30.000,00 eura na ruke prodavatelja u ugostiteljskom objektu bez pisane potvrde o tome.

18. Pravno je shvaćanje ovog suda da predmetni prijedor treba prvenstveno motriti kroz odnosne odredbe ZV-a, podredno kroz odredbe Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, NN 41/08, NN 125/11, NN 78/15, NN 29/18; dalje ZOO) koje uređuju pravni posao kupoprodaje (čl. 376. i dalje).

19. Prema odredbi čl. 18. st. 3. ZV-a posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada, dok prema st. 4. tog članka ako je u sporu o pravu na posjed pravomoćno odlučeno da pravo na posjed ne pripada posjedniku, njegov je posjed nepošten od časa kad je primio tužbu.

20. U predmetnom slučaju obzirom na naprijed izložene činjenice i okolnosti (predmetni Ugovor nije ovjeren između stranaka, nije sačinjen Zapisnik o primopredaji, nije isplaćena kupovina prodavatelju na ugovoreni način – uplatom na poslovni račun prodavatelja, nije upisano pravo vlasništvo u zemljišnim knjigama, tuženik se oglašio na zakoniti poziv stečajnog upravitelja na predaju posjeda nekretnine) za uzeti je da je tuženik nepošteni posjednik predmetne nekretnine već od trenutka (nespornog) zaposjedanja nekretnine (01.01.2011.).

21. Nadalje, čl. 165. st. 1. ZV-a je propisano da je nepošteni posjednik tuđe stvari mora predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojega posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario, dok je stavkom 6. istog članka propisano da od časa kad je poštteni posjednik postao nepošten, njegova se prava i obveze ravnaju prema pravilima postavljenim za nepoštenoga posjednika; isto se tako ravnaju i u pogledu onoga što je poštteni posjednik činio sa stvarju neprimjereno onom pravu na posjed za koje je vjerovao da mu pripada.

22. Slijedom navedenog, u kontekstu izloženih zakonskih odredbi kao mjerodavnog prava u predmetnom sporu prema pravnom shvaćanju ovog suda, budući je tuženik bio nepoštenim posjednikom, neovisno od prava na povrat stečenog bez osnove, tužitelju prvenstveno pripada osnovano pravo potraživati od tuženika kao nepoštenog posjednika korist koju je on imao uslijed upotrebe tuđe stvari za vrijeme nepoštenog posjedovanja, i to od trenutka od kada je postao nepošteni posjednik, sve prema čl. 165. st. 1. ZV-a, a što tužitelj upravo i potražuje.

23. Dakle, tužiteljev zahtjev, po svojoj pravnoj naravi, predstavlja osnovan zahtjev za naknadu zbog upotrebe tuđe stvari u svoju korist.

24. Utvrdivši dakle da tužitelju pripada pravo na isplatu zahtijevane novčane svote kao naknade zbog upotrebe tužiteljeve stvari u korist tuženika sud je u odnosu na visinu tužbenog zahtjeva odlučio prema slobodnoj ocjeni sukladno čl. 223. st. u vezi čl. 10. ZPP-a cijeneći da bi izvođenje dokaza građevinskim i financijskim vještačenjem predstavljalo nerazmjernu teškoću i nesvrshodan prekomjeran trošak obzirom na pravilima životnog iskustva općepoznatu činjenicu da je ustvrđeni iznos od 2.500,00 kn (cca 300 eura) komercijalnog najma predmetne nekretnine realan i moguć te da isti može biti potencijalno kudikamo veći turističkim iznajmljivanjem pored isto tako općepoznate činjenice da je grad Zadar turistički centar.

25. Budući da tuženik nije ispunio svoju ugovornu obvezu isplate cijene za kupljeno (arg. iz čl. 376. st. 1. u vezi čl. 438. st. ZOO-a) to tužitelju osnovano pripada pravo raskinuti predmetni ugovor.

26. Slijedom naprijed izloženog sud je tuženikov prigovor radi prijeboja ocijenio neosnovanim, odnosno sud je utvrdio da ne postoji tuženikova tražbina u iznosu od 25.000,00 eura s osnova izvršenih ulaganja u predmetni poslovni prostor.

27. Sud je temeljem obrazloženog odlučio kao u izreci ove presude.

28. Odluka o zateznoj kamati donesena je na temelju odredbe članka 29. stavak 1. ZOO-a prema kojoj dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje pored glavnice i zatezne kamate i to po stopi određenoj u čl. 29. st. 2. ZOO-a, a koja se odnosi na ostale odnose.

29. Imajući u vidu činjenicu da je tužitelj u cijelosti uspio u ovom postupku, to tužitelj sukladno čl. 154. st. 1. ZPP-a ima pravo na parnične troškove.

30. Po ocjeni ovoga suda tužitelj ima pravo u skladu sa Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine 142/2012, 103/2014, 118/2014, 107/2015 – dalje Tarifa) i to: za sastav tužbe i četiri podneska u iznosu od po 2.500,00

kn(Tbr. 8. t. 1. Tarife), za pristup na pet ročišta u iznosu od po 2.500,00 kn (Tbr. 9. t. 1. Tarife), , što sve skupa uvećano za PDV 6.2500,00 kn ukupno iznosi 31.250,00 kn. Tužitelju pripada i pravo u skladu sa Tar. br. 1., 2. i 3. Tarife sudskih pristojbi koje su sastavni dio Zakona o sudskim pristojbama (Narodne novine broj: 118/18) i na trošak sudske pristojbe na tužbu i presudu u iznosu od po 4.300,00 kn. Temeljem navedenog, tužitelju pripada pravo na naknadu troškova postupka u ukupnom iznosu od 39.850,00 kn. Sud nije prihvatio tužiteljev zahtjev za naknadu troška za sastav podneska od dana 05. lipnja 2018. godine u iznosu od 250,00 kn budući je sud sukladno čl. 155. ZPP-a, smatrao da navedeni trošak nije bio potreban za vođenje ove parnice.

U Zagrebu, 26. studenog 2021.

SUDAC:
Vjekoslav Zaninović

Dokument je elektronički potpisan:

VJEKOSLAV ZANINOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

26-11-2021

14:05:00

DN
C=HR
O=REPUBLIKA Hrvatska, OU=SUD U ZAGREBU
2.5.4.374F100445201313136303136303132
CN=VJEKOSLAV ZANINOVIĆ

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana kada se smatra da joj je dostava presude obavljena (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje) odnosno u istom roku po primitku presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), a podnosi se e komunikacijom putem ovog suda.

DNA:

- tužitelju po pun.
- tuženiku po pun.
- kal. 30 dana

Broj zapisa: **eb302-869b2**

Kontrolni broj: **0884f-c6965-0dc91**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=VJEKOSLAV ZANINOVIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

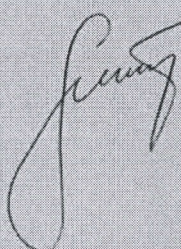
Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

IZJAVA

Ja, niže vlastoručno potpisani **MARIJO GVOZDEN**, ZAGREB, STROJARSKA CESTA 4, rođen 04.07.1961. godine, OIB 65893226947-----
pod moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem:-----
da sam od gospode ANE PERIĆ, ZAGREB, KOZJAK 50, rođene 28.04.1959. godine, OIB: 64497354247, primio novčani iznos od 30.000,00 eura (trideset tisuća eura) na ime kupnje nekretnine upisane kod Općinskog suda u Zadru ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZADAR, Katastarska općina: 334634, DIKLO, Broj ZK uložka: 4985, 2. Suvlasnički dio: 137/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Stan oznake A2 u prizemlju netto površine 43,29 m² sa garažnim mjestom oznake G2 u podrumu netto površine 8,82 m², u elaboratu označeno: sivo.-----

U Zagrebu, dana 08.11.2022. godine.

MARIJO GVOZDEN



Ja, javni bilježnik Domagoj Ranogajec, Zagreb, Heinzelova 40, potvrđujem da je stranka:

MARIJO GVOZDEN, OIB 65893226947, ZAGREB, GRAD ZAGREB, STROJARSKA CESTA 4, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 116613384 PU Zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 7,50 kn.

Broj: OV-4734/2022
Zagreb, 08.11.2022.



Javni bilježnik
Domagoj Ranogajec

