



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Ulica grada Vukovara 84

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda, Nives Grubišić Đogić, u pravnoj stvari I tužitelja Igora Poljanca (OIB: 33347081150) iz Zagreba, Dugoratska 14 i II tužitelja Damira Čavara (OIB: 09066371648) iz Dugog Sela, Vladimira Nazora 30, zastupanih po punomoćniku Goranu Šverku, odvjetniku iz Zagreba, Biskupa Galjufa 22, protiv tuženika Laser gradnja d.o.o. (OIB: 60843248602) iz Zagreba, Velikopoljska 9/H zastupan po punomoćniku Igoru Saviću, odvjetniku iz Zagreba, Gredička 23, radi isplate, nakon glavne i javne rasprave zaključene 10. lipnja 2013., održane u prisutnosti punomoćnika stranaka, 17. srpnja 2013.

presudio je

I) Odbija se tužbeni zahtjev I i II tužitelja koji glasi:

"Nalaže se tuženiku Laser gradnja d.o.o. isplatiti tužiteljima Igoru Poljancu i Damiru Čavaru iznos od 45.356,00 EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate uvećano sa zateznom kamatom tekućom od 30.03.2011. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena te naknaditi im trošak parničnog postupka, sve roku od 15 dana."

II) Nalaže se I i II tužiteljima naknaditi tuženiku trošak parničnog postupka u iznosu od 66.750,00 kuna, u roku 15 dana.

Obrazloženje

Tužitelji su dana 25.03.2009. podnijeli tužbu ovom sudu u kojoj tvrde da su dana 13.04.2007. s tuženikom sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim su kao prodavatelji zajedno s Alenom Čečurinom prodali tuženiku svoje suvlasničke dijelove nekretnina i to zemljišne čestice koje su upisane u zk.ul.br.320 k.o. Klara. Tužitelji su tuženiku izdali tabularnu ispravu i tuženik je upisao svoje pravo vlasništva u zemljišne knjige. Tuženik se predmetnim ugovorom obvezao tužiteljima i Alenu Čečuri isplatiti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 168.034,00 EUR u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate. Tuženik je tužiteljima isplatio dio kupoprodajne cijene u iznosu od 100.000,00 EUR dok preostali iznos od 68.034,00 EUR nije isplatio niti je prodavateljima prenio vlasništvo na stanu u stambenoj zgradi kojeg se obvezao sagraditi na nekretnini koju je kupio od tužitelja. Obzirom tuženik do određenog roka nije navedeni stan izgradio niti je prodavateljima isplatio ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 68.034,00 EUR, a od čega 2/3 otpada na tužitelje to tužitelji predlažu sudu donijeti presudu kojom će naložiti tuženiku da tužiteljima isplati iznos od 45.356,00 EUR-a sa zateznom kamatom koja je teče od isteka roka do kada je tuženik tužiteljima trebao prenijeti u vlasništvo predmetni stan, odnosno 18 mjeseci od izdavanja potvrde glavnog projekta tj. dana 30.03.2011.

Tuženik u odgovoru na tužbu priznaje da je s tužiteljima i Alenom Čečurkom kao prodavateljima sklopio Ugovor o kupoprodaji sadržaja koji se navodi u tužbi, da je prodavateljima iz tog ugovora isplatio dio kupoprodajne cijene od 100.000,00 EUR, da do dana zaključenja glavne rasprave nije sagradio objekt koji se tužiteljima obvezao predati u vlasništvo temeljem članka 3. Ugovora od 13.04.2007. iako je tuženiku dana 29.09.2009. izdana potvrda glavnog projekta. Ističe prigovor preuranjenosti tužbe obzirom u trenutku njenog podnošenja nadležno tijelo još nije izdalo tuženiku pravomoćnu građevinsku dozvolu pa obveza tuženika još nije dospjela u smislu članka 3. stavka 6. Ugovora. Oспорava da bi za tuženika, temeljem kupoprodajnog ugovora, proizlazila obveza na isplatu kupoprodajne cijene u utuženom iznosu iz razloga što se tuženik nije prodavateljima obvezao isplatiti iznos kupoprodajne cijene od 68.034,00 EUR u naravi, već im prenijeti u vlasništvo izgrađeni stan.

Sud je tijekom postupka izvršio uvid u Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 13.04.2007. (list 4-8), prikaz zemljišno-knjižnog uložka broj 22627 i 320 (list 9-10), tabularnu ispravu (list 16-17), potvrdu glavnog projekta od 29.09.2009. (list 23-25), podaci o subjektu Laser gradnja d.o.o. (list 26) i lokacijsku dozvolu od 06.04.2007. (list 28-34).

Temeljem tako provedenog dokaznog postupka, a cijeneći svaki dokaz za sebe i sve dokaze u njihovoj ukupnosti sukladno odredbi članka 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 133/08, 57/11 i 25/13 - dalje u tekstu : ZPP), ovaj sud je utvrdio da tužbeni zahtjev I i II tužitelja nije osnovan.

Prvotno su tužitelji tužbenim zahtjevom zahtijevali raskid Ugovora o kupoprodaji sklopljenog 30.04.2007. te uspostavu prijašnjeg zemljišno knjižnog stanja i to brisanjem prava vlasništva tuženika i upisom vlasništva tužitelja na suvlasničkim dijelovima nekretnina koje su predmet kupoprodajnog ugovora. Tijekom postupka tužitelji su preinačili tužbeni zahtjev na način da zahtijevaju ispunjenje ugovorne obveze isplatom preostalog dijela kupoprodajne cijene.

Tuženik se protivio preinaci tužbe.

Sud je rješenjem od 10.06.2013. dopustio preinaku tužbe iz razloga što je to svrsishodno za konačno rješenje odnosa među strankama (članak 190. stavak 2. ZPP).

Predmet spora je zahtjev tužitelja prema tuženiku za isplatom iznosa od 45.356,00 EUR, po osnovi obveze iz Ugovora o kupoprodaji od 13.04.2007.

Nesporno je da su stranke sklopile ugovor o kupoprodaji od 13.04.2007., da su tužitelji kao prodavatelji zajedno s Alenom Čečurkom ispunili svoje ugovorne obveze, da je tuženik samo djelomično ispunio svoju obvezu na isplatu kupoprodajne cijene time što im je isplatio iznos od 100.000,00 EUR od ukupno ugovorenog iznosa od 168.034,00 EUR. Nesporno je i da se tuženik obvezao tužiteljima na ime isplate dijela kupoprodajne cijene od 68.034,00 EUR prenijeti u vlasništvo stan u stambenoj zgradi koju će izgraditi na nekretnini koju je kupio od tužitelja i to u roku od 18 mjeseci od izdavanja pravomoćne građevne dozvole za gradnju tog objekta kao i da je potvrda glavnog projekta, koja se temeljem propisa koji su stupili na snagu nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora, izdaje umjesto građevne dozvole i ne stječe svojstvo pravomoćnosti, izdana 29.09.2009. Nesporno je da tuženik nije do zaključenja glavne rasprave izgradio objekt na zemljištu kupljenom od tužitelja.

Na navedene nesporne okolnosti sud nije izvodio dokaze niti je analizirao rezultate izvedenih dokaza.

Među strankama je sporno da li je obveza tuženika na isplatu preostalog dijela kupoprodajne cijene od 68.034,00 EUR dospjela u vrijeme podnošenja tužbe, pa prema tome da li je tužba koja je prvotno podnesena radi raskida ugovora, a potom preinačena promjenom zahtijeva na ispunjenje ugovorne obveze, preuranjena. Nadalje, sporan je predmet obveze tuženika iz ugovora o kupoprodaji od 13.04.2007., odnosno da li je to isplata kupoprodajne cijene ili prijenos vlasništva na stanu u stambenoj zgradi koju se tuženik obvezao sagraditi na nekretnini koju je kupio od tužitelja.

Tuženik je tijekom postupka isticao prigovor preuranjenosti tužbe.

Obzirom iz nespornih činjenica proizlazi da je obveza tuženika na isplatu preostalog dijela kupoprodajne cijene u iznosu od 68.034,00 EUR dospjela 30.03.2011. (osamnaest mjeseci nakon izdavanja potvrde glavnog projekta) slijedi zaključak da je obveza tuženika dospjela u trenutku objektivne preinake tužbe izmjenom tužbenog zahtijeva kojim umjesto raskida ugovora traži njegovo ispunjenje (06.06.2012.). Što se tiče prvotno postavljenog tužbenog zahtijeva kojim zahtijevaju raskid ugovora ističe se da su tužitelji tijekom postupka činjenično dopunili tužbene navode time što su naveli da je ispunjenje tuženikove obveza u trenutku podnošenja tužbe bilo neizvjesno zbog čega su tužitelji i podnijeli tužbu takvog sadržaja. Obzirom je odredbom članka 364. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05 i 41/08 - dalje: ZOO) propisano pravo ugovorne strane da zahtijeva raskid ugovora i prije isteka roka za ispunjenje obveze, ako je očito da jedna strana neće ispuniti tu obvezu, a čime je izričitom zakonskom odredbom predviđeno pravo ugovorne strane zahtijevati raskid ugovora i prije dospeljeća obveze na ispunjenje tog ugovora od strane druge ugovorne strane, to se prigovor tuženika ukazuje neosnovanim.

Radi utvrđenja što je predmet tuženikove obveze sud je pročitao ugovor o kupoprodaji od 13.04.2007.

Iz navedenog ugovora proizlazi da je između tužitelja i Alena Čečure kao prodavatelja i tuženika kao kupca ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 168.034,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti na dan isplate prema srednjem tečaju HNB-a. Istu se tuženik obvezuje isplatiti prodavateljima na način da dio od 30.000,00 EUR isplati odmah po potpisu ugovora i to svakom od prodavatelja trećinu cijene na njihove tekuće račune (pobliže naznačene u ugovoru), iznos od 70.000,00 EUR u roku od 15 dana od predočenja pravomoćne lokacijske dozvole za stambenu građevinu koja će biti izgrađena na nekretnini koja je prodana kupcu i to isplatom trećine navedenog iznosa prodavateljima na njihove tekuće račune. Na ime ostatka kupoprodajne cijene od 68.034,00 EUR tuženik se obvezuje prodavateljima kompenzacijom prenijeti u suvlasništvo na jednake dijelove nekretninu i to stan (detaljno opisan u ugovoru) koji će biti izgrađen od strane tuženika na zemljištu koje je isti kupio od prodavatelja. Kupac se obvezuje prethodno navedeni stan predati prodavateljima u suvlasništvo u roku od jedne i pol godine od ishodenja pravomoćne građevinske dozvole za gradnju stambenog objekta na nekretnini iz članka 1. Ugovora (članak 3. Ugovora). Nakon predočenja pravomoćne lokacijske dozvole od strane prodavatelja kupcu (članak 3.), kupac se obvezuje svakom od prodavatelja predati jednu mjenicu bez protesta na iznos od 22.678,00 EUR kao sredstvo osiguranja isplate iznosa dijela kupoprodajne cijene u iznosu od 68.034,00 EUR, a koju mjenicu prodavatelji mogu poslati na naplatu ukoliko kupac u roku iz članka 3. stavka 6. Ugovora ne preda kupcima u suvlasništvo stan iz članka 3. Ugovora.

Sadržajnim i smislenim tumačenjem navedenih ugovornih odredaba sud je zaključio da je tuženik navedenim ugovorom preuzeo obvezu isplatiti tužiteljima kupoprodajnu cijenu u iznosu od 100.000,00 EUR na njihove tekuće račune dinamikom kako je to ugovoreno u predmetnom ugovoru te im prenijeti u vlasništvo nekretninu (detaljno opisanu u Ugovoru) koja će biti izgrađena od strane kupca. Naime, iako stranke u navedenom ugovoru navode da će tuženik svoju obvezu na "isplatu dijela kupoprodajne cijene od 68.034,00 EUR" izvršiti na način da će prodavateljima prenijeti u vlasništvo nekretninu, sud u navedenim odredbama ne nalazi osnov po kojem bi tužitelj mogao zahtijevati isplatu kupoprodajne cijene ili birati između više načina ispunjenja tražbine, od kojih je jedna isplata kupoprodajne cijene u utuženom iznosu. Naime, da bi se radilo o obvezi koja ima više činidaba (članci 32.-40. ZOO) isto mora biti posebno ugovoreno između stranaka, a koji dogovor sud ne nalazi u odredbama Ugovora niti je tužitelj dokazao da bi takav dogovor predstavljao pravu volja ugovornih stranaka (članak 219. ZPP). Stoga je zaključak suda da se u konkretnom slučaju radi o jednoj obvezi s točno određenom činidbom (prijenosom prava vlasništva na nekretnini).

Pritom valja reći da sud, kod tumačenja spornih odredaba predmetnog ugovora, nije smatrao bitnim što su stranke obvezu tuženika na prijenos vlasništva na još neizgrađenoj nekretnini nazvale isplatom dijela kupoprodajne cijene, niti što su stranke način ispunjenja tuženikove obveze nazvale kompenzacijom. Naime, prilikom tumačenja ugovornih odredaba ne treba se držati doslovnog značenja pojedinih izričaja, već je odlučna prava volja i smisao ugovornih odredaba, koje treba razumjeti kako to odgovara općim načelima obveznog prava (članak 319. ZOO). Kako su navedene odredbe ugovora jasne, odnosno iz istih jasno proizlazi što je pravo, a što obveza ugovornih strana to sama činjenica što su stranke na određeni način imenovala određene odnose suprotno njihovom stvarnom i pravnom značenju, nije odlučna.

Obzirom je utvrđeno da isplata iznosa od 68.034,00 EUR nije predmet obveze tuženika, to je tužbeni zahtjev ocijenjen neosnovanim.

Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi članka 154. stavak 1., članka 155. i članka 161. stavak 1. ZPP. Troškovi su odmjereni prema vrijednosti predmeta spora u vrijeme poduzimanja pojedine radnje u postupku i troškovniku stranke, a sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 142/12 - dalje: Tarifa) po kojoj vrijednost jednog boda iznosi 10,00 kuna.

Tuženiku je za zastupanje po punomoćniku-odvjetniku dosuđen trošak parničnog postupka u ukupnom iznosu od 66.750,00 kuna. Isti trošak se odnosi na sastav podneska kojim daje odgovor na tužbu i podneska od 24.06.2010. u iznosu 12.400,00 kuna svaki (Tbr. 7/1), na zastupanje na ročištu 18.05.2010. u iznosu od 12.400,00 kuna (Tbr. 8/1), zastupanje na ročištu 20.10.2011. u iznosu od 6.200,00 kuna (Tbr.9/2), za zastupanje na ročištima 16.04.2013. i 10.06.2013. u iznosu od 5.000,00 kuna za svako (Tbr. 9/1), uvećano za PDV (25 %).

Obzirom je tuženik zahtjev za naknadom parničnog troška previsoko postavio u odnosu na odredbe Tarife valjalo je njegov zahtjev odbiti preko dosuđenog iznosa.

Zahtjev tužitelja za naknadom parničnog troška je odbijen obzirom isti nisu uspjeli u sporu.

Zagreb, 17. srpnja 2013.

S u d a c :

Nives Grubišić Đogić v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku 15 dana od dana dostave presude. Žalba se podnosi pisano u 5 istovjetnih primjeraka Županijskom sudu u Zagrebu putem ovoga suda.

DNA:

1. Pun. tužitelja: Goran Šverko, odvjetnik
2. Pun. tuženika: Igor Savić, odvjetnik

