



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5

Poslovni broj: 18 Gž-6637/12-3

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Županijski sud u Zagrebu, kao sud drugog stupnja, u vijeću sastavljenom od sudaca toga suda, Milana Anića, kao predsjednika vijeća, Teodore Tomšić, kao člana vijeća i suca izvjestitelja, te Milene Frankić, kao člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja TILIJIA d.o.o., Zagreb, Tina Ujevića 26, kojeg zastupa punomoćnica Tea Milanković Podbreznički, odvjetnica u Zagrebu, protiv tuženika INDUSTROGRADNJA d.d., Zagreb, Savska cesta 66, kojeg zastupa punomoćnik Damir Pokupec, odvjetnik u Zagrebu, radi ispunjenja ugovora, odlučujući o žalbama stranaka protiv presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 8. svibnja 2012. godine, poslovni broj P-3570/06-112, u sjednici vijeća održanoj dana 25. ožujka 2014. godine,

presudio je

I. Odbija se žalba tužitelja "Tilija" d.o.o. kao neosnovana i potvrđuje presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-3570/06-112 od 8. svibnja 2012. godine u pobijanom dijelu izreke pod III.

II. Preinačuje se presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-3570/06-112 od 8. svibnja 2012. godine u točkama I. i II. izreke, i sudi:

1. Nalaže se tuženiku "Industrogradnja" d.d., Zagreb, nekretninu k.č. br. 1007/1 upisanu u zk.ul. br. 2622 k.o. Blato Novo, površine 23405 m², sukladno ugovoru od 13. siječnja 2006. godine osloboditi od svih tereta kojima je nekretnina opterećena uz istovremenu obvezu tužitelja "Tilija" d.o.o., Zagreb, da tuženiku "Industrogradnja" d.d. isplati iznos od 60.500,00 kn, sve u roku od 15 dana.
2. Nalaže se tuženiku "Industrogradnja" d.d., Zagreb da tužitelju "Tilija" d.o.o., Zagreb, nakon toga preda u posjed navedenu nekretninu u daljnjem roku od 15 dana.

III. Odbija se žalba tuženika "Industrogradnja" d.d., Zagreb kao neosnovana i potvrđuje presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 8. svibnja 2012. godine, poslovni broj P-3570/06-112 u pobijanom dijelu izreke pod IV. kojim je odlučeno o parničnom trošku.

IV. Tužitelju se ne dosuđuje trošak odgovora na žalbu.

V. Tuženiku se ne dosuđuje trošak odgovora na žalbu.

Obrazloženje

Presudom suda prvog stupnja suđeno je:

I/ Nalaže se tužitelju Tilija d.o.o., Zagreb da plati tuženiku Industrogradnja d.d., Zagreb iznos od 60.500.000,00 kn u roku od 15 dana.

II/ Nalaže se tuženiku Industrogradnja d.d. da tužitelju Tilija d.o.o. nakon uplate iznosa od 60.500.000,00 kn preda u posjed nekretninu k.č. 1007/1, upisanu u zk.ul. 2622 k.o. Blato Novo, površine 23405 m², sukladno ugovoru od 13. siječnja 2006. godine, slobodnu od svih tereta, u roku od 15 dana.

III/ Odbija se dio tužbenog zahtjeva kojim tužitelj traži da mu tuženik prvo preda u posjed kupljenu nekretninu uz obvezu da tužitelj nakon toga plati tuženiku iznos od 60.500.000,00 kn.

IV/ Nalaže se tuženiku Industrogradnja d.d. Zagreb da nadoknadi tužitelju Tilija d.o.o. Zagreb trošak parničnog postupka u iznosu od 2.631.875,00 kn s kamatama tekućim od 8. svibnja 2012. do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, u roku od 15 dana."

Protiv presude žalbu podnose obje stranke, svaka u dijelu u kojem nije uspjela.

Tužitelj žalbu podnosi u dijelu izreke pod I. i III. zbog pogrešne primjene materijalnog prava iz odredbe čl. 353. st. 1. toč. 3. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, br. 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13. i 28/13. - dalje u tekstu: ZPP) sa prijedlogom da se navodi žalbe prihvate kao osnovani, pobijana presuda preinači.

Tuženik žalbu podnosi u dijelu izreke pod II. i IV. iz svih žalbenih razloga predviđenih odredbom čl. 353. st. 1. toč. 1.-3. ZPP-a sa prijedlogom da se navodi žalbe prihvate kao osnovani, presuda u pobijanom dijelu ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje uz dosudu troška žalbenog postupka.

Odgovor na žalbu podnijele su obje stranke, time da tužitelj predlaže žalbu tuženika odbiti kao neosnovanu, a tuženik žalbu tužitelja odbiti kao neosnovanu, a obje stranke traže trošak odgovora na žalbu.

Žalba tužitelja je djelomično osnovana, dok žalba tuženika nije osnovana.

Predmet spora je zahtjev tužitelja kojim traži od tuženika da mu preda u posjed kupljenu nekretninu opisanu izrekom odluke, slobodnu od tereta kojima je ista opterećena uz obvezu tužitelja da nakon toga tuženiku isplati kupoprodajnu cijenu od 60.500.000,00 kn.

Sud prvog stupnja djelomično je prihvatio, a djelomično odbio tužbeni zahtjev na način naveden u izrekama odluke, a iz razloga u obrazloženju u bitnom proizlazi:

- da su dana 13. siječnja 2006. godine stranke zaključile ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zemljišno-knjižni uložak br. 2622 k.o. Blato Novo, sagrađene na k.č. br. 1007/01, na kojoj čestici se nalazi zgrada Hotela "I", za iznos od 60.500.000,00 kn,

- da iz rezultata provedenog dokaznog postupka proizlazi da ugovor treba održati na snazi jer isti nije utvrđen ništavim, a niti je pokrenut postupak za njegovo poništenje, a sukladno pravilima obveznog prava, ugovor ostaje na snazi i vrijedi dok na propisan način nije prestao,

- da ga iz tog razloga treba poštivati i ispuniti u svemu kako je sastavljen i sukladno njegovom sadržaju,

- da su za redosljed ispunjenja odlučne točke IV., VI. i III. ugovora (članci), da način (redosljed) ispunjenja treba tumačiti tako da je obveza tužitelja kao kupca bila da u roku od 60 dana uplati kupoprodajnu cijenu,

- da tek po ispunjenju te obveze tuženik treba izvršiti svoju, znači istu predati u posjed bez tereta i zabilježbi tužitelju,

- da pogrešno smatra tužitelj da kupoprodajnu cijenu treba platiti tek kad svi tereti budu brisani jer to ne proizlazi iz ugovora.

Temeljem tako utvrđenih činjenica zaključuje da sadržaj ugovora treba tumačiti na način da je prvo nastala obveza plaćanja kupovnine, a tek onda obveza tuženika da nekretninu preda u posjed bez tereta i zabilježbi. Stoga zahtjev prihvaća redosljedom kako je to navedeno u izreci uz obrazloženje da ugovor treba ispuniti jer je na snazi, što je sukladno čl. 358. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, br. 35/05. i 41/08. – dalje: ZOO).

Oba žalitelja osporavaju pravilnost i zakonitost odluke (svaki u dijelu u kojem je odluka suprotna razlozima navedenim tijekom postupka).

U odnosu na žalbu tužitelja:

Žalbeni navodi svode se na tvrdnju da je pogrešan zaključak suda u dijelu tumačenja ugovornih odredbi (redosljed istih) jer suprotno proizlazi iz čl. 6. ugovora, uz obrazloženje da isti navodi na zaključak da je prvo trebalo naložiti tuženiku brisanje tereta, a tek onda isplatu kupovnine.

Suština žalbenih navoda tuženika svodi se na sljedeće tvrdnje:

- da je pogrešan zaključak suda u dijelu utvrđenja da ugovor i dalje ostaje na snazi, jer je sud temeljem pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja izveo krivi zaključak,

- da tužitelj nije uplatio kupoprodajnu cijenu u roku u kojem se to obvezao učiniti (60 dana od stupanja ugovora na snagu) pa nije nastala obveza tuženika da nekretninu slobodnu od svih tereta preda tužitelju, kao i

- na tvrdnju da su zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenih činjenica odredbe materijalnog prava pogrešno primijenjene.

Pravilnost i zakonitost pobijane odluke može se ispitati, u postupku pred sudom prvog stupnja nije učinjena bitna povreda iz odredbe čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP, na koju neosnovano ukazuje tuženik, jer ne postoji proturječje o odlučnim činjenicama između razloga presude i navoda o sadržaju isprava i samih isprava. Nisu počinjene niti druge bitne povrede iz odredbe

čl. 354. st. 2. ZPP, na koje ovaj sud drugog stupnja, temeljem čl. 365. st. 2. ZPP, pazi po službenoj dužnosti.

U odnosu na potpunost i kvalitetu svih utvrđenih činjenica, prvostupanjski sud je proveo dokaze predložene po strankama, dao je razloge u dijelu zaključka da ugovor ostaje na snazi jer nije prestao na način propisan zakonom, a koji zaključak prihvaća i ovaj sud. Naime, bez utjecaja je tvrdnja tuženika da je bio u uvjerenju da tužitelj ne može ispuniti svoju obvezu (isplatu kupovnine) jer tu činjenicu nije dokazao, a nije dokazao niti da bi ugovor na zakonom predviđen način bio raskinut, a što je sve sud u obrazloženju pobijane odluke naveo, pa se žalitelj radi nepotrebnog ponavljanja upućuje na taj dio prvostupanjske odluke (str. 8, posljednji odlomak).

Međutim, osnovano tvrdi tužitelj da su odredbe o redoslijedu ispunjenja ugovornih obveza pogrešno interpretirane i to iz sljedećih razloga:

Prema odredbi čl. 291. st. 1. ZOO, ako je ugovor sklopljen u posebnom obliku, vrijedi samo ono što je u tom obliku izvršavano. Predmetni ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen je u pisanoj formi, pa vrijedi samo ono što je u pisanom obliku izraženo.

Iz stavka 2. članka 3. ugovora proizlazi da se kupac obvezuje cijenu uplatiti u vremenu do 60 dana od stupanja ugovora na snagu, a ugovor je stupio na snagu 13. siječnja 2006. godine, što znači da je tužitelj trebao do 13. ožujka 2006. godine uplatiti kupovninu.

Člankom 6. stavak 2. ugovora prodavatelj se obvezuje najkasnije do isplate kupoprodajne cijene (do 13. ožujka 2006. godine) ishoditi brisovno očitovanje te nekretninu osloboditi tereta i zabilježbi, dok je člankom 4. ugovora propisano da će prodavatelj kupcu predati u posjed nekretninu po isplati cjelokupne ugovorene prodajne cijene, što znači ili časom isplate, ili odmah nakon isplate. Dakle, prodavatelj (tuženik) je trebao ishoditi brisovno očitovanje najkasnije do isplate (do 13. ožujka 2006. godine), a tužitelj je kupovninu bio u obvezi isplatiti isto tako do 13. ožujka 2006. godine, a ni jedna od stranaka tu obvezu nije ispunila.

Stoga se ne može prihvatiti zaključak suda da je prvo nastala obveza tužitelja, a tek nakon toga obveza tuženika na brisanje tereta i predaju, jer iz ugovornih odredbi proizlazi da predaja nije uvjetovana brisanjem, odnosno da se tuženik obvezao izvršiti brisanje najkasnije do isplate kupovnine, a predaja nekretnine (slobodne od tereta) trebala je biti izvršena po isplati ugovorene prodajne cijene.

U konkretnoj pravnoj situaciji valja primijeniti odredbu čl. 358. st. 2. ZOO, obzirom da postoji istodobna obveza tužitelja na plaćanje kupovnine i obveza tuženika na brisanje tereta s nekretnine, a tek onda obveza tuženika da izvrši predaju nekretnine bez tereta. Upravo sadržaj odredbi ukazuje na postojanje istodobnosti ispunjenja prethodno navedenih dviju obveza (istodobna isplata i brisanje tereta) jer bi svako drugačije tumačenje bilo neprihvatljivo. Ovo stoga što bi nalaganjem tužitelju da plati kupovninu prije nego tuženik briše sve zabilježbe na istoj, dovelo tužitelja u nepovoljnu situaciju jer bi postojala mogućnost da nakon uplate tuženik svoju obvezu ne izvrši (pokretanje ovrhe radi brisanja moguće je jedino pod prijetnjom novčane kazne).

Stoga je prvostupanjski sud pogrešno tumačio redosljed ispunjenja ugovornih obveza, slijedom čega je odluku u tom dijelu valjalo preinačiti.

Konačno, i odluka o parničnom trošku pravilna je i zakonita, temeljena na odredbi čl. 154. st. 3. i čl. 155. ZPP, time da su tužitelju priznati samo oni troškovi koji su bili potrebni za vođenje postupka, a primjenjujući Tarifu o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine, br. 37/05., 59/07., 148/09. i 142/12.) – Tbr. 7. toč. 1., Tbr. 9. toč. 1. i 4., sa pripadajućim PDV-om. Žalitelj niti ne navodi u čemu bi se nezakonitost tog dijela odluke sastojala, osim paušalnog osporavanja.

Preinačenjem odluke nije došlo do promjene uspjeha stranaka u postupku jer je u istom preinačen redosljed ispunjenja ugovornih obveza, slijedom čega nije bilo osnove za preinačenjem odluke u tom dijelu.

Obzirom na neosnovanost žalbenih navoda tuženika i djelomičnu osnovanost žalbenih navoda tužitelja, valjalo je presudu temeljem čl. 368. st. 1. ZPP potvrditi (u st. III. i IV.), te temeljem čl. 373. st. 1. toč. 3. ZPP preinačiti (u st. I. i II.), te odlučiti kao u izreci.

Tužitelju nije dosuđen trošak žalbe jer je ista osnovana samo u dijelu redosljeda namirenja, zbog čega nema osnove za dosuđenje tog troška (čl. 166. st. 1. i 2. ZPP).

Strankama nije dosuđen trošak odgovora na žalbu jer se radi o trošku koji u smislu čl. 155. i čl. 166. ZPP nije bio potreban.

U Zagrebu 25. ožujka 2014. godine

Predsjednik vijeća:
Milan Anić, v. r.

Za točnost otpavka – ovlaštenu službenik:
Brankica Fogec