

Zagreb, 21. srpnja 2014.

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Na broj: P-2124/09

Pravna stvar:

Tužitelji: 1. IGOR POLJANAC iz Zagreba, Dugoratska 14, OIB: 33347081150,
2. DAMIR ČAVAR iz Dugog Sela, Vladimira Nazora 30, OIB: 09066371648
oboje zastupani po:

ODVJETNIK
GORAN ŠVERKO
Biskupa Galjufa 22
Zagreb

Tuženik: LASER GRADNJA d.o.o. iz Zagreba, Velikopoljska 9H, OIB: 60843248602

REVIZIJA TUŽITELJA

I Tužitelji u zakonom propisanom roku podnose izvanrednu reviziju protiv presude Županijskog suda u Zagrebu od 23. travnja 2014. godine, broj Gž-8775/13, kojom je odbijena žalba tužitelja i potvrđena presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 17. srpnja 2013. godine, broj P-2124/09.

Pobijanim presudama sudovi su odbili tužbeni zahtjev tužitelja da im tuženik isplati iznos od 45.356,00 Eura u protuvrijednosti kuna, a s osnove ispunjenja ugovorne obveze odnosno s osnove isplate novčane protuvrijednosti tuženikove obveze.

Naime, tužitelji su s tuženikom zaključili ugovor o kupoprodaji nekretnine temeljem kojeg su se isti tuženiku obvezali predati u vlasništvo nekretnine, a tuženik im se obvezao isplatiti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 168.034,00 Eura u protuvrijednosti kuna, s time da je iznos od 100.000,00 Eura u protuvrijednosti kuna tuženik isplatio u novcu, a iznos od 68.034,00 Eura se obvezao "isplatiti kompenzacijom" na način da prodavateljima preda u vlasništvo stan te je iste ugovorom ovlastio (čl. 6. Ugovora) da mogu aktivirati mjenice kao sredstvo osiguranja isplate iznosa od 68.034,00 Eura u slučaju da im u ugovorenom roku ne preda u vlasništvo stan. Tuženik nije ispunio svoju obvezu i tužitelje "isplatio kompenzacijom" niti im je isplatio navedeni iznos kupoprodajne cijene.

1

ODVJETNIK GORAN ŠVERKO, Zagreb, Biskupa Galjufa 22; Žiro račun: 2360000-1102098309
Tel: 01 4886 504 Fax: 01 4886 505 Mob: 098 19 15 339; Mail: sverko@lawyer.com

II Tužitelji podnose reviziju sukladno odredbi iz čl. 382. st. 2. t. 1 i t. 2. Zakona o parničnom postupku, budući da odluka u predmetnom sporu ovisi o rješenju materijalnopravnog i postupopravnog pitanja važnog za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni o kojem postoji različita praksa drugostupanjskih sudova, a revizijski sud još nije zauzeo shvaćanje na odjelnoj sjednici odnosno isti je već zauzeo shvaćanje, ali je odluka drugostupanjskog suda suprotna s tim shvaćanjem.

III Tužitelji smatraju da odluka u predmetnom sporu ovisi o rješavanju sljedećih postupovnopравnih pitanja:

1. **Da li je sud u ovom slučaju, pored nesporne činjenice da su tužitelji izvršili svoju obvezu, a da tuženik svoju obvezu nije izvršio, nepravilno primijenio odredbu iz čl. 190. st. 2. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91,..., 148/11) kada je ocijenio da bi predložena preinaka tužbe bila svrsishodna za konačno rješenje odnosa među strankama?**

Tužitelji smatraju da revizijski sud nije zauzeo stav o ovom postupovnopравnom pitanju na odjelnoj sjednici, a pitanje je važno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni. Naime, tužitelji smatraju da se pri odluci o svrsishodnosti preinake tužbe sud mora, a kako to i proizlazi iz navedene zakonske odredbe, voditi time da li bi ista bila svrsishodna za konačno rješenje odnosa među strankama, pri čemu je sud, u konkretnom slučaju, pri donošenju odluke trebao primijeniti i opća načela obveznog prava, propisana u čl. 6.-10. Zakona o obveznim odnosima, odnosno načela zabrane zlorabe prava, načela jednake vrijednosti činidaba, načela zabrane prouzročenja štete, načela dužnosti ispunjenja obveza te ponašanja u ispunjavanju obveza i ostvarenju prava.

Tužitelji smatraju da prvostupanjski sud, u slučaju kada nije sporno da tuženik nije ispunio svoju obvezu, a sud smatra preinačeni tužbeni zahtjev neosnovanim, nije trebao dopustiti preinaku, jer nije razvidno kako bi ista bila svrsishodna za rješavanje odnosa među strankama u slučaju u kojem tuženik tužiteljima nesporno nije podmirio 40% kupoporodajne cijene nekretnine?!

Tužitelji smatraju da bi sud morao u presudi navesti razloge iz kojih je odlučio da je preinaka svrsishodna za konačno rješenje odnosa među strankama te da je nedopustivo da sud dopusti preinaku tužbe ukoliko smatra da je ista očito neosnovana, a nesporna je činjenica da tuženik nije ispunio svoju ugovornu obvezu.

Stoga tužitelji smatraju da je pitanje postavljanja mjerila pri donošenju odluke o svrsishodnosti preinake tužbe bitno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, jer se istima onemogućava arbitrarno odlučivanje o navedenom pitanju te stavljanje građana u nejednak položaj arbitrarnim odlukama u sudskom postupku.

2. Da li je sud u ovom slučaju, kada su tužitelji u podnesku od 06.06.2012. godine zatražili isplatu preostalog ugovorenog iznosa odnosno isplatu "novčane protuvrijednosti tuženikove obveze", propuštanjem odlučivanja o pravu tužitelja na isplatu novčane protuvrijednosti tuženikove obveze nepravilno primijenio odredbu iz čl. 2. Zakona o parničnom postupku, koja propisuje da sud odlučuje u granicama zahtjeva koji su postavljeni u postupku?

Tužitelji smatraju da je nesporno da su prvostupanjski i drugostupanjski sud propustili odlučiti odnosno uopće se u presudama očitovati o dijelu tužbe u kojoj tužitelji traže isplatu novčane protuvrijednosti tuženikove obveze.

Naime, revizijski sud je u nizu odluka (npr. Rev-476/06) zauzeo stav da sud "nije vezan pravnom osnovom tužbenog zahtjeva, ali je vezan činjenicama na kojima stranke temelje zahtjeve".

Nesporno je da su tužitelji u podnesku od 06.06.2012. godine iznijeli činjenice na kojima temelje tužbeni zahtjev, a to su činjenice da su tužitelji izvršili svoju obvezu i tuženiku prenijeli u vlasništvo nekretninu, a da tuženik nije izvršio svoju obvezu i tužiteljima predao u vlasništvo stan odnosno isplatio im preostali dio kupoprodajne cijene.

Stoga su tužitelji temeljem navedenih činjenica tražili isplatu preostalog iznosa kupopordajne cijene odnosno isplatu novčane protuvrijednosti tuženikove obveze na predaju u vlasništvo stana, a koju obvezu tuženik nesporno nije izvršio.

Tužitelji smatraju da je navedeno pitanje bitno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, jer se propuštanjem suda da u cijelosti raspravi i odluči o činjenicama na kojima tužitelj temelji svoj zahtjev građane stavlja u neravnopravni položaj u odnosu na građane kod kojih u parničnim postupcima nije došlo do pogrešne primjene navedene odredbe Zakona o parničnom postupku.

IV Tužitelji smatraju da odluka u predmetnom sporu ovisi o rješavanju sljedećih materijalnopравnih pitanja:

1. Da li je sud u ovom slučaju, tumačenjem da nije bitno kako su stranke u ugovoru nazvale obvezu tuženika ("isplata dijela kupoprodajne cijene", "isplata kompenzacijom") već da je odlučna prava volja i smisao ugovornih odredaba, bez da u obrazloženju presude navedene temeljem čega je zaključio što predstavlja pravu volju ugovornih strana, pogrešno primijenio odredbu iz čl. 319. Zakona o obveznim odnosima i odredbe iz čl. 6.-10. Zakona o obveznim odnosima, odnosno načela zabrane zlouporabe prava, načela jednake

vrijednosti činidaba, načela zabrane prouzročenja štete, načela dužnosti ispunjenja obveza te ponašanja u ispunjavanju obveza i ostvarenju prava?

2. Da li je u slučaju da stranke ugovore isplatu kupoprodajne cijene nekretnine na način da se kupac obveže prodavatelju predati u vlasništvo stan koji se obvezuje izgraditi na kupljenoj nekretnini, a kupac ne izvrši svoju obvezu i preda u vlasništvo stan, prodavatelj ima pravo zahtijevati isplatu kupoprodajne cijene u novcu?

Tužitelji, naime, smatraju da je navedeno tumačenje protivno pravnom stavu kojeg je zauzeo revizijski sud u predmetu **Rev-291/2008** u kojem se radilo o identičnom pravnom pitanju.

Naime, u navedenom postupku (**Rev-291/2008**) tuženik se ugovorom obvezao isplatiti ugovoreni iznos "u nekretninama, prema tržišnoj cijeni" te je revizijski sud zauzeo stav da "kada se tužena obvezala dugovanje isplatiti to se može jedino tumačiti da je tužena prvenstveno preuzela nagodbom obvezu na isplatu... To što u nastavku čl. 2. Nagodbe stoji da će se isplata vršiti u nekretninama ne čini obvezu tužene iz nagodbe obvezom na predaju u vlasništvo tužiteljima druge nekretnine jer se tada ne bi radilo o isplati kao obvezi koja se može izvršiti samo u novcu ili drugim zamjenjivim (generičkim) stvarima, a nekretnina nije zamjenjiva stvar jer je individualno određena katastarskim oznakama".

Tužitelji smatraju da iz teksta ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog među strankama jasno proizlazi obveza tuženika na isplatu iznosa kupoprodajne cijene u slučaju da se ista ne podmiri predajom u vlasništvo stana, a što je jasno vidljivo i iz odredbe čl. 6. ugovora po kojem tuženik predaje mjenice kao sredstvo osiguranja isplate iznosa dijela kupoprodajne cijene te stoga nisu postojali nikakvi razlozi da sud tumači ugovor u potpunosti protivno samom njegovom tekstu, kao i osnovnim načelima obveznog prava, a to su načelo savjesnosti i poštenja, jednake vrijednosti činidaba, zabrane prouzročenja štete te dužnosti ispunjenja obveze. Naime, navedeno tumačenje ugovora od strane prvostupanjskog i drugostupanjskog suda jednostavno nema uporište u samom ugovoru, a svakako predstavlja pogrešnu primjenu odredbe iz čl. 319. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, jer je izravno protivno načelima obveznog prava, a to je prije svega obveza postupanja sukladno načelu savjesnosti i poštenja te načelu ispunjenja obveza i načela jednakosti činidaba.

Tužitelji ističu i kako je **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u predmetu PŽ-5407/06** zauzeo pravni stav da "unatoč činjenici i eventualnog postojanja stranačkog dogovora o podmirenju tuženikovog duga kompenzacijom, prvostupanjski sud je svejedno trebao usvojiti tužbeni zahtjev (na isplatu) iz razloga što stranke nisu izvršile kompenzaciju kojom bi tuženik podmirio tužiteljevo potraživanje".

Tužitelji smatraju da su navedena pitanje bitno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni, jer se radi o načinu ugovaranja

("isplata kompenzacijom sa stanovima koji se trebaju izgraditi") koji se često primijenjuje u ugovorima o kupoprodaji nekretnina, naročito u slučajevima kada nekretnine kupuju trgovačka društva koja se bave izgradnjom objekata na kupljenim nekretninama (kao što je i ovdje slučaj) te bi se davanjem odgovora na navedena pitanja otklonila mogućnost da sudovi tumače ugovore na način da se može ugovoriti "isplata kompenzacijom sa stanom", a potom ne izvršiti obvezu i ne isplatiti kupoprodajnu cijenu.

V Slijedom navedenog, tužitelji predlažu da Vrhovni sud Republike Hrvatske usvoji ovu reviziju i preinači pobijane odluke i usvoji tužbeni zahtjev odnosno da iste ukine i vrati predmet na ponovni postupak.

Igor Poljanac i dr, pp

Tužitelji potražuju trošak:

- sastav revizije.....7.500,00 kn
- PDV (25%).....1.875,00 kn
- sudske pristojbe.....7.700,00 kn

UKUPNO.....17.075,00 kn

ODVJETNIK
GORAN ŠVERKO
Biskupa Galjufa 22
Zagreb

ODVJETNIK POŠILJAKO

POŠILJATELJ: GORAN ŠVERČIĆ Biskupa Gajula 22 Zagreb		
PRIMATELJ: OPĆINSTVO ČAD ŠOD VUKOVARSKA 84		
10000 ZAGREB (broj i naziv određnog poštanskog ureda)		
Prijamni broj: 10000 Zagreb RR 27303408 0 HR		
Masa: 156g		
Poštarina: *12.50 7 08 23.07.14 23:55:29 (potpis radnika) 4895		
DOPUNSKE USLUGE: (zaokružiti odabranu uslugu)		
Plus	S povratnicom	Uručiti osobno primatelju
Otkupnina: <input type="text"/>		