

Odvjetnik
ALEKSANDER VLAISAVLJEVIĆ
ZAGREB, Kranjčevićeva 29

Prijem pismena:
P.P. 903
10001 ZAGREB

OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU

U ZAGREBU

U Zagrebu, 14. prosinca 2010. godine

Pravna stvar :
Tužiteljica :

ANA VUKADINOVIĆ iz Zagreba, H. Dunanta 3, po :

ODVJETNIK
Aleksander Vlasisavljević
ZAGREB p. p. 903
Telefon: 099 950-460

Tuženi :

ČALUŠIĆ COMMERC d.o.o. sa sjedištem u Slavanskom Brodu, A.
Hebranga 5 D/III, zastupan po direktoru Boži Čalušić

TUŽBA

Punomoć po A)
VPS 429.940,00 kn

zbog naknade štete i radi primjene
ugovora zbog tojba promijenjenih
okolnosti pril. kn

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU	
11 PRIMLJENO	
neposr. poštom	28-12-2010
	obično prep. kn
	pril. kn

I. Tužiteljica, kao prodavatelj s jedne strane, i tuženik, kao kupac s druge strane, su dana 31. ožujka 2008. godine sklopili kupoprodajni ugovor. **16.400,00 kn**
u roku od 3 dana.

DOKAZ : Ugovor o kupoprodaji u prilogu

II. U citiranom ugovoru predmet kupoprodaje je nekretnina koja se sastoji od 752/1894 dijela u odnosu na cijelu zk. česticu br. 2296/4 livada, površine 1894 m², upisano u zk.ul.br. 5611 K.O. Šestine, po novoj izmjeri kč.br.1212 K.O. Mikulići, opisana u čl. 1. ugovora. Kupac se obvezao na istoj čestici izgraditi stambeni objekt te je u tu svrhu sklopljen predmetni ugovor. Kupoprodajna cijena navedena u ugovoru iznosi 170.000,00 EUR-a, a ugovorne stranke su u odredbi članka 2. Ugovora o kupoprodaji ..."suglasne da je Kupac dužan umjesto isplate Prodavatelju prethodno navedenog novčanog iznosa, plaćanje kupoprodajne cijene izvršiti tako što će Prodavatelju predati u vlasništvo jedan stan u novosagrađenom objektu površine cca 80 m² na prvom katu te pripadajuće parkirno mjesto".

DOKAZ : Kao pod t. I, saslušanje tužiteljice

III. Kupac, u ovoj tužbi tuženi, obvezao se u čl. 3. ugovora, predmetni stan izgraditi i predati prodavatelju u posjed u roku od godine dana, računajući od dana ishoda prava pravomoćne građevinske dozvole. Građevinska dozvola je ishoda 30. svibnja 2008. godine, a tužiteljica je tek dana 12. studenog 2010. godine stupila u posjed nekretnine. Zbog nepravovremenog ispunjenja ugovorne obveze od strane tuženog, tužiteljica je bila izložena velikim financijskim troškovima na način da je bila primorana plaćati najamninu za stan u vlasni od 450,00 EUR-a mjesečno, u kojem je živjela s majkom i bolesnom sestrom.

19. VA

20. 12. 2010 (PARKET)

DOKAZ: Zapisnik o primopredaji

IV. Tužiteljica je uslijed navedenoga bila primorana od 1.6.2009. godine pa sve do 1.11.2010. godine, odnosno za razdoblje od 18 mjeseci plaćati mjesečno iznos od po 450,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti, odnosno **ukupno 8.100,00 EUR-a** u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Zagrebačke banke u Zagrebu te je u navedenom iznosu trpila i štetu za koju je odgovoran tuženik.

V. Tuženik, ČALUŠIĆ COMMERCE d.o.o., temeljem Ugovora o kupoprodaji od 31. ožujka 2008. godine, stupio je u neposredan posjed nekretnine, koja je predmet kupoprodajnog ugovora i temeljem istog ugovora upisao je u zemljišne knjige svoje pravo vlasništva na opisanoj nekretnini. Očito je nekretnina, koja je bila predmetom ugovora o kupoprodaji, u vrijeme sklapanja ugovora i stjecanja vlasništva od strane tuženika, vrijedila 170.000,00 EUR-a, kako su ugovorne stranke naznačile u Ugovoru. Ugovorne stranke su ugovorile da ČALUŠIĆ COMMERCE d.o.o. na ime kupovnine od 170.000,00 EUR-a, prodateljici Ani Vukadinović preda u vlasništvo stan cca 80,00 m² u zgradi koju će sagraditi na predmetnoj nekretnini. Dana 12.11.2010. godine tuženik je tužiteljici predao u neposredan posjed stan koji se sastoji od hodnika, kuhinje i blagovaonice, dnevnog boravka, kupaonice, WC-a, tri sobe, površine 80,64 m², s balkonom površine 5,52 m², izgrađene na zk.čest.br. 2296/13 K.O. Šestine, što bi predstavljalo ispunjenje ugovora, da nisu nastupile okolnosti koje stranke u vrijeme zaključenja ugovora nisu predvidjele. Naime od zaključenja Ugovora o kupoprodaji dana 31. ožujka 2008. godine pa do stupanja tužiteljice u posjed nekretnine, koju u naravi čini opisani stan, dana 12.11.2010. godine, sukladno Zapisniku o primopredaji, tržišne su se prilike znatno promijenile i došlo je do bitne promjene u cijeni nekretnina. Ugovorom iz t. I ove tužbe utvrđena je kupoprodajna cijena u visini od 170.000,00 EUR-a, ali danas, u vrijeme ispunjenja ugovorne obveze, cijena stana kojim ČALUŠIĆ COMMERCE d.o.o. plaća nekretninu koju je stekao u posjed i vlasništvo 2008. godine, ne prelazi iznos od 120.000,00 EUR-a. Ovo je razvidno i iz činjenice što tuženik sam u istoj zgradi prodaje stanove u stambenoj zgradi u kojem se nalazi i predmetni stan po cijeni koja ne prelazi navedeni iznos..

Temeljem čl. 369. ZOO-a ako bi zbog izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja ugovora, a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, ispunjenje obveze za jednu ugovornu stranu, postalo pretjerano otežano ili bi joj nanijelo pretjerano veliki gubitak, ona može zahtijevati da se ugovor izmijeni ili čak raskine.

Obzirom na gore citirane promijenjene okolnosti u vidu pada cijena nekretnina, predmetni stan u vrijeme ispunjenja ne predstavlja protuvrijednost od 170.000,00 EUR-a. Cijene nekretnina su obzirom na recesiju u svijetu kao i u Republici Hrvatskoj bitno niže od onih kakve su bile u vrijeme zaključenja ugovora te ne stan koji predstavlja kupovninu bitno odstupa, odnosno bitno manje vrijedi od 170.000,00 EUR-a i po našoj procjeni ne vrijedi više od 120.000,00 EUR-a.

DOKAZ: procjena stana po građevinskom vještaku procjenitelju

VI. Slijedom navedenoga predlažemo da Naslovni sud po provedenom postupku donese sljedeće

UVA VS

7

presudu

I. Naže se tuženiku ČALUŠIĆ COMMERC d.o.o. sa sjedištem u Slavonskom Brodu, A. Hebranga 5 D/III, zastupanom po direktoru Boži Čalušić. Da tužiteljici Ani Vukadinović iz Zagreba, H. Dunata 3 plati iznos od 8.100,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Zagrebačke banke d.d. u Zagrebu na dan plaćanja sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama temeljem odredbe članak 22. ZOO-a i po stopi određenoj odredbom članak 29. ZOO-a, a tekućom od dana podnošenja ove tužbe pa do isplate;

II. Mijenja se odredba čl. 2. Ugovora o kupoprodaji sklopljenog dana 31. ožujka 2008. godine između Ane Vukadinović iz Zagreba, H. Dunanta 3, kao prodavatelja s jedne strane i Čalušić Commerce d.o.o., zastupano po direktoru Boži Čalušić, iz Slavnskog Broda, A Hebranga 5 D/III, kao kupca s druge strane na način da glasi da su ugovorne strane suglasno utvrdile kupoprodajnu cijenu za predmet kupoprodaje u iznosu od 170.000,00 EUR-a, protuvrijednost u kunama prema prodajnom tečaju Hrvatske narodne banke iz Zagreba na dan plaćanja te su ugovorne strane suglasne da je kupac dužan prodavatelju plaćanje kupoprodajne cijene izvršiti na način da prodavatelju Ani Vukadinović preda u vlasništvo jedan stan u novosagrađenom objektu površine cca 80 m² na prvom katu, s pripadajućim parkirnim mjestom kao i isplati iznos od 50.000,00 EUR-a, protuvrijednost u kunama, prema prodajnom tečaju Hrvatske narodne banke iz Zagreba na dan plaćanja sa zakonskom zateznom kamatom temeljem odredbe članak 22. ZOO-a i po stopi određenoj odredbom članak 29. ZOO-a, a tekućom od dana podnošenja ove tužbe pa do isplate, a tuženik je dužan tužitelju naknaditi i troškove ovog parničnog postupka, a sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

Ana Vukadinović, po :

~~ODVJETNIK
Aleksander Vlaisavljević
ZAGREB — p. p. 903
Telefon: 098/350-460~~

Tužiteljica potražuje naknadu troška:
- sastav tužbe.....5.000,00 kn (T.br. 7 HOK)
- PDV po stopi od 23%....1.150,00 kn
UKUPNO.....6.150,00 kn

**PRIJEDLOG ZA OSLOBOĐENJE
OD PLAĆANJA SUDSKIH PRISTOJBI**

Predlagateljica je umirovljenica, nema u vlasništvu osobno vozilo i nema u vlasništvu vrijednije imovine te bi plaćanjem sudske pristojbe bila dovedena u stanje oskudice. U skladu s tim predlažemo da Sud u prethodnom postupku sasluša tužiteljicu na navedene okolnosti o utvrđivanju imovnog stanja, da izvrši uvid u Uvjerenje o imovnom stanju i da donese slijedeće

Rješenje

Tužiteljica Ana Vukadinović oslobađa se plaćanja sudskih pristojbi u ovisnom predmetu.

Ana Vukadinović, po :

~~ODVJETNIK
Aleksander Vlaisavljević
ZAGREB — p. p. 903
Telefon: 098/350-460~~

V
A