



Republika Hrvatska
Županijski sud u Karlovcu
Karlovac

GŽ-551/2019-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Županijski sud u Karlovcu sud drugog stupnja, u vijeću sastavljenom od sutkinje Vesne Britvec predsjednice vijeća, sutkinje Vinke Vrančić izvjestiteljice i članice vijeća, te suca Michala Danečeka člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja EUROING d.o.o., OIB 62576900177, iz Zagreba, X. Vrbik 2, zastupan po punomoćniku Gordanu Vuletiću odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženog Enimarka Ponjevića, OIB 65617916087, iz Zagreba, Ivana Stožira 6, zastupan po punomoćniku Lei Kalda odvjetnici u Zagrebu, radi utvrđenja i raskida ugovora, odlučujući o žalbi tužitelja protiv presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-3235/13-48 od 9. svibnja 2019., u sjednici vijeća održanoj 20. siječnja 2021.

p r e s u d i o j e

I Odbija se žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđuje presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-3235/13-48 od 9. svibnja 2019.

II Odbija se zahtjev tuženog za naknadu troška sastava odgovora na žalbu u iznosu 3125,00 kuna kao neosnovan.

Obrazloženje

Presudom suda prvog stupnja poslovni broj P-3235/13-48 od 9. svibnja 2019. suđeno je:

"I/ U cijelosti se odbija tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

1. Utvrđuje se da je raskinut Ugovor sklopljen dana 31.3.2010. između tužitelja EUROING d.o.o., Zagreb, kao prodavatelja i tuženika Enimarka Ponjevića, kao kupca, ovjeren u potpisu kod Zdenka Frida, javnog bilježnika iz Zagreba pod posl.br. OV-5364/10.

2. Utvrđuje se da je raskinut Ugovor sklopljen dana 31.3.2010. između tužitelja EUROING d.o.o., Zagreb, kao prodavatelja i tuženika Enimarka Ponjevića, kao kupca, ovjeren u potpisu kod Zdenka Frida, javnog bilježnika iz Zagreba pod posl.br. OV-5366/10.

II/ U cijelosti se odbija eventualno kumulirani tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

1. Raskida se Ugovor sklopljen dana 31.3.2010. između tužitelja EUROING d.o.o., Zagreb, kao prodavatelja i tuženika Enimarka Ponjevića, kao kupca, ovjeren u potpisu kod Zdenka Frida, javnog bilježnika iz Zagreba pod posl.br. OV-5364/10.

2. Raskida se Ugovor sklopljen dana 31.3.2010. između tužitelja EUROING d.o.o., Zagreb, kao prodavatelja i tuženika Enimarka Ponjevića, kao kupca, ovjeren u potpisu kod Zdenka Frida, javnog bilježnika iz Zagreba pod posl.br. OV-5366/10.

III/ Odbija se zahtjev tužitelja EUROING d.o.o., Zagreb za naknadom troškova parničnog postupka, u cijelosti.

IV/ Nalaže se tužitelju EUROING d.o.o., Zagreb naknaditi tuženiku Enimarku Ponjeviću troškove parničnog postupka u iznosu od 43.625,00 kn, u roku 15 dana."

Protiv te presude žalbu je pravovremeno podnio tužitelj zbog bitne povrede odredba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pogrešne primjene materijalnog prava i odluke o troškovima, s prijedlogom da sud drugog stupnja pobijanu presudu preinači, podredno da istu ukine i predmet vrati na ponovno odlučivanje.

Tuženik je u odgovoru na žalbu porekao navode žalbe kao neosnovane i predložio da sud drugog stupnja odbije žalbu kao neosnovanu i potvrdi donesenu prvostupanjsku presudu, te obveže tužitelja da tuženiku nadoknadi trošak sastava odgovora na žalbu u iznosu 2.500,00 kn uvećano za PDV od 25% u iznosu 625,00 kn.

Žalba je neosnovana.

Ispitujući pobijanu presudu u granicama razloga navedenih u žalbi, te po službenoj dužnosti temeljem odredbe članka 365. stavak 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 70/19 - dalje ZPP) ovaj sud drugog stupnja je utvrdio da nije počinjena niti jedna od bitnih povreda odredba parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka ZPP-a na koje pazi po službenoj dužnosti.

Pobijana presuda sadrži razloge o odlučnim činjenicama koji su neproturječni dokumentaciji u spisu, zbog čega nije počinjena bitna povreda odredba parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP-a na koju se poziva tužitelj u žalbi.

Suprotno žalbenim navodima tužitelja, sud prvog stupnja je pravilno i potpuno utvrdio slijedeće činjenično stanje:

- da su tužitelj kao prodavatelj i tuženi kao kupac dana 31. ožujka 2010. zaključili ugovore o kupoprodaji suvlasničkog dijela zk.č.br. 1072/48 i 1072/24 k.o. Grad Zagreb, tada u naravi stambenog objekta u izgradnji, i to:

- ugovor br. OV-5364/10 onog dijela koji će odgovarati budućem posebnom dijelu – podrumskom spremištu s posebnim ulazom koji se sastoji od dvije prostorije, ukupne površine 59,65 m² za cijenu od 23.000,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti

koja će se po konačnoj izmjeri umanjiti ili povećati u slučaju odstupanja u površinama,

- ugovor br. OV-5366/10 onog dijela koji će odgovarati budućem posebnom dijelu – stanu oznake A u razizemlju koji se sastoji od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice, kupaonice, balkona i vrta, ukupne površine 58,73 m², kao i garaži broj 4 s dva parkirna mjesta, površine 16,84 m², za cijenu od 97.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti koja će se po konačnoj izmjeri umanjiti ili povećati u slučaju odstupanja u površinama
(u daljnjem tekstu predmetni ugovori)

- da se tužitelj kao prodavatelj u članku 3. stavak 1. i članku 7. oba predmetna ugovora obvezao dovršiti stambeni objekt u cijelosti, kao i posebni dio koji je predmet prodaje, sve u osnovnoj rohbau izvedbi što podrazumijeva ugrađenu vanjsku stolariju te ugrađene sve priključke do brojila u stanu i o tome na nedvojbeni način obavijestiti tuženika kao kupca te mu predati u takvom stanju kupljeni dio u posjed slobodan od osoba i stvari i o tome sačiniti zapisnik o primopredaji, sve najkasnije do 30. lipnja 2010., dok se tuženik u članku 7. oba predmetna ugovora obvezao potom na kupljenom posebnom dijelu o svom trošku izvesti sve ostale radove nužne za tehnički pregled radi ishodenja uporabne dozvole, poštujući pritom upute prodavatelja,

- iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka za građevinu Bernarda Mahečića i njegovog usmenog očitovanja proizlazi da se razlikuje:

- gruba rohbau fazu koja podrazumijeva samo osnovnu nosivu konstrukciju zgrade s temeljnom hidroizolacijom i krovom,
- osnovna rohbau fazu koja podrazumijeva sve radove navedene u članku 3. stavak 1. oba ugovora,
- fina rohbau fazu koja podrazumijeva sve radove koji prethode tehničkom pregledu, a to znači izvedene sve građevinsko-obrtničko-instalaterske radove bez završnih obrada podova, zidova, sobnih vrata i sanitarne opreme, ali uz obvezatno ugrađene bojlere i sva trošila,

te da je na konkretnom objektu stanje prilikom očevida bilo takvo da su zajednički dijelovi zgrade bili u gruboj rohbau fazi, da su stanovi na prvom katu i potkrovlju bili negdje između osnovne i fine rohbau faze, a da su stanovi u razizemlju i podrumu (pa tako i posebni dijelovi koje je tuženik kupio) bili u nižoj fazi dovršenosti tj. samo u većoj mjeri ali ne i potpuno u osnovnoj rohbau fazi,

- da su pedugovori, Sporazum o načinu izvršavanja sporazuma od 19. travnja 2008. i Sporazum o načinu rješenja međusobnih odnosa od 24. srpnja 2009. derogirani predmetnim ugovorima.

Pravilno je sud prvog stupnja prihvatio nalaz i mišljenje navedenog vještaka i povjerovao njegovom iskazu, te utvrdio da tužitelj nije ispunio svoje obveze iz predmetnih ugovora, te da stoga tuženik niti teoretski nije mogao preuzeti posjed kupljenih posebnih dijelova u osnovnoj rohbau fazi i pasti u zakašnjenje sa svojom obvezom iz članka 7. predmetnih ugovora niti izvršiti preostale radove od osnovne rohbau faze pa do faze potpune spremnosti kupljenih posebnih dijelova za tehnički pregled.

Tužitelj u žalbi iznosi vlastitu subjektivnu ocjenu provedenih dokaza koja se ne može s uspjehom usprotiviti pravilnoj ocjeni dokaza suda prvog stupnja.

Tužitelj se neosnovano u žalbi poziva na iskaz svjedoka Zorana Jelenića i osporava istinitost iskaza tuženog, koje dokaze sud prvog stupnja nije cijenio, jer je relevantne činjenice utvrdio iz nepristranog i stručnog dokaza navedenog pisanog nalaza i mišljenje i iskaza vještaka Bernarda Mahečića a na osnovi provedenog očevida na licu mjesta dana 3. veljače 2017., dakle nakon više od 6 godina od isteka ugovorenog roka 30. lipnja 2010.

Naime, iz pisanog nalaza i mišljenja vještaka Bernarda Mahečića dipl. ing. arh. i njegovog iskaza na ročištu dana 14. ožujka 2018. (list 188-190 spisa) nedvojbeno proizlazi da su na predmetnoj stambenoj zgradi na dan održavanja očevida 3. veljače 2017. zajednički dijelovi zgrade bili u gruboj rohbau fazi, da su stanovi na prvom katu i potkrovlju bili negdje između osnovne i fine rohbau faze, te da su stanovi u razizemlju i podrumu bili u nižoj fazi dovršenosti tj. samo u većoj mjeri osnovne rohbau faze ali ne kompletno u osnovnoj rohbau fazi.

Iako se tužitelj u žalbi kao i u tužbi poziva na to da je tuženiku izjavio raskid predmetnih ugovora dopisom od 4. prosinca 2012., on taj dopis nije dostavio u spis, niti je dokazao da zbog krivnje tuženog nije bio u mogućnosti ispuniti svoje obveze iz predmetnih ugovora, u smislu odredbe članka 219. ZPP-a u vezi odredbe članka 7. stavak 1. ZPP-a.

Tužitelj nije u tijeku postupka pred sudom prvog stupnja dokazao svoje tvrdnje o tome da tuženik njemu nikada nije isplatio cjelokupnu ugovorenu kupoprodajnu cijenu, dok iz dokaza u spisu proizlazi suprotno tj. da je tuženi isplatio tužitelju iznos od 120.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti na ime obveza iz predmetnih ugovora..

Naime, na listu 28-31 spisa prileži preslika Sporazuma o načinu razrješavanja međusobnih odnosa i zasnivanja založnog prava na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine na kojem su stranke potpise ovjerile dana 24. srpnja 2009. pod brojem OV-5381/09 u javnobilježničkom uredu Nikole Tadića u Zagrebu, te je u članku 3. tog ugovora navedeno da je založni dužnik u ovom predmetu tužitelj potvrđuje da je založni vjerovnik a u ovom predmetu tuženik isplatio ukupno iznos od 120.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti na ime obveze preuzete ugovorima, te je u članku 5. osnovano založno pravo radi osiguranja navedene tražbine u iznosu od 120.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama na 1/3 dijela predmetne nekretnine.

Tužitelj je izgubio parnicu kod Općinskog suda u Zagrebu pod brojem P-350/13 koju je u ovom predmetu tuženi Emerik Ponjević a tamo tužitelj pokrenu hipotekarnom tužbom na temelju navedenog sporazuma od 24. srpnja 2009., te je u tom predmetu tuženi EUROING d.o.o. a ovdje tužitelj odbijen sa protutužbenim zahtjevom da tuženi njemu izda brisovno očitovanje za brisanje založnog prava upisanog temeljem navedenog sporazuma od 24. srpnja 2009.

Osim toga, u članku 6. oba predmetna ugovora tužitelj je kao prodavatelj dopustio tuženom kao kupcu da izvrši u zemljišnim i drugim javnim knjigama uknjižbu svog prava vlasništva na nekretninama iz tog ugovora, bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja tužitelja kao prodavatelja.

Zbog navedenoga neosnovano se tužitelj u žalbi poziva na odredbu članka 358. ZOO-a navodeći da je bio spreman izvršiti svoju obvezu tj. dovršiti predmetnu nekretninu sukladno članku 3. predmetnih ugovora, međutim, da to nije mogao bez isplate kupovnine od strane tuženog.

Budući da tužitelj u smislu odredbe članka 360. Zakona o obveznim odnosima (Narodne Novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 – u daljnjem tekstu ZOO) nije ispunio u potpunosti svoje obveze iz članka 3. i članka 7. predmetnih ugovora, on nema pravo na raskid predmetnih ugovora i pravilno je sud prvog stupnja odbio njegov tužbeni zahtjev kao neosnovan pozivom na odredbu članka 360. ZOO-a i članka 362. ZOO-a.

U smislu odredbe članka 360. ZOO-a do raskida ugovora dolazi jednostranom izjavom ugovorne strane ili po samom zakonu, a ne konstitutivnom odlukom suda, te je pravilno sud prvog stupnja pobijanom presudom odbio i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev kao neosnovan.

I odluka o trošku je pravilna kako u pogledu osnovan (članak 154. stavak 1. ZPP-a) tako i u pogledu visine (Tarifa o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika).

Zbog svega navedenoga temeljem odredbe članka 368. ZPP-a valjalo je odbiti žalbu tužitelja kao neosnovanu i potvrditi pobijanu prvostupanjsku presudu, te odlučiti kao u stavku I izrijeke.

Na temelju članka 166. stavak 1. ZPP-a odbijen je zahtjev tuženog za naknadu žalbenog troška u iznosu 3.125,00 kuna kao neosnovan, jer trošak sastava odgovora na žalbu nije bio potreban za odlučivanje o žalbi tužitelja, te je odlučeno kao u stavku II izrijeke.

U Karlovcu 20. siječnja 2021.

Predsjednica vijeća
Vesna Britvec

Broj zapisa: **eb2f6-ef037**

Kontrolni broj: **0f905-f41dc-b02f8**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VESNA BRITVEC, L=KARLOVAC, O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU, 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, **Županijski sud u Karlovcu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.