

Zapisnik
od 06. prosinca 2019. god.

o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog suda u Novom Zagrebu

Prisutni od suda:

MATE KUKAVICA
Sudac

Tužitelj: Vener Batur

Tuženi: ALFA MODUS d.o.o.

NATALIJA SEDMAK
Zapisničar

Radi: utvrđenja

Sudac započinje glavnu raspravu u 9.30 sati, i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: osobno i pun. Dijana Juriša - odvjetnica

Za tuženog: direktor Dražen Hrkač i pun. Ivan Kapor - odvjetnika

Konstatira se da nije pristupio uredno pozvani svjedok Branko Turić.

Konstatira se da spisu prileži dopis od 05. prosinca 2019. god. kojim svjedok Branko Turić ispričava nedolazak na današnje ročište, a u pritviku istog se nalazi liječnička potvrda.

Tužitelj izlaže kao u tužbi, ostaje kod tužbenog zahtjeva i svih dosadašnjih navoda.

Tuženik ostaje kod odgovora na tužbu i svih dosadašnjih navoda.

Sud donosi

rješenje

Pristupa se izvođenju dokaza saslušanjem stranaka.

Tužitelj VENER BATUR sin Luke, iz Zagreba, Ul. Sv. Roka 12, rođen u Zadru, star 53 god., umirovljenik, navodi:

Ja sam još 1999. god. i to čini mi se u lipnju sklopio predugovor s firmom TEM 95 a vezano za kupnju predmetnog stana, te je bilo od njihove strane garantirano da će do kraja godine biti dovršena izgradnja stana odnosno zgrade, te sam ja isplatio i kaparu prilikom sklapanja tog predugovora, a čini mi se, da se radilo o 5.000,00 tadašnjih maraka.

Međutim, dogovorilo se to da stan nije bio gotov kako je obećano, a ja sam trebao kupoprodajnu cijenu isplatiti dijelom kreditom a dijelom novcem kojeg sam trebao dobiti od prodaje svog stana.

U siječnju 2000. god. je stan bio u određenoj fazi izgradnji da se mogla napraviti procjena za realizaciju kredita, te sam i realizirao kredit te je putem toga isplaćeno 50.000,00 tadašnjih maraka na račun prodavatelja, a kako sam prodao svoj stan u travnju sam isplatio još oko 140.000,00 kn ili 160.000,00 kn, nisam točno siguran.

Time nisam isplatio u cijelosti kupoprodajnu cijenu, a napominjem kako sam prije realizacije kredita s prodavateljem sklopio i Ugovor o kupoprodaji.

Došlo je do toga da je kupac mog stana na mene vršio pritisak da se iselim jer je isplatio cijenu a ja sam tako i rekao Emilu Tošiću, direktoru prodavatelja, a on mi je rekao da zamolim svog kupca da pričeka neko vrijeme i da će mi zbog toga umanjiti kupoprodajnu cijenu stana.

Ja sam uspio ishoditi da budem još neko vrijeme u stanu kojeg sam prodao, a Emil Tošić me tražio da isplatim i preostali dio kupoprodajne cijene navodeći kako će to pomoći da se stan dovrši prije.

Ja sam njemu to i isplatio, a ostao je još manji dio kupoprodajne cijene neisplaćen jer smo se dogovorili da ću mu isplatiti kada stan bude dovršen.

Međutim, stan nije bio dovršen i ja sam bio u situaciji da moram iseliti iz svog stana.

Kako sam morao izaći iz stana sa suprugom i dvoje mlđb. djece od 4 i 5 godina, ja sam tražio od Emila Tošića da nas pusti da uđemo sa stvarima u stan makar je bio nedovršen, te smo se tako i dogovorili, ali u pitanju su bili neljudski uvjeti, bez struje, vode, a morali smo ići i na WC koji su koristili radnici na gradilištu budući da nije bio dovršen sanitarni čvor pa nam je bilo ugroženo i zdravlje, posebno zdravlje djece.

Negdje krajem listopada 2000. god. smo dobili struju u stanu, a vodu u studenom.

Ja sam odmah kada je počela primopredaja pokušao predati papire u gruntovnicu radi upisa svog vlasništva ali su mi rekli da se ne mogu upisati dok ne isplatim kredit jer imam hipoteku, te na moj upit što da radim rečeno mi je da dođem s potvrdom od banke kada isplatim kredit.

To sam i učinio 2006. god. ali mi je opet rečeno da zgrada nema svu potrebitu dokumentaciju te mi je zaprimljen samo dio papira koje sam predao, a na moje pitanje što mi je dalje činiti službenik me uputio na katastar u Vukovarskoj. Rekao je da je problem u tome što zgrada nema potvrdu o etažiranju i uporabnu dozvolu.

U katastru su mi rekli da neće to tako brzo ići a kada sam im spomenuo naziv prodavatelja, te su mi rekli da imaju problema s njim jer još dosta papira treba predati da bi se sve sredilo.

Što se tiče pravnih problema iznijetih u tužbi, ističem da je jednom prilikom predstavnica stanara nazvala moju suprugu i pitala ju da li smo eventualno ona ili ja osnovali firmu naziva ALFA MODUS i da li imamo s njima ikakve veze, jer da su oni vlasnici našeg stana i da su se uknjižili na naš stan.

Ja i supruga smo odmah otišli do gruntovnice te smo uspjeli izvršiti uvid u papire i vidjeli smo da su se oni uknjižili, a vidjeli smo da je bilo nekih prodaja prije toga.

Otišao sam odmah do ALFA MODUSA te su tamo bile dvije službenice od kojih niti jedna nisu imale konkretnih saznanja ali su zaprimile moje dokumente te je jedna djelatnica navela da je djelomično upoznata s problematikom i da će me netko povratno kontaktirati, te me je kroz nekoliko dana povratno kontaktirao odvjetnik firme, i objasnio mi zapravo što se dogodilo s njihovog gledišta.

Na pitanje svoje punomoćnice, odgovaram da od 2000. god. od kada se mi nalazimo u stanu nikada nitko nije tražio od nas da se useli u stan a da se mi iselimo i sl., pa tako niti tuženik.

Osim ovog postupka, podnio sam i prijavu Državnom odvjetništvu protiv prodavatelja.

Na pitanje pun. tuženika, odgovaram da od gruntovnice nisam dobio nikada nikakvu odluku vezano za dokumentaciju koju sam predao.

Na daljnje pitanje mogu potvrditi kako sam ja otplatio kredit, te da je brisana hipoteka Zagrebačke banke d.d., a o otplati kredita imam i potvrdu, a na pitanje jesam li ja tražio brisanje hipoteka ističem da nisam.

Na pitanje svoje punomoćnice mogu reći da sam možda ipak ja zatražio brisanje hipoteke a kada sam predao papire u gruntovnici a što sam spomenuo u iskazu ranije.

Pitanja za tužitelja nema.

To je sve što imam za izjaviti.

Pun. tuženika prigovara istinitosti iskaza tužitelja u dijelu u kojem isti tvrdi da referent u zk odjelu suda nije htio zaprimiti dokumentaciju budući da se kod predaje dokumentacije ne ocjenjuje osnovanost prijedloga, već se oformi spis o čemu odlučuje zk odjel suda.

direktor tuženika DRAŽEN HRKAČ sin Tomislava, iz Zagreba, Sučova 7, rođen u Zagrebu, star 54 god., direktor, navodi:

Još negdje od 2012. god. poslovno surađujemo s trgovačkim društvom TEM 95 u smislu da smo ih financijski pratili s nekih 7.000.000,00 kn ili 8.000.000,00 kn, a u tom poslovima smo tražili i garanciju u vidu nekretnina koje imaju.

Mi smo prethodno provjerili tu firmu te nije bilo ništa što bi ukazivalo na moguće probleme a nekoliko godina je funkcioniralo sve dobro i sukladno dogovorima.

Konkretno, vezano za predmet ovog spora negdje 2014. god. je gosp. Branko Turić došao do nas te inicirao sklapanje ovih poslova te je on već bio upisan kao fiducijarni vlasnik, a mi smo samo preuzeli tražbinu i to fiducijarno vlasništvo, pa je zato valjda tužitelj u svom iskazu i rekao kako je vidio da je bilo upisanih više vlasnika od ranije.

Nije u konkretnom pravnom poslu bila u pitanju samo nekretnina koja je predmet ovog spora, nego je u pitanju bilo više nekretnina, a mi smo provjerili za svaku od njih stanje u zemljišnoj knjizi.

Nismo primijetili konkretno za predmetni stan ništa u gruntovnici zbog čega ne bi trebali ući u pravni posao, naime, funkcioniramo na način da provjeravamo stanje u zemljišnim knjigama te ne bi ulazili u posao ako nismo u tom dijelu sigurni.

Do nas nikakva informacija nije došla da bi taj stan bio prodan bilo kome eventualno ranije.

Prvi puta smo saznali da se gosp. Batur nalazi u stanu kada smo imali problema u naplati tražbine te kada smo od gosp. Turića tražili posjed stanova koji su bili predmet fiducija, i on nam je stalno govorio kako ne može dati ključeve i sl. a nakon toga su naše djelatnice iz firme kontaktirale predstavnicu stanara koja nam je dala informaciju tko je u stanu i sl.

Na pitanje pun. tužitelja, odgovaram kako sad ne mogu govoriti o detaljima prijenosa vlasništva na drugim nekretninama, to može moj odvjetnik naknadno pojasniti.

Nismo znali da je na predmetnom stanu ranije nekad bila upisana hipoteka jer smo dobili potpuno "čiste papire" u vrijeme sklapanja posla.

Na pitanje što za mene znači "čist papir" u navedenom kontekstu, ističem da je jasno tko je vlasnik, da nema tereta te da se mi možemo upisati sukladno pravnom poslu kojeg sklapamo.

Imalo smo još jedan slučaj gdje nas je kontaktirao čovjek koji je u stanu i pokazao nam određene papire ali smo se nagodili s njim na način da nas je isplatio skoro po tržišnoj cijeni te nije došlo do sudskog spora.

Nas u vrijeme sklapanja pravnog posla nije zanimalo stupanje u posjed, već nas je zanimala samo garancija za financiranje.

Da smo znali da postoji ovakav problem ni bi ušli u posao vezano za ovaj stan nego bi se radilo jednostavno o manjem financiranju i sukladno tome manjoj garanciji u vidu stanova.

Na pitanje je li to znači da nam je Branko Turić rekao kako je predmetni stan slobodan od osoba i stvari mogu reći potvrdno.

Na pitanje svog punomoćnika, odgovaram da ovakvih problema s trgovačkim društvom TEM 95 ranije nije bilo.

Na pitanje tužitelja osobno, odgovaram da nitko od predstavnika ALFA MODUSA nije bio na licu mjesta ispred predmetnog stana i provjeravao tko se nalazi u stanu, a prije nego što smo sklopili ugovor već tek nakon što smo shvatili da nam gosp. Turić izbjegava predati ključeve, a to je bilo i prije ovog spora.

Pitanja za direktora tuženika nema.

To je sve što imam za izjaviti.

Sud donosi

rješenje

Iduće ročište na kojem će se izvesti dokaz danas nepristupjelog svjedoka Branka Turića zakazuje se za dan

20. veljače 2020. god. u 11.45 sati

što prisutni primaju na znanje i obvezuju se pristupiti bez poziva, dok će se pisano pozvati gore navedeni svjedok.

Dovršeno u 10:39:20 sati

Sudac

Stranke

Zapisničar