



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ZADRU
Plemića Borelli 9, Zadar

Poslovni broj: 44 P-3305/15

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski sud u Zadru, po sucu toga suda Sonje Miljak, u pravnoj stvari tužitelja Mitis d.o.o. Zagreb, Našička 3, OIB:23923851975, zastupanog po zz. direktoru Robertu Kujundžiću, a ovaj po punomoćniku Branku Šemperu, odvjetniku u Sesvetama, Kašinska cesta 26, protiv tužene Melite Jurjević Hadžić iz Zadra, Fra Grge Martića 35, OIB:02558750740, zastupane po punomoćnicima iz OD Korljan i partneri, odvjetnicima u Zadru, radi utvrđenja postojanja predugovora, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave dana 23. siječnja 2017. godine u prisutnosti zz. tužitelja i s punomoćnikom te tuženice i s punomoćnikom te nakon objave presude dana 27. veljače 2017. godine,

presudio je

1. I Utvrđuje se postojanje Predugovora o kupnji nekretnina kojeg su tuženica kao budući prodavatelj i trgovačko društvo Adamo d.o.o. Zagreb, Našička 3, kao budući kupac zaključili dana 09. svibnja 2012. godine i na kojem je potpis tuženice ovjeren istoga dana po javnom bilježniku u Zadru Veri Marčina pod br. OV-5573/12, a koji je Predugovor o kupoprodaji nekretnina navedeno trgovačko društvo prenijelo na tužitelja.

2. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„II Nalaže se tuženici da kao prodavatelj u roku od 15 dana zaključi glavni ugovor o kupoprodaji nekretnina kojim, a za cijenu od 300,00 EUR/1m² u protuvrijednosti u kunama obračunatoj po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, prodaje, a tužitelj kupuje, nekretninu oznake k.č.br. 7923/10 neplodno površine 2981 m² u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru upisane u zk. ul. br. 12228 k.o. Zadar, a u tom ugovoru određuje se još i sljedeće:

- da kupac stupa u posjed i uknjižbu prava vlasništva navedene nekretnine trenutkom konačne isplate kupoprodajne cijene,
- da je prodavatelj dužan odmah prilikom zaključenja ovog ugovora (glavnog ugovora) položiti kod javnog bilježnika tabularnu izjavu kojom bezuvjetno dozvoljava upis prava vlasništva kupca temeljem ovoga ugovora (glavnog ugovora) kao i da javnom bilježniku odredi nalog da tu tabularnu izjavu preda kupcu nakon konačne isplate kupoprodajne cijene o kojoj isplati dokaz ima biti potvrda poslovne banke kupca da su novčana sredstva u visini kupoprodajne cijene doznačena na račun koji odredi prodavatelj,
- da se kupoprodajna cijena plaća u roku od 3 dana od dana ovjere ovog ugovora, a u slučaju da predmetna nekretnina bude u vrijeme dospijeca plaćanja imala u

zemljišnoj knjizi upisanih, a da nisu u korist tužitelja, kakvih plombi, zabilježbi, predbilježbi ili tereta, plaćanje se odgađa dok se isti pravomoćno ne brišu,

- da porez na promet nekretnina snosi kupac,
- da poreze, doprinose i ostala javna davanja koja se odnose na posjedovanje predmetne nekretnine do trenutka primopredaje posjeda snosi prodavatelj, a od trenutka primopredaje pa nadalje snosi kupac,
- da ovaj ugovor (glavni ugovor) kupac može prenijeti na treću osobu bez posebne suglasnosti prodavatelja, te
- da u znak prihvata prava i obveza ovaj ugovor (glavni ugovor) strane potpisuju.

III Ukoliko tuženica odbija u navedenom roku od 15 dana sklopiti ugovor naveden u točki II ove presude, ova presuda zamijenit će takav ugovor.

IV Tuženik je dužan trpjeti u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru upis prava vlasništva temeljem ove presude ili ugovora (glavnog ugovora) ukoliko bude zaključen u skladu s nalogom iz točke II izreke ove presude, a na nekretnini oznake k.č.br. 7923/10 neplodno površine 2981 m² upisane u zk. ul. br. 12228 k.o. Zadar, na ime tužitelja pod ispunjenjem uvjeta isplate kupoprodajne cijene, a pod ispunjenjem istog uvjeta dužan je upis tog prava vlasništva trpjeti u zemljišnoj knjizi temeljem provedbe ugovora o kupoprodaji navedene nekretnine ukoliko taj ugovor sklopi u ispunjenju naloga iz ove presude“.

3. Nalaže se tužitelju da tuženici naknadi parnični trošak u iznosu od 127.581,00 kn u roku od 15 dana dok se u preostalom dijelu preko dosuđenog troška od 127.581,00 kn, a do zatraženog troška od 365.312,50 kn odbija zahtjev tuženica za naknadom parničnog troška kao neosnovanim.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi navodi da je su tuženica kao budući prodavatelj i trgovačko društvo Adamo d.o.o. Zagreb, Našička 3 kao budući kupac zaključili dana 9. svibnja 2012. godine Predugovor o kupoprodaji nekretnina i to onog djela k.č. br. 7923/3 upisane u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Zadru u zk. ul. br. 12228 k.o. Zadar, a na kojem dijelu bi se izgradila benzinska postaja s pratećim sadržajima. Na navedenom predugovoru je potpis tuženice ovjeren istog dana po javnom bilježniku u Zadru Veri Marčina pod br. OV-5573/12. U predmetnom predugovoru ugovorne stranke su ugovorile i sadržaj glavnog ugovora pa se tužitelj poziva na taj sadržaj kao sastavni dio tužbe. Navedeno TD Adamo d.o.o. Zagreb je 7. rujna 2015. godine navedeni predugovor prenijelo na tužitelja Ugovorom o prijenosu Predugovora o kupoprodaji nekretnina. Svojom jednostranom izjavom o raskidu predmetnog Predugovora o kupoprodaji nekretnina, danom u upravnom postupku za izdavanje lokacijske dozvole kojeg je TD Adamo d.o.o. Zagreb pokrenulo kod nadležnog upravnog tijela, tuženica je spriječila izdavanje lokacijske dozvole koju je ovo trgovačko društvo bilo ovlašteno isposlovati za izgradnju benzinske crpke s pratećim sadržajima. Takvim postupkom kao i osporavanjem tom trgovačkom društvu postojanja pravnog interesa za izdavanjem spomenute lokacijske dozvole tuženica je postupila protivno načelu savjesnosti i poštenja te je zlouporabila svoja prava iz predmetnog Predugovora o kupoprodaji nekretnina onemogućivši drugoj ugovornoj strani isposlovanje ugovorene lokacijske dozvole. Isposlovanje lokacijske dozvole za izgradnju benzinske crpke s pratećim sadržajima je ugovoreni uvjet za zaključenje glavnog ugovora određen na teret tuženice, a kako je ona ispunjenje tog uvjeta spriječila, smatra se da je navedeni uvjet ispunjen. Tuženica je isposlovala parcelu tako da je od dijela čestice 7923/3 k.o. Zadar formirana k.č. br. 7923/10 neplodno površine 2981 m² upisane u zk.

ul. br. 12228 k.o. Zadar, a za izgradnju benzinske postaje s pratećim sadržajima, čime je ispunjen jedan od uvjeta za zaključenje glavnog ugovora iako tuženica parcelaciju nije isposlovala s namjerom ispunjenja predmetnog predugovora nego je to učinila s namjerom izbjegavanja zaključenja glavnog ugovora. Obzirom da se ima smatrati da su za dospjeće obveze zaključenja glavnog ugovora ispunjeni svi uvjeti te da rok za njegovo zaključenje koji je u tim uvjetima sadržan predstavlja rok ugovoren isključivo u interesu tužitelja kao budućeg kupca, tužitelj kao vjerovnik ima pravo zaključenje tog ugovora zahtijevati i prije roka, ali prema sadržaju navedenog u točki II. tužbenog zahtjeva jer je plaćanje kupoprodajne cijene bilo predviđeno u situaciji da ta nekretnina nema upisanih kakvih tereta, tim prije što tuženica svojim opisanim nesavjesnim i nepoštenim ponašanjem želi izbjeći zaključenje glavnog ugovora. Predlaže usvojiti tužbeni zahtjev.

U odgovoru na tužbu tužena se usprotivila tužbi i postavljenom tužbenom zahtjevu u cijelosti. Od navoda iz tužbe navodi da je točan samo navod da je tuženica s trgovačkim društvom Adamo d.o.o. Zagreb dana 9. svibnja 2012. godine sklopila predugovor o kupoprodaji nekretnina i to dijela nekretnine oznake čest. zem. 7923/3 k.o. Zadar. Međutim tuženica je navedeni predugovor raskinula izjavom o raskidu od 22. siječnja 2013. godine, ovjerenog 23. siječnja 2013. godine pred javnim bilježnikom u Zadru Alkicom Kolega Zubčić pod brojem ovjere OV-792/13 i taj predugovor od tada ne proizvodi više nikakve pravne učinke. Od tada je i prestao bilo kakav pravni odnos tuženice s društvom Adamo d.o.o., a slijedom toga ne postoji odnos ni s društvom Mitis d.o.o. kao tužiteljem. Kao razlog raskidu, tuženica je navela pravne i faktične nemogućnosti koje su izvan utjecaja prodavatelja, a u stvarnosti su to bili razlozi na strani društva Adamo d.o.o. Naime, u vrijeme neposredno prije samog raskida, tuženica je imala najbolju namjeru sklapanja predmetnog ugovora i činila je sve da se uvjeti za sklapanje iz predugovora ispune. Slijedom toga, u to vrijeme je u tijeku bio postupak izdavanja lokacijske dozvole. Iako je za takvo nešto komunikacija među ugovornim stranama bila nužna, na njene višestruke pozive u društvo Adamo d.o.o. nitko se nije javljao. Nakon višestrukog nejavljivanja i nepostojanja nikakve komunikacije tuženica je izvršila provjere društva Adamo d.o.o. i provjere samog boniteta društva gdje je utvrđeno da je riječ o dugotrajno blokiranom poslovnom subjektu, bez zaposlenih, dubioznih financija i s poslovanjem u višegodišnjem gubitku. Slijedom navedenog, budući da je tuženici tada komunikacija s društvom Adamo d.o.o. bila nemoguća, kao i obzirom na financijsko stanje društva Adamo d.o.o., u očiglednoj bojazni da njen suugovornik nije u mogućnosti ispuniti predmetni pravni posao odnosno isplatiti kupoprodajnu cijenu u slučaju sklapanja glavnog ugovora, tuženica je opravdano raskinula predmetni predugovor o kupoprodaji nekretnina. Opravdanje za raskid predugovora tuženica vidi i u odredbi čl. 363. i 364. ZOO-a gdje je određeno da se ugovor može raskinuti bez davanja naknadnog roka za ispunjenje i prije samog roka za ispunjenje kada je očito da obveznik neće ispuniti svoju obvezu. Takva situacija bila je prisutna i u predmetnom slučaju. Nadalje, na samu se izjavu o raskidu društvo Adamo d.o.o. oglušilo i nije se ni na koji način oglasilo iako mu je sama izjava dostavljena još 24. siječnja 2013. godine, što je i razvidno iz preslika povratnice koja prileži upravnom spisu. Tek u žalbi na rješenje Grada Zadra, Klasa:UPI 350-05/12-01/68 od 13. ožujka 2013. godine kojom je odbijen zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole (žalba od 8. travnja 2013.) društvo Adamo d.o.o. je prvi put osporilo raskid, no samo iz formalnih razloga smatrajući da se raskid ne može dati u jednostranom obliku. Da je raskid predmetnog predugovora ipak obvezujući potvrdilo je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja rješenjem Klasa UP/II-350-05/13-02/198 od 4. srpnja 2013. godine. Dakle, budući da tužitelj sva svoja prava temelji na predmetnom predugovoru koji je opravdano raskinut, tuženica nema nikakvu obvezu sklapanja ugovora s tužiteljem, a osobito ne sadržaja kao u tužbenom zahtjevu koji proizlazi iz raskinutog ugovora i gdje je tuženica temeljem čl. 368. ZOO-a oslobođena bilo kakve

obveze. Da je predmetni predugovor opravdano raskinut razvidno je iz činjenice da i dalje postoje razlozi njegova raskida. Naime, nad društvom Adamo d.o.o. pokrenut je pred Trgovačkim sudom u Zagrebu nakon 932 dana neprekidne blokade računa stečajni postupak, a i za tužitelja je, kao društvu Adamo d.o.o. bliske osobe obzirom na činjenicu istoga vlasnika i iste osobe ovlaštene za zastupanje, također očito da obvezu isplate kupoprodajne cijene ne bi mogao ispuniti imajući u vidu nepostojeće poslovne prihode unazad dvije godine i poslove s značajnim gubitkom u zadnje četiri godine. Isto tako, obzirom na činjenicu da je prebacivanjem svojih prava iz spornog predugovora na tužitelja bez ikakve naknade društvo Adamo d.o.o. očito oštetilo svoje vjerovnike, upitna je i aktivna legitimacija tužitelja jer je po otvaranju stečajnog postupka nad društvom Adamo d.o.o. stečajni upravitelj ovlašten pobijati predmetni ugovor o prijenosu. Stoga se predlaže sudu nakon provjere kod Trgovačkog suda u Zagrebu o pokrenutom stečajnom postupku nad društvom Adamo d.o.o. obavijestiti stečajnog upravitelja i zatražiti očitovanje da li će pobijati sporni ugovor o prijenosu predugovora, a slijedom čega bi otpala i aktivna legitimacija tužitelja za vođenje ovog postupka. Tužena ističe da bez obzira na činjenicu da li je sporni ugovor stvarno raskinut i koji raskid sad tužitelj neosnovano pobija, bilo kakvo pravo traženja sklapanja ugovora predviđenog spornim predugovorom je prestalo. Naime, prema čl. 268. st. 5. ZOO-a sklapanje glavnog ugovora može se zahtijevati samo u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje. Rok za sklapanje predmetnog ugovora, sve kada bi se uzele kao osnovane sve činjenice iz tužbe, bio bi najranije deset dana od rješenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 4. srpnja 2013. godine kada je po tvrdnjama tužitelja tuženica navodno spriječila nastupanje uvjeta, odnosno najkasnije deset dana od parcelacije nekretnine čest. zem. 7923/3 k.o. Zadar izvršene 1. travnja 2015. godine. U svakom slučaju rok od šest mjeseci za traženje sklapanja glavnog ugovora je prestao do trenutka podnošenja tužbe (23. studenog 2015. godine) pa slijedom toga zbog prekluzije prava svakako je neosnovana točka II tužbenog zahtjeva, te tužitelj, a niti itko drugi, nije ovlašten tražiti sklapanje glavnog ugovora temeljem spornog predugovora od 9. svibnja 2012. godine. Predlaže se odbiti tužbeni zahtjev.

U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u predugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 9. svibnja 2012. godine (l.s. 5-7), ugovor o prijenosu predugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 7. rujna 2015. godine (l.s. 8), Izjavu o raskidu predugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 22. siječnja 2013. godine (l.s. 19-20), pregled za Adamo d.o.o. na PoslovnaHrvatska (l.s. 21-23), rješenje Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Zadra od dana 13. ožujka 2013. godine (l.s. 24-25), odgovor tužene na žalbu (l.s. 26), žalbu Adamo d.o.o. od 4. travnja 2013. godine (l.s. 27), rješenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od dana 4. srpnja 2013. godine (l.s. 28-29), dopis Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Zadra od dana 10. srpnja 2013. godine (l.s. 30), povijesni izvadak iz sudskog registra za tvrtku Mitis d.o.o. (l.s. 31-33), povijesni izvadak iz sudskog registra za tvrtke Drvo Vela d.o.o. i Adamo d.o.o. (l.s. 34-36), pregled blokada (l.s. 37-39), rješenje i zaključak Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-9228/15 od 22. ožujka 2016. godine (l.s. 40-42), zaključak Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Zadra od dana 11. veljače 2013. godine (l.s. 46-47), preslik povratnice – obavijest o prijemu (l.s. 48), saslušani su svjedoci Bore Ninčević i Ivan Jurjević na ročištu od dana 24. studenog 2016. godina (l.s. 65-66), prijedlog za otvaranje stečajnog postupka posl. br. St-6186/2016-1 od dana 19. rujna 2016. godine (l.s. 67-70), popis pravnih osoba koje obavljaju djelatnost Županija za Grad Zagreb (l.s. 71-73), izvadak iz zemljišne knjige za zk. ul. 12228 (l.s. 75-77), saslušan je svjedok Ivan Milas, zz. tužitelja i tužena na ročištu od dana 23. siječnja 2017. godine (l.s. 78-83) i e-mailove (l.s. 86-91).

Tužbeni zahtjev tužitelja je djelomično osnovan.

Predmet spora zahtjev je tužitelja da se u odnosu na tuženicu utvrdi postojanje predugovora o kupoprodaji nekretnina te da se istoj naloži u roku od 15 dana zaključiti glavni ugovor o kupoprodaji nekretnina čiji je sadržaj detaljno opisan u točki II tužbenog zahtjeva, a ukoliko ista odbije pristupiti zaključenju glavnog ugovora da će presuda takav ugovor zamijeniti te će se izvršiti u z.k. ovog suda upis prava vlasništva temeljem glavnog ugovora ili presude na nekretnini čest. 7923/10 u površini od 2980 m² k.o. Zadar.

Između stranaka nije sporno da su tužitelj kao pravni slijednik društva "Adamo" d.o.o. i budući kupac te tuženica kao budući prodavatelj sklopili predugovor o kupoprodaji nekretnina dana 9. svibnja 2012. godine. Nesporan je i sadržaj predugovora.

Sporno je da li je tuženica sada u obvezi pristupiti sklapanju glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnina budući da je ista jednostranom izjavom raskinula predmetni predugovor što tužitelj osporava smatrajući da predugovor i dalje egzistira u pravnom prometu i proizvodi prava i obveze za stranke ovog postupka. Istaknut je i prigovor prekluzije prava na zahtjev za sklapanje glavnog ugovora.

Iz predugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 9. svibnja 2012. godine (u nastavku: predugovor) slijedi da je tuženica kao budući prodavatelj s pravnim prednikom tužitelja kao budućim kupcem sklopila predugovor kojim se obvezala prodati dio nekretnine čest. 7923/3 u površini od cca 3140 m² k.o. Zadar s tim da će se točna površina i obuhvat parcele utvrditi nakon provedenog parcelacionog elaborata sukladno idejnom projektu budućeg kupca i to za iznos od 300,00 EUR-a po 1 m². Stranke su se obvezale sklopiti glavni ugovor u roku od deset dana po kumulativnom ispunjenju svih uvjeta i to brisanja tereta na čestici u zk., izdavanje konačne lokacijske dozvole za izgradnju benzinske pumpe i provedbe parcelacije te formiranje čestice površine 3140 m². Budući kupac ovlašten je poduzimati sve potrebne radnje za ishođenje lokacijske dozvole i parcelacije te snosi sve vezane troškove kao i rizik za uspješno ishođenje konačne lokacijske dozvole. Kupac je ujedno ovlašten prenijeti predugovor na treću osobu bez posebne suglasnosti prodavatelja.

Iz ugovora o prijenosu predugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 7. rujna 2015. godine vidljivo je da prenositelj Adamo d.o.o. prenosi predugovor na današnjeg tužitelja Mitis d.o.o. bez naknade.

Uvidom u izjavu o raskidu predugovora o kupoprodaji nekretnine (u nastavku: izjava o raskidu) vidljivo je da je tuženica 22. siječnja 2013. godine jednostrano raskinula predugovor zbog "pravnih i faktičnih nemogućnosti koje su izvan utjecaja prodavatelja". Izjavu o raskidu tuženica je dostavila tužitelju odnosno njegovom pravnom predniku, a što je utvrđeno na zapisniku od dana 23. siječnja 2017. godine (l.s. 83) i to uvidom u izvornik potpisane povratnice od strane Adamo d.o.o. s datumom 23. siječnja 2013. godine.

U ovom postupku prethodno pitanje je da li je tuženica na zakonom propisani način uspjela raskinuti predugovor ili isti i nadalje egzistira i proizvodi pravne učinke kako to tvrdi tužitelj jer o ishodu ovog spornog pitanja zavisi osnovanost tužbenog zahtjeva tužitelja pod toč. I.

Na okolnost pregovaranja i sklapanja predugovora te raskida istoga sud je u dokaznom postupku saslušao svjedoke.

Pa tako svjedok Bore Ninčević koji se bavi posredovanjem nekretninama navodi da je bio kontakt između prednika tužitelja i tuženice. Postignut je dogovor o uvjetima kupnje te je sastavljen predugovor. Po sastavljanju predugovora da je trebalo pristupiti realizaciji odnosno sklapanju glavnog ugovora pa je često zvao pok. Velu međutim i on i g. Milas da su stalno odgađali isplatu kupoprodajne cijene. Poznato mu je da nije došlo do sklapanja glavnog ugovora, a o daljnjim odnosima između stranaka nema saznanja. Bio je upoznat s činjenicom da je budući kupac bio u postupku rješavanja dokumentacije za lokacijsku dozvolu, ali ne zna do koje faze je to došlo i ne zna je li konačno izdana lokacijska ili nije. O ulozi oca tuženice zna da je bio istoj savjetnik i potpora u poslu, a o drugim detaljima nema saznanja kao niti o eventualnim kontaktima Ivana Jurjevića sa zaposlenicima tužitelja.

Sud cijeni ovaj iskaz kao nevjerodostojan i u suprotnosti s ispravama priloženim spisu i samim sadržajem predugovora, posebno toč. 3. Naime, svjedok je iskazivao o problemima koji su nastali kratko nakon zaključenja predugovora jer tuženica nije uspijevala ostvariti komunikaciju s prednikom tužitelja i Ivanom Milasom koji da su stalno odgađali isplatu cijene i realizaciju posla. Međutim, prema samom predugovoru isplata cijene trebala je uslijediti tek po sklapanju glavnog ugovora koji se trebao zaključiti po ostvarenju svih navedenih uvjeta što nije bilo ni blizu ostvarenja s obzirom na samu narav tih uvjeta (izrada elaborata, parcelacija, izdavanje lokacijske dozvole, sređivanje z.k. stanja...). Ovo sve je svjedoku bilo poznato jer je sudjelovao u pregovorima oko uvjeta kupnje zemljišta i rekao je da je znao da je Adamo d.o.o. bio u postupku sređivanja papira za lokacijsku dozvolu pa se iskaz svjedoka ukazuje kao neuvjerljiv i sud mu ne poklanja vjeru.

Svjedok Ivan Jurjević, otac tuženice, potvrdio je u bitnome tijekom događaja koji su prethodili sklapanju predugovora na način kako ih je opisao svjedok Bore Ninčević. Ističe da nije sastavljao predugovor niti ga je čitao prije potpisivanja, a s njegovim sadržajem da je upoznat kasnije. Nadalje opisuje razgovore sa svojom kćeri nakon što je ista ustanovila da je firma prednika tužitelja u blokadi te da ne može uspostaviti kontakt s pok. g. Velom te dodaje da joj je savjetovao da raskine ugovor što je ista i učinila, a da joj se i nakon toga nitko nije javio. Osobno osim jednog kontakta s g. Milasom nije razgovarao s djelatnicima tužitelja ili njegovog pravnog prednika.

Sud cijeni iskaz ovog svjedoka kao pristran i subjektivan budući da se radi o ocu tuženice pa mu ne poklanja vjeru, a i njegovi navodi da je savjetovao kćer da raskine ugovor zbog činjenice da je firma budućeg kupca u blokadi u suprotnosti su sa ispravama priloženim spisu o čemu će u daljnjem tijeku obrazloženja biti više riječi.

Svjedok Ivan Milas, inače dugogodišnji prijatelj i poslovni suradnik pok. Vele koji je bio zz. prednika tužitelja (Adamo d.o.o.) ističe da je zajedno s Velom stupio u kontakt s Borom Ninčevićem, a preko njega s tuženicom i njezinim ocem. Njegova je uloga bila da se potpiše predugovor i pripremi sve za stranog investitora koji je predmetno zemljište trebao kupiti izravno od prodavatelja. Sve potrebne radnje bile su izvršene ili u tijeku, geodetski elaborati, idejni projekti, predan je zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole, a nakon dovršetka tih pripremnih radova zaprimili su izjavu o jednostranom raskidu predugovora koju je potpisala tuženica. Nakon toga da su nazvali Ivana Jurjevića koji im je rekao da ima problema s plombama u zk. i da će to riješiti, a da mu je jednostavnije rješavati plombe ukoliko nema zainteresiranog kupca za zemljište. Prihvatili su to objašnjenje međutim je potom u kolovozu 2015. godine umro g. Vela, ali je i nakon njegove smrti nastavljeno s izvođenjem radova na projektu te je vršeno geomehaničko ispitivanje zemljišta. Kratko nakon tih radova dobili su informaciju da se na predmetnom zemljištu radi druga pumpa i to od g. Ivana Jurjevića. Dodaje da su glavni akteri posla bili Ivan Jurjević i on osobno jer je Vela već bio bolestan te

je kasnije i umro, a tuženicu da je vidio možda jedanput. Ivan Jurjević bio je upoznat s činjenicom da je krajnji kupac bila ozbiljna naftna kompanija. Misli da je za izjavu o raskidu saznao 2014. godine odnosno neposredno pred izdavanje lokacijske dozvole.

Zakonski zastupnik tužitelja Robert Kujundžić u bitnome ističe da je od kolovoza 2015. godine direktor Mitisa d.o.o., a od 2011. godine je zaposlenik istog društva. Nije sudjelovao u pregovorima oko kupoprodaje zemljišta za pumpu. Nakon smrti pok. Vele u svibnju 2015. godine dolazio je u Zadar na sastanke s Ivanom Jurjevićem i to najmanje 30 puta. Dodaje da se tuženice uopće ne sjeća i nije smatrao za potrebnim da je kontaktira jer su kontakti između Milasa i Ivana Jurjevića bili na dnevnoj bazi. Potvrdio je da je znao za postojanje izjave o raskidu koju je uputila tuženica, a što mu je bilo iznenađenje, te je išao u urbanistički u Zadru pitati što je s lokacijskom dozvolom, a nadležna službenica mu je rekla da je odbijena. Potvrdio je iskaz Ivana Milasa u dijelu koji se odnosi na krajnjeg kupca.

Ove iskaze koji su u međusobnom suglasju, osim u dijelu vremena smrti pok. Vele, sud cijeni prilagođene potrebama tužitelja u parnici. Osim toga svjedok Milas nije objektivni i nezainteresirani svjedok budući da je nesporno aktivno sudjelovao u cijelom projektu izgradnje pumpe kao poslovni suradnik tužitelja i dobar prijatelj pok. Vele. Sud prihvaća dio iskaza koji se odnosi na naftnu kompaniju kao krajnjeg investitora jer isto u suglasju s odredbom čl. 8. predugovora, logično i uvjerljivo.

Tuženica u bitnome ističe da su nesporne okolnosti koje su prethodile sklapanju predugovora međutim da je odmah nakon sklapanja istoga tražila od pok. Vele da joj vrati ovjereni primjerak predugovora s potpisom i pečatom firme koji nikada nije zaprimila nakon čega je u više navrata i na više načina bezuspješno pokušala stupiti u kontakt sa g. Velom. Tijekom 2012. godine imala je saznanja da je "Adamo" zatražio izdavanje lokacijske dozvole i tada je jednom prilikom bila u Uredu za urbanizam i susrela g. Milasa te ga je zamolila da joj Vela vrati ovjereni ugovor, međutim to se nije dogodilo. Tada na istraživanju Interneta dolazi do spoznaje da je "Adamo" u blokadi pa kako nema ovjereni primjerak ugovora i da bi sebe zaštitila šalje raskid ugovora koji su u "Adamu" primili 23. siječnja 2013. godine. Nikakvu povratnu informaciju od njih nije dobila niti ju je itko nazvao pa smatra da je izjava o raskidu prihvaćena. Prije primitka ove tužbe nije imala saznanja o tome da suprotna strana ostaje pri predugovoru. Dodaje da je zemljište još uvijek u njenom vlasništvu, da je tamo sagrađena pumpa koja nema uporabnu dozvolu zbog ovog postupka.

Što se tiče dijela iskaza svjedoka Ivana Jurjevića i tuženice u kojem suglasno navode da su nakon zaključenja predugovora utvrdili da je prednik tužitelja u blokadi i insolventan, sud iste odbacuje kao neuvjerljive budući da je uvidom u internetski izvod s linka www.poslovna.hr (l.s. 21) vidljivo da je društvo Adamo d.o.o. bilo u blokadi cijelu 2011. godinu te dobar dio 2012. godine, dakle u vrijeme sklapanja predugovora. S obzirom da je tuženica na sud ostavila dojam ozbiljne poslovne osobe, neživotno je i neuvjerljivo da ista nije znala za postojanje blokade pravnog prednika tužitelja prije sklapanja predugovora budući da se isto moglo utvrditi i utvrdilo se praktički jednim klikom miša. Sud smatra i prihvaća objašnjenja z.z. tužitelja i svjedoka Ivana Milasa kao uvjerljiva i logična da ista blokada te bonitet društva nije bio bitan niti je razlogom raskida predugovora jer je krajnji kupac bila naftna kompanija čije su ime znali Ivan Jurjević i njegova kćer, ovdje tuženica. Takav zaključak suda ima uporište i u odredbi čl. 8. predugovora kojom je omogućeno da se predugovor prenosi na treću osobu bez posebne suglasnosti budućeg prodavatelja te da će u kupoprodajnom ugovoru biti ugovoreno isto takvo pravo.

U postupku je nesporno utvrđeno i to uvidom u izvornik potpisane povratnice od strane Adama d.o.o. s datumom 23. siječnja 2013. godine te iskazima svjedoka Ivana Milasa i

zz. tužitelja da su znali za izjavu o raskidu ugovora i to prije odbijanja zahtjeva za izdavanjem lokacijske dozvole i da je tužitelj po predniku izjavu o raskidu uredno zaprimio, međutim je s njegove strane izostala bilo kakva reakcija. Objašnjenje Ivana Milasa da je to bilo stoga što su u telefonskom razgovoru s Ivanom Jurjevićem riješili ovaj problem i prihvatili njegovo pojašnjenje da mu je tako lakše srediti plombe na čestici u zk., bez potencijalno zainteresiranog kupca za zemljište, sud smatra neuvjerljivim, neozbiljnim i nelogičnim. Naime, u ovakvom projektu čija se vrijednost procjenjuje na milijunske iznose, a čiji su akteri (svi redom) ozbiljne poslovne osobe, postupati na način da se običnim telefonskim razgovorom o kojemu nema nikakvog traga rješava pitanje formalnog raskida predugovora čini se neozbiljno i neshvatljivo pogotovo što u pozadini cijelog projekta stoji i čeka krupna naftna kompanija s kojom Milas i tužitelj imaju poslovne dogovore.

Prema odredbi čl. 361. st. 1. i 2. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 34(05, 41/08, 125/11 i 78/15 – dalje: ZOO), kad je ispunjenje obveze u određenom roku bitan sastojak ugovora pa dužnik ne ispuni obvezu u tom roku, ugovor se raskida po samom zakonu. Ali vjerovnik može održati ugovor na snazi ako nakon isteka roka, bez odgađanja obavijesti dužnika da zahtijeva ispunjenje ugovora.

Odredba čl. 362. st. 1. i 2. ZOO-a propisuje da kad ispunjenje obveze u određenom roku nije bitan sastojak ugovora, dužnik zadržava pravo da i nakon isteka roka ispuni svoju obvezu, a vjerovnik da zahtijeva njezino ispunjenje. Ali ako vjerovnik želi raskinuti ugovor, mora ostaviti dužniku primjeren naknadni rok za ispunjenje. Ako dužnik ne ispuni obvezu u naknadnom roku (st. 3. istog čl.) nastupaju iste posljedice kao i u slučaju kad je rok bitan sastojak ugovora.

Odredba čl. 363. ZOO-a regulira pravo vjerovnika da raskine ugovor bez ostavljanja dužniku naknadnog roka za ispunjenje ako iz dužnikova držanja proizlazi da on svoju obvezu neće ispuniti ni u naknadnom roku.

Dakle, ZOO nije predvidio mogućnost da jedna strana jednostrane raskine ugovor prostom izjavom (osim u slučaju ugovaranja clausule irritatorie), a bez ostavljanja dužniku naknadnog i primjerenog roka za ispunjenje, što tuženica nesporno nije učinila. Slijedom iznjetoga, a primjenjujući temeljno načelo obveznog prava da se ugovori moraju poštovati sud je na stajalištu da predugovor nije raskinut izjavom tuženice jer u tom trenutku nisu bili ispunjeni zakonski uvjeti za jednostranim raskidom.

Sud je na stajalištu da u trenutku sastavljanja izjave o raskidu nisu bili ispunjeni uvjeti za raskid predugovora, da je tuženica postupila suprotno dobrom poslovnom običaju te suprotno načelu savjesnosti i poštenja u pravnom prometu kada je jednostrano raskinula predugovor za čiji raskid nisu bili ispunjeni zakonski uvjeti niti je postojao opravdan razlog za raskid. Ovo tim više što u izjavi u raskidu tuženica uopće nije navela razlog za raskid. Po sklapanju predugovora tužitelj je sa svoje strane promptno krenuo u ispunjenje dogovorenih uvjeta, što i nije sporno jer je tuženica znala za postupak izdavanja lokacijske dozvole. Međutim, na izjavu o raskidu prednik tužitelja ne reagira i ne daje jasno i nedvosmisleno tuženici do znanja da ne pristaje na raskid. Sud je na stajalištu da je nakon primitka izjave o raskidu isti trebao bez odgađanja obavijestiti tuženicu (ne njezinog oca) da želi održati predugovor na snazi i da ne prihvaća raskid, također sve u skladu s načelom savjesnosti i poštenja u pravnom prometu. Dakle, pitanje je da li je zbog pasivnosti prednika tužitelja nastupio raskid predugovora ili nije.

Primjenom gore citiranih članaka ZOO-a na činjenična utvrđenja u ovoj parnici zaključak je suda da nije jer pasivnost tužitelja nema utjecaja na opstojnost predugovora niti se konkludentnim radnjama može dati u konkretnom slučaju (šutnja) suglasnost na raskid

(pred)ugovora. To više što je tužitelj sa svoje strane aktivno radio na ispunjenja zadanih uvjeta kako bi se ostvarile pretpostavke za sklapanje glavnog ugovora.

Prema odredbi čl. 268. st. 1. i 5. ZOO-a predugovor je ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor. Sklapanje glavnog ugovora može se zahtijevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje, a ako taj rok nije predviđen, onda od dana kad je prema naravi posla i okolnostima ugovor trebao biti sklopljen.

Glavna svrha predugovora jest sklapanje glavnog ugovora, dakle, njegovim sklapanjem ne nastaje obveza na ispunjenje neke ugovorne obveze, makar su stranke već u samom predugovoru dogovorile u čemu se ta obveza sastoji. Samom definicijom predugovora zakonodavac nije nametnuo konkretan rok sklapanja ugovora kao njegov bitni element, nego navodi da predugovorne stranke preuzimaju obvezu kasnijeg sklapanja ugovora. Preporuča se da se taj rok ipak navede kako bi stranke znale u kojem trenutku za njih nastaje obveza sklapanja glavnog ugovora. Ukoliko jedna strana ne ispunji svoju obvezu iz predugovora, odnosno ne sklopi u određenom roku glavni ugovor, druga strana može podnijeti tužbu sudu. Tada će sud naložiti stranci sklapanje glavnog ugovora u određenom roku. Ukoliko tuženi ne postupi po nalogu suda, sudska će presuda, koja mora sadržavati sve bitne sastojke i glavni sadržaj konačnog ugovora, nadomjestiti glavni ugovor. U takvom se slučaju preporuča da tužitelj u tužbi, pored naloga za zaključenje glavnog ugovora, navede i glavni sadržaj konačnog ugovora. U slučaju da se konačni ugovor ne sklopi u predviđenom roku, a tužitelj nije podnio tužbu na ispunjenje predugovora u predviđenom roku, prestaje pravo na sklapanje glavnog ugovora s obzirom na to da je rok iz članka 268. stavka 5. prekluzivne naravi.

Uvidom u predugovor vidljivo je da je ugovoren rok za sklapanje glavnog ugovora (deset dana od kumulativnog ispunjenja svih uvjeta iz čl. 3.). Nesporno tuženica nije ni do danas uspjela riješiti plombe u zemljišnoknjižnom odjelu na predmetnoj čestici, a izdavanje konačne lokacijske dozvole za izgradnju benzinske pumpe spriječila je upravo tuženica svojim postupanjem jer je otišla u ured koji se bavi izdavanjem dozvola, predala im izjavu o raskidu predugovora te kao vlasnica predmetne čestice uskratila davanje suglasnosti na izdavanje lokacijske dozvole. Pojašnjenje da je to učinila iz razloga što je društvo bilo u blokadi sud je već odbacio kao neuvjerljivo i neiskreno dok sama okolnost da nije uspjela stupiti u kontakt s pok. Velom nije samo po sebi razlog za opravdan raskid predugovora jer je znala da je prednik tužitelja u aktivnom postupku izdavanja lokacijske dozvole.

Međutim, iako je tuženica pokušala raskinula predugovor iz drugih razloga od onih koje navodi, sud je na stajalištu da je tužitelj propustio prekluzivan rok iz čl. 268. st. 5. ZOO-a od šest mjeseci jer je nakon primitka izjave o raskidu predugovora krajem siječnja 2013. godine saznao da tuženica ne želi pristupiti sklapanju glavnog ugovora. Najkasnije je to bez ikakve sumnje trebao spoznati, ukoliko bi se prihvatilo njegovo objašnjenje da je u telefonskom razgovoru s Ivanom Jurjevićem razjašnjeno da je raskid samo varka kako bi ovaj lakše riješio z.k. stanje, kada je tužitelju pravomoćno odbijen zahtjev za izdavanjem lokacijske dozvole u srpnju 2013. godine (l.s. 28) i kada je nedvojbeno postalo izvjesno da je projekt pumpe osuđen na propast.

Naime, iz obrazloženja rješenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 4. srpnja 2013. godine vidljivo je da je zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole odbijen upravo radi protivljenja tuženice kao vlasnice predmetnog zemljišta. Dakle, srpanj 2013. godine krajnje je vrijeme kada tužitelj saznaje da tuženica definitivno ne želi održati predugovor na snazi, da neće pristupiti sklapanju glavnog ugovora jer je svojim postupcima onemogućila izdavanje lokacijske dozvole pa mu rok od šest mjeseci istječe najkasnije do kraja prosinca 2013. godine unutar kojega je mogao tužbom tražiti sklapanje glavnog ugovora. Kako tužitelj

tužbu podnosi tek 23. studenog 2015. godine, znatno po proteku prekluzivnog roka od šest mjeseci, iz tog mu je razloga odbijen tužbeni zahtjev kao neosnovan pod toč. II, III. i IV.

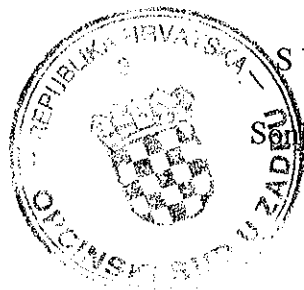
Za istaknuti je, da je po mišljenju ovog suda, tužitelj s uspjehom sada od tuženice mogao zahtijevati samo naknadu pretrpljene štete.

Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 2. i čl. 155. ZPP-a, a trošak priznat tužitelju sastoji se od zastupanja istog po punomoćnicima iz redova odvjetnika i to za sastav tužbe 250 bodova (Tbr. 7. toč. 1.), za pristup na ročište od 3. 5. 2016. godine 2922 boda (Tbr. 9. toč. 2.), za pristup na ročišta od 24. 11. 2016. i 23. 1. 2017. godine od po 5845 bodova (Tbr. 9. toč. 1.) te za sastav podneska od 3. 5. 2016. godine 5845 bodova (Tbr. 8. toč. 1.) s tim da vrijednost svakog boda iznosi 10,00 kn, sve prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 91/04, 37/05, 59/07, 148/09 i 148/12), što iznosi 207.070,00 kn, što sa PDV-om od 25% ukupno iznosi 258.837,00 kn čemu se pridodaje sudska pristojba na tužbu u iznosu od 2.350,00 kn te na presudu 5.000,00 kn, ukupno 266.187,00 kn.

Trošak priznat tuženici sastoji se od zastupanja iste po punomoćnicima iz redova odvjetnika i to za sastav odgovora na tužbu 250 bodova (Tbr. 8. toč. 1.), za pristup na ročište od 3. 5. 2016. godine 2922 boda (Tbr. 9. toč. 2.), za pristup na ročišta od 24. 11. 2016. i 23. 1. 2017. godine od po 5845 bodova (Tbr. 9. toč. 1.) te za sastav podneska od 9. 5. 2016. godine 5845 bodova (Tbr. 8. toč. 1.) s tim da vrijednost svakog boda iznosi 10,00 kn, sve prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 91/04, 37/05, 59/07, 148/09 i 148/12), što iznosi 207.070,00 kn, što sa PDV-om od 25% ukupno iznosi 258.837,00 kn.

Sud je cijenio uspjeh stranaka u parnici kvalitativno i kvantitativno pa s obzirom na dio tužbenog zahtjeva u kojem dijelu je tužitelj uspio, a u odnosu na preostali dio u kojem dijelu je podlegao, a tuženica uspjela, smatra da je uspjeh tužitelja u parnici 25%, a tuženice 75%. Stoga je valjalo od priznatog troška tužitelja (266.187,00 kn) odbiti priznati trošak tuženici (266.187,00 kn) srazmjerno uspjehu u sporu te tako tužitelj treba naknaditi tuženici iznos od 127.581,00 kn (od 194.127,00 kn – 75% odbijeno je 66.546,00 kn – 25%).

U Zadru, 27. veljače 2017. godine



SUDAC

Senja Miljak, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka pisanog opravka iste, putem ovog suda za Županijski sud u Zadru, pisano u tri primjerka za sud i protivnu stranku.

- DNA: 1. Tužitelju po punomoćniku,
2. Tuženici po punomoćnicima.

TOČNOST OTPRAVKA
OVLAŠTENI SLUŽBENIK

Senja Miljak