

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
10000 ZAGREB – Ul. Grada Vukovara 84
Poštanski pretnac 303

Poslovni broj XVI PS-375/08

Zapisnik od 05.10.2012

o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:

MARIJAN GLAVAŠ
s u d a c

Tužitelj: ELEKTRO DYNAMIC d.o.o.

ZORICA ŠIMIČEVIĆ
zapisničar

Tuženi: BLAŽENKA PETROVIĆ

Radi: iseljenja

Sudac započinje glavnu raspravu u 8.30 sati i objavljuje predmet raspravljanja.

Rasprava je javna.

Utvrdjuje se da su pristupili:

Za tužitelja: zak. zastupnik Nikola Šuker uz zp Mirnu Mišetić
Za tuženog: osobno uz pun. Mladena Čorića

Sud donosi

r j e š e n j e

Provest će se glavna rasprava.

Čita se tužba s dokumentacijom, odgovor na tužbu, dokumentacija priležeća spisu, te spis u cijelosti.

Tužitelj navodi da ostaje u cijelosti kod tužbe i tužbenog zahtjeva i svih dosadašnjih navoda te predlaže saslušati danas pristupjele stranke.

Tuženica navodi da ostaje u cijelosti kod odgovora na tužbu i svih dosadašnjih navoda.

Sud donosi

r j e š e n j e

Provest će se dokaz saslušanjem stranaka.

TUŽITELJ: ZAKONSKI ZASTUPNIK: NIKOLA ŠUKER, sin pETRA, star 60.g., rod. u Livnu, po zanimanju elektroinženjer, stanuje u Otok Brač, Milna 1823a, propisno opomenut iskazuje,

Utvrđuje se da isti iskazuje kao u dosadašnjem tijeku postupka time da dodaje:

Tužiteljica je prethodno došla k nama navodeći da bi željela unajmiti predmetni stan, na što smo joj mi odgovorili da mi taj stan prvenstveno prodajemo, a ne iznajmljujemo, no međutim naposljetku smo i pristali na najam te smo doista predmetni stan u Zlatarskoj 16 iznajmili ovdje tuženici za iznos od 400 DEM mjesečno. Ona je na osnovu našeg usmenog ugovora i uselila u predmetni stan te tako i platila najamninu za 2 mjeseca, nakon čega je izjavila da bi željela i kupiti taj stan. U svezi toga mi smo sklopili predugovor o kupoprodaji koji nismo posebno ovjeravali, a kupoprodajna cijena je bila predviđena u iznos od oko 100.000 DEM. Obzirom je prije tužiteljice stan željela kupiti jedna gospođa koja je i dala kaparu u iznosu od 30.000 DEM taj iznos bilo je potrebno vratiti toj gospođi te smo mi i dogovorili s tuženicom da će to ona učiniti, dakle isplatiti nam 30.000 DEM da bi mi mogli izvršiti povrat, a ostatak predviđene kupoprodajne cijene isplatila bi nam kada proda svoj stan u sarajevu.. Nakon toga tuženica nam je u par navrata izvršila još nekoliko isplata tako da je ukupno s osnova kupoprodajne cijene negdje isplatila iznos od 47.000 DEM, dok preostali iznos nije isplatila. Mi smo nakon toga sačinili i kupoprodajni ugovor, gdje je kao kupoprodajna cijena naveden iznos od 220.000,00 kn, koji iznos predstavlja razliku između stvarne dogovorene kupoprodajne cijene i iznosa koji nam je tuženica bila isplatila. Bilo je dogovoreno u ugovoru da će tuženica taj preostali iznos od 220.000,00 kn nakon što ishodi kredit. Što se tiče naših obveza po ugovoru sada se ne sjećam točno što tamo piše, ali mogu reći da navedena zgrada još uvijek nije etažirana, odnosno nije niti obavljen tehnički pregled zgrade budući je investitor izgradio jednu etažu više od one koja je bila predviđena građevinskom dozvolom. Prilikom izgradnje te zgrade naša tvrtka nije bila investitor već izvođač radova, a predmetni stan pripao nam je kao kompenzacija z te izvršene radove.

Na poseban upit suca zakonski zastupnik tužitelja navodi da je tuženica stupila u kontakt s njim preko njegovog kuma, tako da je on u toj cijeloj situaciji postupao prema tuženici s velikim povjerenjem. Kod dogovaranja isplate ostatka kupoprodajne cijene s tuženicom nisu spominjali nikakav konkretan rok u kojem bi ona trebala ishoditi kredit za isplatu tog iznosa.

Nakon što se zakonskom zastupniku predočuje kupoprodajni ugovor br. 01/2001 od 8.5.2001.g. isti navodi da je to ugovor koji je sklopljen s tuženicom.

Nakon što se istome predočuje i čl. 5. ugovora zakonski zastupnik navodi da se radi o formulaciji koja je prepisana iz ugovora koji im je dao investitor objekta, tako da ta odredba nema nikakvo posebno značenje, niti je o istoj nešto s tuženicom posebno dogovoreno. Tužitelj kao izvođač radova faktično ne bi niti mogao izvršiti tu obvezu budući da tehnički pregled zgrade mora obaviti investitor odnosno i uknjižiti objekt, te provesti etažiranje. U odnosu na izdavanje tabularne izjave ista bi tuženici s naše strane bila izdana da je uplatila kupoprodajnu cijenu u cijelosti.

Na poseban upit suca zakonski zastupnik navodi da tuženica nakon isplate dijela kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu negdje oko 47.000,00 DEM tužitelju nije vršena nikakva daljnja isplata, niti je plaćala bilo kakvu naknadu za korištenje stana.

Na upit pun. tužitelja zakonski zastupnik navodi da je investitor izgradnje "Kat investicije"

Na daljnji upit zakonski zastupnik navodi da je tuženica neisplatu ostatka kupoprodajne cijene opravdavala time da ne može ishoditi kredit budući zgrada nije etažirana. Između njih su se vodili i pregovori za mirno rješenje nastale situacije tako da su oni tuženici nudili povrat onoga što je vratila, a da ona iseli iz stana bez plaćanja naknade za korištenje, a naposljetku se došlo do iznosa od 30.000 EUR koji je tužitelj pristao isplatiti tuženici, no međutim do toga ipak nije došlo budući se tuženica nakon toga nije javljala.

Na upit pun. tuženice zakonski zastupnik navodi i ponavlja da je u konačnici tužitelj pristao na isplatu iznosa od 30.000 EUR tuženici, a da ona iseli iz stana. U stanu bi ostali kuhinjski elementi, tuženica ne bi trebala posebno uređivati stan i izvršiti eventualne popravke, kao niti platiti naknadu za dotadašnje korištenje.

Na daljnji upit zakonski zastupnik navodi i pojašnjava da je u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora s tuženicom njezin dug s osnova kupoprodajne cijene iznosio 220.000,00 kn kako je i navedeno u ugovoru. Nakon sklapanja ugovora tuženica je izvršila još par isplata, te je sve zajedno do danas isplatila negdje oko 47.000 DEM, a nije isplatila ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 53.000 DEM, dakle tuženica nam je s osnova kupoprodajne cijene ostala dužna 53.000,00 DEM.

Na daljnji upit zakonski zastupnik navodi da je stoga nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora tuženica još s osnova kupoprodajne cijene isplatila iznos od 17.000 DEM.

Na daljnji upit zakonski zastupnik navodi da je pregovore s tuženicom glede isplate i njezinog iseljenja vodio putem punomoćnika odvjetnika.

Na daljnji upit zakonski zastupnik navodi da ne zna da li je tuženica prodala stan u Sarajevu.

Na daljnji upit zakonski zastupnik navodi da bi oni u slučaju da je tuženica isplatila kupoprodajnu cijenu izdali istoj tabularnu ispravu bez obzira da li bi zgrada bila tada etažirana ili ne, a budući bi bilo bitno da je ona kupoprodajnu cijenu platila. U ostalom u stoj zgradi ima 50 stanova za koje su se uredno izdavale tabularne isprave bez obzira što zgrada nije etažirana.

Za zakonskog zastupnika nema daljnjih pitanja.

TUŽENICA: BLAŽENKA PETROVIĆ, kei Josipa, stara 62.g., rođ. u Kreševu, Republika BiH, po zanimanju umirovljenica, stanuje u Zagrebu, Poljana Zdenka Mikina 47, nesrodna, propisno opomenuta iskazuje.

Utvrđuje se da ista iskazuje kao u dosadašnjem tijeku postupka time da dodaje:

Točno je da sam ja do gospodina Šukera došla putem zajedničkih prijatelja tako da sam ja doista imala veliko povjerenje u njega i nisam se nadala da bi u toj cijeloj toj priči mogla ostati tako oštećena. Naime, meni je stan u Zagrebu trebao za studiranje mojih sinova i kako sam ostvarila određena sredstva od imovine u Sarajevu ja sam doista željela kupiti stan u Zagrebu. Stupila sam preko prijatelja u kontakt s gospodinom Šukerom, točno je da smo prva dva mjeseca bili kao podstanari u stanu i platili najamninu, a nakon toga dogovorili smo da ću ja stan kupiti. Kupoprodajna cijena bila je ugovora u iznosu od 2.500 DEM po m², što je iznosilo negdje oko 92.000 DEM. Kako je jednoj gospođi koja je ranije dala kaparu za stan u iznosu od 30.000 DEM trebalo vratiti taj iznos, ja sam doista tužitelju tada s osnova kupoprodajne cijene isplatila iznos od 30.000 DEM, a za ostatak je bilo rečeno da ću isplatiti kada riješim ostatak te imovine u Bosni. Nakon toga doista smo sklopili i predmetni kupoprodajni ugovor gdje mi je Šuker rekao da ostatak kupoprodajne cijene iznosi 220.000,00 kn, a znam da mi je uz ugovor prikazao i građevinsku i lokacijsku dozvolu gdje sam ga ja pitala da li je s time sve u redu, na što mi je on odgovorio da jest. Kao što sam ranije rekla postupala sam s velikim povjerenjem i smatrala sam da će doista s tim stanom biti sve u redu kako je Šuker i rekao. U ugovoru je bilo dogovoreno da ću ostatak kupoprodajne cijene isplatiti nakon što ishodim kredit. Ja sam doista nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora tužitelju isplatila daljnji iznos od 17.000 DEM, a ostatak nisam mogla budući nisam mogla dobiti kredit za zgradu i stan u toj zgradi jer se naknadno utvrdilo kako ta zgrada nema niti građevinsku niti lokacijsku dozvolu zbog čega se ne može provesti upis u

64
zemljišnu knjigu, niti etažiranje, a niti obaviti tehnički pregled. Nakon što sam saznala za sve te nedostatke, nisam mogla niti sam željela eventualno isplatiti ostatak kupoprodajne cijene dok mi Šuker ne ispuni ono što se obvezao ugovorom, dakle da upiše zgradu u zemljišne knjige, etažira i kasnije izda tabularnu ispravu. Točno je da su oni meni nudili iznos od 30.000 EUR da iselim iz stana, na što nisam mogla pristati budući za te novce ne bih mogla kupiti drugi stan, koji mi je svakako potreban za moje sinove. Ukoliko tužitelj ispoštuje svoje obveze iz kupoprodajnog ugovora, dakle upiše zgradu i etažira ju, ja sam spremna isplatiti ostatak kupoprodajne cijene.

Osim gore spomenutog plaćanja u ukupnom iznosu od 47.000 DEM tužitelju nisam vršila nikakva plaćanja za korištenje stana, a kroz cijelo vrijeme uredno snosim troškove pričuve i režijske troškove za stan.

Na upit pun. tužitelja zašto tuženica nije pristala na ponudu tuženika za isplatu 30.000 EUR koji bi mogla iskoristiti za davanje kapare za neki drugi stan, a onda doplatiti i razliku do cijene tog drugog stana za koju kupnju bi digla kredit, tuženica navodi kako je već gore odgovorila na to pitanje.

Na daljnji upit tuženica navodi da je prilikom prepiske s tužiteljem radi razjašnjenja situacije sa stanom istu određeno vrijeme zastupao i odvjetnik Jozo Mimica.

Utvrdjuje se da tužitelj u spis i protivnoj strani predaje dopis odvjetnika Mimice upućen ovdje punomoćniku tužitelja iz kojeg bi proizlazilo da je tuženica pristala na isplatu iznosa od 30.000 EUR i iseljenja iz stana.

Na daljnji upit tuženica navodi da se zbog velike količine prepiske koja se tada vodila između stranaka ne sjeća konkretno ovog dopisa koji joj je predložen.

Na upit pun. tuženice tuženica navodi da je na konkretnoj zgradi IV etaža sagrađena mimo projektne dokumentacije, u prizemlju gdje su trebali biti poslovni prostori napravljeni su stanovi, a umjesto parkirališnih mjesta garaže, dakle puno toga je napravljeno mimo plana, tako da je tuženicu jedno vrijeme čak bio strah da će se rušiti ta nezakonito građena etaža.

Na daljnji upit tuženica navodi da je ovdje nazočni zakonski zastupnik tužitelja prije podnošenja tužbe u ovoj pravnoj stvari neposredno zvao i telefonom i tražio da iseli iz stana, a na što mu je tuženica odgovorila da će ga prijaviti policiji radi uznemiravanja.

Na daljnji upit tuženica navodi da u tijeku postupak legalizacije zgrade, a i ona snosi dio troškova te legalizacije. Nakon što se zgrada legalizira tuženica je spremna isplatiti ostatak kupoprodajne cijene tužitelju, odnosno cijenu koju odredi Agencija za legalizaciju.

Na daljnji upit tuženica navodi da ona nije pristala na raskid ugovora koji joj je dostavio tužitelj.

Za tuženicu nema daljnjih pitanja.

Tužitelj navodi kako je iz danas predanog dopisa odvjetnika Jose Mimice, a vezano za dopis punomoćnika tužitelja od 14.12.2005.g. predanog uz tužbu razvidno da su se stranke prije formalnog danog otkaza putem javnog bilježnika, odnosno i podnošenja tužbe u ovoj pravnoj stvari faktično suglasile oko sporazumnog raskida kupoprodajnog ugovora, dakle svih bitnih uvjeta pod kojima bi taj raskid nastupio. Tužitelj ostaje kod prijedloga da se radi utvrđivanja visine naknade za korištenje predmetnog stana u utuženom razdoblju provede građevinsko vještačenje, podredno prije vještačenja i očevid s vještakom na licu mjesta.

Tuženica prvenstveno navodi kako danas dostavljeni dopis ne dokazuje da bi kupoprodajni ugovor između stranaka bio raskinut, a predlaže podjeljivanje kraćeg roka u kojem će se pisanim putem detaljno očitovati na takav dopis predan na današnjem ročištu. Osim toga tuženica nema drugih prijedloga, a protivi se prijedlogu za izvođenje građevinskog vještačenja.

Sud donosi

rješenje

Podjeljuje se tuženici rok od 15 dana radi dostave pisanog očitovanja na danas zaprimljeni dopis.

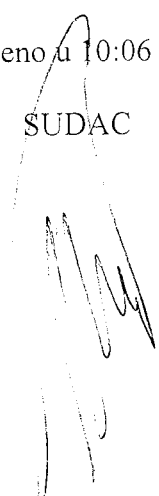
Današnje ročište za glavnu raspravu se odgađa, a slijedeće će biti zakazano pisanim putem po dostavi zatraženog odnosno proteku podijeljenog roka. O prijedlogu tužitelja za provođenje građevinskog vještačenja odlučit će se u daljnjem tijeku postupka.

Dovršeno u 10:06 sati

ZAPISNIČAR:



SUDAC



STRANKE:

