P-3699/18-1

1

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUDU ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84
10000 Zagreb

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
7 PRIMLJENO
neposr. poštom 20 -07- 2018 obično prepor.
u ... prim. ... pril.
pristojba ... kn

TUŽITELJ: CRUDELIS d.o.o. iz Podstrane, Mile Gojsalić 67, OIB: 63780122733, zastupano pojedinačno i samostalno po direktorici Jasmini Sabljić iz Podstrane, Mile Gojsalić 57, OIB: 95030754995

TUŽENICI: 1) RATKA IVA CELIĆ iz Zagreba, KOSA 1. ODVOJAK 3, OIB: 31796635848
2) JOSIP MIOČ iz Zagreba, Novačka 7A, OIB: 58078995946
3) ANITA MIOČ iz Zagreba, Novačka 7A, OIB: 54422753334

TUŽBA

radi pobijanja dužnikove pravne radnje na štetu vjerovnika
v.p.s. 539.939,56 HRK
u prilogu: punomoć i dr.

Tužena pod 1) duguje tužitelju glasom toč. I. nepravomoćne presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu Povrv-17839/2015 od 15. lipnja 2018. godine iznos od 539.969,56 HRK sa zateznom kamatom koja teče od 6.listopada 2015. godine pa do isplate.

DOKAZ: Presuda, uvid u spis ovog suda Povrv-17839/15

Potraživanje tužitelja prema tuženoj pod 1) proizlazi iz pravnog posla kupoprodaje nekretnine (213/10000 dijela) upisane kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk.ul.br.30460, poduložak br.113 k.o.Grad Zagreb, k.č.br.7740/2, u naravi zgrada mješovite uporabe br.3 i 5 u Oporovečkoj ulici, Zagreb i dvorište, površine 2663 m2, od čega dvorište, površine 1095 m2, a zgrada mješovite uporabe 3,5, površine 1568 m2 sa kojim je suvlasničkim dijelom nekretnine povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, u naravi stan A.6.03. u potkrovlju (oznake A.6.03.) koji se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka, kuhinje, predsoblja, sobe 1, sobe 2, sobe 3, garderobe, kupaonice 1, kupaonice 2, wc-a i gospodarstvo, terase 1, terase 2, površine 141.21 m2, garažnog mjesta GM-87 u etaži „-1" (oznake GM-87) površine 16,00 m2, ukupne korisne vrijednosti 165.21 m2 u etažnom elaboratu označeno svijetlo crvenom bojom.

Tužena pod 1) je nezaposlena osoba, koja nema stalnih primanja i koja nema u vlasništvu drugih nekretnina osim gore opisane nekretnine.

DOKAZ: saslušanje tužene pod 1)

Obzirom da je tužena stekla kupoprodajom pravo vlasništva predmetnog stana u cijelosti, bez da je, u potpunosti, platila tužitelju međusobnim dogovorom utvrđenu cijenu tužitelj je protiv tužene pod 1) dana 3. siječnja 2018. godine Općinskom državnom odvjetništvu u Splitu podnio kaznenu prijavu radi počinjenja kaznenog djela prijevare, i to upravo zbog stjecanja protupravne imovinske koristi kojom je tužitelja oštetila za iznos od najmanje 539.939,56 HRK.

DOKAZ: uvid u kaznenu prijavu posl.br.: K-DO-63/18

Dakle, očito je da je tužitelj prema tuženoj pod 1) ima dospjelu novčanu tražbinu koju teško može naplatiti, jer je tužena pod 1. bez vrjednije imovine koju je, a nakon što je sud dana 15. lipnja 2018. objavio presudu i održao platni nalog na snazi, kupoprodajom prenijela na drugoga.

Konkretno, tužena pod 1) je kao prodavatelj dana 04.07.2018. u Zagrebu sklopila Ugovor o kupoprodaji nekretnine, sa tuženicima pod 2) i 3), kao kupcima, na kojem Ugovoru je tužena pod 1. pred Javnim bilježnikom u Zagrebu Jasna Zorić dana 04.07.2018. pod brojem OV-4738/2018 ovjerio istinitost svog potpisa.

Predmet Ugovora o kupoprodaji jest prodaja ranije opisane nekretnine.

DOKAZ: pregled Ugovora o kupoprodaji

Potom su tuženici pod 2) i 3) na temelju gore opisanog Ugovora o kupoprodaji u zemljišnoknjižnom postupku kod ovog suda posl.br. Z-37246/2018, dana 4.7.2018., postigli upis predbilježbe prava vlasništva na predmetnoj nekretnini.

DOKAZ: e-izvadak, uvid u spis ZK odjela Z-37246/18

Tužitelji su u Ugovoru o kupoprodaji nekretnine ugovorili cijenu koja je znatno niža od tržišne vrijednosti nekretnine, pa je bez ikakve dvojbe da je tužena pod 1) opisanu raspoložbu svog prava vlasništva učinila dogovorno sa tuženim pod 2) i 3) samo kako bi onemogućila tužitelja u namirenju njegove dospjele novčane tražbine.

DOKAZ: saslušanje tužitelja i tuženika

Dakle, sasvim je izvjesno da je Ugovorom o kupoprodaji tužena pod 1) imala namjeru onemogućiti tužitelja u naplati svoje dospjele novčane tražbine i na taj način ga oštetiti obzirom da je prenijela pravo vlasništva predmetne nekretnine tuženicima pod 2) i 3). koji su znali i za dug, ali i za činjenicu da se kupoprodajom tužitelj onemogućava u naplati svoje dospjele novčane tražbine.

Utoliko tužitelj u smislu predlaže da sud donese sljedeću:

PRESUDU;

I. Ugovor o kupoprodaji od dana 4.7.2018. u Splitu na kojem ugovoru je tuženik pod 1.) Ratka Iva Celić OIB: 31796635848 pred Javnim bilježnikom u Zagrebu Jasna Zorić dana 04.07.2018. godine pod brojem OV-4739/2018 ovjerila istinitost svog potpisa, a odnosi se na nekretninu opisanu u toč.II. izreke, **gubi pravni učinak** prema tužitelju CRUDELIS d.o.o. OIB: 63780122733, u dijelu u kojem je potrebno za ispunjenje tužiteljevog potraživanja koje proizlazi iz toč. I. presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu Povrv-17839/2015 od 15. lipnja 2018. godine u iznosu od 539.939,56 HRK sa zateznom zakonskom kamatom koja teče od 15. lipnja 2018. god. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3% poena, a u slučaju promjene po stopi koja se određuje sukladno članku 29.st.2. Zakona o obaveznim odnosima (NN 35/05,41/08, 125/11 i 78/15).

II. Dužni su tuženici pod 2) JOSIP MIOČ iz Zagreba, Novačka 7A, OIB: 58078995946 i pod 3) MIOČ ANITA iz Zagreba, Novačka 7A, OIB: 54422753334 dopustiti da tužitelj CRUDELIS d.o.o., OIB: 63780122733 svoje potraživanje prema tuženiku pod 1) Ivi Ratki Celić OIB: 31796635848 iz toč.I. ovog zahtjeva namiri prodajom nekretnine označene kao: poduložak br.113 k.o.Grad Zagreb, k.č.br.7740/2, u naravi zgrada mješovite uporabe br.3 i 5 u Oporovečkoj ulici, Zagreb i dvorište, površine 2663 m2, od čega dvorište, površine 1095 m2, a zgrada mješovite uporabe 3,5, površine 1568 m2 sa kojim je suvlasničkim dijelom nekretnine povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine, u naravi stan A.6.03. u potkrovlju (oznake A.6.03.) koji se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka, kuhinje, predsoblja, sobe 1, sobe 2, sobe 3, garderobe, kupaonice 1, kupaonice 2, wc-a i gospodarstvo, terase 1, terase 2, površine 141.21 m2, garažnog mjesta GM-87 u etaži „-1" (oznake GM-87) površine 16,00 m2, ukupne korisne vrijednosti 165.21 m2 u etažnom elaboratu označeno svijetlo crvenom bojom.

III. Nalaže se tuženicima da u roku od petnaest dana solidarno plate tužitelju parnični trošak, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teče od dana objave presude pa do isplate po stopi propisanoj čl.29.st.2. zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15) uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 % poena, a u slučaju promjene po stopi koja se određuje sukladno članku 29.st.2. Zakona o obaveznim odnosima (NN 35/05,41/08, 125/11 i 78/15).

tužitelj:

zastupan po zz Jasmina Sabljić

CRUDELIS d.o.o.
Mile Gojsalić 57
21312 Podstrana
OIB: 63780122733

Posl. broj: 78-Povrv-17839/2015-36

11

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu tog suda dr.sc. Ljiljani Matuško Antonić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljaCRUDELIS d.o.o. Podstrana, M. Gojsalić 57, OIB: 63780122733, zastupan po zz Jasmini Sabljić i mr.sc. Ivici Pezo, odvjetniku, iz Zagreba, protiv tuženiceRatka Iva Celić, iz Zagreba, Kosa 1, Odvojak 3, OIB: 31796635848, zastupana po punomoćniku Jošku Biliškov, odvjetniku iz Zagreba, radi isplate, nakon glavne i javne rasprave održane i zaključene dana 08. svibnja 2018. godine, u prisutnosti punomoćnika tužitelja i tuženice uz punomoćnika, dana 15. lipnja 2018. godine

p r e s u d i o j e

I. Održava se na snazi platni nalog sadržan u rješenju o ovrsi poslovni broj Ovrv-7155/15 javne bilježnice Ilinke Lisonek, iz Zagreba od dana 05. studenog 2015. godine u dijelu kojim je tuženici naloženo platiti tužitelju iznos u visini od 539.939,56 kn sa zateznom kamatom tekućom od 06. listopada 2015. godine pa do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, koju kamatnu stopu utvrđuje Hrvatska narodna banka prema čl. 29. st. 2. i 8. ZOO-a, sve u roku od 15 dana.

II. Ukida se rješenje o ovrsi javne bilježnice Ilinke Lisonek, iz Zagreba, poslovni broj Ovrv-7155/2015 od dana 05. studenog 2015. godine u dijelu platnog naloga u kojim je naloženo tuženici platiti predvidivi trošak ovršnog postupka u iznosu od 3.725,00 kn sa zateznom kamatom tekućom od 05. studenog 2015. godine pa do isplate.

III. Utvrđuje se nepostojanje potraživanja tuženice Ratka Ive Celić, iz Zagreba, Kosa 1, Odvojak 3, u iznosu od 62.380,58 kn s razlike ukupno isplaćene kupoprodajne cijene stana i manje površine stana radi prijeboja.

IV.Tuženica Ratka Iva Celić, iz Zagreba, Kosa 1, Odvojak 3,dužna je naknaditi tužitelju CRUDELIS d.o.o. Podstrana, M. Gojsalić 57,trošak ovršnog postupka uiznosu od 13.037,50 kn sa zateznom kamatom tekućom od 05. studenog 2015. godine pa do isplate i trošak parničnogpostupka u iznosu od 53.993,90 knsa zateznom kamatom tekućom od 15. lipnja 2018. godine pa do isplatepo prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem

polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, koju kamatnu stopu utvrđuje Hrvatska narodna banka prema čl. 29. st. 2. i 8. ZOO-a, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

Na tužiteljev prijedlog javna bilježnica Ilinka Lisonek, iz Zagreba, je donijela rješenje o ovrsi poslovni broj Ovrv-7155/2015dana05. studenog 2015. godine kojim je naloženo tuženici da u roku od 8 dana isplati tužitelju iznos od 539.939,56 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od06. listopada 2015. godine pa do isplate kao i da mu naknadi trošak ovršnog postupka u iznosu od 13.037,50 kn s osnova nastalih troškova i predvidivi trošak u iznosu od 3.725,00 kn sa zateznom kamatom tekućom od dana donošenja rješenja o ovrsi pa do dana isplate.

Protiv izdanog rješenja o ovrsi tuženica ulaže pravovremeni prigovor u kojem ističe da je ispunila sve svoje obveze po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine a koji se citira u računu dostavljenom uz prijedlog za ovrhu. Navodi da račun dostavljen uz ovršni prijedlog i rješenje o ovrsi ne odgovara ugovorenoj kupoprodajnoj cijeni pa je riječ o nevjerodostojnoj ispravi. Predlaže da se rješenje o ovrsi stavi izvan snage te da tužitelj naknadi trošak tuženici.

Po prigovoru tuženice od 19. studenog 2015.godineOpćinski građanski sud u Zagrebuje dana 15. ožujka2016. godine rješenjem poslovni brojPovrv-17839/15-2stavio izvan snage rješenje o ovrsi temeljem vjerodostojne isprave broj Ovrv-7155/15 od dana 05. studenog 2015. godine javne bilježnice Ilinke Lisonek, iz Zagreba, a postupak je nastavljen po pravilima parničnog postupka.

Sud je izveo dokaz uvidom u račun od 06.10.2015. g. (list 4 spisa), Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 23.02.2015.g., potvrdu o isplati od 23.02.2015.g. i uplatnice s osnova uplate kupoprodajne cijene (list 10-18, list 21-22 spisa), dopis tuženice (list 19 spisa), oglas o prodaji stana i dopise stranaka (list 34-60, list 65-66, list 191-197 spisa), izvadak iz zemljišnih knjiga za z.k.ul. 30460 (list 61-64 i list 83-86 spisa), prijavu i Potvrde od 03.11.2016.g. (list 67-70 spisa), Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 07.07.2015.g., račun i uplatnice, Potvrdu o namirenju (list 75-82 spisa), Izvješće o detektivskim uslugama od 23.01.2017.g. (list 88-89 spisa), dopis od 02.12.2017.g. (list 113 spisa), porezno mišljenje od 28.09.2017.g., izvod iz medija, kaznenu prijavu (list 184-190 spisa), dopise punomoćnika tužitelja i kaznenu prijavu (list 207-211 spisa), saslušani su svjedoci Lana Čengija, Dušan Sabljić, Irena Kaliman Mosner, Darko Bujan, Gjani Hromin Sturm, Bedek Ivica, Marija Vujčić Turkulin, Siniša Đurđević, Edvard Sušac, te je sud saslušao zz tužitelja Jasminu Sablić i tuženicu.

Sud je izvršio uvid u spiseovog suda poslovni broj Z-2937/15, Z-37802/15, Z-30053/15 i Z-44754/15, te spis poslovni broj R1-745/2016.

Ocjenom provedenih dokaza kako svakog zasebno tako i u njihovoj međusobnoj povezanosti 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, 123/08, 57/11, 148/11 - pročišćeni tekst i 25/13, dalje: ZPP) sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev djelomično osnovan.

Sud u tijeku dokaznog postupka nije posebno ocjenjivao Potvrdu III Policijske postaje Zagreb i prijavu (list 67-70 spisa) te Izvješće (list 88-89 spisa), Izvješće o detektivskim uslugama od 23.01.2017.g. (list 88-89 spisa), dopis od 02.12.2017.g. (list 113 spisa), porezno mišljenje od 28.09.2017.g., izvod iz medija, kaznenu prijavu

12

(list 184-190, list 207-211 spisa), budući da dokumentacija ne sadrži relevantne činjenice za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari.

Predmet ovog spora je plaćanje razlike u cijeni za stan koji je predmet Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 23.02.2015. godine prema računu od 06.10.2015. godine u iznosu od 539.939,56 kn.

Između stranaka je sporna visina ugovorene kupoprodajne cijene i isplata iste.U tijeku postupka tuženica ističe prigovor prijeboja u iznosu od 62.380,58 kn s osnova naknade štete jer joj je tužitelj prodao manji stan iako je jamčio ugovorom o prodaji nekretnine za površinu koja je navedena u kupoprodajnom ugovoru a koja razlika je 11% manja površina pa je u tom omjeru tuženica platila viši iznos s osnova kupoprodajne cijene. Navodi da će u posebnoj parnici zahtijevati zaštitu prava zbog neurednog ispunjenja ugovora i štete koju trpi (podnesak tuženice od 13. veljače 2017. godine – list 71-74 spisa).

Tužitelj tvrdi da tuženica nije platila ukupno ugovorenu kupoprodajnu cijenu za stan koji je bio predmet kupoprodaje dočim tuženica tvrdi da tužitelju je plaćena ugovorena kupoprodajna cijena. Nadalje tužitelj tvrdi da su stranke ugovorile višu cijenu od cijene koja je bila objavljena u oglasu na koji se tuženica javila radi kupnje stana.Tuženica navodi da nisu valjani usmeni bilo kakvi dodaci ugovoru budući da u slučaju prihvaćanja takvih navoda tužitelja stranke bi mogle neograničeno i bez ikakvih dokaza tvrditi da su se mijenjali osnovni ugovori i da bi se takvim dodacima nametale dodatne obveze stranaka timeda stranke može obavezivati samo ugovor koji su stranke potpisale, ali ne i pregovori koji su prethodili sklapanju osnovnog ugovora u kojem su stranke suglasno utvrdili bitne element među inim kupoprodajnu cijenu. Nadalje ističe da tabularna isprava o dozvoli uknjižbe, a u kojoj je potvrđena isplata kupoprodajne cijene, te da je namiren prodavatelj u cijelosti ujedno znači ako bi i bila neka veća cijena da je riječ o otpustu duga. Na takve navode tužitelj ističe da nije riječ o bilo kakvim usmenim jednostranim izmjenama osnovnog ugovora budući da postoji i materijalni dokaz u odnosu na visinu kupoprodajne cijene. Sud je navode tuženice da je riječ o otpustu duga ocijenio kao neosnovane budući tuženica na kojoj je teret dokaza (čl.221.a ZPP-a) nije dostavila dokaz da bi tužitelj otpustio tražbinu koja je predmet ovog spora (čl.203. Zakona o obveznim odnosima - "Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 112/11, 78/15,28/18, dalje: ZOO).

Na okolnost stjecanja prava vlasništva za korist tužiteljice sud je izvršio uvid u spise ovog suda poslovni broj Z-2937/15, Z-37802/15, Z-30053/15 i Z-44754/15 (list 114-169 spisa). Uvidom u spis poslovni broj Z-30053/15 utvrđeno je da je tuženica podnijela prijedlog za brisanje zabilježbe da je otvoren stečajni postupak nad društvom MEGRAD-NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, te je prijedlog za brisanje zabilježbe odbijen. Nadalje je uvidom u spis poslovni broj Z-37802/15 utvrđeno da je tuženica podnijela prijedlog za opravdanje predbilježbe te je prijedlogu tuženice udovoljeno rješenjem suda od 20. listopada 2015. godine, a koja predbilježba je dopuštena rješenjem suda poslovni broj Z-29378/15 od dana 12. kolovoza 2015. godine.

Sud je na okolnost utvrđivanja visine kupoprodajne cijene stana koji je predmet prodaje prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine iz 2015. godine saslušao svjedoke, te zz tužitelja i tuženicu.

SvjedokGjani Hromin Sturm u svom iskazu navodi da mu nije ništa poznato o ugovornim obvezama stranaka, da je nudio prodaju stana koji je predmet ovog spora na tržištu tako da je objavio oglas na Njuškalu na zahtjev tužitelja, da se javila tuženica e-mail porukom sa zamolbom da je kontaktira, jer je htjela pregledati stan, a nakon što je tuženicu nazvao tuženica je pregledala stan i nakon toga se nije njemu

javljala. Navodi da se oglašavala prodaja stana za 1.000 EUR-a/m2, a to je doista bila dobra prilika za m2 za stan u to vrijeme, da u to vrijeme kada je oglašavao prodaju stana nije vidio da ima bilo kakvih nedostataka na zgradi ili stanu, da je oglasio površinu prema upisu u zemljišnoj knjizi za taj stan time da nije provjeravao da li su istovjetni podaci prema upisu u zemljišnoj knjizi i prema faktičnom stanju. Ne sjeća se da li je nešto navodio u odnosu na energetski certifikat. Nadalje navodi da mu nije poznato tko je bio manjinski vlasnik stana niti je pisalo u oglasu tko je vlasnik stana. Iskazuje da mu nije poznato tko je sastavio sporni ugovor o prodaji stana. Svjedok navodi da je tuženici bilo poznato da tužitelj nije vlasnik u cijelosti jer je to bilo navedeno u ZK izvatku koji joj jepredao na uvid kada je došla gledati stan.

Svjedok Dušan Sabljić, suprug zz tužitelja, u svom iskazu navodi da su mu poznati svi detalji oko pregovora i prodaji ovog stana tuženici, da se tužitelj inače bavi kupnjom nekretninama koje se prodaju u stečaju ili na dražbama pa su tako kupili i u odnosu na ovaj sporni stan isti u stečaju tako da su stekli 49 % dijela ovog stana, a preostalih je bilo još tri suvlasnika time da preostali suvlasnici su bili isto u stečaju osim tvrtke Mea vita d.o.o. koji je bio u posjedu stana a kojoj tvrtki su se obratili radi kupnje njihovog suvlasničkog dijela i koji su kupili i predan im je stan u posjed, a potom su oglašavali prodaju ovog stana preko agencije Gjani Hromin Sturma. Navodi da je tuženica stupila s njim u kontakt preko njegovog poznanika, tuženica je došla u Split i tada je rečeno tuženici da je tužitelj suvlasnik cca 60 % stana, te je tuženica rekla da zainteresirana za kupnju, iako su bili suvlasnici cca 89 % te je tuženici rečeno da je cijena m2 955 EUR-a, a tuženica je pristala na taj iznos pa je ukupna cijena stana iznosila cca 157.000 EUR-a. Nadalje navodi da je potom njegov odvjetnik sačinio ugovor, ali je tuženica rekla da isti nije primila pa da će njezin odvjetnik sastaviti ugovor prema njihovom dogovoru, a nakon što je tuženica dostavila ugovor isti su potpisali, a potom je nakon par dana tuženica uplatila cca 570.000,00 kn time da su oni preuzeli obvezu kupiti preostali suvlasnički dio kako bi tuženica stekla vlasništvo u cijelosti. Dakle, ovo sklapanje ugovora, uplata od strane tuženice i preuzimanje obveze od strane tužitelja za kupnju preostalog suvlasničkog dijela je bio u mjesecu veljači 2015.g. a kada su i predali posjed stana tuženici. Iskazuje da je dana 15. lipnja 2015.godine poslao ponudu i platio jamčevinu za kupnju suvlasničkog dijela od zadnjeg suvlasnika Megrad nekretnine d.o.o. Zagreb, a potom je u ime i za račun tuženice kupio taj zadnji suvlasnički dio koji je glasio na treću osobu, time da iznos jamčevine je platio tužitelj, a tuženica je platila kupoprodajnu cijenu za ovaj suvlasnički dio. Navodi da nakon što su otkupljeni svi suvlasnički dijelovi pozvao je tuženicu da izvrši isplatu ostatka kupoprodajne cijene koja je ugovorena a koja je iznosila cca 157.000 EUR-a time da je ona trebala platiti samo ostatak koji je preostao nakon uplate iznosa od cca 570.000,00 kn, da ga je tuženica obavijestila da postoji zabilježba na stanu o stečaju pa su se obratili Trgovačkom sudu u Zagrebu radi ishođenja rješenja o brisanju zabilježbe, a potom kada je to bilo riješeno tuženica ih je obavijestila da postoje materijalni nedostaci u stanu i to skriveni i to sve u mjesecu rujnu 2015.godine i tražila je da se s osnova skrivenih nedostataka na stanu odbije se iznos cca 20.000 EUR-a što su odbili jer takav nije bio dogovor time da je tuženica bila u posjedu stana od mjeseca veljače 2015.godine i nije isticala nikakve nedostatke na stanu, ali su tuženici predložili da se raskine ovaj ugovor o kupoprodaji uz obvezu da će vratiti kupoprodajnu cijenu koja je bila uplaćena sa zateznom kamatom ali tuženica je odbila takvu ponudu. Navodi da je tuženica odbila isplatiti ostatak kupoprodajne cijene jer da je ugovorena niža cijena stana jer tužitelj nije bio vlasnik stana u cijelosti kada je ona to kupovala i da su iz tog razloga dogovorili niži cijenu u kupoprodajnom ugovoru. Nadalje navodi da je tužitelj

izdao potvrdu o isplati jer je vjerovao da će tuženica poštivati dogovor u svezi dogovorene kupoprodajne cijene, da su unijeli u ugovor cijenu od cca 73.000 EUR-a za ovaj stan što je iznosilo 1/2 ukupno ugovorene kupoprodajne cijene time da je tužitelj imao obvezu kupiti i suvlasnički dio Megrada d.o.o. Zagreb pa je iz tog razloga bila stavljena niža cijena dok se ne kupi cijeli stantime da su trebali sklopiti aneks ugovoru kada se otkupe svi suvlasnički dijelovi i onda bi se navela ugovorena kupoprodajna cijena od 157.000 EUR-a. Navodi da se mail korespondencija s tuženicom vodila u odnosu na kupoprodajnu cijene i prije i nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji time da su ugovorili visinu cijene za m2 prije sklapanja kupoprodajnog ugovora i izdavanja potvrde o isplati, a da je prvi nacrt ugovora sačinio Edvard Sušac odvjetnik iz Splita. Iskazuje da mu je bilo poznato tj. da je tužitelj znao u trenutku izdavanja potvrde da je tuženica u obvezi platiti daljnju cijenu, time da je tužitelj bio porezni obveznik u ovom pravnom poslu. Svjedok navodi da je navedeno u čl. 1. Ugovora kako je potrebno napraviti sanaciju stana odnosno da je stan u roh bau izvedbi time da je trebalo postaviti samo podove a sve drugo je bilo dovršeno u stanu, a da su i garažna mjesta bila dovršena.

Svjedok Darko Bujan u svom iskazu navodi da mu nije poznato ništa u svezi sklapanja kupoprodajnog ugovora između stranaka u ovom sporu, da je on kupio stan u Oporovečkoj u istoj zgradi gdje i tuženica 2016.godine u mjesecu rujnu ili listopadu, prodavatelj je bio Megrad d.o.o. Zagreb, u stečaju, platio je stan cca 80.000 EUR-a, a površina stana je cca 100 m2, time da je stan bio u jako lošem stanju, trebalo ga je adaptirati, popraviti klimu, sanitarije su bile loše, trebalo je postaviti podove, urediti vrata i u stvari izmijeniti stolariju, time da je u stanu i vlažilo. Nadalje navodi da je stan kupio na drugoj dražbi nekretnina koja se dražba vodila u postupku ovrhe preko FINE.

Svjedokinja Lana Čengija u svom iskazu navodi da joj nije poznato ništa u svezi sklapanja kupoprodajnog ugovora između tužitelja i tuženice niti u svezi dogovaranja o kupoprodajnoj cijeni između tužitelja i tuženice. Navodi da je osnivač i zz tvrtke Lip projekt d.o.o. Zagreb, da je ujedno i procjenitelj vrijednosti nekretnina. Navodi da je njezina tvrtka oglašavala prodaju ovog stana i to za 950 EUR-a/m2 a što je bila cijena ispod tržišne, ali za ovaj stan je to bila realna cijena jer stan nije bio dovršen, da u to vrijeme za stan na ovoj lokaciji cijena 1 m2 iznosila je 1100 do 1200 EUR-a/m2, ali kako stan nije bio dovršen onda je realna cijena bila 950 EUR-a/m2. Navodi da je Sabljić Dušan rekao da će prvo otkupiti preostale suvlasničke dijelove, a onda prodavati stan 1/1. Svjedokinja navodi da je pribavila tlocrt stana koji joj je dostavio Megrad u stečaju, potom je izmjerila gabarite i bila su manja odstupanja, da stan je bio prema opisu u zemljišnoj knjizi a ova manja odstupanja su se odnosila na površine pojedinih prostorija primjerice ako je bila navedena površina sobe 20 m2, u naravi je to bilo 21,30 m2, time da ona nije mjerila ukupnu površinu stana već samo gabarite stana, a utvrdila je veću površinu stana od upisane površine u zemljišnoj knjizi.

Svjedok Ivica Bedek u svom iskazu navodi da o poslovnim odnosima stranaka ne zna ništa, niti o ugovaranju kupoprodajne cijene, niti su mu poznati bilo kakvi podaci o isplati cijene. Navodi da je u ime tvrtke Megrad d.o.o. Zagreb, u stečaju pokazivao stanove kupcima i da je jedan od kupaca bio i Sabljić Dušan, da su oni za ovaj stan imali i procjenu vrijednosti stana, da je u odnosu na ove stanove u stambenoj zgradi bila procjena 1m2 u iznosu od 1.200 EUR uvećano za PDV, time da je bila manja razlika u procjeni ovisno o položaju stana u zgradi, a procjenu tržišne vrijednosti je radio sudski vještak radi prodaje stanova u stečaju 2014.godine. Navodi

da su stanovi prodani po manjoj cijeni jer je išla dražba dva puta, a po njegovom sjećanju tuženica se javila na njihov oglas radi prodaje suvlasničkog dijela stana.

Svjedokinja Marija Vujčić Turkulin u svom iskazu navodi da je stečajni upravitelj trgovačkog društva Megrad d.o.o. Zagreb i nije joj poznato ništa o poslovnim odnosima između tužitelja i tuženice, niti o ugovaranju kupoprodajne cijene. Navodi kao stečajna upraviteljica da su za stanove od Megrada d.o.o. Zagreb, u stečaju radili procjenu time da je ovisila cijena o stanju stana jer u nekim stanovima je vlažilo i bili su u lošijem stanju, neki stanovi nisu bili dovršeni, neki nisu imali bojlere dakle ovisilo je o stupnju dovršenosti stana. Nadalje u odnosu na ove stanove cijena je ovisila i o broju dražbi dakle bila je više puta oglašavana prodaja pa je cijena padala. U odnosu na suvlasnički dio stana koji je predmet spora navodi da se radila posebna procjena vrijednosti suvlasničkog dijela Megrada d.o.o. a koji je on imao u ovom stanu, ne sjeća se visine procjene toga stana, ne sjeća se niti izgleda stana. Svjedokinja navodi da joj je poznat Dušan Sabljić jer je on dolazio razgledavati i kupovati stanove od Megrad d.o.o. u stečaju, a u odnosu na ovaj konkretan stan koji je predmet spora Megrad d.o.o. je bio 19/100 suvlasnik i taj suvlasnički dio je prodan nakon trećeg oglašavanja. Iskazuje da se ne sjeća s kim je kontaktirala tuženica u svezi kupnje ovog dijela od Megrad d.o.o. u stečaju, a nakon što je predočen svjedokinji ugovor o kupoprodaji nekretnine i račun od 08.07.2015.godine (list 75-79 spisa) svjedokinja navodi da na ispravama prileži njezin potpis kao i na potvrdi o namirenju (list 82 spisa), ne osporava istinitost svog potpisa pa je vjerodostojan i tekst.

Svjedokinju Irena Kaliman Mosner u svom iskazu navodi da nema nikakvih spoznaja o sklapanju kupoprodajnog ugovora niti o ugovaranju kupoprodajne cijene i isplati. Navodi da je kupila stan u stambenoj zgradi Oporovečka broj 5 u Zagrebu krajem 2013.godine u vrijeme kada se vodio ovršni postupak, stan je kupila na javnoj dražbi, po njezinom sjećanju to je bilo drugo oglašavanje nekretnine za prodaju i platili je stan cca 1.000.000,00 kn, a stan je kupljen od Megrad d.o.o. Zagreb, stan je bio u visokom roh bau time da su morali sanirati terasu, raditi novu stolariju koja je bila popucana i u lošem stanju, klima je curila, bili su goli zidovi, dakle oni su bili svjesni da moraju dosta uložiti u taj stan.

Svjedok Edvard Sušac u svom iskazu navodi da je bio punomoćnik tužitelja kada se stjecala nekretnina koja je predmet ovog spora i to krajem 2014. godine, da je na nekretnini bilo upisano fiducijalno pravo vlasništva i on je putem javnog bilježnika ishodio potvrdu temeljem koje je to fiducijalno pravo vlasništva pretvorilo se u pravo vlasništva za korist tužitelja u suvlasničkom dijelu, a drugi suvlasnici su bili trgovačka društva Mea Vita d.o.o., PBP d.o.o. i Megrad nekretnine d.o.o. Zagreb u stečaju i od kojeg društva Megrad nekretnine d.o.o. je tuženica kupila direktno suvlasnički dio. Navodi da nije kontaktirao s tuženicom i prvi put je vidi na ročištu, da je po nalogu svoje stranke, ovdje tužitelja, kontaktirao s tuženicom putem e-maila i telefonski iz razloga jer je tužitelj dao mu nalog da izradi kupoprodajni ugovor kojim tuženica kupuje od Megrad nekretnine d.o.o. Zagreb njihov suvlasnički dio, ugovor je uputio tuženici i ona je nakon toga ugovor predala na ZK odjel ovog suda i poslala mu je poruku kako će se naknadno brisati zabilježbe na nekretnini a koje rješenje treba donijeti sudac u stečajnom postupku. Nadalje navodi da prije nego što je sastavio ugovor i uputio ga tuženici bila je sastavljena ponuda za otkup suvlasničkog dijela od strane Megrad nekretnine a koju je dostavilo to trgovačko društvo tužitelju time da je Megrad nekretnine tu ponudu poslalo tuženici kako bi otkupila njihov suvlasnički dio, a po primitku ponude koju je tuženica uputila Megrad nekretnine u stečaju tužitelj je platio jamčevinu za ovaj suvlasnički dio jer Megrad nekretnine d.o.o. Zagreb je tražio

14

određeni dio uplate kao dokaz da je ozbiljna namjera stranke da se kupi taj dio nekretnine, pa nakon uplate tužitelja jamčevine, sastavio je po nalogu stranke kupoprodajni ugovor između Megrad nekretnine i tuženice, time da je kupoprodajna cijena određena sukladno oglasu kojim je bila navedena cijena kvadratnog metra cca 80.000,00 kn za cijeli suvlasnički dio Megrada, ali ova visina cijene nije odgovarala stvarnoj cijeni stana koje su stranke ugovorile između sebe tj. u ovom sporu tužitelj i tuženica. Iskazuje da je sve informacije o visini kupoprodajne cijene doznao od svoje stranke time da je ugovorena kupoprodajna cijena bila cca 157.000 EUR-a i tu ugovorenu kupoprodajnu cijenu je prihvatila tuženica, a ta cijena je bila i navedena u oglasu i isto tako su stranke svojom međusobnom komunikacijom u pisanom obliku potvrdile konačnu kupoprodajnu cijenu od cca 157.000 EUR-a. Navodi da je tuženica sastavila novi kupoprodajni ugovor s drugom cijenom koja je po njegovom sjećanju bila cca 70.000 EUR, da su stranke navele nižu kupoprodajnu cijenu u ovom konačno potpisanom kupoprodajnom ugovoru, a sve iz razloga da bi tuženica platila manji PDV kao krajnji obveznik plaćanja poreza i iz razloga jer je dogovoreno između stranaka da će konačna cijena koja je ugovorena od 157.000 EUR-a biti isplaćena u cijelosti dakle preko 70.000 EUR-a nakon što se zaključi kupoprodajni ugovor s Megrad nekretnine d.o.o. i nakon što se tuženica upiše kao vlasnica u zemljišne knjige. Navodi da imajući u vidu ovaj dogovor tuženica se njemu i obratila da ga obavijesti kada će biti brisanje ove zabilježbe na stanu. Navodi da tuženica nije isplaćivala kako je dogovoreno ukupno ugovorenu kupoprodajnu cijenu pa je svojoj stranci savjetovao da prisilnim putem naplati svoje potraživanje, a u komunikaciji s odvjetnikom tuženice ona je iznosila primjedbe u odnosu na nedostatke na stanu iako je stan kupljen u viđenom stanju kako je i ugovoreno i kada su shvatili da se ovaj prijepor stranaka neće riješiti mirnim putem on je svojoj stranci savjetovao da izda račun za ostatak kupoprodajne cijene, iskaže poreznu obvezu i potom pokrene ovršni postupak tj. podnese prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave tj. računa. Nadalje navodi da je ugovor između Megrad nekretnine d.o.o. i tuženice potpisan po njegovom sjećanju 2015.godine u mjesecu srpnju, da je on pisao konačni tekst kupoprodajnog ugovora, nije mu poznato da li su istovjetan tekst ugovora koji je on sastavljao stranke potpisale u konačnici. Navodi da je vidio pismenu komunikaciju između tužitelja i tuženice jer mu je to tužitelj predočio, sjeća se da je u mail ili porukama wats up spominjao se izračun cijene stana, ne sjeća se kada su bile upućivane te poruke prije ili poslije sklapanja konačnog ugovora, da je on komunicirao s tuženicom e-mailom i telefonski u ljeto 2015. godine, ne sjeća se da bi davao bilo kakve pravne savjete tuženici.

Svjedok Siniša Đurđević, suprug tuženice, u svom iskazu navodi da je tuženica željela kupiti stan u Zagrebu, pregledavala je oglase u Njuškalu i za ovaj stan je kontaktirala broj, a stan se nalazio u Zagrebu, Oporovečka broj 5, da ih je nakon toga dočekao jedan čovjek iz agencije koji je otvorio stan kako bi ga mogli pogledati, te su prilikom pregleda vidjeli da ima vode oko prozora. Navodi da čovjek iz agencije nije znao tko je vlasnik stana osim da je iz Splita, pa kako je tuženica odlučila se za kupnju ovog stana doznala je da je vlasnik Dušan Sabljić tj. da je on odgovorna osoba za tužitelja pa ga je i nazvala na telefon i pregovarala s njim o cijeni stana tako da su se našli s njim dva do tri puta u Splitu i pet do šest puta u Zagrebu. Svjedok navodi da je cijena za ovaj stan bila u oglasu u iznosu od 157.000 EUR-a, da oni na tu cijeni nisu pristali jer je stan bio u lošem stanju, a niti tužitelj nije bio vlasnik u cijelosti stana i vodio se stečajni postupak. Navodi da je za tuženicu bila prihvatljiva cijena u visini od 446 EUR-a/m2 iako je Lana Čengija svjedokinja rekla da je realna cijena bila 950 EUR-a jer stan nije bio dovršen time da tužitelj nije bio niti 100 %-tni

vlasnik. Iskazuje da su izvijestili Dušana Sabljića da neće kupiti stan, potom je Dušan Sabljić došao u u Zagreb i donio je napisani ugovor o kupoprodaji u kojem je bila navedena cijena cca 70.000 EUR-a i rekao da mu treba novac hitno za kupnju neke nekretnine u Opatiji, da mogu prihvatiti ili ostaviti ugovor, a koji je on donio i potpisan sa svoje strane i tražio je da se ova kupoprodajna cijena uplati na njegov račun, a obvezao se i otkloniti sve nedostatke u stanu naročito na fasadi. Iskazuje da je uvjet za ovu kupoprodaju bio da se tuženica dogovori s ostalim suvlasnicima stana o kupnji preostalih suvlasničkih dijelova jer tužitelj nije bio jedini vlasnik stana, da im je tom prilikom Dušan Sabljić predao ključeve od stana koje su uzeli i tada je tuženica potpisala odmah taj kupoprodajni ugovor, a isti dan i slijedeći dan je uplatila ugovorenu kupoprodajnu cijenu od cca 70.000 EUR-a. Iskazuje da je Dušan Sabljić rekao kako će im izdati tabularnu ispravu nakon što se uplati kupoprodajna cijena, da je tabularna isprava dostavljena njima nakon što je primljena isplata time da je Dušan Sabljić imao već napisanu tu tabularnu ispravu kada je donio kupoprodajni ugovor. Navodi da je potom tuuženica započela pregovore s Megrad d.o.o. Zagreb radi kupnje preostalog suvlasničkog dijela te je ona taj dio i kupila i platila ga je Megrad d.o.o. Zagreb. Svjedok navodi da je tuženica pozvala Dušana Sabljića da otkloni nedostatke u stanu jer su se odlijepile pločice sa zida, nije bilo struje i vode, trebalo je nivelirati pod, ofarbati stan i drugo i da je Dušan Sabljić obećao otkloniti te nedostatke, u konačnici je rekao da se utvrde nedostaci od strane treće osobe, pa je tuženica pokrenula postupak za osiguranje dokaza na kojem očevidu je bio i Dušan Sabljić, utvrđeni su nedostaci na stanu i taj zapisnik je potpisao Dušan Sabljić. Protekom pet do šest mjeseci računajući od podnošenja prijedloga za osiguranje dokaza Dušan Sabljić im je poslao račun na utuženi iznos, ali je isti dan pokrenuo i ovrhu time da je očevid sa sudom radi osiguranja dokaza proveden nakon što su zaprimili račun i nakon što je pokrenut postupak ovrhe. Svjedok nakon što mu se predočavaju SMS-ovi i e-mail koji prileže na listu 34-35 spisa navodi na upit zašto je tuženica izjavila je li konačna cijena 157.575,00 EUR-a, da su oni pitali koja je to visina cijene time da je on rekao da neće pristati na ovu cijenu od 157.575,00 EUR-a, a da je tuženica zadnjim SMS-om napisala da će se javiti kada kontaktira odvjetnika, da je prvo bio upućen e-mail, potom SMS poruke i oni su odbili ovu cijenu tako da je tuženica telefonski izvijestila Dušana Sabljića da ne prihvaća cijenu, a izvijestila ga je nakon što je primila SMS poruke, a potom je Dušan Sabljić rekao da nema problema i da se vide u Zagrebu da se sve dogovore. Potom je Dušan Sabljić došao u Garden Mall u Zagreb u kafić i donio ovaj ugovor koji su pročitali i pitali je li to konačna cijena i on je rekao da je to konačna cijena. Navodi da je Dušan Sabljić prvo sastavio prijedlog ugovora u kojem nije bila navedena kupoprodajna cijena i posla je isti wattsapp putem mobitela, a onda je donio ugovor u Zagreb kako je i rekao prethodno u kojem je bila cijena cca 70.000 EUR-a. Svjedok navodi da nakon potpisa ugovora nije bilo nikakve komunikacije pismene ili usmene između tuženice i Dušana Sabljića ili tužitelja o cijeni. Iskazuje da im je tabularna izjava uručena od Dušana Sabljića protekom četiri dana nakon što su potpisali kupoprodajni ugovor, da nisu primili posebno fakturu na utuženi iznos nego su zaprimili rješenje o ovrsi zajedno s računom, da su pokušali mirno riješiti s Dušanom Sabljićem spor u dijelu da izvrši popravak stana, vodili su pregovore putem odvjetnika nakon što je podnesen prijedlog za ovrhu time da krajem 2016. godine su shvatili da on te nedostatke neće otkloniti. Navodi da je Edvard Sušac odvjetnik iz Splita zvao tuženicu da joj da savjet kako da skine plombe, a pretpostavlja da je on bio u to vrijeme odvjetnik Dušana Sabljića i tuženica je po njegovim savjetima i postupala.

16

ZZ tužitelja Jasmina Sabljić u svom iskazu navodi da je najviše vodio ovaj posao s tuženicom njezin suprug Dušan Sabljić, da je suprug dogovorio da tuženica plati predujam, a kada stan se prenese 100 % u vlasništvo tužitelja onda bi se platio ostatak cijene. Navodi da je tuženica ušla u posjed stana u mjesecu veljači ili ožujku, da nije stan bio dovršen, ali on nije bio u lošem stanju time da tuženica nikada nije spominjala nekakve nedostatke na stanu sve do mjeseca lipnja iste godine kada je i ušla u stan jer u tom mjesecu su suprug i ona imali sastanak s tuženicom i njezinim suprugom i Dušan Sabljić je tražio da tuženica isplati ostatak kupoprodajne cijene, a onda je tuženica tražila umanjenje cijene za 25.000 EUR do 30.000 EUR-a jer je bilo nedostataka na stanu i tvrdila je da stan nije bio 100 % vlasništvo tužitelja, a Dušan Sabljić je pristao da otkloni nedostatke u stanu. Nakon toga je tuženica predložila da ona plati otklanjanje nedostataka na što nisu pristali i predloženo je tuženici da joj se vrati avans, a da tuženica vrati stan što tuženica nije prihvatila. Navodi da je njezin suprug išao na licitaciju za kupnju ovog suvlasničkog dijela od Megrada d.o.o. Zagreb i ispregovarao je sve, pa je tuženica samo isplatila na račun Megrada d.o.o. Zagreb dio kupoprodajne cijene za njihov suvlasnički dio. ZZ tužitelja navodi da je tuženicu vidjela tri puta i to dva puta u Splitu i jedan put u Zagrebu u mjesecu lipnju, da je Dušan Sabljić dogovorio s tuženicom da plati predujam po ovom ugovoru, a da će oni isplatiti kupoprodajnu cijenu kada stan bude u vlasništvu tužitelja. Navodi da je kao zz tužitelja vlastoručno potpisala ugovor i ovjerila potpis, da je u ugovoru o kupoprodaji bila navedena avansna cijena, da je potpisala i ovjerila potpis na potvrdi o isplati a koja potvrda prileži na listu 14 spisa i ne osporava sadržaj potvrde. Zz tužitelja iskazuje da je u odnosu na ovu kupoprodaju podnijela kaznenu prijavu protiv tuženice radi prevare jer tuženica ne želi isplatiti ostatak cijene stana, time da se još vodi ovaj postupak i pokrenula ovrhu radi naplate ostatka kupoprodajne cijene, a imala je namjeru i poništiti kupoprodajni ugovor, ne sjeća se da li su pokrenuli spor protiv poništenja. Iskazuje da je izdala račun zbog naplate ostatka cijene, ne sjeća se tko je bio obveznik plaćanja poreza ali misli da je bila tuženica. Zz tužitelja navodi da nije bio običaj u poslovanju stavljati nižu cijenu stana, a kako bi se platio niži porez na promet nekretnina.

Tuženica u svom iskazu navodi da je slušala iskaz svog supruga Siniše Đurđevića i u potpunosti je suglasna s njegovim iskazom. Navodi da se javila na oglas i da je ovaj stan oglašavan kao vlasništvo tužitelja i da je još samo trebalo postaviti parkete i ofarbati stan, time da je oglašavano da za stan je izdan energetski certifikat "B", ali podaci iz oglasa nisu odgovarali pravom stanju stvari, pa tako prvo nije bila točna kvadratura, visina stropova, uređenost stana, lokacija stana, dakle oglas nije odgovarao faktičnom stanju. Navodi da agent koji ih je odveo da im pokaže stan je rekao da on samo testira tržište kako bi mogao vidjeti kolika cijena stana se može dobiti i da on to radi za neku tvrtku iz Splita i potom je ona preko geo-portala locirala stan i zgradu pa je dobila podatke tko su vlasnici stana, a među njima je bio tužitelj iz Podstrane. Tuženica iskazuje da je u ugovoru o kupoprodaji navedena cijena koja je ugovorena, da nije točno da bi se navodila niža cijena kako bi se eventualno izbjeglo plaćanje poreza jer je bila oslobođena plaćanja poreza, a prodavatelj je samo trebao platiti PDV, da li je on to platio nije joj poznato. Nadalje navodi da ne osporava sadržaj SMS-ova i e-mailova koji prileže na listu 34-35 spisa, ali se prepiska vodila dva dana prije nego što se njima Dušan Sabljić javio da je u Zagrebu i da ima za njih ugovor u kojem je bila navedena ova kupoprodajna cijena od cca 70.000 EUR-a. Navodi da je izmjenjivala SMS poruke i e-mail u popodnevnim satima, a kada je poruke pokazala suprugu on je bio ljut i rekao da se neće kupiti stan pod tim uvjetima i cijeni koja je navedena pa je isto večer nazvala Dušana Sabljića i rekla da odustaje

od kupnje stana pod tim uvjetima odnosno za navedenu cijenu od 157.575,00 EUR-a, da je potom Dušan Sabljić u tom razgovoru rekao da će se lako dogovoriti i da će on doći u Zagreb, da je Dušan Sabljić došao nenajavljen u Zagreb i da ona nije imala spreman novac za isplatu ovih 70.000 EUR-a, a njoj je Dušan Sabljić rekao da je to cijena i važi jedan dan jer on treba kupiti nekretninu u Opatiji na kojoj će trostruko zaraditi i da ga nije briga koliko će zaraditi na ovom stanu u Zagrebu. Tuženica iskazuje da je Dušan Sabljić im rekao da je napisana tabularna izjava i da će im biti predana nakon što uplate kupoprodajnu cijenu, nakon uplate dobili su izjavu nakon par dana a sve se događalo u mjesecu lipnju kako je to iskazivala zz-tužitelja, time da nje bilo govora da bi trebala isplatiti tužitelju nekakav ostatak cijene, a suvlasnički dio stana od Megrad d.o.o. Zagreb je kupljen u mjesecu srpnju tj. 14.07.2015. godine i tada je bilo govora da se otklone nedostaci u stanu, a o otklanjanju nedostataka su pregovarali prije toga, nadala se da će se otkloniti ovi nedostaci u stanu mirnim putem. Tuženica navodi da je osobno angažirala vještaka putem suda da se procijeni visina u odnosu na ove nedostatke u stanu, da Dušan Sabljić nikada nije osporavao da će on otkloniti nedostatke u stanu i na kraju su shvatili nakon godinu dana da on neće napraviti ništa. Iskazuje da je tužitelj izdao račun koji je predmet spora kada je utvrđena visina radova koje bi trebalo poduzeti radi otklanjanja nedostataka u stanu,a da je bila negdje skoro ista cijena u odnosu na nedostatke i ovoj račun koji je predmet spora. Tuženica navodi da je nju kontaktirao Edvard Sušac, odvjetnik iz Splita i savjetovao kako da skine zabilježbe na stanu, pa je otišla u gruntovnicu radi skidanja tih zabilježbi. Navodi da nije nikada primila tužbu radi poništenja ovog ugovora o kupoprodaji i tabularne izjave od strane tužitelja niti ju je tužitelj ikada pozvao na plaćanje razlike cijene stana prije podnošenja ovrhe, a nije joj ni dostavljen odnosno ispostavljen račun radi plaćanja nekakve razlike cijene stana, a tužielj je nije ni kontaktirao da plati ostatak kupoprodajne cijene, račun je prvi put vidjela kada je zaprimila rješenje o ovrsi.

Iskazima saslušanih svjedokai zz tužitelja sud je u cijelosti poklonio vjeru jer su isti iznijeti logično i uvjerljivo i međusobno su sukladni.Sud nije prihvatio iskaz svjedoka Siniše Đurđevića i tuženice budući da iskazi svjedoka i tuženice su u suprotnosti s ostalim provedenim dokazima (iskazima svjedoka, zz tužitelja i dokumentaciji koja prileži u spisu).

Sud je na okolnost utvrđivanja visine ugovorene kupoprodajne cijene utvrdio uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 23. veljače 2015. godine (dalje: Ugovor) da je predmet prodaje 81/100 dijela nekretnine od 213/10000 a koja nekretnina je upisana u zk.ul.br. 30460, poduložak 113 k.o. Grad Zagreb, na z.k.čbr. 7740/2 u naravi zgrada mješovite uporabe br. 3 i 5 u Oporovečkoj ulici u Zagrebu i dvorište površine 2663 m2s kojim suvlasničkim dijelom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine u naravi stan A.6.03 u potkrovlju (oznake A.6.03) koji se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka, kuhinje, predsoblja, sobe 1, sobe 2, sobe 3, garderobe, kupaonice 1, kupaonice 2, wc-a i gospodarstvo, terase 1, terase 2, ukupne površine 141,21 m2, garažnog mjesta GM-86 u etaži -1 (oznake GM-86) površine 16,00 m2 i garažnog mjesta GM-87 u etaži -1 (oznake GM-87) površine 16,00 m2, ukupne korisne vrijednosti 165,21 m2 u etažnom elaboratu označeno svijetlo crvenom bojom, time da je stan u rohbau izvedbi i stanu je potrebna djelomična sanacija (čl. 1. Ugovora). Nadalje je utvrđeno kako je prodavatelj CRUDELIS d.o.o., iz Postrane jamčio kupcu Ratki Ivi Celić, iz Zagreba da je suvlasnik 81/100 dijela u odnosu na cijelu na cijelo pravo vlasništva odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine koji je u omjeru od 213/10000 dijela nekretnine koja je predmet prodaje. Člankom 2. ugovorne strane suglasno utvrđuju da se suvlasnički dio

16

tužitelja kao prodavatelja sastoji od 16/100 dijela u odnosu na pravo suvlasništva nekretnine i koji suvlasnički dio je uknjižen na ime prodavatelja, potom suvlasnički dio od 47/100 dijela na kojem je tužitelj uknjižen kao vlasnik i 18/100 dijela na kojem je uknjiženo pravo vlasništva za korist PBP-a Zagreb d.o.o. Zagreb, a koji je prodavatelj kupio Ugovorom o kupoprodaji nekretnine dana 09. veljače 2015. godine. Nadalje su ugovorne stranke ugovorile člankom 3. kupoprodajnu cijenu u visini iznosa od 73.601,06 EUR plativo po srednjem stečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate, a koju ugovorenu cijenu će kupac platiti po zaključenju kupoprodajnog ugovora, a prodavatelj se obvezuje izdati kupcu Potvrdu o namirenju u roku od 3 dana Ugovorne strane su člankom 3. Ugovora ujedno i ugovorile da će prodavatelj izdati kupcu račun R-1 na kojem će biti iskazani iznosi oporezivog odnosno neoporezivog dijela kupoprodajne cijene. Prodavatelj je izričito dozvolio da se kupac uknjiži kao vlasnik nekretnine na suvlasničkom dijelu prodavatelja od 81/100 dijela u odnosu na cijelo pravo vlasništva (čl. 4. Ugovora), te se prodavatelj obvezao odmah po potpisu Ugovora i primitku cjelokupne kupoprodajne cijene uvesti kupca u samostalni i nesmetani posjed. Uvidom u Potvrdu o isplati od 23. veljače 2015. godine (list 14-15 spisa) utvrđeno je da je Jasmina Sabljić, kao zz tužitelja potvrdila da je Ratka Iva Celić, u ovom sporu tuženica, isplatila ugovorenu kupoprodajnu cijenu po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 23. veljače 2015 godine u iznosu od 73.601,06 EUR-a. Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak koji prileži na listu 61-65 spisa utvrđeno je da je u trenutku prodaja stana i garažnih mjesta u zemljišnim knjigama bio upisan kao suvlasnik stana MEGRAD-NEKRENTINE d.o.o., Zagreb 19/100, CRUDELIS d.o.o. Podstrana u 63/100 (46/100 +16/100 = 63/100) te je bio upisan PBP - ZAGREB u 18/100, za koji suvlasnički dio su stranke u Ugovoru o kupoprodaji ustvrdile da je suvlasništvo stekao CRUDELIS d.o.o. Podstrana, što tuženica ne osporava.

Sud je iz iskaza svjedoka, zz tužitelja i tuženice utvrdio da je tužitelj nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine predao ključeve stana tuženici, dakle tuženici je predan posjed stana. Sud je uvidom u dopis od 23. rujan 2015. godine utvrdio da se tužitelj obratio po punomoćniku tuženici radi raskida ugovora o kupoprodaji s pozivom da ukolikoje suglasna s raskidom vratit će se tuženici uplaćena sredstva s kamatom (list 37 spisa).

U odnosu na obvezu prodavatelja iz članka 3. Ugovor o kupoprodaji koja se odnosi na izdavanje računa R-1 sud je uvidom u račun broj 2-01R0115-01 od dana 25. veljače 2016. godine utvrdio da je na navedeni dan tužitelj izdao račun u kojem je iskazana veleprodajne cijena i veleprodajna fakturna vrijednosti u iznosu od 567.096,17 kn, U tijeku ovog postupak tuženica navodi da joj nije izdan račun nakon isplate ugovorne kupoprodajne cijene, te da je prvi put zaprimila račun od tužitelja kao prodavatelja uz prijedlog za ovrhu tj. rješenje o ovrsi poslovni broj Ovrv-7155/15.

U odnosu na spornu visinu kupoprodajne cijene stana sud je utvrdio da je oglašena prodaja stana po cijeni od 1.246,972 kn, približno 164.835 EUR-a, 999 EUR/m2 i da je površina stana 165 m2, te je potom cijena po 1m2 snižena na 955 EUR-a (list 65-66 spisa). Iz sadržaja dostavljenog oglasa sud nije mogao utvrditi kada je oglašeno da je neaktivan oglas o prodaji spornog stana (list 49-60 spisa). Uvidom u mail poruke stranaka (list 34-35 spisa) sud je utvrdio da su stranke određivale predmet kupoprodaje budući tužitelj je bio suvlasnik stana. Iz e-mail poruka utvrđeno je da su stranke ugovorile ukupnu cijenu za stan u visini iznosa od 157.575,63 EUR, da tuženica kupuje dva dijela stana te da su stranke pregovarale o cijeni stana u valuti EUR po m2. Iz poruka razmijenjenih između stranka utvrđeno je da su prvotno dogovorile iznos od 550 EUR-a/m2, a potom da će staviti 620 EUR/m2 u ugovor, ali

da cijena bude veća od 600 EUR-a zbog porezne uprave. U konačnici stranke su potvrdile da je konačna cijena stana u visini od 157.575 EUR-a, time da tuženica kupuje suvlasnički dio stana tužitelja. Iz sadržaja dopisa stranaka proizlazi da je tuženica u obvezi platila iznos u visini od 567.096,17 kn po principu "viđeno-kupljeno" da je obveza tužitelja da omogući tuženici kao kupcu otkup preostalog suvlasničkog udjela od društva MEGRAD NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, te da je tužitelj uplatio jamčevinu od 10.000,00 kn za kupnju preostalog suvlasničkog dijela (19/100) stana kojeg je prodavao sud na javnoj dražbi te je pozvana tuženica da uplati ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 70.719,00 EUR-a jer je uplatila do dana 23. rujna 2015. godine iznos od 86.856,00 EUR-a (dopis od 23.09.2015. godine - list 38-39 spisa). Nadalje je sud u tijeku postupka utvrdio da je tuženica istakla prigovor s osnova skrivenih nedostatak na stanu (loša izvedba vanjske fasade, prozori i vrata na stanu ne zadovoljavaju izolacijske standarde i drugo pa je pozvala tužitelja da se prvo utvrdi visina nedostataka na stanu (dopis tuženice od 13. rujan 2015. godine - list 42-43, list 47-48 spisa). U tijeku postupka tužitelj otklanja svoju odgovornost jer nije naručitelj radova, izvođač radova niti investitor pa ne odgovara za nedostatke u stanu.

Sud je ocijenio navode tužitelja kao osnovane. Nije sporno da je tuženica pokrenula sudski postupak radi osiguranja dokaza i da su u postupku koji se vodio pod poslovnim brojem R1-745/2015 utvrđeni po vještaku Aniti Milardović nedostatci na stambenoj zgradi i stanu koji je bio predmet kupoprodaje, te je utvrđeno da za sanaciju postojećeg stanja ukupnih radova na sanaciji vanjskih i unutarnjih dijelova troškovi iznose oko 156.706,79 kn (nalaz i mišljenje vještaka od 17. prosinca 2015. godine - list 36-82 spisa poslovni broj R1-747/15). Tuženica u tijeku ovog postupka ističe da je izvijestila o nedostatcima na stanu i vanjskim dijelovima zgrade tužitelja, a koji iste nije otklonio pa je poduzela radnje radi otklanjanja nedostataka. Sud je prvenstveno ocijenio navode tuženice kao irelevantne u odnosu na nedostatke stana i dijelova stambene zgrade, i u tom dijelu iskaze svjedoka koji su iskazivali na nedostatke u svojim stanovima i zajedničkim dijelovima, a to iz razloga jer tuženica u tijeku ovog postupka nije zahtijevala od suda da se umanji kupoprodajna cijena stana zbog nedostataka niti je predlagala provođenje dokaza na okolnost utvrđivanja odgovornosti tužitelja za nedostatke te utvrđivanja visine u odnosu na nedostatke. Prema odredbi čl. 410. Zakon o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 112/11, 78/15,28/18, dalje: ZOO) propisano je st. 1. da kupac koji je pravodobno i uredno obavijestio prodavatelja o nedostatku može po svom izboru: zahtijevati od prodavatelja da nedostatak ukloni; zahtijevati od prodavatelja da mu preda drugu stvar bez nedostatka; zahtijevati sniženje cijene i izjaviti da raskida ugovor, dočim st. 2. propisuje da u svakom od tih slučajeva kupac ima pravo i na popravljanje štete prema općim pravilima o odgovornosti za štetu, uključujući i štetu koju je ovaj zbog nedostatka stvari pretrpio na drugim svojim dobrima. Tuženica u tijeu postupka ne zahtjeva sniženje cijene, raskid ugovora ili predaju druge stvari, pa su s tim usvezi navodi tuženici o utvrđenim nedostatcima irelevantni za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari.

Sud je na okolnost utvrđivanja kunske vrijednosti stana a koji je predmet ovog spora prema Ugovoru o kupoprodaji od 23. veljače 2015. godine imajući u vidu da je navedenakao ugovorena kupoprodajna cijena u valuti EUR u iznosu od 73.601,06 i imajući u vidu činjenicu da je tužitelj izdao račun dana 06. listopada 2015. godine na iznos od 567.096,17 kn preračunao iskazanu vrijednost u kunama na dan 25. veljače 2015. godine te je utvrđeno imajući u vidu vrijednost 1 EUR prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (čl. 3. Ugovora),

17

-da je na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji na dan 23. veljače 2015. godine za cijenu nekretnine vrijednost 1 EUR-a prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke iznosio 7,718323 kn, pa je tužiteljica trebala uplatiti ukupan iznos u kunama od 568.076,75 kn što je protuvrijednost iznosa u visini od 73.594,60 EUR-a,

- da je tuženica kao kupac uplatila dana 24. veljače 2015. godine iznos u visini od 300.000,00 kn što na dan 24. veljače 2015. godine iznosi po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke iznos u visini od 38.885,77 EUR (1 EUR =7,714905 kn), a potom dana 25. veljače 2015. godine u visini od 265.000,00 kn, što čini protuvrijednost u valuti EUR iznos u visini od 34.390,23(1 EUR=7,705676 kn) dakle ukupno je uplaćen iznos u visini 565.000,00 kn odnosno 73.276,00 EUR-a, a kupoprodajna cijenu navedena u Ugovoru o kupoprodaji nekretnina je bila 73.601,06 EUR koji je iznos tuženica je trebala platiti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke. Slijedom navedenog utvrđeno je da je tuženica platila na dan 24. i 25.veljače 2015. godine iznos u visini od 565.000,00 kn što je protuvrijednost od 73.276,00 EUR, dakle tuženica je platila manji iznos u visini od 325,05 EUR što je protuvrijednost na dan 25. veljače 2015. godine u iznosu od 2.504,72 kn (uplatnice list 17-18, list 21-23 spisa),

- da je tužitelj kao prodavatelj izdao račun tuženici kao kupcu dana 06.listopada 2015. godine s dospijećem plaćanja dana 06. listopada 2015. godine na iznos u visini od 567.096,17 kn preračunato u valutu EUR na dan izdavanja računa isti iznosi 74.279,48 EUR-a (1 EUR=7,634627 kn na dan 06. listopada 2015. godine) (račun od 06.10.2015.g. - list 4 spisa).

- da je tuženica kupila 19/100 suvlasničkog dijela od MEGRAD d.o.o. Zagreb za iznos od 100.000,00 kn, protuvrijednosti EUR-a na dan 14. srpnja 2015. godine 13.213,68 EUR (1 EUR=7,567912 kn na dan 06.10.2015.g.) Sud je uvidom u račun broj 0107/01/01 od 08.07.2015. godine /(list 79 spisa) utvrdio da je tuženica platila za suvlasnički dio od 19/100 nekretnine koja je predmet spora iznos u visini od 1000.000,00 kn te je tuženici MEGRAD NEKRETNINE d.o.o., Zagreb izdao Potvrdu o namirenju/Tabularnu izjavu i tuženica se upisala i na taj suvlasnički dio nekretnine (list 80-86 spisa),

-da je tuženica platila za stan i garažnamjesta koja su predmet ovog spora ukupan iznos u visini od 665.000,00 kn i to za suvlasnički dio tužitelja od 81/100 i za suvlasnički dio Megrad nekretnine d.o.o. Zagreb od 19/100.

Tužitelj potražuje razliku cijene do iznosa od 157.575,00 EUR-a tj. iznos od 567.096,17 kn što je protuvrijednost od 74.279,48 EUR (na dan 06.10.2015. godine) što bi bilo preko iznosa od 565.000,00 kn koliko je tuženica platila.Ukupan iznos ugovorene kupoprodajne cijene prema tvrdnji tužitelja za njegov suvlasnički bio je 157.575 EUR što bi iznosila na dan sklapanja ugovora 23.02.2015. godine ukupno 1.132.096,17 kn. Tuženica je platila u valuti EUR u kunskoj protuvrijednosti iznos od 73.276,00 EUR-a kako je prethodno navedeno a iznos koji tužitelj potražuje u valuti EUR u ovom postupku bi bio 74.279,48 EUR, dakle ukupno bi kupoprodajna cijena iznosila 147.555,48 EUR-a. Tužitelj dakle niti ne potražuje ukupan iznos koji su stranke ugovorile u valuti EUR tj. 157.575,00.

Tužitelj ističe da je prava volja stranaka bila kako usmena tako i pismena da tuženica za suvlasnički dio od 81/100 tužitelja isplati iznos u visini od 157.575 EUR, time da će iznos od 73.601,06 EUR-a tuženica isplatiti odmah po sklapanju Ugovora o kupoprodaji, dok će preostali dio iznosa isplatiti tužitelju nakon što joj on kupi tj. pribavi preostali suvlasnički dio od društva Megrad d.o.o. Zagreb odnosno nakon što joj omogući sklapanje ugovora o kupoprodaji toga suvlasničkog dijela od Megrad d.o.o. Ističe da tužitelju nije bio problem garantirati tuženici kupnju preostalog dijela

od 19/100 suvlasničkog dijela budući se isti prodavao na javnoj dražbi a on je u tom trenutku bio vlasnik u 81/100 suvlasničkog dijela, te je dakle ukupna cijena iznosila za stana 157.575,00 EUR-a, time da kada bi se prihvatili navodi tuženice to bi značilo da je tuženica kupila od tužitelja suvlasnički dio od 81/100 po cijeni od 567.096,17 kn odnosno to bi iznosila cca 460 EUR/m2 i to u slobodnoj tržišnoj prodaji. Slijedom navedenog tužitelj tvrdi da tuženica svojim tvrdnjama u ovom postupku pokušava izbjeći svoju obvezu plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene za koju je znala jer je u svojoj mail poruci pitala da li je konačna cijena stana 157.575 EUR-a što joj je tužitelj potvrdio.

U odnosu na ugovorenu kupoprodajnu cijenu sud je iz iskaza stranaka i svjedoka utvrdioda je tužitelj oglašavao prodaju stana za iznos u visini od 1.382.010 kn (približno 181.500 EUR (list 56-60 spisa), potom za iznos od 1.246.972 kn (približno 164.835 EUR), (list 49-56 spisa). Iz iskaza svjedoka sud je utvrdio da je cijena kvadratnog metra stana ovisila o položaju stana, o činjenici da li je stan kupljen na dražbi nekretnina. Tako svjedok Gjani Hromin Sturm navodi da se oglašavala prodaja stana za 1.000 EUR-a/m2, svjedok Dušan Sabljić navodi da je cijena bila 955 EUR/1m2, svjedokinja Lana Čengija navodi da se oglašavala prodaja stana koji je predmet spora za 950 EUR/1m2, svjedok Ivica Bedek navodi da je sudski vještak procjenio vrijednost u iznosu od 1.200 EUR-a za 1m2, svjedokinju Irena Kaliman Mosner navodi da je stan kupila od Megrad d.o.o. i isti platila u iznosu od cca 1.000.000,00 kn, a stan je bio u visokom rohbau stanju.Tuženica i svjedok Siniša Đurđević, suprug tuženice, navode da su oni ugovorili kupoprodajnu cijenu za suvlasnički dio tužitelja od 81/100 za iznos od 70.000,00 EUR-a.

Sud nije prihvatio navode tuženice i svjedoka Siniša Đurđevića, supruga tuženice, da bi tužitelj i tuženica ugovorili kupoprodajnu cijenu u iznosu od 70.000 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti na dan isplate po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke što bi u konačnici iznosilo za 1m2 iznos u visini od 445,50 EUR imajući u vidu suvlasnički dio tužitelja od 81/100 (korisna vrijednost stana 165,21 m2/73.601,06 EUR). Imajući u vidu tvrdnju tužitelja da je ukupno ugovorena kupoprodajna cijena stana u visini iznosa od 157.575 EUR u kunskoj protuvrijednosti te površinu korisne vrijednosti stana tada 1m2 stana i dvije garaže tada bi iznosio 953,33 EUR-a.

Kako su stranke ugovorile kupoprodaju nekretnine suvlasničkog dijela stana i garaža od 81/100 (čl.1. Ugovora o kupoprodaji nekretnine) kojih je bio vlasnik tužitelj to proizlazi da je tužitelj kao suvlasnik nekretnine koja je predmet spora po cijeni od 953,33 EUR-a za 1m2 prodao tuženici svoj suvlasnički dio time da je ugovorena kupoprodajna cijena za njegov suvlasnički dio u visini iznosa od 157.575 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke. Kako je prethodno navedeno tuženica je uplatila na dan 24. i 25. veljače 2015.godine ukupan iznos u visini od 565.000,00 kn što je iznosilo 73.276,00 EUR, pa imajući u vidu ugovorneu kupoprodajnu cijenu u visini od 157.575 EUR to bi tuženica bila u obvezi platiti daljnji iznos s osnova kupoprodajne cijene u valuti EUR 84.299,00. Tužitelj potražuje iznos u visini od 539.939,56 kn što na dan 06. listopada 2015. godine prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke iznosi 74.279,48 EUR-a, pa kako tužitelj zahtjeva niži iznos od ukupnog duga s osnova kupoprodajne cijene posebnog dijela nekretnine (stan, garažna mjesta) to je sud održao rješenje o ovrsi za iznos u visini od 539.939,56 kn sa zateznom kamatom tekućom od 06.listopada 2015. godine do isplate kao pod točkom I. izreke presude.

Tužitelj tvrdi da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 73.601,06 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, kako bi bio plaćen manji iznos poreza na promet, te da je usmeno dogovorena ukupna ugovorena cijena u iznosu od 157.500,00 EUR-a

18

dočim tuženica tvrdi da je ugovorena cijena u visini iznosa od 73.601,06 EUR-a kako je navedeno u kupoprodajnom ugovoru i da nije bilo nikakvih usmenih dogovora u svezi kupoprodajne cijene, već su stranke prije potpisivanja Ugovor o kupoprodaji od 23. veljače 2015. godine ugovorile kupoprodajnu cijenu koja je navedena u samom ugovora i tužitelj se kao prodavatelj obvezao izdati Potvrdu o plaćanju kupoprodajne cijene. Nadalje tuženica navodi da je kupila i platila suvlasnički dio nekretnine od trgovačkog društva MEGRADA d.o.o. Zagreb i tako je stekla u cijelosti vlasništvo stana i dvije garaže koje su nekretnine predmet ovog spora.

Tuženica nadalje navodi kako bilo kakvi usmeni dodatci niti ne obvezuju stranke imajući u vidu odredbu čl. 286. st. 2. ZOO-a kojom odredbom je izričito propisano kako zahtjev da ugovor bude sklopljen u određenom obliku važi i za sve izmjene i dopune tog ugovora. Nadalje navodi kada bi čak i tvrdnja tužitelja bila istinita da je unesena manja ugovorena kupoprodajna cijena radi izbjegavanja porezne i fiskalne obveze tužitelja tada se radi o nemoralnom i pravno nedopuštenom disponiranju od stane tužitelja koje je ništetno (čl.322. ZOO-a). Tuženica navodi da su stranke unijeli u pismeni Ugovor o kupoprodaji nekretnine, da je cijena iz oglasa iznosila 995 EUR/m2, da se stan nalazio u neuređenom stanju, da se cijena iz oglasa ne može primijeniti jer je tužitelja bio suvlasnik u 81% stana, a cijena je bila umanjena zbog rizika mogućnosti otkupa preostalog suvlasničkog dijela stana, stan nije imao priključke za vodu, struju, plin niti energetski certifikat a bile su upisane ui zabilježbe u zemljišnoj knjizi, da je tuženica kupila ostatak suvlasničkog dijela od 19% od MEGRAD NEKRNITNE d.o.o. Zagreb, u stečaju, za iznos od 110.000,00 kn, dakle 466 EUR/ m2 te da je sudski vještak u postupku osiguranja dokaza utvrdio da stan nema površinu od 165,21 m2, već 146,83 m2, što je 11% manje površine odnosno prodano je 133,8 m2 a stanje imao površinu od 118,9 m2, pa je tuženica dakle platila 619 EUR/m2, što ispada više nego korektna cijena s obzirom na stanje stana u kojem se nalazio, a sporni račun koji dostavlja tužitelj u biti znači da je tužitelj po slobodnoj ocjeni udvostručio cijenu za 1m2 te je ista dakle iznosila po tužitelju 1.238 EUR/m2, što nije bila volja stranaka. Navode tuženice sud je ocijenio kao neosnovane.

Prvenstvenoza istaknuti je da predmet prodaje je 81/100 dijela na cijelo pravo vlasništva nekretnine kako su to stranke i ugovorile pa sama činjenica da je tuženica kupila preostali suvlasnički dio od Megrad nekretnine d.o.o., Zagreb nije relevantna jer tužitelj nije niti prodavao suvlasnički dio treće osobe kojeg nije niti bio suvlasnik. Nadaljeu odnosu na nedostatke stana sud ističe da su člankom 1. Ugovora o kupoprodaji nekretnine ugovorne strane navele da se prodaje stanu rohbau izvedbi i da je stanu potrebna djelomična sanacija, a što je utvrđeno kao nedostaci stana u nalazu i mišljenju vještaka. Sud ističe u odnosu na nedostatke na fasadi zgrade da prema stajalištu ovog suda tuženica nije dokazala da bi tužitelju kao prodavatelju posebnog dijela nekretnine bili poznati nedostatci na zajedničkim dijelovima zgrade, a kako tužitelj nije investitor, izvođač radova ili projektant to sud ne nalazi odgovornosti tužitelja za navedene nedostatke. U odnosu na navode tuženice da stranke ne obvezuju usmeni dodatci ugovora sud je takve navode ocijenio kao neosnovane. Naime kako je prethodno navedeno iz provedenih dokaza sud je utvrdio da su tužitelj i tuženica ugovorili iznos u visini od 953,33 EUR-a za 1 m2 posebnog dijela nekretnine koji je bio predmet kupoprodaje. Odredbom čl. 286. st.1. ZOO-a propisano je da ugovor se može sklopiti u bilo kojem obliku, osim kao je zakonom drukčije određeno, a sve kasnije izmjene i dopune ugovora moraju biti sklopljene u određenom obliku kao ugovor. Odredba stavka 4. čl. 286. ZOO-a propisuje da su pravovaljane kasnije usmene pogodbe kojima se umanjuje ili olakšavaju obveze jedne

ili druge strane ako jeposeban oblik propisan samo u interesu ugovornih strana. Odredba čl. 377. ZOO-a propisuje da ugovor o kupoprodaji nekretnina mora biti sklopljen u pisanom oblikku. Nije sporno da su ugovorne stranke, tužitelj i tuženica, sklopili pismeni ugovor o kupoprodaji. Nadalje sud je utvrdio da su stranke navele nižu cijenu u kupoprodajnom ugovoru radi plaćanja niže visine poreza, a što proizlazi i iz SMS poruka stranaka, i da je namjera bila umanjiti cijenu u ugovoru o kupoprodaji nekretnine radi poreznih obveza. Sama činjenica da su stranke navele nižu cijenu zbog poreza na promet po mišljenju ovog suda ne čini ugovor ništetnim kako to smatra tuženica tim više što je opće poznata činjenica da porezne uprave same procjenjuju vrijednost nekretnine ako sumnjaju u iskazanu kupoprodajnu cijenu imajući u vidu predmet prodaje. Nadalje kako su ugovorne strane, a što proizlazi iz dopisa, SMS-ova i e-mail poruka ugovorile usmeno kupoprodajnu cijenu u visini od 157.575,00 EUR-a a navele nižu cijenu u kupopordjanom ugovoru očigledno su stranke bile suglasne da se navede niža cijena u kupoprodajnom ugovoru, pa prema stajalištu ovog suda takav usmeni dodatak kojim je definirana konačna kupoprodajna cijena obvezuje stranke.

Tuženica ističe prigovor prebijanja u iznosu od 62.380,58 kn jer da trpi štetu budući joj je tužitelj prodao manji stan od onog što je jamčio u Ugovoru o prodaji- 11% ukupno isplaćene cijene i manju površinu stana. Sud je uvidom i nalaz i mišljenje vještaka utvrdio da je vještak utvrdio da površina stana od 166,12 m2 nije neto korisna površina stana jer nisu korišteni propisani koeficijenti korekcije za proračun neto korisne površine, pa navedena površina stvara zabunu u kupoprodajnom ugovoru, a također stvara zabunu u obračunu mjesečnih davanja komunalnog i vodnog doprinosa, te obračun pričuve, jer daje prevelik suvlasnički udio u ukupnim troškovima održavanja građevine (stranica 8 nalaza i mišljenja vještaka – list 49 spisa poslovni broj R1-745/2015). Nadalje navodi da površina do 146,83 m2 je neto korisna površina Nadalje vještakinja navodi da jedinična cijena za slične stanove koji su trenutno u ponudi i u stambenoj funkciji iznosi oko 1.109 EUR/m2. (stranica 12 nalaz i mišljenja - list 523 spisa R1-747/15). Vještakinja navodi da je tržišna cijena realno ona koju je kupac voljan platiti, te da u konkretnom slučaju u primjeru prodaje nekretnina MEGRAD d.o.o. Zagreb, Oporovečka ulica cijena stana površini od 146,83 m2 bila je 249.611 EUR (1.700 EUR/m2), procjena sudskog vještaka je bila 1.400 EUR/m2, (ukupno 205.562 EUR), prva sudska javna dražba cijena stana bi bila 205.562 EUR (1.400 EUR/m2), druga sudska javna dražba bila bi po istoj cijeni, treća sudska javna dražba bi iznosila cijena stana 137.000 EUR (933 EUR/ 1m2), četvrta sudska javna dražba bi iznosila 700EUR/m2 odnosno ukupno 102.781 EUR a za petu sudsku javnu dražbu bi iznosio 1m2 za 470 EUR, dakle ukupna cijena bi bila 69.010 EUR. Nadalje se navodi da sada je vrijednost stana u nestambenoj jedinici svakako umanjena i stan tržišno vrijedi upravo onoliko koliko je licitirano na sudskoj javnoj dražbi a kada stan bude renoviran i u stambenoj funkciji vrijedit će 146,83 m2 x 1.109 m2 ukupno 162.834,47 EUR. U odnosu na nalaz i mišljenje vještaka sud je isti prihvatio u cijelosti. U dijelu u kojem vještak analizira cijene stana sud ističe da takvi podatci nisu relevantni za ovaj konkretni spor iz razloga jer su tužitelj i tuženica ugovorili kupoprodajnu cijenu te cijenu za 1 m2, time da tuženica nije kupovala suvlasnički dio nekretnine stana i garaža na javnoj dražbi pa stoga se niti ne mogu primjeniti cijene koje bi se odnosile na sudske dražbe. Pri tome sud ima u vidu da je vještakinja navela kako je kalkulativna cijena nekretnine 2008. godine iznosila 1.700 EUR/1m2, a prema procjeni vještaka ista je iznosila 1.400 EUR/ 1m2, a istovjetna bi bila cijena i na prvoj i drugoj sudskoj dražbi. U odnosu na izračun površine stana i to neto korisnih površina vješakinja navodi da korisna

površina od 166,12 m2 nije neto korisna površina i da navedenapovršina stvara zabunu u kupoprodajnom ugovoru. Prema članku 1. Ugovora o kuporodaji nekretnine stranke su navele da je predmet prodaje nekretnina ukupne korisne površine od 165,21 m2 koja površina je i navedena u zemljišnoj knjizi. Nadalje vještak navodi da je prikazana površina neto korisnih površina stana, otvorenih terasa, pripadaka – garaža ukupno 146,83 m2, te da su korišteni propisanikoeicijenti korekcije za proračun neto korisne površine. Tuženica ističe prigovor prijeboja za 11% ukupno ugovorene kupoprodajne cijene za koju smatra da je treba umanjiti jer je tužitelj prodao manju kvadraturu stana od ugovorenog. Iz zapisnika o održanom očevidu (list 29 spisa poslovni broj R1-745/15) sud je utvrdio da je sud odredio zadatak vještaku da utvrdi sukladno pravilima građevinske struke nedostatke te je li stan izveden na način pogodan za redovnu uporabu i da li nekretnina ima B ili C energetski certifikat. Dakle zadatak vještaka nije bio utvrditi korisne površine stana niti proizlazi da je vještak mjeriopovršinu stana već je utvrđivao neto korisnu površinu u odnosu na korišteni propisani koeicijentkorekcije za proračun neto korisne površine. Iz navedenih dokaza (nalaz i mišljenja vještaka sačinjenog u postupku osiguranja dokaza) sud nije mogao sa sigurnošću utvrditi površinu stana niti je tuženica na kojoj je teret dokaza (čl.221.a. ZPP-a) u tijeku ovog postupka dokazala da površina stana nije istovjetna površini koja je navedena u kupoprodajnom ugovoru, odnosno kolika je uopće površina stana i pripadaka kao i garažnih mjesta koji su bili predmet kupoprodaje. Slijedom navedenog sud je utvrdio da ne postoji tražbina tuženice budući da ista nije dokazala osnov i visinu svoju tražbine sve kao pod točkom III. izreke presude.

Kako se u ovoj pravnoj stvari radi o nastavljenom postupku u smislu odredbe članka 54. stavak 2. Ovršnog zakona to je temeljem odredbe članka 451 ZPP valjalo presuditi kao u izreci.

Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 2. ZPP-a, te je tužitelju priznat trošak pristupa na ročište dana 04.11.2016. g. u iznosu od 5.399,39 kn, pristup na ročište dana 14.02.2017.g.u iznosu od 5.399,39 kn, pristup na ročište dana 01.06.2017.g. u iznosu od 5.399,39 kn, pristup na ročište dana 04.12.2017.g. u iznosu od 5.399,39 kn, sastav podneska od 12.12.2017.g. u iznosu od 5.399,39 kn, pristup na ročište dana 16.03.2018.g. u iznosu od 5.399,39 kn,sastav podneska od 20.04.2018.g. u iznosu od 5.399,39 kn, pristup na ročište dana 08.05.2018.g. u iznosu od 5.399,39 kn, ukupno iznos u visini od 43.195,12 kn, te je priznat opravdan trošak poreza u iznosu od 10.798,78 kn tako da je tužiteljupriznat trošak u iznosu od 53.993,90 kn.

Sud je utvrdio uvidom u rješenje o ovrsi da je tužitelju priznat trošak u iznosu od 13.037,50, pa je sud priznao zatraženi ovršni trošak. Sud je ukinuo predvidivi trošak prema rješenju o ovrsi kao pod točkom II. budući isti nije nastao.

Odluka o zateznim kamatama na parnične troškove od presuđenja do isplate, prema čl.30.st.2. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13 i 94/14). Zatezne kamate od 1. srpnja 2015. do isplate temelje se na odredbi čl. 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 78/15).

U Zagrebu, 15. lipnja 2018. godine

Sudac:
dr.sc. Ljiljana Matuško Antonić, v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Županijskom sudu. Žalba se podnosi pismeno, putem ovog suda, u četiri istovjetna primjerka, u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa ove presude.

DNA:
1. tužitelju po punomoćniku
2. tuženicipo punomoćniku

Za točnost otpravka-ovlašteni službenik:
Željka Prišlin