



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
10010 Zagreb, Turinina 3

Poslovni broj: P-269/2022-37

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski sud u Novom Zagrebu po sucu toga suda Berislavu Zaninoviću, u pravnoj stvari tužitelja Tekstura 2009 d.o.o., Zagreb, Obrtnička 7, OIB: 67659460039, zastupanog po punomoćniku Leu Buljatu, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika Slavka Glavaša iz Ježdovca, Ježdovečka ulica 61E, OIB: 46729955789, zastupanog po punomoćniku Radomiru Glumičiću, odvjetniku u Zagrebu, radi ništetnosti, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 15. travnja 2024. u prisutnosti zakonskog zastupnika tužitelja, punomoćnika tužitelja, tuženika osobno i punomoćnika tuženika, 10. srpnja 2024.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

" I. Nalaže se tuženiku SLAVKO GLAVAŠ iz Ježdovca, Ježdovečka ulica 61 E, OIB: 46729955789 sa tužiteljem TEKSTURA 2009 d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Obrtnička 7, OIB: 67659460039 u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti ove presude u formi javnobilježničke isprave na kojoj će biti ovjeren potpis SLAVKO GLAVAŠ iz Ježdovca, Ježdovečka ulica 61 E, OIB: 46729955789 i koja isprava će biti podobna za uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige, sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine sadržaja kako slijedi:

SLAVKO GLAVAŠ iz Ježdovca, Ježdovečka ulica 61 E, OIB: 46729955789, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

TEKSTURA 2009 d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Obrtnička 7, OIB: 67659460039, kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac)

(u daljnjem tekstu zajedno: ugovorne strane)
u Zagrebu, sklapaju slijedeći

U G O V O R O K U P O P R O D A J I N E K R E T N I N E

Opće odredbe

Članak 1.

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje Nekretninu opisanu u članku 3. ovog Ugovora na način i pod uvjetima određenim ovim Ugovorom.

2. Ugovorne strane ugovaraju primjenu valutne klauzule, pa se sve vrijednosti iz ovog ugovora određene u eurima (EUR) obračunavaju u kunskoj protuvrijednosti te valute po kupovnom tečaju Zagrebačke banke važećim na dan plaćanja.

Tereti i zabilježbe

Članak 2.

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na k.č.br.: 1429/4, Oznake zemljišta POSLOVNA ZGRADA BR. 127 POV. 247 M2 I DVORIŠTE POV. 1130 M2, JEŽDOVEČKA površine 1377 m2, POSLOVNA ZGRADA BR. 127, POVRŠINE 247 M2, DVORIŠTE, površine 1130 m2, UKUPNO: 1377 m2, upisana u zk.ul.br.: 2289 k.o. LUČKO, Općinskog suda u Novom Zagrebu postoji upisana zabilježba vidljiva na izvatku iz zemljišnih knjiga od 27. siječnja 2022. godine, kako slijedi: Zaprimljeno 16.03.2021.g. pod brojem Z-6922/2021 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 16.03.2021, IZJAVA 16.03.2021, ČL.77.ST.1 ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN 63/19), s time da zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, odnosno do 19. ožujka 2022. godine.

Predmet kupoprodaje

Članak 3.

1. Na temelju ovog ugovora Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje cjelokupni vlasnički dio nekretnine izgrađene na k.č.br.: 1429/4, Oznake zemljišta POSLOVNA ZGRADA BR. 127 POV. 247 M2 I DVORIŠTE POV. 1130 M2, JEŽDOVEČKA površine 1377 m2, POSLOVNA ZGRADA BR. 127, površine 247 m2, DVORIŠTE, površine 1130 m2, UKUPNO: 1377 m2, upisana u zk.ul.br.: 2289, k.o. 337021, LUČKO, Općinskog suda u Novom Zagrebu, a sve u skladu s načelom jedinstvenosti nekretnina u smislu odredbi važećeg Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (U daljnjem tekstu: Nekretnina).

2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako su osim Nekretnine, predmet ovog ugovora i sve pokretnine (u daljnjem tekstu: Pokretnine) koje se nalaze u Nekretnini čija cijena je uračunata u kupoprodajnu cijenu.

3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je Nekretnina upisana u posjedovni list broj 3114, k.o. LUČKO, te je Prodavatelj upisan kao vlasnik Nekretnine.

4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Nekretnina u naravi predstavlja skladišni prostor (halu) i dvorište na adresi Ježdovec, Ježdovečka ulica 127.

Kupoprodajna cijena

Članak 4.

1. Ugovorne strane utvrđuju kupoprodajnu cijenu za Nekretninu i Pokretnine u iznosu od sveukupno 300.000,00 EUR (slovima: tristotisuća eura i nula centi).

2. Ugovorne strane suglasno izjavljuju kako je Kupoprodajna cijena iz stavka 1. ovog članka fiksna i nepromjenjiva.

Isplata kupoprodajne cijene

Članak 5.

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako Kupac, na dan potpisivanja ovog Ugovora Prodavatelju s naslova dijela kupoprodajne cijene isplaćuje iznos od 100.000,00 EUR (slovima: stotisuća eura i nula centi), dok se ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 200.000,00 EUR (slovima: dvijestotisuća eura i nula centi) Kupac obvezuje isplatiti najkasnije u roku od 15 (slovima: petnaest) dana od dana kada Prodavatelj ispuni obvezu iz članka 8. stavak 5. ovog Ugovora.

2. Ugovorne strane su suglasne da je od iznosa iz stavka 1. ovog Ugovora na ime kapare isplaćen iznos od 30.000,00 EUR (slovima: tridesettisuća eura i nula centi), a 70.000,00 EUR (slovima: sedamdesettisuća eura i nula centi) na ime dijela kupoprodajne cijene, pa ukoliko kupac odustane od ugovorene kupoprodaje gubi pravo na povrat tog iznosa, a ukoliko prodavatelj odustane, dužan je kupcu vratiti dvostruki iznos kapare plus i preostali iznos primljen na ime dijela kupoprodajne cijene.

3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će dio kupoprodajne cijene od 200.000,00 EUR (slovima: dvijestotisuća eura i nula centi) Kupac platiti iz kredita koji je zatražio u svojoj poslovnoj banci, a koji kredit će biti moguće realizirati tek nakon što Prodavatelj ispuni svoje obveze iz članka 8. stavak 5. i 6. ovog Ugovora. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će poslovna banka iznos odobrenog kredita odnosno preostalog iznosa kupoprodajne cijene isplatiti neposredno prodavatelju na njegov račun iz stavka 4. ovog članka.

4. Sva plaćanja navedena u ovom Ugovoru Kupac se obvezuje vršiti na račun Prodavatelja IBAN: HR5523600003118113365 otvoren kod Zagrebačka banka d.d., Zagreb.

Tabularna izjava

Članak 6.

1. Za potrebe upisa prava vlasništva Kupca na Nekretnini Prodavatelj će istovremeno s ovjerom svog potpisa na ovom Ugovoru, ovjeriti i svoj potpis na Tabularnoj izjavi kojom dopušta Kupcu da bez ikakvog daljnjeg pitanja ili posebnog odobrenja, ishodi uknjižbu prava vlasništva na Nekretnini iz članka 3. ovoga Ugovora na svoje ime i u svoju korist u Zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu i drugim javnim knjigama i očevidnicima.

2. Prodavatelj se Kupcu obvezuje Tabularnu izjavu iz stavka 1. ovog članka predati odmah nakon što primi cjelokupan iznos Kupoprodajne cijene iz članka 4. stavak 1. ovog Ugovora.

Predbilježba prava vlasništva

Članak 7.

1. Prodavatelj potpisom ovog Ugovora dopušta Kupcu da bez ikakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja Prodavatelja kod Općinskog suda u Novom Zagrebu i drugim javnim očevidnicima, temeljem ovog Ugovora na Nekretnini ishodi upis predbilježbe prava vlasništva sa imena Prodavatelja na ime i u korist Kupca.

Prava i obveze stranaka, jamstva

Članak 8.

1. Prodavatelj jamči da je jedini i zakonski vlasnik Nekretnine, te jamči kako Nekretnina nije opterećena drugim upisanim i/ili neupisanim pravima trećih osoba osim onih koje su navedene u ovom Ugovoru, te jamči da Nekretnina nije izvanknjižno vlasništvo trećih osoba.
2. Prodavatelj jamči i izjavljuje da je Kupcu Nekretninu predao po osnovi zakupa, pa će sva pitanje u vezi režijskih troškova razriješiti u sklopu tog pravnog posla.
3. Prodavatelj Kupcu odgovara za sva eventualna dugovanja koja prelaze obveze koje je na sebe ovim Ugovorom preuzeo Kupac.
4. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je upis vlasništva Kupca bez ikakvih tereta i zabilježbi na Nekretnini osim upisa zalogu poslovne banke Kupca bitan sastojak ovog Ugovora, te u slučaju da se Kupac u zemljišne knjige ne uspiju upisati kao vlasnik Nekretnine, Prodavatelj se obvezuje s Kupcem sklopiti dodatak ovom Ugovoru kojim se isti raskida, te je Kupcu dužan naknaditi svu štetu kao i sve financijske izdatke i plaćanja koje Kupac izvrši na temelju ovog Ugovora.
5. Prodavatelj se obvezuje odmah nakon što se steknu zakonski uvjeti, izvršiti brisanje zabilježbe iz članka 2. ovog Ugovora, a kako bi Prodavatelj stekao pravo vlasništva Nekretnine bez ikakvih tereta i zabilježbi osim upisa zalogu poslovne banke Kupca, a kako bi ispunio obvezu plaćanja ostatka kupoprodajne cijene iz članka 5. stavak 2. ovog Ugovora.
6. Prodavatelj se obvezuje radi ishođenja kredita u poslovnoj banci Kupca, omogućiti upis zalogu na Nekretnini prema zahtjevu i uputama poslovne banke. Upis zalogu na Nekretnini je bitan uvjet radi isplate dijela kupoprodajne cijene iz članka 5. stavak 3. ovog Ugovora.
7. Prodavatelj se obvezuje odmah nakon potpisivanja ovog Ugovora Kupcu omogućiti sudjelovanje u postupku u vezi sa zabilježbom iz članka 2. ovog Ugovora bez ograničenja, te se obvezuje Kupcu predati sve isprave koje posjeduje.
8. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će radi ostvarenja svrhe ovog Ugovora poduzeti sve potrebne radnje, te će se suzdržati od radnji koje su u suprotnosti s konačnom namjerom Ugovornih stranaka da se Kupac upiše kao vlasnik Nekretnine bez ikakvih upisanih i/ili neupisanih tereta.
9. Prodavatelj izjavljuje kako je Nekretnina bračna stečevina, te Kupcu predaje izjavu supruge Ruže Glavaš čiji potpis na izjavi je ovjerio javni bilježnik.
10. Prodavatelj se obvezuje odmah nakon potpisivanja ovog Ugovora Kupcu predati sve izvornike isprava u vezi s Nekretninom što uključuje ali nije ograničeno na tehničku dokumentaciju, isprave, potvrde i sl.
11. Kupac je suglasan sa tim da je Nekretninu razgledao, da mu je njezino stanje u

potpunosti poznato, pa se odriče prigovora koji bi se odnosili na eventualne fizičke ili tehničke nedostatke predmetne nekretnine.

Posjed, vlasništvo i troškovi

Članak 9.

1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako se Kupac nalazi u posjedu Nekretnine.
2. Prodavatelj se obvezuje odmah nakon sklapanja ovog Ugovora podmiriti sve režijske i druge troškove koji nisu navedeni u ovom Ugovoru, a eventualno terete Nekretninu. Prodavatelj se obvezuje Kupcu predati potvrde o plaćanju kao dokaz o podmirivanju troškova.

Komunikacija između ugovornih strana

Članak 10.

1. Ugovorne stranke suglasno utvrđuju kako će u pisanoj komunikaciji koristiti elektroničku poštu i to Prodavatelj adresu elektroničke pošte slavko.glavas57@gmail.com, a Kupac adresu elektroničke pošte tekstura2009@gmail.com.
2. U slučaju promjene adrese e-mail adrese, ugovorne strane dužne su odmah obavijestiti drugu ugovornu stranu i odmah pismeno obavijestiti o novoj adresi elektroničke pošte.
3. Ugovorne stranke suglasne su da će međusobnu pismenu komunikaciju u skladu s odredbama ovog Ugovora dokazati potvrdom poštanske službe o slanju preporučenih pošiljaka upućenih drugoj ugovornoj stranci i smatrat će se da je isporuka izvršena čak i ako se pošiljka poslana vrati označena, "Obaviješten nije preuzeo pošiljku", "preselio se", "nepoznato" i slično.

Nastup pravnih učinaka

Članak 11.

1. Ovaj Ugovor o kupoprodaji proizvodi pravne učinke ovjerom potpisa Prodavatelja.
2. Ako bi neka od odredaba ovog Ugovora bila ili postala nevažeća ili neprovediva, Ugovorne stranke se obvezuju, nevažeće ili neprovedive odredbe zamijeniti drugima, važećim ili provedivim odredbama, koje su u gospodarstvenom rezultatu toliko slične nevažećim ili neprovedivim odredbama, da se razumno može pretpostaviti, da bi Ugovorne stranke i s takvom odredbom bile sklopile ovaj Ugovor. Ukoliko se ne bi moglo pronaći takve odredbe, nevažnost ili neprovedivost jedne ili više ugovornih odredaba ne utječu na valjanost Ugovora u cijelosti, osim ako su nevažeće ili neprovedive odredbe za Ugovor od tolike bitne važnosti, da se razumno može pretpostaviti, da Ugovorne stranke bez tih nevažećih ili neprovedivih odredaba ne bi bile sklopile Ugovor. Odgovarajuće vrijedi za bilo kakve praznine u Ugovoru.
3. Ukoliko se ugovorena kupoprodaja ne realizira iz objektivnih razloga, dakle bez krivnje bilo prodavatelja bilo kupca (primjerice neodobravanja kredita radi isplate

preostalog iznosa kupoprodajne cijene) ovaj će se ugovor raskinuti, a prodavatelj će kupcu primljeni iznos iz članka 5. stavak 2. ovog Ugovora vratiti u cijelosti, a kupac njemu predmetnu nekretninu predati slobodnu od svojih stvari osoba.

Porez na promet nekretnina

Članak 12.

1. Sve eventualne poreze na promet nekretnina snosi Kupac.

Nadležnost suda

Članak 13.

1. Ugovorne strane će sve eventualne sporove proizašle iz ovog Ugovora rješavati sporazumno, dok u suprotnome ugovaraju nadležnost suda u Zagrebu.

Izmjene ugovora o kupoprodaji

Članak 14.

1. Ovaj Ugovor sadrži zaključno sve sporazume koji postoje između Ugovornih strana u vezi s Predmetom kupoprodaje, pri čemu usmeni dogovori ne postoje, a sve ranije pismene i usmene dogovore Ugovorne strane stavljaju izvan snage i isti prestaju proizvoditi pravne učinke danom sklapanja ovog Ugovora.
2. Izmjene i dopune ovog Ugovora pravovaljane su samo ako su sačinjene u pisanom obliku i potpisane od obiju Ugovornih stranaka.

Završne odredbe

Članak 15.

1. U znak prihvata prava i obveza koji proizlaze iz ovog ugovora, Ugovorne strane ga vlastoručno potpisuju.

Primjerci ugovora

Članak 16.

1. Ovaj Ugovor sačinjen je u dva primjerka i to jedan za potrebe Javnog bilježnika, jedan primjerak za potrebe Kupca. Javni bilježnik izdati će dovoljan broj ovjerenih primjerka preslika izvornika za potrebe svake Ugovorne strane.

Prodavatelj:

Kupac:

Slavko Glavaš

TEKSTURA 2009 d.o.o.

, dok u slučaju neispunjenja obveze tuženika, gore navedeni Ugovor o kupoprodaji nekretnine zamjenjuje ova presuda.

II. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju parnični trošak ovog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja presude po stopi koja se

određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana po pravomoćnosti ove presude.

II. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"I. Utvrđuje se da su tuženik SLAVKO GLAVAŠ iz Ježdovca, Ježdovečka ulica 61 E, OIB: 46729955789 i tužitelj TEKSTURA 2009 d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Obrtnička 7, OIB: 67659460039 dana 10. veljače 2021. godine sklopili ugovor o kupoprodaji nekretnine izgrađene na k.č.br.: 1429/4, oznake zemljišta POSLOVNA ZGRADA BR. 127 POV. 247 M2 I DVORIŠTE POV. 1130 M2, JEŽDOVEČKA, površine 1377 m2, POSLOVNA ZGRADA BR. 127 površine 247 m2, DVORIŠTE površine 1130 m2; ukupno: 1377 m2 koja u naravi predstavlja skladišni prostor (halu), upisana u zk.ul.br.: 2289, k.o. Lučko, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb kod Općinskog suda u Novom Zagrebu.

II. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju parnični trošak ovog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja presude po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana po pravomoćnosti ove presude."

III. Nalaže se tužitelju Tekstura 2009 d.o.o., Zagreb, Obrtnička 7, OIB: 67659460039, da isplati tuženiku Slavku Glavašu iz Ježdovca, Ježdovečka ulica 61 E, OIB: 46729955789, parnični trošak u iznosu od 51.075 EUR sa zateznim kamatama od dana donošenja presude pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od petnaest dana od dana donošenja presude.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je s tuženikom 10. veljače 2021. sklopio Predugovor o kupoprodaji nekretnine (poslovna zgrada i zemljište) radi kupoprodaje nekretnine (u daljnjem tekstu: Predugovor) izgrađene na k.č.br.1429/4, oznake zemljišta POSLOVNA ZGRADA BR. 127 POV. 247 M2 I DVORIŠTE POV. 1130 M2, JEŽDOVEČKA, površine 1377 m2, POSLOVNA ZGRADA BR. 127 površine 247 m2, DVORIŠTE površine 1130 m2; ukupno 1377 m2 koja u naravi predstavlja skladišni prostor (halu), upisana u zk.ul.br. 2289, k.o. Lučko, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb kod Općinskog suda u Novom Zagrebu. Nadalje navodi da je člankom 1.1. Predugovora određeno kako će tuženik tužitelju u cijelosti prodat predmet kupoprodaje odnosno nekretninu opisanu u točki I. ove tužbe, člankom 2.1. određena je kupoprodajna cijena od 300.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, a člankom 4.1. je utvrđeno kako je tuženik tužitelju nekretninu već ranije predao u posjed. Navodi da je tuženik, nakon sklapanja Predugovora, 16. ožujka 2021. na predmetnoj nekretnini, bez znanja i

odobrenja tužitelja, izvršio zabilježbu prvenstvenog reda radi otuđenja pos.br. Z-6922/2021, a o navedenoj zabilježbi je saznao tek naknadno uvidom u zemljišne knjige prilikom provjere stanja nekretnine radi sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji. Navodi da je tuženik preuzeo obvezu brisanja navedene zabilježbe, prije nego se izvrši isplata ukupne kupoprodajne cijene, te su se stranke suglasile kako će zabilježbu regulirati odredbama glavnog ugovora o kupoprodaji, a tuženik nije ispunio preuzetu obvezu brisanja zabilježbe niti do dana podnošenja predmetne tužbe. Nadalje navodi da je, sukladno postignutom dogovoru stranaka da sklope glavni ugovor o kupoprodaji nekretnine 9. studenog 2021., punomoćniku tuženika odvjetniku Zdravku Iviću uputio poruku elektroničke pošte s prijedlogom konačnog teksta ugovora o kupoprodaji nekretnine, na koju poruku tuženik nije odgovorio, ali je u usmenoj komunikaciji potvrdio kako pristaje na odredbe dostavljenog ugovora o kupoprodaji i da će isti potpisati, no međutim, tuženik ga je mjesecima održavao u zabludi jer dostavljeni ugovor o kupoprodaji nije potpisao. Navodi da je, nakon nekoliko mjeseci odugovlačenja i izbjegavanja potpisivanja glavnog ugovora o kupoprodaji te nakon mnogobrojnih nastojanja da tuženik konačno ispuní preuzete obveze (brisanje zabilježbe prvenstvenog reda pos.br. Z-6922/2021 i potpisivanje ugovora o kupoprodaji), u siječnju 2022. tuženik ponovno zatražio izmjene odredbi već usaglašenog ugovora o kupoprodaji te je, postupajući u dobroj vjeri i na temelju uvjeravanja tuženika da će potpisati izmijenjeni ugovor o kupoprodaji, prihvatio predložene izmjene i punomoćniku tuženika porukom elektroničke pošte od 27. siječnja 2022. opetovano dostavio tekst dodatno usaglašenog glavnog ugovora o kupoprodaji. Međutim, tuženik je po treći put zatražio izmjene teksta ugovora o kupoprodaji te je tužitelj i opetovano u dobroj vjeri i na temelju uvjeravanja tuženika da se radi samo o cit.: "sitnicama" potpisati izmijenjeni ugovor o kupoprodaji, pristao na izmjene tekst ugovora o kupoprodaji, te je isti konačno usuglašen i dostavljen punomoćniku tuženika porukom elektroničke pošte 1. veljače 2022. Nadalje navodi da tuženik opetovano niti do dana podnošenja ove tužbe isti nije potpisao niti iz ponašanja tuženika proizlazi vjerojatnim da će ispuniti preuzetu obvezu. Štoviše, umjesto da potpiše usaglašeni tekst ugovora o kupoprodaji, tuženik 21. ožujka 2022. pod posl.br. Z-7542/2022 izvršava novu zabilježbu prvenstvenog reda radi otuđenja predmetne nekretnine odnosno, suprotno postignutom dogovoru i bez njegovog znanja, upisuje teret na nekretnini i onemogućuje sklapanje ugovora o kupoprodaji. Navodi da ga je tuženik doveo i održavao u zabludi da će sklopiti glavni ugovor o kupoprodaji, da tuženik izbjegava ispunjenje preuzete obveze potpisivanja glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine i da je, suprotno postignutom dogovoru, opteretio je predmetnu nekretninu s čak dvije zabilježbe. Smatra kako je iz navedenoga vidljivo kako je tuženik zloupotrijebio njegovo povjerenje i da ponašanje tuženika ukazuje na evidentno prijevarno ponašanje i tužnikovu ne samo građanskopravnu, već i kaznenopravnu odgovornost. Predlaže prihvatiti prvotno postavljen tužbeni zahtjev, a ukoliko sud isti ne prihvati predlaže prihvatiti eventualni tužbeni zahtjev.

2. U odgovoru na tužbu tuženik je osporio tužbu i tužbeni zahtjev navodeći da je nesporno da je s tužiteljem 10. veljače 2021. sklopio Predugovor o kupoprodaji nekretnine (poslovna zgrada i zemljište) radi kupoprodaje nekretnine izgrađene na k.č.br.1429/4, oznake zemljišta POSLOVNA ZGRADA BR. 127 POV. 247 M2 I DVORIŠTE POV. 1130 M2, JEŽDOVEČKA, površine 1377 m2, POSLOVNA ZGRADA BR. 127 površine 247 m2, DVORIŠTE površine 1130 m2; ukupno 1377 m2 koja u naravi predstavlja skladišni prostor (halu), upisana u zk.ul.br. 2289, k.o. Lučko, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb kod Općinskog suda u Novom Zagrebu te da je

člankom 1.1. Predugovora određeno kako će tuženik tužitelju u cijelosti prodati predmet kupoprodaje odnosno nekretninu opisanu u točki I. ove tužbe, a da je člankom 2.1. određena kupoprodajna cijena od 300.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, a člankom 4.1. je utvrđeno kako je tuženik tužitelju nekretninu već ranije predao u posjed. U odnosu na navode tužitelja da je 16. ožujka 2021. na predmetnoj nekretnini, bez znanja i odobrenja tužitelja izvršio zabilježbu prvenstva reda radi otuđenja posl. br. Z-6922/2021, ističe da je zabilježba prvenstvenog reda radi otuđenja nekretnine postojala i u vrijeme zaključenja Predugovora o kupoprodaji nekretnine, solmeniziranog po javnom bilježniku Zorki Despot, broj OV-1060/21, a zemljišnoknjižni izvadak predmetne nekretnine priložen je kao sastavni dio Predugovora o kupoprodaji. Navodi da činjenica da je ponovno izvršio upis navedene zabilježbe po rješenju OS Novi Zagreb, ZK odjel, broj Z-6922/2021 nije od nikakvog utjecaja na zaključenje glavnog ugovora, jer se predmetna zabilježba sukladno odredbama Zakona o zemljišnim knjigama može brisati po njegovom zahtjevu i prije isteka na koji je zabilježena. Nadalje navodi da se citiranim Predugovorom o kupoprodaji nekretnina, točnije čl. 2.2. Kupac, ovdje tužitelj, obvezao da će sklopiti glavni kupoprodajni ugovor najkasnije do 30. rujna 2021. i isplatiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu, što je ugovoreno kao bitan sastojak, a što tužitelj nije ispoštivao te s obzirom da tužitelj do navedenog roka nije ispoštivao uvjete određene Predugovorom do realizacije kupoprodaje nije niti došlo. Navodi da je, s obzirom da se tužitelj već od ranije, odnosno od 12. siječnja 2021., temeljem ugovora o zakupu poslovnog prostora nalazio u posjedu, odlučio s tužiteljem zaključiti novi ugovor o zakupu, koji je i zaključen 1. listopada 2021. te je temeljem tog ugovora zaključenog na određeno vrijeme tj. do 31. ožujka 2022. tužitelj i nadalje ostao u posjedu poslovnog prostora. Navodi i da je na ime očekivanog zaključenja glavnog ugovora, oslobodio tužitelja plaćanja zakupnine za mjesec ožujak 2022. godine. Naime, kako tužitelj nije ispoštivao odredbe Predugovora o kupoprodaji nekretnine, ugovorne strane su dogovorile da će ugovor o zakupu produžiti na određeno vrijeme, a sve kako bi tužitelj od njega uistinu i kupio predmetni poslovni prostor. Navodi da je po produljenju zakupa, prvih mjesec dana, poslovni odnos je funkcionirao kao i do tada, međutim u prosincu 2021. tužitelj je bez objašnjenja prestao plaćati ugovorenu zakupninu i nije platio ugovorenu zakupninu za mjesec prosinac, siječanj i veljaču. Navodi da je u tom periodu pokušao kontaktirati ovlaštene osobe tuženika vezano za navedeni problem, međutim ni od koga nije mogao dobiti točnu informaciju te je u tom trenutku odlučio raskinuti ugovor o zakupu poslovnog prostora, koji je de facto prestao još sa 28. veljače 2022., obzirom da tužitelj do tada nije zaključio glavni kupoprodajni ugovor niti mu je u bilo kojem trenutku predočio dokumentaciju na temelju koje bi bilo razvidno da je pokrenuo postupak dobivanja kredita za kupnju navedenog poslovnog prostora. Navodi da unatoč navedenom tužitelj nije htio napustiti posjed poslovnog prostora sve do 1. travnja 2022. kada ga je deposedirao iz navedenog prostora mimo njegove volje. Nadalje navodi da nije jasno na koji dogovor stranaka se tužitelj poziva jer činjenica da je tužitelj 9. studenog 2021. prosljedio njegovom punomoćniku mail sa konačnom verzijom kupoprodajnog ugovora ne znači ništa, obzirom da je tužitelj bio u obvezi zaključiti glavni ugovor do 30. rujna 2021. te je tužitelj samoinicijativno nakon prekluzije roka inzistirao na zaključenju glavnog ugovora, s čim se on nikada nije usuglasio. Navodi da je iz mail poruke koju je odvjetnik Zdravko Ivić u ime tuženika uputio punomoćniku tužitelja 1. ožujka 2022. vidljivo da su navodi povijesnog dijela tužbe paušalni i neistiniti. Navodi da tužitelj niti nakon zaključenja novog ugovora o zakupu poslovnog prostora te nakon što je pozvan na zaključenje kupoprodajnog ugovora nije po istom

postupio, nego se u ovoj tužbi poziva na odredbe Predugovora koji je prestao važiti zbog neispunjenja obveze od strane tužitelja. Navodi i da je vremenski period nakon isteka Predugovora u kojem su stranke ponovno pregovarale o možebitnoj prodaji, a u vremenskom periodu nakon 1. listopada 2021. prestao važiti u onom trenutku kada je tužitelj prestao plaćati ugovorenu najamninu, odnosno kada je tužitelju dopisom od 4. veljače 2022. otkazao ugovor o zakupu zbog neplaćanja zakupnine, ali i kojim je odustao od namjeravane prodaje zbog razloga na strani tužitelja. Nadalje navodi da tužitelj opetovano pokušava prikazati činjenicu da on čitavo vrijeme izbjegava potpisati glavni ugovor na što se obvezao, međutim tužitelj nigdje ne navodi pravni osnov temeljem kojeg bi bio u takvoj obvezi. Navodi da je predugovor o kupoprodaji prestao važiti onog trenutka kada je istekao rok u kojem je kupac trebao isplatiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu te da se odredbe navedenog Predugovora ne mogu primjenjivati na odnos parničnih stranaka nakon proteka navedenih rokova. Navodi da je bila njegova dobra volja da nastavi pregovore sa tužiteljem i nakon proteka rokova iz Predugovora, ali nikako na temelju samog Predugovora čije odredbe su prestale važiti. Osim, toga, pretpostavka zaključenja glavnog ugovora vezana je s plaćanjem najamnine za navedeni poslovni prostor. Navodi da je, suprotno navodima tužbe, upravo tužitelj taj koji ga je održavao u zabludi da će kupiti navedeni prostor, zbog čega je i pristao osloboditi tužitelja plaćanja zakupnine za mjesec ožujak 2022. Navodi da mu je postalo jasno da tužitelj nema namjeru niti plaćati zakupninu, niti pristupiti zaključenju glavnog ugovora i isplati kupoprodajne cijene kada je tužitelj u prosincu 2021. prestao sa plaćanjem ugovorene zakupnine i razvlačenjem priče oko kupoprodaje. Navodi da je cilj tužitelja je bio vrlo jasan, a to je ostati u navedenom poslovnom prostoru što duže bez plaćanja zakupnine, lažno mu obećavajući da će sklopiti kupoprodajni ugovor. Navodi da nije niti jasno zašto tužitelj podnosi ovu tužbu, kada je sve moguće dogovore i rokove propustio, te da nakon ovakvog odnosa s tužiteljem ne želi uopće prodati nekretninu, pa čak i za višu cijenu, jer smatra da tužitelju nikada nije niti bio cilj zaključenje ugovora o kupoprodaji, što je naročito vidljivo iz poruke elektronske pošte koju je odvjetnik Zdravko Ivić uputio punomoćniku tužitelja, gdje ga poziva, u njegovo ime, da najkasnije 1. ožujka 2022. sklopi kupoprodajni ugovor ili plati ugovorenu zakupninu ili iseli iz prostora, na koji poziv se tužitelj oglašio. Obzirom na navode tužbe, traži da se službenim putem od porezne uprave pribavi podatak o poslovanju tužitelja u 2021. godini, budući da prema njegovim saznanjima koja crpi izravno od zaposlenika samog tužitelja ima informaciju da tužitelj nije mogao dobiti kredit kod poslovne banke za realizaciju kupoprodaje zbog lošeg poslovanja. Navodi kako smatra da prave i stvarne namjere tužitelja da zaključi kupoprodajni ugovor i isplati ugovorenu cijenu nije ni bilo, već je cilj tužitelja bio ostanak u poslovnom prostoru kroz što dulji vremenski period, ali bez plaćanja najamnine. Predlaže tužbeni zahtjev odbiti uz naknadu troška tuženiku.

3. Sud je izveo dokaze uvidom i čitanjem Predugovora o kupoprodaji nekretnina (list 12-17 spisa), z. k. izvadak (list 18-19 spisa), e-mail korespondenciju (list 20 spisa) nacrt ugovora o kupoprodaji nekretnine (list 21-26 spisa), e-mail korespondenciju (list 27-29 spisa), nacrt ugovora o kupoprodaji nekretnine (list 30-34 spisa), e-mail korespondenciju (list 49-50 i 52-62 spisa), otkaz ugovora o zakupu (list 63 spisa), ugovor (list 64-70 spisa), predugovor o kupoprodaji nekretnine (list 71-80 spisa), rješenje (list 87-88 spisa), z. k. izvadak (list 89-91 spisa), prijedlog za uknjižbu (list 92 spisa), rješenje (list 93-95 spisa), prijedlog za uknjižbu (list 96 spisa), rješenje (list 97-99 spisa), e-mail korespondenciju (list 100-108 spisa), izvadak iz banke (list 109-110 spisa), ugovor o kunskom kreditu (list 111-151 spisa), e-mail korespondenciju (list 152

spisa), z. k. izvadak (list 153-154 spisa), e-mali korespondenciju (list 155-156 spisa), nacrt ugovor o kupoprodaji nekretnine (list 157-162 spisa), nacрте izjava (list 163-164 spisa), izjavu (list 165-166 spisa), preslika zapisnika (list 167-175 spisa), e-mail korespondenciju (list 184-201 spisa), saslušao svjedoka Igora Blagojčića (list 208-210 spisa), ugovor o dugoročnom kunskom kreditu (list 212-235 spisa), prijedlog za uknjižbu (list 235-237 spisa), ugovor o zakupu poslovnog prostora (list 243-249 spisa), z.k. izvadak (list 258-259 spisa), saslušao tuženika kao stranku (list 263-266 spisa), prijedlog (list 268-269 spisa), saslušao svjedoka Zorku Despot (list 281-282 spisa), saslušao svjedoka Zdravka Ivića (list 282-285 spisa), ugovor o kupoprodaji nekretnine (list 286-888 spisa), fotografije (list 296-310 spisa), saslušao svjedoka Tamaru Knežević Salaj (list 311-312 spisa), saslušao svjedoka Igora Blagojčića (list 324-325 spisa), saslušao zakonskog zastupnika tužitelja (list 325-326 spisa) i saslušao tuženika Slavka Glavaša (list 327-328 spisa).

4. Izvedene dokaze sud je ocijenio u skladu s odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine« br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, Odluka USRH 84/08, 96/08, Odluka USRH i 123/08, - ispr. 57/11, 25/13, 148/11, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23 - u daljnjem tekstu: ZPP).

5. Među strankama je sporno tko je odgovoran što nije sklopljen glavni ugovor o kupoprodaji te posljedično je li tuženik u obvezi s tužiteljem sklopiti glavni ugovor o kupoprodaji nekretnine kako je to opisano u tužbenom zahtjevu, odnosno eventualno sadrži li predugovor o kupoprodaji nekretnine od 10. veljače 2021. sve bitne elemente ugovora o kupoprodaji te posljedično jesu li stranke zaključile ugovor o kupoprodaji nekretnine.

6. Tužbeni zahtjevi nisu osnovani, dakle nije osnovan prvotno postavljen tužbeni zahtjev, niti je osnovan eventualno postavljen tužbeni zahtjev.

7. Među strankama nije bilo sporno da su 10. veljače 2021. sklopili predugovor o kupoprodaji nekretnine (pobliže opisane u izreci presude) te da je navedeni ugovor istog dana potvrđen kod javnog bilježnika Zorke Despot iz Zagreba pod posl. brojem OV-1060/21 te da takova potvrđena privatna isprava ima snagu javnobilježničkog akta.

8. Sud je predmetni predugovor pročitao i analizirao te iz navedenog proizlazi kao slijedi.

9. U čl. 1.1. predugovora stranke su opisale nekretninu, a u čl. 1.2. je navedeno:

"Predlagatelj pod kaznenom i materijalnom odgovornošću jamči da je stanje kako je iskazano u zemljišnoj knjizi i prikazano na predmetnom Izvratku iz zemljišne knjige točno istinito te jamči kupcu da je nekretnina opisana u čl. 1.1. ovog Predugovora njegovo isključivo vlasništvo, da na njoj ne postoje nikakva prava trećih osoba koja bi umanjila njihovo pravo te da se glede navedene nekretnine ne vodi nikakav sudski, upravni ili drugi postupak, te da nije opterećena nikakvim uknjiženim niti neuknjiženim teretima u korist trećih osoba."

10. U čl. 2.1. predugovora stranke su ugovorile kupoprodajnu cijenu, a u čl. 2.2. je navedeno:

"Kupac se obvezuje sklopiti kupoprodajni ugovor i isplatiti prodavatelju ukupnu kupoprodajnu cijenu iz prethodnog stavka ovog članka najkasnije do 30.09.2021., na račun prodavatelja Slavka Glavaša, iban: HR552360003118113365 otvoren kod Zagrebačke banke d.d. Prodavatelj se obvezuje da do navedenog datuma neće prodati nekretninu."

11. U čl. 3 predugovora stranke su navele:

"Rok za sklapanje Glavnog ugovora o kupoprodaji je bitan sastojak ovog Predugovora. U slučaju da kupac ne sklopi kupoprodajni ugovor i ne isplati prodavatelja u navedenom roku, dužan je prodavatelju uplatiti iznos od 15.000,00 eura (petnaest tisuća eura) u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja na ime počeka i privilegirane cijene."

12. U čl. 8.2 predugovora stranke su navele:

"Kupac potpisom ovog predugovora kao solemnizirane javnobilježničke isprave očituje svoju volju i izjavljuje kako je temeljem ovog Predugovora Prodavatelj ovlašten provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi neispunjenja novčane tražbine kupca, a koja se odnosi na novčanu tražbinu kupca iz članka 3 ovog predugovora i to općenito na imovini kupca."

13. U čl. 8.3 predugovora stranke su navele:

"Predugovorne strane su suglasne da će javni bilježnik koji je solemnizirao ovaj Predugovor na temelju pisanog zahtjeva Prodavatelja, sukladno odredbama članka 54. (pedesetčetri) Zakona o javnom bilježništvu, na ovaj Predugovor o kupoprodaji staviti potvrdu ovršnosti zbog neispunjenja novčanih tražbina iz ovog predugovora od strane kupca i zahtjeva i izjave prodavatelja u kojoj će navesti pod kaznenom i materijalnom odgovornošću da kupac po dospelju nije podmirio tražbine iz ovog ugovora."

14. Slijedom navedenog prvenstveno je valjalo utvrditi volju stranaka prilikom zaključenja ugovora.

15. Ukazuje se da čl. 391. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23 i 155/23 - dalje u tekstu: ZOO) određuje da se odredbe ugovora primjenjuju onako kako glase, a st. 2. istog čl. određuje da pri tumačenju spornih odredbi ne treba se držati doslovnog značenja pojedinih izričaja, već treba istraživati zajedničku namjeru ugovaratelja i odredbu tako razumjeti kako to odgovara načelima obveznog prava utvrđenim ovim Zakonom.

16. Kada se analizira i teleološki rastumači odredba čl. 1.2 ugovora ovaj sud zaključuje da su stanke utvrdile da je predmetna nekretnina vlasništvo prodavatelja (ovdje tuženika) te da nije opterećena pravima trećih osoba, teretima u korist trećih osoba i bilo kakvim postupcima. Sud primjećuje da stranke nisu ugovorile zabranu prodavatelja da postupa u smislu čl. 77. - 82. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/19, 128/22 i 155/23 – dalje u tekstu: ZZK).

17. Kada se analizira i teleološki rastumači odredba čl. 2.2 ugovora, ovaj sud zaključuje da su stranke odredile strogi i prekluzivni rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora i isplatu kupoprodajne cijene i to 30. rujna 2021. što proizlazi iz ugovorne stipulacije "najkasnije do 30.09.2021."

18. Da je tome tako proizlazi i iz odredbe čl. 3. predugovora u kojoj je izričito navedeno da je rok za sklapanje glavnog ugovora o kupoprodaji bitan sastojak ovog predugovora, dakle stranke su i izričito ugovorile da je rok bitan sastojka ugovora, što nesumnjivo izražava njihovu volju o važnosti roka kao bitnog sastojaka predugovora.

19. Da je tome tako proizlazi i iz druge rečenice navedene ugovorne odredbe gdje se navodi da u slučaju da ne sklopi kupoprodajni ugovor i ne isplati prodavatelja u navedenom roku, kupac se obvezuje platiti iznos od 15.000,00 EUR na ime počeka i privilegirane cijene najma.

20. Iz navedenog proizlazi da su stranke sadržajno ugovorile ugovornu kaznu za neizvršenje obveze sklapanja glavnog ugovora od strane kupca.

21. Naime, čl. 350. st. 1. ZOO određuje da vjerovnik i dužnik mogu ugovoriti da će dužnik platiti vjerovniku određeni novčani iznos ili pribaviti neku drugu materijalnu korist ako ne ispuni svoju obvezu ili ako zakasni s njezinim ispunjenjem ili ako je neuredno ispuni, a st. 3 istog čl. da ugovorna kazna ne može biti ugovorena za novčane obveze.

22. U konkretnom slučaju obveza kupca prvenstveno je bila zaključenje glavnog ugovora te tek potom isplata kupoprodajne cijene, dakle ne radi se o novčanoj obvezi iz čl. 350. st. 3. ZOO već o ugovornoj kazni iz čl. 350. st. 1. ZOO.

23. Navedeno je odlučno zbog toga što također iz predmetne ugovorne odredbe odnosno stipulacije stranaka jasno i nedvojbeno proizlazi volja stranaka da je rok za zaključenje glavnog ugovora bitan sastojak predugovora koji još i pojačan novčanom kaznom odnosno ugovornom kaznom na teret kupca (ovdje tužitelja).

24. Volja stranaka da je rok za zaključenje glavnog ugovora bitan sastojak predugovora proizlazi i iz činjenice da je predmetni predugovor potvrđen kod javnog bilježnika i da takova potvrđena privatna isprava ima snagu javnobilježničkog akta. Naime, stranke su temeljem predmetnog predugovora a koji predstavlja ovršnu ispravu ugovorile da je kupac (ovdje tuženik) ovlašten provesti neposrednu prisilnu ovrhu radi neispunjenja gore opisane ugovorne kazne.

25. Sve navedeno ukazuje da su stranke odredile da je rok za zaključenje glavnog ugovora bitan sastojak predugovora te da su istom posvetile osobitu pažnju.

26. Osobito se ukazuje da niti iz jedne odredbe ugovora ne proizlazi obveza prodavatelja (ovdje tuženika) da na predmetnoj nekretnini zasnije založno pravo u korist banke (ili bilo koga), a radi dobivanja kredita.

27. Nadalje je valjalo utvrditi tko je odgovoran što nije zaključen glavni ugovor.

28. U svom iskazu 4. srpnja 2022. svjedok Igor Blagojčić navodi da mu je poznato zbog čega je pozvan. Navodi da je prokurist u tvrtci "Tekstura" i u ime tvrtke je vodio pregovore s tuženikom Slavkom Glavašem radi kupnje nekretnine koja je predmet ovog spora. Objašnjava da se ovdje radi o jednoj hali u koju je Tekstura u međuvremenu izvršila velika ulaganja uvjerena kako je ustvari kupila taj prostor. Tekstura se inače bavi veleprodajom tkanina za izradu radne odjeće. Sjeća se da je prošle godine, negdje u siječnju, ne zna točno datum, krenuo pregovarati s tuženikom oko prodaje te nekretnine. Navodi da je Tekstura odlučila tu nekretninu kupiti putem kredita jer joj je tako bilo isplativije, rata kredita odgovarala bi mjesečnoj zakupnini, a Tekstura je inače u to vrijeme raspolagala gotovinom potrebnom za kupnju. Dogovorena je kupoprodajna cijena od 300.000 eura, u kunama, a banka je tražila predugovor. Predugovorom su se obvezali sklopiti glavni ugovor, odnosno platiti kupoprodajnu cijenu do 30. rujna 2021. Tekstura je tada, vjerujući da je pitanje kupnje ustvari riješeno, počela vršiti silna ulaganja jer tuženikova hala tada nije udovoljavala niti minimalnim tehničkim uvjetima. Nedugo prije isteka roka 30. rujna 2021., moguće negdje oko 20. rujna 2021., zvali su ga iz Zagrebačke banke i rekli mu da je tuženik izvršio zabilježbu zbog koje banka ne može isplatiti kredit dok tuženik tu zabilježbu ne izbriše. Tvrdi da je odmah nakon sklapanja predugovora, dan ili dva kasnije, otišao u Zagrebačku banku kako bi dogovorio realizaciju kredita i da je Zagrebačka banka Teksturi kredit odobrila u kolovozu, no kredit je potpisan tek u rujnu 2021., jer je direktor morao potpisati ugovor, a direktor je dolazio iz Mađarske. Zbog toga im je banka skinula i naknadu za korištenje kredita od 25.000,00 kuna. Dakle, čim je banka Teksturu obavijestila da kredit ne može isplatiti dok se zabilježba ne izbriše, odmah je kontaktirao tuženika. Tuženik mu je rekao da to nije nikakav problem, da će on zabilježbu odmah izbrisati i čak mu je predao neki papir da je poduzeo sve što treba za brisanje. Navodi da mora priznati da nije pravnik, niti se u sve to razumije i u ovoj fazi uopće nije posumnjao da tuženik postupak zlonamjerno. Međutim, banka je rekla da taj tuženikov papir nije dovoljan, i da može isplatiti kredit tek nakon što se zabilježba izbriše. O tome je obavijestio tuženika, a tuženikov odvjetnik gsp. Ivić, poslao je Teksturi dopis da neka onda najbolje produlje najam do 3. mjeseca dok ta zabilježba ne istekne, a da onda sklope glavni ugovor, dakle do 3. mjeseca. Tekstura je na to pristala, međutim i pored toga, Tekstura je stupila u kontakt sa tuženikom te su prije isteka roka 30. rujna 2021., ne zna točan datum, ali u rujnu 2021., s tuženikom krenuli potpisati glavni ugovor kod javnog bilježnika Zorke Despot. Ona ih je tada upozorila da što zabilježba ustvari znači i zbog toga ugovor nije potpisan, s time da navodi da nije bio u prostorijama javnog bilježnika za to vrijeme, nego samo direktor Mađar i tuženik. On je čekao u hodniku, a javna bilježnica je izašla i objasnila mu što se dogodilo, međutim primjerak tog ugovora ne posjeduje. Tuženik je tada bio vrlo neugodan, zbog čega ih je u konačnici gospođa sve izbacila. Nakon toga su pokušali u više navrata kontaktirati gsp. Ivića, a Tekstura je nakon rujna 2021. opunomoćila punomoćnika Buljata. Prije toga, od rujna do prosinca 2021. svakodnevno je putem telefona pokušao kontaktirati tuženika, međutim on je uvijek odgađao susret tvrdeći da se nalazi izvan zemlje. Kasnije je njihov odvjetnik stupio u kontakt s odvjetnikom Ivićem, iako niti on prvo nije odgovarao, te su odvjetnici usuglasili tekst ugovora. Međutim tuženik ugovor nije želio potpisati, tražio je 400.000 eura, pa je onda pristao i na 350.000 eura, kasnije je tražio barem povišenje od 10% tvrdeći da su cijene nekretnina u međuvremenu narasle. Međutim Tekstura na to nije željela pristati, zbog toga što je cijena bila ugovorena, zbog toga što su bila izvršena velika ulaganja u tuženikovu nekretninu, a osim toga tuženik je na kraju Teksturu iz prostora nasilno izbacio. Tekstura je uložila 40.000 eura, nisu s tim u vezi pokrenuli postupak zbog odredbe predugovora o

kupoprodaji vezane za ulaganje, s time da su vjerovali da nekretninu kupuju. Shvaća da je tuženik ustvari postupao zlonamjerno i Teksturu pokušao prevariti, okoristio se za sva ulaganja, u vrijeme sklapanja predugovora zabilježba nije postojala, nego ju je tuženik ishodio tek nakon što je predugovor sklopljen, a upravo zbog te zabilježbe nije mogao biti realiziran na vrijeme glavni ugovor. Tekstura u početku nije imala odvjetnika, on je vodio pregovore, postupao prema uputama banke, a tek kasnije je shvatio što je tuženik zapravo učinio. Na posebno pitanje suda da odgovori na koji način se Tekstura obraćala tuženiku prije isteka roka 30. rujna 2021., odgovara da je to bilo telefonom i usmeno jer je tuženik svaki drugi dan dolazio u prostor predmetne nekretnine s obzirom da on ima nekretninu pored spornog zemljišta. Ne posjeduje nikakvu pisanu ispravu jer gospodin Glavaš baš ne koristi mailove, tako mu je barem prezentirao, a on mu je u to vrijeme vjerovao. Na daljnje pitanje tvrdi da je u banku otišao odmah nakon sklopljenog predugovora, kako mu se to sada predočava, 10. veljače 2021., a zašto banka ranije nije primijetila zabilježbu stvarno ne zna niti je on to provjeravao. Pretpostavljam da je banka uočila zabilježbu prije isplate. To je bio namjenski kredit za kupnju nekretnine. Kada mu se predočava ugovor o dugoročnom kunskom kreditu potpisan 28. rujna 2021. odgovara da je to kredit koji je Tekstura dobila radi kupnje predmetne nekretnine. On je nacrt tog ugovora dobio ranije, međutim ugovor je trebao potpisati direktor. Dakle, Tekstura je imala novac do isteka roka iz predugovora. Kod Zorke Despot bili su 30. rujna 2021. Ne može reći zašto ugovor s kojim su pristupili u ured Zorke Despot nije sadržavao odredbu o brisanju zabilježbe. Nije bio u uredu, možda tuženik nije želio pristati, vjerojatno, jer su to ponudili u drugom ugovoru. Na pitanje pun. tužitelja odgovara da je za zabilježbu prvi puta saznao nakon što je banka reagirala, to je rekao tuženiku u kafiću, a tuženik mu je rekao da ta zabilježba nema veze, da je to samo za njegovu sigurnost i tražio je da ga isplati. U vrijeme sklapanja ugovora postojala je zabilježba, međutim ona je tada bila istekla. Predugovor su također sklopili kod javne bilježnice Zorke Despot koja ih je tada upozorila na postojanje zabilježbe, ali je bilo potpuno jasno da je zabilježba bila istekla godinu dana ranije, pa na to nisu posebno obraćali pozornost niti se time više bavili. Javna bilježnica upozorila nas je da je nekretnina trenutno čista.

29. U svom iskazu 31. kolovoza 2022. tuženik Slavko Glavaš navodi da mu je poznato zbog čega je pozvan iskazivati. U siječnju 2021. je s Igorom dogovorio najam hale koja je predmet ovog postupka. Oni su tada dogovorili da će Igorova tvrtka kupiti tu halu i to za cijenu od 300.000 eura. Dok se ne sklopi kupoprodajni ugovor, Igorova tvrtka bit će u najmu hale, a pristao je zbog očekivane kupnje da taj najam iznosi svega 1.500 eura mjesečno. Prvi mjesec je čak dao najam gratis. Dogovorili su da će se kupoprodaja realizirati do 30. rujna 2021. Mora reći da je Tekstura najamnine uredno plaćala, kasnili su možda dan ili dva nekad sa plaćanjem najamnine, međutim nisu mu se obraćali vezano za kupoprodaju pa je on tako pitao Igora u 6. ili 7. mjesecu 2021. spremaju li se oni kupiti tu halu. Igor mu je potvrdio da žele kupiti halu. On je tada otišao na put djeci u Stuttgart 20. kolovoza i rekao Igoru da pripremi sve papire za idući mjesec, tj. rujna. Njega uopće nije zanimalo hoće li Tekstura halu kupiti putem kredita ili za gotovinu, njemu je bilo važno da se prodaja realizira. Igor mu je tada čak rekao da mogu dogovoriti kupoprodaju za 400.000 eura, tako da 300.000 eura ide "papirnato" preko kredita banke, a 100.000 eura da njih dvojica podijele. On je rekao da na to nikako ne može pristati. Nakon toga, otišao je još svojima u Bosnu, a nakon toga Igor ga je, mislim 20. rujna 2021., zvao da odu potpisati ugovor. Ovdje želi napomenuti da se on bavio građevinom, prodavao je veći broj kuća i hala tako da ima iskustva u kupoprodajama. Dakle, kada ga je Igor zvao, sada više ne zna je li to bilo 28. ili 29.

rujna 2021., on je pitao Igora je li riješio kredit, pitao ga je u kojoj banci ima riješen kredit, čak se nudio da mu pomogne jer je kao građevinar surađivao sa više banaka. Tada mu je Igorov bahati gazda ili kompanjon nudio još 20.000 ili 30.000 eura kao kauciju dok Tekstura riješi kredit, a on to nije želio primiti, čak je rekao da pristaje da se još 5, 6 mjeseci produži sa najmom pa da nakon toga sklope kupoprodajni ugovor. Osim toga, rekao im je da oni već kasne sa sklapanjem glavnog ugovora, a na to su mu oni odgovorili da banka radi problem zbog zabilježbe. Još želi reći da su negdje 21. veljače 2021. sklopili predugovor za kupnju te hale kako bi ove naše dogovore o kojima je iskazivao i koji su bili usmeni učinili ozbiljnijima. On je doista na svojoj hali u zemljišne knjige upisao zabilježbu prvog reda kako ga nitko ne bi mogao izigrati i kako bi nekretninu mogao prodati bez problema. Skidanje te zabilježbe zato je zapravo samo formalnost. Dakle, Igor i njegov gazda zvali su ga da potpiše glavni ugovor 28. ili 29. rujna 2021., a to je upravo bilo dan prije isticanja roka iz predugovora. On na to zapravo nije htio pristati jer mu je bilo čudno kako bi oni potpisali glavni ugovor dan prije isteka roka, a opće poznato je da se banka treba prvo osigurati i upisati u zemljišnu knjigu da bi mogla isplatiti novac, a za to jednostavno više nije bilo vremena. Ipak, pristao je u razgovoru sa svojim odvjetnikom u listopadu sklopiti novi ugovor o najmu za jedno pet ili šest mjeseci, a kako bi tijekom tog razdoblja Tekstura realizirala svoj kredit i kako bi mogli sklopiti glavni kupoprodajni ugovor. Na kraju, Tekstura je 15 mjeseci bila u najmu, a platila je samo 10 mjeseci. Najam je bio više nego povoljan. On sada tu halu iznajmljuje za 3.000 eura. Još želi pojasniti da sam on u listopadu 2021. pristao na sklapanje ugovora o najmu sa idejom da taj najam potraje 5 mjeseci, 6. mjesec da eventualno bude gratis, ali da se u 6. mjesecu sklopi glavni kupoprodajni ugovor. Međutim, kako do svega toga nije došlo, prema njegovom shvaćanju, predugovor je 30. rujna 2021. istekao. On je želio da se predugovor koji je istekao 30.9. aneksira, međutim Tekstura na to nije željela pristati. Ističe da je nakon 30. rujna 2021. dao nalog svom odvjetniku da se obrati Teksturi kako bi se sklopio aneks predugovora koji je istekao 30. rujna 2021. te se njegov odvjetnik obratio Teksturi, a Tekstura nije pristala na sklapanje aneksa. Tekstura je u tom trenutku imala svojeg odvjetnika. U toj fazi njihovi odvjetnici su komunicirali. Teksturini odvjetnici nisu podnosili nikakve prijedloge vezano za kupoprodaju hale. On je u listopadu, u razgovoru sa svojom odvjetnikom, shvatio da je to sve jedan blef da dobiju jeftini najam, čim Tekstura nije pristala na aneksiranje predugovora. Vezano za 28. ili 29. rujna 2021. o kojem je ranije iskazivao, kada su ga Igor i njegov gazda zvali na potpis ugovora, odgovara da su se oni tada našli fizički te otišli kod javnog bilježnika na potpisivanje ugovora. Njemu su Igor i njegov gazda rekli da će ugovor sačiniti kod javnog bilježnika. Ne može objasniti zašto nije došlo do potpisivanja ugovora, valjda kada nema novca, ne može se potpisati ugovor. Gospođa javni bilježnik govorila je Igoru da ako ga Tekstura ne isplati do sutra sa 30. da ima pravo na obeštećenje od 15.000 eura. Tekstura se vadila na njegovu zabilježbu, a njemu je bilo sasvim jasno da Tekstura nije mogla realizirati kredit jer niti jedna banka neće kredit isplatiti dok ne provjeri kupoprodajni ugovor, dok se ne skinu zabilježbe i dok se banka ne osigura u zemljišnoj knjizi. Vezano za onih 400.000 eura odgovara da je to Igorov gazda zapravo želio oprati taj novac da potpišu ugovor na 400.000 pa da on onda dio novca vrati 80%, a on na to nije želio pristati. Na pitanje pun. tuženika jesam li se u periodu od sklapanja predugovora do isteka roka 30. rujna 2021. čuo s nekim iz Teksture vezano za kupoprodaju, odgovara da je gazdu Mađara vidio jednom ili dva put, a Igor mu je govorio da će to riješiti, da imaju novca. Njegov odvjetnik Ivić tražio je da se sklopi aneks predugovora. Želio je da se osigura rok, a oni to nisu željeli, željeli su biti u najmu. Na daljnje pitanje zašto prijašnji ugovor o najmu nije aneksiran nego je sklopljen novi ugovor o najmu, odgovara da je to zato što

to Tekstura nije željela. On niti u jednom trenutku nije znao kojim sredstvima Tekstura planira realizirati kupnju. Prije 28. ili 29. rujna 2021. nitko iz Teksture ga nije kontaktirao radi kupovine. Odvjetnik Ivić predlagao je, po njegovoj uputi, aneksiranje predugovora i ugovora o najmu, a Tekstura na to nije pristala. Sklopljen je novi ugovor o najmu, on je još u listopadu pa sve do prosinca 2021. vjerovao da će glavni ugovor biti sklopljen, a odvjetnik mu je zapravo rekao da kada oni nisu pristali na aneks predugovora da očito nemaju novaca i da nemaju namjeru kupiti halu već da žele jeftin najam. U 9. mjesecu 2021. nisu rađeni nikakvi tekstovi glavnog ugovora niti su usaglašavane bilo kakve izmjene. Poslije su u siječnju i veljači 2022. odvjetnici usaglašavali tekstove glavnog ugovora, međutim na kraju je njegov odvjetnik Ivić obavijestio Teksturinog odvjetnika da ako se do 28. veljače 2022. ne potpiše glavni ugovor, da tada odustaju od prodaje i od najma. Nakon toga je Tekstura očito odustala. Te izmjene u siječnju i veljači komunicirali su njegov i Teksturin odvjetnik, ne zna tko je prvi pisao, a tko je što mijenjao, no u konačnici ugovor nije potpisan. Ističem da je njegov odvjetnik Ivić primio konačnu verziju ugovora te se s istim usuglasio i rekao da se taj ugovor potpiše, međutim do potpisivanja nije došlo, to je bilo 28. veljače 2022. Dakle, odvjetnik Ivić pristao je na potpisivanje ugovora 28. veljače 2022. Na daljnje pitanje zašto nije došlo do potpisa odgovara da je to zato što Tekstura očito nije imala novca. Odvjetnik Ivić jasno je rekao Teksturi ako ne potpiše glavni ugovor do kraja veljače da se treba iseliti iz prostora i da mu time ističe i ugovor o najmu i pregovori o kupoprodaji. Nakon što je odvjetnik Ivić pristao na konačnu verziju ugovora nitko iz Teksture ga više nije kontaktirao radi potpisivanja tog ugovora niti plaćanja najma. Na daljnje pitanje je li on zvao Teksturu, odgovara da nije, zvao je odvjetnik Ivić, ali se nitko nije javljao. Ivić je osim telefonskih poziva slao i dopise. Na daljnje pitanje svojeg punomoćnika odgovara da je Tekstura prestala s plaćanjem najamnine u studenom 2021., on ih je nakon toga pozivao na plaćanje, poslao je i pisanu opomenu u siječnju 2022. osim toga otišao je fizički i u Teksturu odakle su ga istjerali i rekli da ne žele plaćati niti najamninu niti kupovinu i neka ih tuži. Tekstura je nakon 28. veljače 2022. pokrenula postupak protiv njega. Još dodaje da je 28. veljače 2022. sa svojim odvjetnikom Ivićem otišao u prostor hale, odvjetnik je rekao Igoru da ako nema novca za kupovinu da treba platiti najamninu, međutim Igor ih je istjerao, zvao je policiju, a tuženik je u tom postupku uspio jer prema ugovoru ima pravo stupiti u svoju halu tijekom najma. Poznato mu je da je Tekstura ulagala sredstva u halu. Međutim ugovoreno je da sve što je uloženo po izlasku iz najma ostaje u njegovoj hali bez bilo kakve naknade, ako je to bez njegovog znanja. Niti su ga pitali niti je dozvolio ulaganje u nju. Na pitanje pun. tužitelja odgovara da on više nemam interesa za prodaju hale tužitelju, u međuvremenu je uložio u halu 250.000 eura, asfaltirao, te hala vrijedi puno više od dogovorenog. Ta ulaganja izvršio je nakon 15. travnja 2022. Na daljnje pitanje odgovara da je zabilježbu izvršio nakon sklapanja ugovora i nije o tome obavijestio Teksturu niti ih ima što obavještavati. Svjestan je obveza iz predugovora, a stavio je zabilježbu kako je bila i prije koja je po zakonu dopuštena kako bih se zaštitio, a i sada ju ponovno ima stavljenju. Igor ga je 28. ili 29. rujna 2021. obavijestio da tu zabilježbu treba obrisati. Na pitanje je li ju obrisao, odgovara da nije, to se briše kada se potpiše ugovor. Nije niti pokušao brisati zabilježbu. Kada mu se predočava prijedlog s lista 92 spisa, odgovara da je to njegov potpis. Igor je u siječnju 2022. pred susjedom rekao da nema novaca i da je odustao od kupnje i da neka ga sudski goni. O tome nije bilo nikakve pisane dokumentacije. Njemu je bilo jasno kad ne plaća najam da neće kupiti halu. Borio se da dobijem najam. Tekstura mu je ostala dužna za 4 mjeseca. Za ta 4 mjeseca primio je predujam. Predujam ima drugu svrhu. Odvjetnik Ivić predlagao je sklapanje aneksa predugovora u listopadu 2021. Njegov odvjetnik kontaktirao je s ovdje

prisutnim punomoćnikom tužitelja, kome je poslao prijedlog aneksa predugovora o kupoprodaji. Na daljnje pitanje što je javna bilježnica govorila u uredu, odgovara da ga nije ništa posebno upozoravala na zabilježbu, rekla mu je samo da će on to skinuti. Ona je rekla kada iz banke isplate on ode i skine i riješeno. Javni bilježnik je upozoravao tužitelje da im je to zadnji dan, da predugovor ističe sutra, njemu su tada predlagali da primi kaparu iz Teksture u iznosu nekih 10%. Kaparu nije primio jer mu ju nisu dali. Ništa od toga nisu stavili na papir iako sam je on bio spreman primiti kaparu, jer su oni iz Teksture valjda znali da ne raspolažu niti tim sredstvima.

30. U svom iskazu 20. rujna 2023. svjedok Zorka Despot navodi da stranke osobno ne poznaje, ali može reći da su 10. veljače 2021. ovdje tuženik i direktor tužitelja Thamas Zoltan Schnerr pristupili u njen javnobilježnički ured radi potvrde predugovora o kupoprodaji nekretnine. S direktorom tužitelja bio je nazočan sudski tumač za mađarski jezik budući da predmetni direktor nije govorio hrvatski jezik. Podnijeli su joj predugovor o kupoprodaji nekretnine na potvrdu (solemnizaciju), ona je isti ispitala, potvrdila da je sukladan čl. 54. Zakona o javno bilježništvu, osobito jer sadrži ovršnu klauzulu, a također može reći da nije bilo ništa što je nerazumljivo zbog čega bi se stavila napomena. Može reći da su predugovor navedene stranke donijele sa sobom, a ona ga je samo potvrdila. Nadalje, iste stranke su 28. rujna 2021. pristupile u njen javnobilježnički ured sa zahtjevom da ona sastavi ugovor o kupoprodajni nekretnine sa svim elementima i bitnim sastojcima sukladno već spomenutom predugovorom o kupoprodaji nekretnine. Ona ih je kolegijalno uputila da bi bilo najsvrsishodnije da to učini onaj odvjetnik koji je učinio predugovor o kupoprodaji. Stranke su inzistirale da ona sačini ugovor o kupoprodaji. Ona je sačinila nacrt po uputama obje strane isti dan, pojašnjava da im je rekla da odu na kavu dok ona sačini ugovor. Stranke su se vratile u njen javnobilježnički ured, ona im je predala taj nacrt na uvid, s time da je tumač uredno prevodio zastupniku tužitelja. Ona je u članku 4. tog nacrta ugovora posebno navela da postoje određene zabilježbe i to zabilježba "prvenstveni red radi otuđenja nekretnine" i to dvije takve zabilježbe, a stranke su, nakon što im je ukazano na to, prihvatile potpisati navedeni ugovor time da je ugovor potpisao samo direktor tužitelja, dok tuženik nije potpisao ugovor, ne zna iz kojeg razloga. Nakon što joj se predočava ugovor o kupoprodaji nekretnini na listu od 10-15 spisa potvrđuje da je to taj ugovor. Može reći da je izradu i ovjeru ugovora kao i prijevod tumača platio direktor tužitelja.

31. Svjedok je uz suglasnost strankama uložio u spis ugovor o kupoprodaji nekretnine u preslici, a u kojem je upravo sada iskazivao, stranke su suglasne da se predmetni ugovor uloži u spis i koristi kao dokaz bez obzira na prethodni zaključeni postupak.

32. Sud vjeruje iskazu svjedoka jer nije u svezi sa strankama i nema nikakav interes da bilo koja od stranaka uspije u ovom sporu, dakle nezainteresiran je za ishod postupka.

33. U svom iskazu 20. rujna 2023. svjedok Zdravko Ivić navodi da mu se u listopadu obratio tuženik radi pravne pomoći u vezi kupoprodaje nekretnine i zakupa nekretnine koju je imao s trgovačkim društvom TEKSTURA 2009 d.o.o. Može reći da je zakupodavac bio ovdje tuženik, a zakupoprimac ovdje tužitelj. U listopadu 2021. stranke su prethodno imale ugovor o najmu, odnosno o zakupu nekretnine koji je već tada istekao. U to vrijeme stranke su imale zaključen ugovor o predugovoru nekretnine,

a rok predviđen u predugovoru za zaključenje glavnog ugovora već je bio istekao. On je dobio uputu od svoje stranke, ovdje tuženika, da stupi u kontakt s pun. tužitelja što jest, a prijedlog i uputa tuženika, a koje je on prenio, bile su da se sklopi aneks ugovora i to ranije sklopljenog ugovora o najmu predmetne nekretnine, kao i aneks kojim bi se produžio zakup kao i aneks predugovora o kupoprodaji nekretnine kojim bi se produžio rok za zaključenje glavnog ugovora i to da se taj rok produži do ožujka 2022. godine kada je isticala zabilježba prvenstvenog reda. On je sve to prenio odvjetniku Leu Buljatu, a njega tuženik nije dalje angažirao u toj fazi poslovnog odnosa. Kasnije je naknadno saznao da su stranke zaključile novi ugovor o zakupu koji je, prema njegovim saznanjima, učinio pun. tužitelja, a da nisu sastavili i potpisali Aneks o predugovoru o kupoprodaji. Iz ugovora o zakupu i dogovora stranaka proizlazilo je da će se kupoprodaja obaviti u ožujku 2022. i zbog tog razloga je tuženik prihvatio u ugovoru o zakupu da se u ožujku 2022. neće plaćati zakupnina. Može reći da je čitavo vrijeme volja njegove stranke, ovdje tuženika, bila da se ugovor sastavi i kupoprodaja izvrši. Tijekom siječnja i veljače 2022. on je sastavio svoju verziju ugovora o kupoprodaji nekretnine, a pun tužitelja svoju verziju. U bitnom ugovoru su bili iste verzije, jer je kupac, a ovdje tužitelj trebao isplatiti dio kupoprodajne cijene prilikom kupoprodaje i to u iznosu od 100.000,00 eura u gotovini, misli na račun, dok bi ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 200.000,00 eura bilo isplaćeno prodavatelju ovdje tuženiku putem kredita poslovne banke, u roku od 15 dana od dana istjecanja zabilježbe prvenstvenog reda. Može reći da su po njegovom mišljenju razlike između njegove verzije i verzije pun. tužitelja bile samo tehničke naravi, naime pun. tužitelja je inzistirao da supruga od tužitelja izda posebnu izjavu da je suglasna s prodajom, a on je u svojoj verziji to već stavio u ugovor, a imali su različita mišljenja o davanju tabularne izjave, opet naglašava to su bile tehničke razlike. Njegov ugovor je bio jednostavniji. On je u telefonskom razgovoru s pun. tužitelja izjavio da prihvaća njegovu verziju iako je on njegove prijedloge unio u svoju verziju, a naglašava da je to napravio da ne bi ispalo da se radi njega nije zaključio ugovor. Može reći da je punomoćnik tužitelja inzistirao na ugovornoj odredbi da tih 100.000,00 eura isplati u prvom dijelu, 30.000,00 eura se odnosi na kaparu, a 70.000,00 eura se odnosi na isplatu dijela kupoprodajne cijene, to je bilo zbog toga da u slučaju ne izvršenja ugovora, tuženik vrati dvostruku kaparu u iznosu od 60.000,00 eura. Pun. tužitelja inzistirao je na ugovornoj odredbi da se u slučaju objektivnoj nemogućnosti izvršenja ugovora vraća cjelokupni primljeni iznos od 100.000,00 eura, čime se on usuglasio i unio u ugovor. Pun. tužitelja je rekao da ne može sada zaključiti ugovor jer nije siguran u kredit banke, odnosno da će uspjeti realizirati kredit kod banke jer da mu je istekao rok kojim su imali rezervirani kredit. U veljači 2022. se intervenirao problem oko plaćanja zakupnine, jer ovdje tužitelj nije platio zakupninu za prosinac 2021. siječanj i veljaču 2022., a nisu htjeli ni iseliti iz nekretnine. Imali su plaćeni plog od 4.500,00 eura za tri zakupnine. On je u tom pravcu savjetovao tuženika da istrpi još tu situaciju jer ima unaprijed položen plog koji odgovara iznosu od 3 zakupnine. On je višekratno kontaktirao pun. tužitelja i to kako telefonskim putem tako i email porukama i predlagao mu ili da tužitelj tuženiku plati dospjele zakupnine ili da se pristupi potpisivanju kupoprodajnog ugovora ili da se iseli i preda nekretninu vlasniku odnosno tuženiku. On je pun. tužitelja ponovno poslao email poruku 23. veljače 2022. s nacrtom kupoprodajnog ugovora za predmetnu nekretninu i pozivom da se pristupi potpisu ugovora o kupoprodaji. Pun. tužitelja je komplicirao situaciju jer je doveo u pitanje njegovu ovlast za zastupanje jer tuženik ima više punomoćnika. On mu je 24. veljače 2022. dostavio punomoć iz koje je bilo razvidno njegovo zastupanje. Pun. tužitelja je problematizirao i situaciju da li zakup traje do kraja veljače ili do kraja ožujka 2022. s

time da je on istaknuo da traje do kraja ožujka 2022. ali da se zakupnina za ožujak neće naplatiti pod uvjetom da se ugovor o kupoprodaji nekretnine realizira. To je bila pretpostavka da će doći do kupoprodaje i zbog toga je tako ugovoreno. Tijekom veljače 2022. tužitelj uopće nije činio ništa da bi došlo do realizacije tog ugovora. Nakon što se tužitelj ništa nije javljao oko realizacije ugovora, on je razgovarao s ovdje tuženikom i zaključili su da je najbolje još jedanput postići dogovor mirnim putem oko realizacije ugovora i ako to tužitelj ne želi da tužitelj isplati iz predmetne nekretnine i da plate dospjele zakupnine. Zbog toga su tuženik i on otišli upravo na predmetnu nekretninu kako bi razgovarali s odgovornom osobom. Može reći da se oni nisu najavili nego s obzirom da je to bio datum 28. veljače 2022. oni su jednostavno otišli razgovarati s predstavnicima tužitelja. Kada su došli u tu nekretninu koja je predmet ugovora u Ježdovcu, nisu zatekli nikakvu odgovornu osobu već samo blagajnicu, oni su je zamolili da kontaktira ovlaštenu osobu i da ta osoba dođe. Nakon 10 minuta došao je gospodin koji se zove Igor Blagajčić, bio je sav zajapuren i ljut i zvao je policiju i radi toga se vodila parnica kod ovog suda Psp-22/2022 radi smetanja posjeda gdje je ovdje tužitelj tužio ovdje tuženika radi smetanja posjeda, a tužbeni zahtjev je odbijen, rješenjem koje je, koliko ja znam, nepravomoćno. Može reći da su oni otišli prije dolaska policije. On je savjetovao ovdje tuženika da do 31. ožujka 2022. do kada je bio zaključen ugovor o zakupu. Koliko se sjeća, s pun. tužitelja razmijenio je poruke oko isteka ugovora o zakupu, posjeda te nekretnine i plaćanja zakupnine. Nakon 1. ožujka 2022. nije sudjelovao u tom postupku. Može samo reći da ga je ovdje tuženik angažirao u parnici Psp -25/2022 gdje je on isto tuženik. Može samo reći, da ne bi bilo zabune, kad govori o pun. tužitelja s kojim je kontaktirao, govori o ovdje nazočnom odvjetniku Leu Buljatu. Na poseban upit pun. tužitelja da li se svjedok koristi e-mail adresom zdravko.ivic@gmail.com, odgovara da da. Na poseban upit pun. tužitelja da se svjedoku prezentira ispis email komunikacije koji prileži na listovima 49-50 spisa, svjedok navodi da potvrđuje da je ta e-mail komunikacija vjerodostojna. Može reći da je on zaista to napisao pun. tužitelja, a da mu je zaista pun. tužitelja to odgovorio. Nakon što se svjedoku prezentira ispis email poruke na listu 198-199 spisa koja je poslana 28. veljače 2022. u 08:32 od strane odvjetnika Lea Buljata, može potvrditi da je on tu poruku primio od pun. tužitelja, da je ista vjerodostojna i da se on na nju očitovao porukom od 28. veljače 2022. u 09:46 sati koja počinje s riječima "Poštovani kolega vaša stranka nije platila zakupninu za tri mjeseca...". Na poseban upit pun. tužitelja da li ima saznanja zašto ugovor nije potpisan, odgovara zato što tužitelj nije pripremio novac, bilo je dogovoreno da se plati 100.000,00 eura, a u tom slučaju tuženik ne bi inzistirao na tom iseljenju. Na poseban upit pun. tužitelja odakle ima spoznaje da tužitelj nije pripremio novac, odgovara da tužitelj nije kontaktirao tuženika radi sastanka kod javnog bilježnika niti ga je tražio račun na koji bi se uplatio gore spomenutih 100.000,00 eura niti je zakupnina bila plaćena, niti je bila izražena spremnost da se plati 3 zakupnine i to dospjele, a ne naplaćene zakupnine stoga je zaključio na temelju tih činjenica da tužitelj nema financijskih sredstava. Nakon što mu je predočena izjava na listu 265-266 spisa, da li je to izjava koju je on napisao i potpisao, isti potvrđuje njezinu vjerodostojnost. Na poseban upit pun. tužitelja kada je s tuženikom 28. veljače 2022. došao u halu, odgovara da je to bila sredina dana. Na poseban upit pun. tužitelja s obzirom na intenzivnu komunikaciju 28. veljače 2022. zašto je išao razgovarati s odgovornom osobom tužitelja u Ježdovcu, odgovara da nije imao osobnu komunikaciju s tužiteljem, nego je išao kao pravna pomoć s tuženikom koji je htio razgovarati osobno s direktorom tužitelja.

34. Iako je svjedok punomoćnik tuženika i s njim u poslovnoj vezi sud vjeruje iskazu svjedoka u dijelu da je dobio uputu od svoje stranke, ovdje tuženika, da stupi u kontakt s pun. tužitelja što jest, a prijedlog i uputa tuženika, a koje je on prenio, bile su da se sklopi aneks predugovora o kupoprodaji nekretnine kojim bi se produžio rok za zaključenje glavnog ugovora i to da se taj rok produži do ožujka 2022. kada je isticala zabilježba prvenstvenog reda, kao i da su stranke pregovarale o zaključenju novog ugovora. Naime, iz dostavljene e mail korespondencije u spis proizlazi da su stranke neprijeporno pregovarale oko sklapanja novog ugovora.

35. Iz iskaza svjedoka Tamare Knežević Salaj (list 311-312 spisa) proizlazi da svjedokinja radi u poslovnici Zagrebačke banke, Savska 60, na radnom mjestu voditelj poslovnog odnosa poduzetničkog bankarstva. Radi se o rezidentima manjim i srednjim poduzetnicima i nerezidentima srednjih poduzetnika. Može reći da je tužitelj Tekstura 2009 klijent Zagrebačke banke pa time i njen klijent. Može reći da je tužitelj u 2021. godini tražio kredit za kupnju poslovnog prostora. Tužitelj se u 2021. obratio Zagrebačkoj banci ,odnosno njoj kao voditelju, radi investicijskog kredita kupovine poslovnog prostora, a sredstvo osiguranja su bila založna prava na nekretnini kao i EU EGF (EU Fond koji jamči za stabilne poduzetnike – garantna shema). Može reći da je EU EGF u smislu jamca platca i da on vraća 70% ako se ne vrati kredit. Nadalje navodi da je tužitelj imao dobar bonitet, otplatni potencijal i akumulaciju koja zadovoljava uvjete za kredit te da je tužitelj formalno predao zahtjev za kredit i kredit je ušao u formalnu proceduru. Tužitelju je odobren kredit od kreditnog odbora u iznosu od 2.025.000,00 kn, na rok od cca 7 godina s kamatom cca 2-3% godišnje, ali je bio određen rok korištenja do 31. listopada 2021. Navodi da taj kredit nikad nije realiziran. Ugovor je već bio potpisan, ali se založno pravo nije moglo upisati zbog zabilježbe vlasnika zbog zabrane otuđenja nekretnine. Ne može se točno izjasniti o pravnim stvarima, samo zna da prema pravnicima Zagrebačke banke to bio nepremostiv problem, odnosno prevelik rizik za banku i zato kredit nikad nije isplaćen. Poslije više, prema njezinim spoznajama, nije bio zahtjeva tužitelja za kredit. Nakon što joj se predočava ispis email korespondencije na listu 152, potvrđuje da se ona koristi tom email korespondencijom i da je zaista i sastavila tu poruku. Nakon što joj se predočava izvadak broj 219 na listu 109 spisa, objašnjava da je pod brojem 10 navedena naknada u iznosu od 25.312,50 kn, i da je to uobičajena naknada za obradu kredita, jer kada se klijent obrati banci za obradu kredita, banka naplaćuje naknadu, a ta naknada obuhvaća sve redovne i izvanredne radnje u svezi ispitivanja boniteta klijenta, utvrđivanja solventnosti, manipulativnih troškova. Pojašnjava da je naknada naplaćena i to nakon odobrenja kredita, a neposredno prije upisa založnog prava jer prije toga nema niti smisla naplaćivati naknadu. Nakon što joj se predočavaju isprave na listovima 212-235 spisa potvrđuje da je to upravo taj ugovor o kreditu o kojem je prethodno iskazivala i da je upravo ona potpisala uz kolegicu na listu 229 spisa u ime i za račun banke. Na poseban upit pun. tuženika koliko dugo traje procedura obrade i isplate kredita u uobičajenim okolnostima, odgovara mjesec do dva. Na poseban upit pun. tuženika kada je tužitelj predao zahtjev za kredit, odgovara da je to bilo u srpnju 2021. nakon toga je s direktorom otišla na sastanak i pogledali su tu halu, nakon toga je u kolovozu iste godine ZANE procijenila navedenu nekretninu, da bi nakon toga kredit išao u obradu. Na poseban upit pun. tuženika je li joj poznato je li bi bio podnesen kakav zahtjev za brisanje predmetne zabilježbe koje je predstavljao problem za banku, odgovara da joj to nije poznato.

36. Sud vjeruje iskazu svjedoka jer nije u svezi sa strankama i nema nikakav interes da bilo koja od stranaka uspije u ovom sporu, dakle nezainteresiran je za ishod postupka.

37. U svom iskazu 15. travnja 2024. svjedok Igor Blagojčić navodi da u cijelosti ostaje kod iskaza danog na ročištu 4. srpnja 2022. Osobito ističe da su potpisali predugovor, da tuženik nije želio potpisati glavni ugovor, a u međuvremenu je stavio zabilježbu otuđenja odnosno prava otuđenja, a osobito naglašava da je njihova prava volja za zaključenje ugovora za stjecanje nekretnine, slijedom toga su i pokrenuli ovu parnicu, naime zar bi oni pokretali ovu parnicu da tome nije tako. Oni su imali novac za kupovinu nekretnine. Imali su kredit koji je bio odobren, a također su potpisali ugovor o kreditu, platili naknadu za korištenje kredita, što sve ukazuje da su oni i zbilja realizirali kredit. Tuženik je tražio više novca od njih i to 400.000,00 EUR zato što je rekao da tamo Rimac gradi svoj kampus, a on mu je rekao da su potpisali predugovor na 300.000,00 EUR. Izmotavao se da nije u Hrvatskoj, a oni smo inzistirali da se potpiše ugovor. Na poseban upit pun. tuženika je li se sjeća do kada je trebao zaključiti glavni ugovor, odgovora da misli do rujna 2021. Na poseban upit pun. tuženika je li mu poznato kada je potpisan ugovor o kreditu u Zagrebačkoj banci, odgovara prije nego je potpisan glavni ugovor ali se ne sjeća kada. Nije pristupio potpisu glavnom ugovoru, bio je samo fizički tamo, jer ga on nije ni trebao potpisati, ali se ne može sjetiti koji datum. Nisu mu poznati detalji oko sačinjena tog ugovora. Ne sjeća se je li ugovor bio finaliziran. Nije mu poznato da li je tužitelj tuženiku isplatio kaparu o navedenom predugovoru. Na poseban upit pun. tuženika zbog čega je zaključen novi ugovor o najmu, i to nakon 30. rujna 2021. a ne aneks predugovora, odgovara da glavni ugovor nije potpisan, on su željeli ostati u posjedu hale sve dok ne istekne ta zabilježba koja je stavljena. Naglašava da glavni ugovor nije potpisan jer ga tuženik nije htio potpisati.

38. U svom iskazu 15. travnja 2024. zakonski zastupnik tužitelja Schneer Tamas Zoltan, uz prevoditeljicu Evu Edit Gatai, navodi da je Igor bio njegov prevoditelj i da je on potpisao predugovor i glavni ugovor i znao je o čemu se radi. Volja Teksture je bila kupiti predmetnu nekretninu, 15 godina je u Hrvatskoj i matična tvrtka je u njegovom vlasništvu. Matična firma ima promet od 15 milijuna eura godišnje. On je osnivač ovdje tužitelja kao fizička osoba. Samo jednom je sreo tuženika, Igor je sve pregovarao, a on se usuglasio sa svime. Ne može se sjetiti je li bila plaćena kapara po predugovoru. Sklopili su predugovor i tog predugovora se sjećam. Poslije je došao 5 puta u Hrvatsku, banka je čekala potpis ugovora i imali su spreman novac. U međuvremenu je uložio u ovu nekretninu 40.000,00 eura zato što je bio siguran da će on ovu nekretninu kupiti. Može reći da između stranaka nije postojao nikakav dogovor koji nije bio u pisanom obliku, odnosno svi dogovori stranaka su u pisanom obliku. Tuženik nije potpisao ugovor i tu je nastao problem i on ne znam zašto i zašto je stavio zabilježbu na nekretninu i to mu isto nije jasno. Na poseban upit pun. tužitelja je li Tekstura imala novac za isplatu po predugovoru, odgovara da jest, on i sad ima novac i može sutra isplatiti taj novac. Na poseban upit pun. tuženika, nakon što mu se predočava predugovor o kupoprodaji nekretnina i to čl. 2.2. i ugovor o kupoprodaji nekretnina i to list 266-268 spisa odgovara da ne zna zašto su navedeni ti datumi, oni su na temelju samog ugovora, kojeg bi donijeli u banku, mogli dobiti taj iznos, oni su taj isti dan trebali odnijeti ugovor od bilježnika u banku i dobili bi taj novac. Banka je čekala na njih. Na poseban upit pun. tuženika je li banka trebala isplatiti taj novac temeljem ugovora i dobili bi kredit, odgovara da oni su imali odobren kredit i sve bilo potpisano i odobreno i banka bi isplatila isti dan da su dobili ugovor o kupoprodaji. Na poseban upit pun.

tuženika tko je diktirao javnom bilježniku sadržaj ugovora, odgovara da ne zna tko je fizički donio ugovor, ali zna da su se usuglasili o sadržaju ugovora. Na poseban upit pun. tuženika zašto nije zaključen aneks predugovora, a nakon što tuženik nije potpisao glavni ugovor, već je potpisao ugovor o najmu nekretnine, odgovara da ne razumije pitanje jer su oni uložili novac u tu halu i to 40.000,00 eura. Motiv je bio što su i prije bili u zakupu te hale, a njemu uopće nije bilo u glavi da tuženik neće potpisati ugovor o kupoprodaji. Uložio je 40.000,00 eura i čekao je da gospodin potpiše ugovor i zašto bi trebao i dalje plaćati kad je uložio toliki novac, a u hali je bila roba u vrijednosti 300.000,00 eura.

39. U svom iskazu 15. travnja 2024. tuženik Slavko Glavaš navodi da u cijelosti ostaje kod svog iskaza s ročišta 31. kolovoza 2022. Ugovor nije potpisao zato što ugovor koji je sastavila Tekstura kao predugovor o kupoprodaji, a u Predugovoru o kupoprodaji je bilo navedeno da se svi novci trebaju isplatiti do 30. rujna 2021. U glavnom ugovoru je pisalo da oni plaćaju 30.000,00 eura do 29. rujna 2021. a do 5. listopada 2021. ostatak od 270.000,00 eura i to je bio njegov razlog odbijanja. Netočno je da bi on tražio više novaca. Nije bilo drugih dogovora, osim tih pisanih ugovora. Naglašava da on nije nikad dobio onih 15.000,00 eura koje su njemu trebale ostati ako tužitelj ne isplati novac do 30. rujna 2021. on taj novac nije nikad vidio i dobio. Može reći da je glavni ugovor koji je tužitelj potpisao kod tužitelja donio isključivo tužitelj, on ga je sastavio. On je stavio zabilježbu isključivo zbog toga da jednog dana ne bi bilo problema s prijenosom vlasništva na tužitelja i to se briše protekom godine dana. Može reći da su oni potpisali ugovor o najmu i to nakon što nije bio potpisan glavni ugovor i to zbog toga što su tužitelji rekli da bi ostali u hali dok ne skupe novce, a njegov odvjetnik Zdravko Ivić je tražio da potpiše aneks predugovora i to da on zna je su li oni i dalje zainteresirani za kupovinu, ali oni to nisu potpisali. Može reći da nisu plaćali najamninu po tom ugovoru kojeg su zaključili u rujnu 2021., iselili su se u travnju 2022. Može reći da ta hala više ne izgleda tako zato što ju je on proširio odnosno napravio drugu halu uz tu, napravio struju, vodu i kanalizaciju i asfaltirao i ogradio sve. On je prošle godine izgradio još jednu halu od 270 m². Nije uopće razmišljao o tome je li na zemljištu bila stavljena zabilježba ovog spora od strane tužitelja. Netočno je da bi tužitelj uložio iznos od 40.000,00 eura jer ugovoru o najmu jasno stoji da bilo kakvo ulaganje u halu mora on odobriti, a on nije ništa odobrio. Na poseban upit pun. tužitelja je li zabilježba postojala u trenutku zaključenja predugovora, odgovara da jest, ali ju je on još kasnije ponovno stavio. Obavijestio je tužitelja o tome. Nakon što mu se predočava njegov iskaz koji je dao na ročištu dana 31. kolovoza 2022. "na daljnje pitanje odgovara...nije ni pokušao brisati zabilježbu", odgovara da je to tada ušlo krivo u zapisnik. Može reći da ga Tekstura nije obavijestila da treba brisati tu zabilježbu do rujna 2021. Tek su ga u rujnu 2021. obavijestili da treba brisati tu zabilježbu. Pokušao je izbrisati tu zabilježbu, ali nije uspio zbog toga što ističe ista u ožujku, a tužitelj nije kupio nekretninu pa nije bilo potrebe. Misli da je predao na gruntovnicu zahtjev za brisanje, ne može se točno sjetiti. Ne zna je li na ovu nekretninu stavio takvu zabilježbu, a ne zna je li danas postoji takva zabilježba na ovu nekretninu. Svrha te zabilježbe je da ne može netko treći staviti neki teret ili zabilježbu, to mu čuva prvenstveni red. On je stavio tu zabilježbu da čuva prvenstveni red baš za tužitelja jer je mislio da će tužitelj kupiti tu nekretninu, nije imao drugih kupaca za tu nekretninu. Na poseban upit pun. tužitelja je li siguran da jedini razlog zbog čega tuženik nije potpisao glavni ugovor taj što je isplata trebala biti u dvije rate i kasnije, a ne onako kako je to bilo definirano u predugovoru, odgovara da je to bio jedini razlog. Pojašnjava da se konzultirao sa svojim odvjetnikom i on mu je rekao da ne mora potpisati glavni ugovor jer nije dobio

kaparu i izmijenjeni su glavni uvjeti. Na poseban upit pun. tužitelja zašto drugačije iskazuje o motivima nepotpisivanja ugovora i to kako je iskazao na zapisniku od 31. kolovoza 2022., odgovara da je isto iskazivao i tada i danas. Na poseban upit pun. tužitelja je li kasnije bilo kakvih pregovara da se zaključi glavni ugovor, odgovara da jesu pregovarali, ali je pregovarao njegov odvjetnik Zdravko Ivić. Zdravko je inzistirao da se zaključi aneks predugovora, tužitelj to nije želio, zato je zaključen ugovor o najmu, ali kako nije plaćen najam tužitelj je zato iselio. Na poseban upit pun. tužitelja je li nakon toga postignut novi dogovor o odnosno novi ugovor o kupoprodaji i to nakon rujna 2021., odgovara da tako nešto nije postignuto. Na poseban upit pun. tužitelja je li odvjetnik Ivić pristao na potpis ugovora u veljači 2022., odgovara da je pristao ali tužitelj nije pristao.

40. Prije svega valja reći da sud ne vjeruje iskazu svjedoka Igora Blagojčića i zakonskog zastupnika tužitelja u dijelu da je tužitelj imao novac za isplatu po predugovoru, a da je tužitelj odlučio kupiti nekretninu putem kredita jer mu je tako isplativije. Naime, točno je da iz izvatka (list 109-110 spisa) proizlazi da je stanje računa tužitelja na dan 30. rujna 2021. iznosilo 493.305,02 EUR, međutim neživotno je i nelogično da bi tužitelj kupovao nekretninu putem kredita i plaćao troškove i kamate banci ako je mogao kupiti nekretninu gotovinom. Slijedom navedenog ovaj sud zaključuje da je tužitelj namjeravao iznos položen na računu utrošiti u drugu svrhu a ne u svrhu kupovine nekretnine, jer da je imao takovu namjeru ne bi s bankom zaključio ugovor o kreditu. Da je tome tako proizlazi iz sadržaja ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28. rujna 2021. (list 286-288 spisa) jer je u čl. 3. navedeno:

"Stranke su se sporazumjele da će isplata kupoprodajne cijene biti isplaćena u dva dijela.

Prvi dio u iznosu od 30.000,00 EUR (tridesettisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke kupac će isplatiti sa 29.09.2021. godine preodavatelju na račun broj HR432360000327494897 kod Zagrebačke banke d.d.

Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 270.000,00 EUR (dvjestosedamdesettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kupac se obvezuje isplatiti sa 05.10.2021. (petoglistopadadvijetisućedvadesetprve) godine putem kredita Zagrebačke banke d.d. na tekući račun prodavatelja IBAN broj HR432360000327494897 kod Zagrebačke banke d.d.

Stranke su sporazumne da u slučaju neispunjenja ugovorne obveze od strane kupca da ostaje kapara prodavatelju u iznosu od 15.000,00 EUR (petnaesttisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.", iz čega proizlazi da je tužitelj namjeravao iznos položen na računu utrošiti u drugu svrhu a ne u svrhu kupovine nekretnine, jer da je imao takovu namjeru zasigurno bi tuženiku isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu do 30. rujna 2021., kako je bilo ugovoreno, a ne u dva dijela i to veći dio po proteku roka koji je ugovoren u predugovoru.

41. Nadalje, sud ne vjeruje iskazu svjedoka Igora Blagojčića i zakonskog zastupnika tužitelja da je tužitelj imao novac za isplatu po predugovoru i da bi banka isplatila novac temeljem ugovora i da bi dobili kredit, jer su imali odobren kredit i sve je bilo potpisano i odobreno i banka bi isplatila isti dan da su dobili ugovor o kupoprodaji i da su samo trebali odnijeti ugovor u banku i dobili bi taj novac.

42. Takav iskaz je u suprotnosti s iskazom svjedoka Tamare Knežević Salaj kojem je sud povjerovao jer nije u svezi sa strankama i nema nikakav interes da bilo koja od stranaka uspije u ovom sporu, dakle nezainteresirana je za ishod postupka. Naime, svjedok je iskazao da je ugovor već bio potpisan, ali se založno pravo nije moglo upisati zbog zabilježbe vlasnika zbog zabrane otuđenja nekretnine.

43. Osobito se ukazuje da iz predugovora o kupoprodaji ne proizlazi da je bila obveza tuženika dopustiti upis založnog prava u korist banke, a bez upisa založnog prava banka nije mogla isplatiti kredit, dakle tuženik nije bio obvezan po predmetnom predugovoru dopustiti upis založnog prava u korist treće osobe (banke odnosno davatelja kredita tužitelju) na svojoj nekretnini.

44. Iz ugovora o kreditu proizlazi da je banka u obvezi isplatiti kredit tek po upisu založnog prava u korist banke i brisanju zabilježbe. Naime u čl. 2.4. Ugovora o dugoročnom kunskom kreditu određeno je da se kredit može koristiti nakon ispunjenja slijedećih uvjeta (iii) pribavljeni su svi instrumenti osiguranja u skladu s čl. 3. tog ugovora i (vi) skinuta je zabilježba sa ZK izvatka predmeta kupnje. Nadalje u čl. 3.2. Ugovora o dugoročnom kunskom kreditu određeno jeda je korisnik kredita obvezan ishoditi upis založnog prava na nekretnini koja je predmet kupoprodaje.

45. Analizirajući sve navedeno ovaj sud zaključuje da je banka mogla isplatiti kredit samo i jedino ako bi bilo upisano založno pravo u korist banke te ako bi bila izbrisana zabilježba koju je stavio tuženik, dakle iskaz svjedoka Igora Blagojčića Igora Blagojčića i zakonskog zastupnika tužitelja u dijelu da je tužitelj imao novac za isplatu po predugovoru nije istinit i sud im ne vjeruje.

46. Kao što je naprijed navedeno u predugovoru nije navedena obveza tuženika dopustiti upis založnog prava u korist treće osobe (banke odnosno davatelja kredita tužitelju) na svojoj nekretnini, niti je tuženiku po predmetnom predugovoru bilo zabranjeno stavljanje zabilježbe u smislu čl. 77.-82. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/2019, 128/2022, 155/2023 – dalje u tekstu ZZK).

47. Iz iskaza svjedoka Igora Blagojčića od 4. srpnja 2022. proizlazi da ugovor nije potpisan zato što je stavljena zabilježba iz čega proizlazi da tužitelj (kupac) nije potpisao ugovor jer zbog postojanja zabilježbe banka ne može upisati založno pravo te posljedično ne može isplatiti novac po Ugovoru o dugoročnom kunskom kreditu.

48. Iz iskaza tuženika Slavka Glavaša od 31. kolovoza 2022. ne proizlazi izravno zašto ugovor nije potpisan već se razabire da tužitelj nije želio potpisati ugovor što proizlazi iz njegovih riječi " valjda kada nemaš novac ne možeš potpisati ugovor".

49. Iz iskaza tuženika Slavka Glavaša od 15. travnja 2024. proizlazi da Ugovor nije potpisao zato što ugovor koji je sastavila Tekstura kao predugovor o kupoprodaji, a u Predugovoru o kupoprodaji je bilo navedeno da se svi novci trebaju isplatiti do 30. rujna 2021. U glavnom ugovoru je pisalo da oni plaćaju 30.000,00 eura do 29. rujna 2021. a do 5. listopada 2021. ostatak od 270.000,00 eura i to je bio njegov razlog odbijanja.

50. Tužitelj je prigovorio navedenom iskazu tuženika jer da je suprotan iskazu od 31. kolovoza 2022. i prilagođen potrebama postupka.

51. Kao što je naprijed izneseno neprijeporno je da je tuženik drugačije iskazivao o razlozima zbog kojih ugovor nije sklopljen.

52. Uvidom u ugovor o kupoprodaji nekretnine od 28. rujna 2021. (list 286-288 spisa) razvidno je da ga je potpisao zakonski zastupnik tužitelja, dakle tužitelj je imao volju za sklapanjem ugovora koji je potpisan.

53. Ukazuje se da je u predmetnom ugovoru u čl. 3. navedeno:

"Stranke su se sporazumjele da će isplata kupoprodajne cijene biti isplaćena u dva dijela.

Prvi dio u iznosu od 30.000,00 EUR (tridesettisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke kupac će isplatiti sa 29.09.2021. godine preodavatelju na račun broj HR432360000327494897 kod Zagrebačke banke d.d.

Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 270.000,00 EUR (dvjestosedamdesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate kupac se obvezuje isplatiti sa 05.10.2021. (petoglistopadadvijetisućedvadesetprve) godine putem kredita Zagrebačke banke d.d. na tekući račun prodavatelja IBAN broj HR4323600003247494897 kod Zagrebačke banke d.d.

Stranke su sporazumne da u slučaju neispunjenja ugovorne obveze od strane kupca da ostaje kapara prodavatelju u iznosu od 15.000,00 EUR (petnaesttisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke."

54. Čitanjem navedenog ugovora ovaj sud zaključuje da čl. 3. navedenog ugovora, a posljedično i cijeli navedeni ugovor nisu u skladu s predugovorom o kupoprodaji nekretnine koji su sklopile stranke.

55. Ponovo se ukazuje da je rok bitan sastojak ugovora jer su se stranke obvezale sklopiti kupoprodajni ugovor i isplatiti prodavatelju ukupnu kupoprodajnu cijenu iz prethodnog stavka ovog članka najkasnije do 30.09.2021., dakle odredba čl. 3. potpisanog ugovora od strane tužitelja u izravnoj je suprotnosti s odredbama predugovora koje su naprijed iznesene i opisane.

56. Ukazuje se da čl. 268. st. 1. ZOO određuje da je predugovor je ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor, a st. 3. istog čl. da predugovor obvezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora.

57. Teleološkim tumačenjem navedene zakonske odredbe ovaj sud zaključuje da glavni ugovor mora u cijelosti sadržavati bitne sastojke predugovora, dakle bitni sastojci predugovora i glavnog ugovora moraju biti identični.

58. U konkretnom slučaju tome nije tako, jer je u čl. 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnine bitno izmijenjen rok za isplatu kupoprodajne cijene.

59. Nadalje, u čl. 3. st. 4. Ugovora o kupoprodaji nekretnine spominje se pravo prodavatelja da zadrži kaparu u iznosu od 15.000,00 EUR.

60. Kao što je naprijed navedeno stranke u predugovoru nisu ugovorile kaparu već ugovornu kaznu koja dospijeva 1. listopada 2021. ako kupac ne izvrši svoju obvezu sklapanja ugovora i isplatu kupoprodajne cijene.

61. Slijedom navedenog ovaj sud zaključuje da je logičniji i životniji iskaz tuženika Slavka Glavaša koji je dao na ročištu dana 15. travnja 2024. jer je isti u skladu s ispravom (ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 28. rujna 2021.) koja se nalazi u spisu. Također je logično postupanje tuženika što je odbio potpisati ugovor jer isti nije u skladu s sklopljenim predugovorom. Naime, predmetnim ugovorom odnosi stranaka glede kupoprodaje predmetne nekretnine bitno su drugačije uređeni nego predugovorom.

62. Slijedom navedenog, sud zaključuje da je u predugovoru izražena prava volja stranaka, kako glede roka, kao bitnog sastojka ugovora, tako i glede ugovorne kazne, dok je ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 28. rujna 2021. rok izmijenjen a ugovorna kazna ispuštena, te se navodi kapara koja nikad nije predana (bar o tome ne postoje dokazi u spisu).

63. Zbog toga sud zaključuje da tuženik nije bio u obvezi potpisati ugovor o kupoprodaji nekretnine od 28. rujna 2021. jer isti nije u skladu s predugovorom koji su sklopile i koji predstavlja njihovu pravu volju.

64. Osobito se ukazuje da čak i da je tuženik potpisao navedeni ugovor Zagrebačka banka d.d. nije bila u obvezi isplatiti kredit dok nije upisano založno pravo u korist banke i dok nije bila izbrisana zabilježba, a tuženik prema predugovoru nije bio u obvezi trpljenja upisa založnog prava u korist treće osobe niti mu je bilo zabranjeno stavljati zabilježbe, a niti je prema ugovor o kupoprodaji nekretnine od 28. rujna 2021. (a koji je potpisao tužitelj) tuženik u obvezi brisati zabilježbe niti je u obvezi dopustiti upis založnog prava u korist treće osobe.

65. Točno je da u čl. 3. st. 3. ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28. rujna 2021. navedeno da se ostatak kupoprodajne cijene od 270.000,00 EUR kupac obvezuje isplatiti putem kredita Zagrebačke banke d.d. ali nije navedeno da je tuženik u obvezi dopustiti upis založnog prava u korist treće osobe, dakle čak i da je tuženik potpisao taj ugovor na temelju istog ne bi se moglo upisati založno pravo i Zagrebačka banka d.d., ne bi isplatila kredit.

66. Slijedom navedenog ovaj sud zaključuje da je tuženik nije odgovoran zbog toga što glavni ugovor nije sklopljen, a kako to pogrešno tvrdi tužitelj.

67. Ukazuje se da čl. 361. st. 1. ZOO određuje da kad je ispunjenje obveze u određenom roku bitan sastojak ugovora, pa dužnik ne ispuni obvezu u tom roku, ugovor se raskida po samom zakonu.

68. U konkretnom slučaju kako je naprijed izloženo rok je bio bitan sastojak kako predugovora tako i glavnog ugovora, a budući da glavni ugovor nije zaključen u roku i na način kako je ugovoreno u predugovoru to ovaj sud zaključuje da je predugovor raskinut po samom zakonu te tuženik nakon 30. rujna 2021. nije u obvezi sklopiti ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine s tužiteljem.

69. Ukazuje se da čl. 361. st. 2. ZOO određuje da vjerovnik može održati ugovor na snazi ako nakon isteka roka, bez odgađanja obavijesti dužnika da zahtijeva ispunjenje ugovora, međutim u konkretnom slučaju nisu ispunjeni uvjeti za primjenu navedene zakonske odredbe.

70. Naime, iz iskaza svjedoka Zdravka Ivića proizlazi da je dobio uputu od tuženika sklopiti s tužiteljem aneks ugovora o zakupu i aneks ugovora o kupoprodaji nekretnine kojim bi se produžio rok za zaključenje glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine.

71. Teleološkim tumačenjem odredbe čl. 361. st. 2. ZOO ovaj sud zaključuje da se može održati postojeći ugovor na snazi, sa svim sastojcima osim u pogledu roka, dakle stranke ne smiju mijenjati druge ugovorne odredbe i sastojke ugovora osim onih koji se odnose na rok.

72. Naime, zahtijevati ispunjenje ugovora znači zahtijevati ono što je ugovoreno, osim što se tiče roka za zaključenje ugovora, a ne mijenjajući bilo koju drugu ugovornu odredbu.

73. Iz nacrtu ugovora koji je dostavio tužitelj u spis (list 21-26 spisa, list 30-35 spisa, list 157-163 spisa) proizlazi da se mijenjao i način isplate ugovorene cijene te se tuženik obvezuje brisati zabilježbu i dopustiti upis založnog prava u korist treće osobe banke a što nije ugovoreno u predugovoru o kupoprodaji.

74. Slijedom navedenog ovaj sud zaključuje da je vjerovnik (ovdje tuženik) želio održati ugovor na snazi (u konkretnom slučaju predugovor) nakon istek roka, ali da to druga strana nije prihvatila (ovdje tužitelj).

75. To osobito proizlazi iz navedenih nacrtu ugovora čiji sadržaj odstupa od sadržaja predugovora, a koje je tužitelj dostavio u spis. Naime, da je i tužitelj želio održati ugovor na snazi (u konkretnom slučaju predugovor) nakon isteka roka zasigurno bi s tuženikom potpisao dodatak ugovoru kojim bi izmijenili krajnji rok za zaključenje ugovora te se ne bi pregovaralo o novom ugovoru s izmijenjenim uvjetima.

76. Pod izmijenjenim uvjetima osobito se ukazuje da radi o način isplate ugovorene cijene te da se tuženik obvezuje brisati zabilježbu i dopustiti upis založnog prava u korist treće osobe banke a što nije ugovoreno u predugovoru o kupoprodaji.

77. Neprijeporno je da je između punomoćnika stranaka postojala intenzivna telefonska i e mail komunikacija stoga ovaj sud zaključuje da su stranke vodile pregovore oko zaključenja novog ugovora o kupoprodaji nekretnina s novim sadržajem, stoga sud smatra da se radi o pregovorima kojima su stranke pokušale urediti buduće odnose.

78. Slijedom navedenog sud zaključuje da je tuženik želio održati ugovor na snazi, da je tužitelj to odbio te da su stranke pokušale urediti buduće odnose na način da su pregovarale o novom ugovoru s bitno drugačijim sastojcima ali da novi ugovor nije sklopljen.

79. Ukazuje se da čl. 251. st. 1. ZOO određuje da pregovori koji prethode sklapanju ugovora ne obvezuju.

80. Zbog navedenog u ovom parničnom postupku nije odlučno je li tuženik odgovoran zbog toga što novi ugovor nije sklopljen.

81. Čak i da tome nije tako, a jest, ukazuje se da se ne može prihvatiti tužbeni zahtjev koji bi u bitnom odstupao od predugovora koje su stranke sklopile. Naime, tuženim zahtjevom tužitelj traži da se tuženiku naloži sklopiti ugovor kojim mu se nalaže brisanje zabilježbe i da dopusti upis založnog prava u korist treće osobe i to se postavlja kao preduvjet za isplatu kupoprodajne cijene a što nije bilo ugovoreno u predugovoru.

82. Ponovo se ukazuje da se tužbenim zahtjevom može zahtijevati samo zaključenje glavnog ugovora koji u cijelosti odgovara predugovoru, a ne nekog drugog ugovora čiji sadržaj nije bio ugovoren u predugovoru.

83. Slijedom navedenog valjalo je odbiti tužbeni zahtjev naveden u toč. I izreke.

84. U odnosu na eventualni tužbeni zahtjev valja reći da tužitelj njime traži da se utvrdi da su stranke dana 10. veljače 2021. sklopile ugovor o kupoprodaji nekretnine поближе opisane u izreci.

85. Ponovo se ukazuje naprijed izneseno i to da je tužitelj odgovora što ugovor nije zaključen u roku koji je određen predugovorom, da je tuženik želio održati ugovor na snazi, da je tužitelj to odbio te da su stranke pokušale urediti buduće odnose na način da su pregovarale o novom ugovoru s bitno drugačijim sastojcima ali da novi ugovor nije sklopljen.

86. Ukazuje se da čl. 187. st. 1. ZPP određuje da tužitelj može u tužbi tražiti da sud samo utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnosno neistinitost kakve isprave.

87. To znači da je takva tužba deklaratorna, da se njome utvrđuje (deklarira) ono što već postoji u stvarnosti (u konkretnom slučaju postojanje pravnog odnosa odnosno ugovora o kupoprodaji nekretnine).

88. Da bi se takav tužbeni zahtjev mogao prihvatiti sud mora zaključiti da takav pravni odnos postoji da bi to mogao utvrditi presudom.

89. U konkretnom slučaju iz naprijed izloženog i utvrđenog činjeničnog stanja ne proizlazi da su stranke sklopile takav ugovor jer nije bilo suglasnosti za sklapanje ugovora sa sadržajem opisanim u tužbenom zahtjevu.

90. Osobito se ukazuje da je 10. veljače 2021. sklopljen predugovor iz kojeg proizlazi obveza stranaka da sklope glavni ugovor s navedenim bitnim sastojcima i u skladu s odredbama predugovora ,a ne glavni govor kako je naprijed izneseno.

91. Slijedom navedenog valjalo je odbiti tužbeni zahtjev naveden u toč. II. izreke.

92. U preostalom dijelu iskazi svjedoka i strankama koje sud nije posebno analizirao i obrazložio kao i dokazi koje sud nije posebno analizirao i obrazložio nisu odlučni za presuđenje u ovoj pravnoj stvari.

93. Odredbom čl. 219. st.1. ZPP propisana je dužnost svake stranke da iznese činjenice i predloži dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika.

94. Članak 221a. ZPP-a određuje da ako na temelju izvedenih dokaza ne može sa sigurnošću tvrditi neku činjenicu, o postojanju činjenice zaključit će primjenom pravila o teretu dokazivanja.

95. Dužnost je stranaka iznijeti činjenice i predložiti dokazna sredstva prikladna za stjecanje uvjerenja suda u istinitost tvrdnji od kojih zavisi osnovanost zahtjeva stranke. Ako stranka u tome ne uspije, sud će izvesti zaključak o nedokazanosti, odnosno o neistinitosti njene tvrdnje, pa će njen zahtjev odbiti kao neosnovan. Predlaganjem efikasnih dokaza stranka ostvaruje povoljne izgleda za svoj uspjeh u parnici. Kad sud ne uspije formirati određeno uvjerenje oslanjajući se na slobodnu ocjenu dokaza, tada dolaze u obzir pravila o teretu dokazivanja (čl. 221a. ZPP-a). Ta pravila u osnovi obvezuju sud uzeti kao nedokazanu onu tvrdnju za čiju istinitost stranka koja se na određenu činjenicu poziva u svoju korist, nije bila u stanju pružiti dovoljno odgovarajućih dokaznih sredstava.

96. Ukazuje se da s obzirom na gore navedeno stranka ne mora dokazati sa stupnjem apsolutne izvjesnosti, već s dovoljno uvjerljivim stupnjem životne i logične vjerojatnosti, ali s obzirom na izloženi i utvrđeni činjenični supstrat tužitelj nije dokazao da je tuženik odgovoran zbog toga što ugovor nije zaključen u roku koji je predviđen ugovorom niti je dokazao da su parnične stranke sklopile ugovor 21. veljače 2021.

97. Obzirom da je tuženi zahtjev već iz gore obrazloženog razloga valjalo odbiti sud se, vođen načelom ekonomičnosti i koncentracije postupka, proklamiranim čl. 10. ZPP nije upuštao u daljnju ocjenu navoda stranaka, jer ne bi doveli do promjene odluke u ovoj pravnoj stvari.

98. Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a s obzirom da je tuženik uspio u parnici.

99. Zbog navedenog troškovi su odmjereni sukladno vrijednosti spora i tuženiku su priznati troškovi sukladno Tarifi o nagradi i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 138/23 dalje Tarifa) i to sastav odgovora na tužbu 11. travnja 2022. u iznosu od 4.540,00 EUR, pristupa na ročište 25. svibnja 2022. u iznosu od 4.540,00 EUR, pristupa na vanjsko uredovanje 4. srpnja 2022. u iznosu od 4.540,00 EUR, pristupa na ročište 31. kolovoza 2022. u iznosu od 4.540,00 EUR, pristupa na ročište 12. travnja 2023. u iznosu od 4.540,00 EUR, pristupa na ročište 20. rujna 2023. u iznosu od 4.540,00 EUR, pristupa na ročište 9. siječnja 2024. u iznosu od 4.540,00 EUR, pristupa na ročište 15. travnja 2024. u iznosu od 4.540,00 EUR, sastav podneska od 28. prosinca 2023. u iznosu od 4.540,00 EUR u ukupnom iznosu od 40.860,00 EUR uvećano za PDV u iznosu od 10.215,00 EUR te je tužitelj dužan naknaditi tuženiku iznos od 51.075,00 EUR pa je odlučeno kao u točki III. izreke presude.

100. Na trošak parničnog postupka tužitelju je dosuđena i pripadajuća zakonska zatezna kamata tekuća od dana donošenja presude do isplate temeljem čl. 151. st. 3. ZPP.

101. Odluka o kamatama temelji se na odredbi čl. 29. st. 1. ZOO, a o primjeni kamatne stope na odredbi čl. 29.st. 2. ZOO-a.

102. Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci presude.

U Zagrebu 10. srpnja 2024.

Sudac:
Berislav Zaninović

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka iste. Žalba se podnosi pismeno u 3 istovjetna primjerka putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Županijski sud.

DNA:

- tužitelju po pun.
- tuženiku po pun.

Broj zapisa: **9-3086a-1e2e7**

Kontrolni broj: **0f267-1a1f9-aba95**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Berislav Zaninović, O=OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.