

Odvjetnik  
Fikret Šabanagić  
Pula, Istarska 12

7  
93  
OPĆINSKI SUD PULA  
primljeno neposredno / posredno / obično-preporučeno  
27.05.2020 u 1 primjeraka sa 2 priloga  
Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.  
Predano na poštu preporučeno dana 25.05.2020  
Plaćena pristojba ..... kn u državnim biljezima  
nedostaje biljega ..... - pismeno primljeno  
bez pristojbe.  
primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.)

OPĆINSKI SUD U PULI-POLA

Na posl. br. **P-58/19**

Pravna stvar:

Tužitelji: 1. **STANISLAV KOVAČIČ**, Ul. Gradnikove brigade 39, 5000 Nova Gorica, Republika Slovenija, OIB: 67943463354,  
2. **VILMA KOVAČIČ**, Ul. Gradnikove brigade 39, 5000 Nova Gorica, Republika Slovenija, OIB: 61902714325, oboje zastupano po

ODVJETNIK  
**Fikret Šabanagić**  
PULA, Istarska 12  
Tel. 052/213-022

Tuženik: **CCV ADRIA d.o.o.**, 52215 Vodnjan, Barbariga, Perojska ulica 19, OIB: 85099930295

Vps: 383.000,00 kn

### Podnesak tužitelja

2x, privitak

Ovim podneskom tužitelji se dodatno očituju na činjenične navode tuženika sadržane na strani 2 zapisnika s ročišta od dana 13. veljače 2020., kako slijedi:

1. Tuženik tvrdi da je jasno da su i Ugovor o prodaji nekretnine (datiran s 15.12.2018.) i Dogovor (datiran s 10.11.2018.), a koje isprave su parnične stranke potpisale u Barbarigi dana 12.11.2018., raskinuti iz razloga što tužitelji nisu u rokovima održanim u tim ispravama za plaćanje kupoprodajne cijene izvršili plaćanje iste, a nisu plaćanje izvršili ni u dva naknadno im određena roka pa se sam Ugovor o kupoprodaji nekretnine ima uzeti raskinutim po samom zakonu.



očitovanje:

Za pravni posao kupoprodaje, kao isprava o pravnom poslu, mjerodavan je Ugovor o kupoprodaji, a u predmetnom slučaju Ugovor o prodaji kojeg su parnične stranke sklopile 12.11.2018. ne određuje rok za plaćanje ugovorene kupoprodajne cijene od 40.000,00 eura. Ako nema roka za plaćanje, kao bitnog sastojka ugovora, onda ugovor ne može ni biti raskinut po sili zakona zbog tobožnjeg kašnjenja u plaćanju.

U Dogovoru, kojeg su parnične stranke, također, potpisale 12.11.2018. u Barbarigi, navode se rokovi plaćanje pojedinih iznosa koji čine ukupnu kupoprodajnu cijenu nekretnine od 65.000,00 eura. Međutim, kako je god zz tuženika sastavljao sam i po svojoj volji sve odredbe i Ugovora o prodaji i Dogovora, a sastavilo ih je uglavnom nedorečene, neprecizne, nepotpune i poneke nejasne, isto je tako svojom voljom određivao uvjete, način i dinamiku plaćanja kupoprodajne cijene pa ih usuglašavao sa drugom stranom, ovdje tužiteljima. Jasno je onda da su pregovarani i usmeno dogovarani rokovi plaćanja pojedinih iznosa (dijelova) kupoprodajne cijene različiti od rokova za plaćanje iste sadržanih u samom Dogovoru – Ugovor o prodaji ne sadrži odredbe o rokovima plaćanja. Da tužitelji u vezi navedenog govore istinu potvrđuje i pisana korespondencija parničnih stranaka sadržana u spisu, kao i neke druge isprave. Očito je iz mnogobrojnih isprava koje su tužitelji dostavili sudu da zz tuženika nije imao primjedbi na način i vrijeme plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene sve do 9.1.2019. kada je odbio javnobilježnički ovjeriti svoj potpis na Ugovoru o prodaji kojeg je sam u Pulu donio nakon čega je trebao (na ruke kako je on odredio i zahtijevao) zaprimiti očekivani i preostali iznos ugovorene kupoprodajne cijene od 13.000,00 eura.

Tek nakon 9.1.2019. tuženik radi obrat u svom ponašanju i nadalje sve problematizira.

2. Tuženik tvrdi da je cijena iz Dogovora, koja iznosi 65.000,00 eura strukturirana u dva dijela (čl. 6. i 7.) zbog različitog poreznog tretmana u knjigama tuženika, pa da su tužitelji i drugi dio kupoprodajne cijene koji iznosi 25.000,00 eura trebali platiti, isključivo, na račun tuženika.

očitovanje:

Navedene tvrdnje tuženika predstavljaju jasnu namjeru tuženika da, od 9.1.2019. kada je kod javnog bilježnika odbio potpisati Ugovor o prodaji, problematizira sadržaj isprava Ugovora o prodaji i Dogovora, koje isprave su parnične stranke potpisale 12.11.2018., pa za potrebe aktualnog spora jednostrano tumači i mijenja smisao pojedinih odredbi Dogovora i onog što su parnične stranke usmeno usuglasile i utanačile u trenutku potpisivanja tog Dogovora dana 12.11.2018.

Tužitelji su u više navrata tijekom postupka naveli što su parnične stranke u vezi s rokovima i načinom plaćanja kupoprodajne cijene dogovorile dana 12.11.2018. i kasnije tijekom studenog i prosinca mjeseca 2018. pa i ovdje osporavaju istinitost tvrdnji tuženika da je cijena nekretnine bila strukturirana u dva dijela iz nekakvih razloga različitog poreznog tretmana u knjigama tuženika i da je ukupnu cijenu trebalo platiti na račun tuženika, jer da je ta tvrdnja tuženika istinita, odnosno da je tako dogovoreno tada bi tuženik (radi evidentiranja u poslovnim knjigama) morao tužiteljima izdati i drugi račun



(pogodbu) za plaćanje drugog dijela kupoprodajne cijene. A to tuženik, evidentno je, nije učinio, budući da je zz tuženika taj iznos od 25.000,00 eura tražio isključivo u gotovini na ruke i svakako za sebe. Janez Vakselj, zz tuženika, znao je u trenutku ugovaranja kupoprodaje da je cijenu predmetnog apartmana kupcima odredio previsoko obzirom na stanje u kakvom se predmetni apartman nalazio i obzirom na cijene drugih takvih apartmana u Barbarigi. Zbog visoke cijene koju su 4.11.2018. tužitelji, već, bili prihvatili, znao je da tu ima prostora i za osobnu zaradu „na crno“, tako što će se dio od 40.000,00 eura uplatiti na račun prodavatelja td CCV Adria d.o.o. i navesti u Ugovoru o prodaji, a drugi dio njemu osobno na ruke. Predmetni apartman, odnosno stanje u kojem se nalazio isti u trenutku prvog razgledavanja 3.11.2018. i u trenutku ugovaranja kupoprodaje, tužitelji su i ranije opisivali tijekom postupka pa sada samo ponavljaju da se radi o apartmanu koji nije bio useljiv jer je u njemu boravio i izvodio nekakve unutarnje građevinske radove sam zz tuženika. Cijeli apartman je bio u potpunom neredu, zapušten i prljav, a od namještaja u njemu u prizemlju se nalazio samo prašnjavi stari frižider odmaknut od zida i nepriključena stara perilica rublja, dok je na katu bio jedan stari krevet za dvoje s madracem i na zidu troredna drvena polica, koja je očito tu postavljena još u vrijeme izgradnje tog apartmana i cijelog tog naselja u Barbarigi.

Kako bi očitije bilo pokazati koliko je dogovorena cijena predmetnog apartmana (cijena iz Dogovora) bila visoka, tužitelji usporedbe radi prilažu presliku oglasa agencije RE/MAX iz Pule od 6.2.2019. kojim oglasom se za cijenu od 65.000,00 eura nudi na prodaju apartman u Barbarigi (istovjetan i gotovo istih gabarita) ali nešto bliži moru, odmah useljiv, renoviran 2017. i u potpunosti namješten. Dakle, nesumnjivo je da je gospodin Janez Vakselj tada bio odličan trgovac, kada su tužitelji koncem listopada 2018. u Barbarigi, na papiru naljepljenom na jednom bloku apartmana, vidjeli njegovu rukom napisanu ponudu za prodaju i broj telefona pa stupili sa njim u kontakt. Ali, nažalost, ne i pošten.

3. Tuženik je ranije tijekom postupka tvrdio da je zz tuženika Janez Vakselj imao dogovor sa tužiteljima da im renovira predmetni apartman za iznos od 20.000,00 eura, a na ročištu 13. veljače 2020. je ustvrdio da su tužitelji iznosom od 12.000,00 eura, koji su uz potvrdu prijema predali na ruke zz-u tuženika dana 24.12.2018., nisu vršili plaćanje dijela kupoprodajne cijene iz Dogovora već da su zapravo platili zz-u tuženika Janezu Vakselju kao vlasniku inventara (namještaja) u predmetnom apartmanu koji namještaj je uništen iznošenjem iz apartmana zbog renoviranja.

#### očitovanje:

Tužitelji su, čak, i uvrijeđeni ovakvim tvrdnjama tuženika. Nikakvog dogovora o renoviranju, postojanje kojeg insinuira tuženik, nije bilo. O takvom dogovoru nikada nije bilo govora niti je takav postojao.

Naime, kada su tužitelji 3.11.2018. u nazočnosti zz-a tuženika razgledali predmetni apartman tada se u prizemlju apartmana u jednom ćošku nalazilo nekoliko paketa pločica koje se Janez Vakselj, navodno, spremao postaviti na mjesto gdje bi se kasnije namjestila kuhinja. Bilo je vidljivo da on treba i namjerava dovršiti i još neke manje unutarnje radove



u apartmanu. Janez Vakselj je tužiteljima rekao da je dovršetak tih radova uračunat u cijenu od 65.000,00 eura pa je to tužiteljima bilo prihvatljivo. Taj dovršetak radova, na koji se Janez Vakselj obvezao u ime tuženika, navodi se u odredbi čl. 7. Dogovora, a Janez Vakselj ga je u Dogovoru, kojeg je sam sastavio i 12.11.2018. donio na potpis tužiteljima, definirao kao djelomično renoviranje. Kasnije tijekom studenog i prosinca 2018. Janez Vakselj je mnogo puta nametao razgovore o renoviranju apartmana predlažući i neke radove izvan okvira onih radova koji bi se odnosili na "djelomično renoviranje" iz čl. 7. Dogovora. Naravno, tužitelji nikada ništa nisu dogovorili u tom pravcu. A, na žalost tužitelja, točno je i to da Janez Vakselj ni u svoje ime ni u ime tuženika nije ništa radio u predmetnom apartmanu u cilju izvršenja svoje obveze "djelomičnog renoviranja" iz čl. 7. Dogovora. Tek kada je dana 4. veljače 2019. (nakon podnošenja tužbe) propao i pokušaj dogovora parničnih stranaka da tog dana, ipak, kod javnog bilježnika ovjere svoje potpise na Ugovoru o prodaji, Janez vakselj ulazi u predmetni apartman i maltene ga ruši iznutra. Kada tuženik na raspravi pred sudom tvrdi da je pretrpio štetu zbog uništenja namještaja iznijetog zbog renoviranja, tužitelji se samo mogu zapitati na koje to renoviranje se poziva tuženik i o kakvom je to namještaju riječ. Tužitelji od mjeseca studenog 2018. nisu bili u predmetnom apartmanu ali su nakon početka aktualnog spora do danas nekoliko puta dolazili u Barbarigu i spolja zavirivali u prizemlje apartmana u kom se i sada nalazi vidljiv stari frižider.

4. Tužitelj tijekom postupka opetovano iznosi tezu da je, zbog toga što tužitelji nisu o roku iz Dogovora platili kupoprodajnu cijenu i što je po njemu, uopće, nisu platili u cijelosti, raskinut Ugovor o prodaji te da u takvom slučaju svaka strana ima vratiti drugoj ono što je od nje primila. Uz to tuženik tvrdi da je iznos od 12.000,00 eura na dan 24.12.2018. primio i prijem tog iznosa potvrdio Janez Vakselj te se isto ne može uzeti, odnosno računati kao plaćanje tuženiku.

#### očitovanje:

Logično je da tuženik priželjkuje da sud, nekim čudom, utvrdi kako je Ugovor o prodaji raskinut (a nada se i dodatnom utvrđenju suda da iznos od 12.000,00 eura nije plaćen tuženiku nego da je plaćen fizičkoj osobi za neki drugi račun), pa da bi tada tuženik bio u obvezi vratiti tužiteljima samo iznos od 40.000,00 eura, koliko iznosi cijena iz Ugovora o prodaji. Naravno da nakon takve odluke suda tuženik tužiteljima nebi vratio ništa jer na svom računu nema ni "prebijene pare", a u svom portfelju, odnosno u svom vlasništvu nema ama baš nikakve druge imovine osim predmetnog apartmana. Nakon takve odluke suda tužitelji bi vještom trgovcu, kakav je gospodin Janez vakselj, a također i samom tuženiku, mogli još samo staviti "soli na rep".

Konačno, tužitelji navode da su ojađeni umirovljenici koji su svojom teško ostvarenom ušteđevinom platili predmetni apartman koji je sada u mnogo gore stanju no što je bio u trenutku ugovaranja kupoprodaje i koji je još u vlasništvu i posjedu tuženika. Sve više uviđaju kako ih je od samog početka zz tuženika, gospodin Janez Vakselj, planski i smisleno varao i dovodio u zabludu u vezi s kupoprodajom predmetnog apartmana. Pa, kako je izvjesno da im tuženik u konačnici nebi vratio ništa od primljenog

novca, to se oni uzdaju još jedino u odluku suda temeljem koje bi stekli vlasništvo predmetnog apartmana, ma kakav on tada bio.

U Puli, 22. svibnja 2020.

Tužitelji, pp  
ODVJETNIK  
*Fikret Šabanagić*  
P U L A, Istarska 12  
Tel. 052/213-022





## Istra, Barbariga, dvoetažni apartman sa zasebnim ulazom (ID: 300041049-609)



## Detaljno

Lokacija:	<u>Barbariga, Vodnjan</u>
Transakcija:	<u>Za prodaju</u>
Vrsta nekretnine:	<u>Apartman</u>
Ukupan broj soba:	2
Spavaće sobe:	1
Kupaonice:	1
Cijena:	<del>75.000 €</del> <b>65.000 €</b> (481.703 kn)
Površina:	41 m <sup>2</sup>
Površina okućnice:	20,25 m <sup>2</sup>

(k.č. 7767/2)

## Opis

Istra, Barbariga, dvoetažni apartman sa zasebnim ulazom

Na prodaju je dvoetažni apartman u turističkom mjestu Barbariga. Sastoji se od vanjskog ulaza, te spremišta pored njega, vrta u visi 7,09m<sup>2</sup> na kojoj se nalazi kuhinja i blagovaonica koja se u potpunosti otvara prema vrtu.

U prizemlju se nalazi i dnevni boravak sa stepenicama za gornju etažu na kojoj se nalazi kupatilo i odvojena spavaća soba sa izlazo. Apartman je renoviran 2017. godine i prodaje se u potpunosti namješten..

Udaljen je od plaže svega 700m.

Vrlo simpatična nekretnina, razmišljate li o odmoru na moru.

## Ostale prostorije

Okućnica:	u vlasništvu
Površina balkona/lođe/terase:	6+9.5 m <sup>2</sup>

Kuhinja sa prozorom

Spremište

Balkon/lođa/terasa

99

## Karakteristike

Godina izgradnje:	1990 god.
Stil gradnje:	klasičan
Razred energetske učinkovitosti:	U izradi
Lift:	ne
Pristup invalidima:	ne
Dimnjak:	ima
Nekretnina se prodaje/iznajmljuje:	namještena
Bazen:	nema
Vrt:	vlastiti

## Parking

Parking:	ne
Natkriveni parking:	ne
Garaža:	ne

## Režije – odvojene

Struja

Voda

Komunalije

## Vrsta grijanja

Klasično

## Izvor topline

Struja

## Pogled

Pogled na more: da

djelomično otvoren pogled

## Orijentacija

Udaljenost od mora: 500-1000m

## Opis okruženja

U mirnoj ulici

U blizini parka/šume

## Ostalo

Mogućnost zamjene: ne



100

