



REPUBLIKA HRVATSKA  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU**  
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: 24 P-3235/13-48

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 građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda mr.sc. Leonu Širiću, u pravnoj stvari tužitelja EUROING d.o.o., Zagreb, X. Vrbik 2, OIB: 62576900177, kojeg zastupa punomoćnik Gordan Vuletić, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika Enimarka Ponjevića iz Zagreba, Ivana Stožira 6, OIB: 65617916087, kojeg zastupa punomoćnica Lea Kalda, odvjetnica u Zagrebu, radi utvrđenja i raskida ugovora, nakon održane glavne i javne rasprave, zaključene dana 26. ožujka 2019. u nazočnosti zamjenice punomoćnika tužitelja Ive Kužnar, odvjetničke vježbenice i punomoćnice tuženika Lee Kalda, odvjetnice, dana 9. svibnja 2019.

p r e s u d i o j e

I/ U cijelosti se odbija tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„1. Utvrđuje se da je raskinut Ugovor sklopljen dana 31.3.2010. između tužitelja EUROING d.o.o., Zagreb, kao prodavatelja i tuženika Enimarka Ponjevića, kao kupca, ovjeren u potpisu kod Zdenka Frida, javnog bilježnika iz Zagreba pod posl.br. OV-5364/10.

2. Utvrđuje se da je raskinut Ugovor sklopljen dana 31.3.2010. između tužitelja EUROING d.o.o., Zagreb, kao prodavatelja i tuženika Enimarka Ponjevića, kao kupca, ovjeren u potpisu kod Zdenka Frida, javnog bilježnika iz Zagreba pod posl.br. OV-5366/10.“.

II/ U cijelosti se odbija eventualno kumulirani tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„1. Raskida se Ugovor sklopljen dana 31.3.2010. između tužitelja EUROING d.o.o., Zagreb, kao prodavatelja i tuženika Enimarka Ponjevića, kao kupca, ovjeren u potpisu kod Zdenka Frida, javnog bilježnika iz Zagreba pod posl.br. OV-5364/10.

2. Raskida se Ugovor sklopljen dana 31.3.2010. između tužitelja EUROING d.o.o., Zagreb, kao prodavatelja i tuženika Enimarka Ponjevića, kao kupca, ovjeren u potpisu kod Zdenka Frida, javnog bilježnika iz Zagreba pod posl.br. OV-5366/10.“.

III/ Odbija se zahtjev tužitelja EUROING d.o.o., Zagreb za naknadom troškova parničnog postupka, u cijelosti.

IV/ Nalaže se tužitelju EUROING d.o.o., Zagreb naknaditi tuženiku Enimarku Ponjeviću troškove parničnog postupka u iznosu od 43.625,00 kn, u roku 15 dana.

Obrazloženje

Tužitelj EUROING d.o.o., Zagreb je podnio ovom sudu dana 24.4.2013. tužbu protiv tuženika Enimarka Ponjevića, radi utvrđenja podredno raskida ugovora, u kojoj je naveo kako su tužitelj kao prodavatelj i tuženik kao kupac dana 31.3.2010. zaključili dva ugovora, i to:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnina za cijenu od 23.000,00 eura u kunskej protuvrijednosti s javnobilježnički ovjerenim potpisom prodavatelja po Zdenku Fridu, javnom bilježniku u Zagrebu pod posl.br. OV-5364/10 (dalje: Ugovor br. OV-5364/10) i
- Ugovor o kupoprodaji nekretnina za cijenu od 97.000,00 eura u kunskej protuvrijednosti s javnobilježnički ovjerenim potpisom prodavatelja po Zdenku Fridu, javnom bilježniku u Zagrebu pod posl.br. OV-5366/10 (dalje: Ugovor br. OV-5366/10),

te da je tužitelj kao prodavatelj odmah po zaključenju ovih ugovora ispunio svoju ugovorima preuzetu obvezu i predao tuženiku u posjed kupljene posebne dijelove u osnovnoj rohbau izvedbi nakon čega je tuženik započeo s daljnjim uređenjem i završnim radovima koji su uvjet za dovršetak objekta, tehnički pregled, uporabnu dozvolu, etažiranje i upis objekta u zemljišnu knjigu, ali da tuženik nije ispunio svoju ugovorima preuzetu obvezu i nije dovršio uređenje kupljenih posebnih dijelova do stupnja kako je to bilo ugovoreno, a koji bi omogućio tehnički pregled, ishođenje uporabne dozvole, etažiranje i upis objekta, te osobito da tuženik nije postupao po zahtjevima tužitelja kao investitora, a koji su bili nužni za ishođenje uporabne dozvole, sve kako je to ugovoreno odredbama čl. 3. st. 1. oba ugovora pa, kako tuženik ni po višekratnim pozivima tužitelja nije ispunio svoju ugovorima preuzetu obvezu, tužitelj nije mogao ispuniti svoje preuzete obveze te je pretrpio veliku štetu koja će biti predmet posebnog postupka i da je zbog navedenog Dopisom od 4.12.2012. izjavio tuženiku kako raskida ugovore slijedom čega ustaje s predmetnom tužbom i zahtijeva od suda utvrditi kako su oba ugovora raskinuta, a podredno, ukoliko sud ne bi taj tužbeni zahtjev ocijenio osnovanim, zahtijeva od suda konstitutivnom odlukom raskinuti oba ugovora, sve uz naknadu troškova parničnog postupka tužitelju sa zakonskim zateznim kamatama počevši od presuđenja do isplate.

Tuženik je podnio odgovor na tužbu u kojem je naveo kako spori tužbu i tužbeni zahtjev, kao i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev u cijelosti. Nadalje je naveo kako ne spori da je s tužiteljem zaključio navedene ugovore, a naveo je i kako je isplatio tužitelju cjelokupnu ugovorenu kupovninu po oba ugovora kako je to vidljivo:

- iz čl. 6. oba ugovora kojima tužitelj bezuvjetno dozvoljava uknjižbu tuženikovog prava vlasništva, te se obvezuje u slučaju potrebe zaključiti dodatak ugovorima u svrhu uknjižbe tuženikovog prava vlasništva, te
- iz sadržaja Sporazuma o načinu rješavanja međusobnih odnosa i zasnivanju založnog prava na nekretnini radi osiguranja zaključenog 24.7.2009. kojim se tužitelj obvezao isplatiti tuženiku iznos od 120.000,00 eura u kunskej protuvrijednosti uvećano za zatezne kamate počevši od 25.7.2009. do isplate, a koja obveza dopijeva 24.7.2010., na temelju kojeg je na nekretninama tužitelja upisano pravo zaloga u svrhu osiguranja tuženikove tražbine,

a da tužitelj nije ispunio svoju ugovornu obvezu i sukladno čl. 3. oba ugovora izgradio građevinu, proveo prijavni list i uspostavio vlasništvo posebnih dijelova nekretnine niti je tuženiku vratio iznos osiguran založnim pravom pa da je tuženik kod ovog suda pokrenuo parnični postupak pod posl.br. P-350/13, kao i da nije točno da bi tužitelj ispunio svoju ugovornu obvezu i odmah po zaključenju oba ugovora predao tuženiku kupljene posebne dijelove u osnovnoj rohbau izvedbi niti da bi tuženik započeo s radovima koji bi bili uvjet za dovršetak objekta, tehnički pregled, uporabnu dozvolu, etažiranje i upis objekta u zemljišne knjige. Ukazao je kako se tužitelj odredbama čl. 3. st. 1. oba ugovora obvezao stambeni objekt dovršiti u cijelosti, kao i posebni dio dovršiti, a sve u osnovnoj rohbau izvedbi što podrazumijeva ugrađenu vanjsku stolariju te ugrađene sve priključke do brojila u stanu, i to najkasnije do 30.6.2010. i o tome na nedvojben način obavijestiti kupca, dok se kupac obvezao sve ostale radove izvesti u vlastitom aranžmanu i postupati po zahtjevima investitora

a koji su nužni radi ishođenja uporabne dozvole, a da tužitelj ništa od navedenog nije ispunio, kako do ugovorenog 30.6.2010., tako niti do danas. Naveo je i kako činjenica da tužitelj nije predao tuženiku u posjed kupljene posebne dijelove proizlazi iz sadržaja čl. 1. st. 1. i čl. 2. st. 2. oba ugovora u kojim odredbama je navedeno kako tužitelj još gradi stambenu građevinu, kao i iz sadržaja čl. 7. st. 2. oba ugovora u kojim odredbama je navedeno da će prilikom primopredaje biti sastavljen primopredajni zapisnik u kojem će potvrditi stanje posebnog dijela nekretnine, a da takav zapisnik nikada nije sastavljen niti potpisan po tuženiku. Spori i da bi ga tužitelj bilo kada pozivao na ispunjenje bilo koje ugovorne obveze. Nadalje je naveo i kako se tužitelj odredbama čl. 3. st. 2. oba ugovora obvezao najkasnije do 30.12.2010. provesti u zemljišnim knjigama ovog suda promjenu kulture i upis objekta prema čl. 2. st. 3. oba ugovora, a da niti to nije učinio, kao što nije niti brisao založno pravo i proveo etažiranje bez upisanih tereta li služnosti na posebnom dijelu, nego na nekretnini postoji cijeli niz upisanih založnih prava za korist Republike Hrvatske, Krešimira Peremina i dr., a naglasio je i kako je založno pravo za korist društva Vester d.o.o. upisao nakon zaključenja spornih ugovora s tuženikom. Naveo je i kako se tužitelj odredbama čl. 2. st. 3. oba ugovora obvezao izgraditi nekretninu u svemu sukladno Građevinskoj dozvoli od 17.7.2007., a da iz Sporazuma o načinu izvršavanja sporazuma koji je među strankama ovog postupka zaključen još 19.4.2008. razvidno da je u podrumskom dijelu objekta nastao „tolerirajući građevinski višak“ koji predstavlja šest manjih prostorija ukupne površine 111,98 m<sup>2</sup> koje građenje mimo građevinske dozvole onemogućuje potvrdu elaborata temeljem kojeg bi se provela uspostava vlasništva samostalnih posebnih dijelova nekretnine, a kojeg se obvezao izraditi, potvrditi i provesti upravo tužitelj pa da slijedom svega navedenog tuženik nikada nije niti bio u poziciji pristupiti izvršenju kakvih drugih radova kako je to navedeno u čl. 7. st. 3. oba ugovora niti je to tužitelj kao prodavatelj uopće bilo kada na nedvojben način zatražio. Ukazao je i kako je zaprimio tužiteljev Dopis od 4.12.2012. u kojem ukratko navodi kako je pravnim i faktičnim radnjama tuženika došlo do raskida oba ugovora, a da u nastavku još jednom raskida iste, dok se tuženik Dopisom od 8.1.2013. nije posebno očitovao na ove tužiteljeve navode jer su isti bili neodređeni i paušalni, nego je zatražio od tužitelja da konkretno i precizno navede koje su to pravne i faktične radnje kojima je tuženik raskinuo ove ugovore, po mogućnosti uz navođenje relevantnih zakonskih odredbi, pa da stoga smatra kako mu tužitelj nije raskinuo sporne ugovore jer upravo tužitelj nije ispunio nijednu od svojih ugovornih obveza pa tako:

- nije dovršio stambeni objekt u cijelosti, kao niti posebne dijelove, a sve u osnovnoj rohbau izvedbi što podrazumijeva ugrađenu vanjsku stolariju te ugrađene sve priključke do brojila u stanu, i to najkasnije do 30.6.2010.,
- nije o prethodno navedenom nikada obavijestio tuženika kao kupca,
- nije do 30.12.2010. proveo u zemljišnim knjigama ovog suda promjenu kulture i upis objekta,
- nije ishodio brisanje založnih prava,
- nije proveo etažiranje bez upisanih tereta ili služnosti na posebnom dijelu te o istome na nedvojben način obavijestio tuženika,
- itd.

slijedom čega ni tuženik nije bio u poziciji pristupiti izvršenju drugih radova kako je to navedeno u čl. 7. st. 3. oba ugovora pa je na raskid ugovora isključivo ovlašten tuženik, a ne tužitelj, kao i da tužitelj očito nije spreman niti vratiti tuženiku plaćenu kupovninu u ukupnom iznosu od 120.000,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti. Zaključno je naveo i kako sukladno pravilima o istodobnom ispunjenju obveza tuženik nije niti bio dužan izvesti radove iz čl. 7. st. 3. oba ugovora jer tužitelj nije ispunio, a očito nije niti spreman ispuniti svoje ugovorima preuzete obveze slijedom čega predlaže u cijelosti odbiti i tužbeni zahtjev i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev.

Sud je tijekom postupka proveo sljedeće po strankama predložene dokaze, i to izvršio uvid u Ugovor br. OV-5366/10 (list 6-9 i 79-82 spisa), Ugovor br. OV-5364/10 (list 10-13 i 75-78 spisa), Sporazum o načinu rješenja međusobnih odnosa od 24.7.2009. (list 28-32 i 71-74 spisa), Izvatke iz zemljišnih knjiga (list 33-34 i 36-40 spisa), Fotografije (list 35 spisa), Sporazum o načinu izvršavanja sporazuma od 19.4.2008. (list 41-43 i 68-70 spisa), Dopis tuženika od 7.1.2013. s povratnicom (list 44-48 spisa), Elektronsku poštu od 13.2.2013. (list 49 spisa), dva Predugovora od 2.4.2008. (list 83-85 i 86-88 spisa), Potvrde Željka Žnidarića (list 97-100 spisa), Ugovor o zajmu od 26.10.2009. (list 101-105 spisa), Ugovor o uređenju međusobnih odnosa od 26.10.2009. (list 106-111 spisa), Ugovor o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 26.10.2009. (list 112-114 spisa) i dio Presude ovog suda posl.br. P-350/13 od 31.12.2018. (list 265-266 spisa), te proveo dokaz saslušanjem svjedoka Željka Žnidarića (list 134-136 spisa), Milana Lasića (list 137-138 spisa), Tomislava Kindera (list 139 spisa), Zorana Jelenića (list 145-147 spisa) i Damira Derjanovića (list 147-149 spis), zatim dokaz saslušanjem stranaka, tj. zakonskog zastupnika tužitelja Borne Žnidarića (list 118-121 spisa) i tuženika (list 125-126 spisa) te dokaz građevinskim vještačenjem po stalnom sudskom vještaku Bernardu Mahečiću uz prethodni očevid (list 157-158 i 163-178 spisa) i usmenim očitovanjem istog vještaka na ročištu dana 14.3.2018. (list 188-190 spisa).

Vodeći se načelom ekonomičnosti postupka sukladno čl. 10. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 i 89/14, dalje: ZPP) sud nije saslušao daljnje predložene svjedoke obzirom je iz iskaza već saslušanih svjedoka sud stekao opći dojam, dok daljnjim saslušanjima svjedoka iz njihovih iskaza ne bi mogao pouzdano utvrditi odlučne činjenice, nego ih je sud utvrdio poglavito očevidom i provedenim građevinskim vještačenjem na kojem dominantno temelji ovu svoju odluku. Sud iz istog razloga nije proveo niti dokaz preslušavanjem audio snimki razgovora između tuženika i Željka Žnidarića. Sud nadalje nije uzeo u obzir Nalaz i mišljenja građevinskog vještaka Gorana Korice dan u ovosudnom spisu Ovr-7353/15 (list 192-252 spisa) jer je ovaj dokaz predložen tek nakon zaključenja pripremnog ročišta, a tuženik niti tvrdi niti ovaj sud nalazi iznimnih razloga za njegovo prihvaćanje sukladno čl. 299. st. 2. i 3. ZPP-a.

Cijeneći sve dokaze zajedno i svaki dokaz zasebno, na temelju rezultata dokaznog postupka, sukladno čl. 8. ZPP-a, ovaj sud je utvrdio da niti tužbeni zahtjev niti eventualno kumulirani tužbeni zahtjev nisu osnovani.

U odnosu na tužbeni zahtjev kojim tužitelj zahtijeva utvrditi da su Ugovor br. OV-5364/10 i Ugovor br. OV-5366/10 raskinuti sud je utvrdio kako slijedi.

Uvidom u Ugovor br. OV-5364/10 i Ugovor br. OV-5366/10 sud je utvrdio da su tužitelj kao prodavatelj i tuženik kao kupac dana 31.3.2010. zaključili ove ugovore o kupoprodaji suvlasničkog dijela zk.č.br. 1072/48 i 1072/24 k.o. Grad Zagreb, tada u naravi stambenog objekta u izgradnji, i to:

- Ugovorom br. OV-5364/10 onog dijela koji će odgovarati budućem posebnom dijelu – podrumskom spremištu s posebnim ulazom koji se sastoji od dvije prostorije, ukupne površine 59,65 m<sup>2</sup> za cijenu od 23.000,00 eura u kunsnoj protuvrijednosti koja će se po konačnoj izmjeri umanjiti ili povećati u slučaju odstupanja u površinama,
- Ugovorom br. OV-5366/10 onog dijela koji će odgovarati budućem posebnom dijelu – stanu oznake A u razizemlju koji se sastoji od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice, kupaonice, balkona i vrta, ukupne površine 58,73 m<sup>2</sup>, kao

i garaži broj 4 s dva parkirna mjesta, površine 16,84 m<sup>2</sup>, za cijenu od 97.000,00 eura u kunscoj protuvrijednosti koja će se po konačnoj izmjeri umanjiti ili povećati u slučaju odstupanja u površinama.

Uvidom u Ugovor br. OV-5364/10 i Ugovor br. OV-5366/10 sud je utvrdio da se tužitelj kao prodavatelj odredbama čl. 3. st. 1. i čl. 7. oba ugovora obvezao dovršiti stambeni objekt u cijelosti, kao i posebni dio koji je predmet prodaje, sve u osnovnoj rohbau izvedbi što podrazumijeva ugrađenu vanjsku stolariju te ugrađene sve priključke do brojila u stanu i o tome na nedvojbeni način obavijestiti tuženika kao kupca te mu predati u takvom stanju kupljeni dio u posjed slobodan od osoba i stvari i o tome sačiniti zapisnik o primopredaji, sve najkasnije do 30.6.2010., dok se tuženik obvezao potom na kupljenom posebnom dijelu o svom trošku izvesti sve ostale radove nužne za tehnički pregled radi ishođenja uporabne dozvole, poštujući pritom upute prodavatelja.

Prema čl. 336. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05 i 41/08, dalje: ZOO) ugovor stvara prava i obveze za ugovorne strane, a prema čl. 9. istog Zakona svaki sudionik u obveznom odnosu je dužan ispuniti svoju obvezu i odgovoran je za njezino ispunjenje.

Dakle, i tužitelj i tuženik su sukladno navedenim zakonskim odredbama bili dužni ispuniti svoje ugovorima preuzete obveze.

Prema čl. 360. ZOO-a u dvostranoobveznim ugovorima, kad jedna strana ne ispuni svoju obvezu, druga strana može, ako nije što drugo određeno, zahtijevati ispunjenje obveze ili, pod pretpostavkama predviđenim u idućim člancima, raskinuti ugovor jednostavnim izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete.

Prema čl. 362. st. 1., 2. i 3. ZOO-a 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, a ako dužnik ne ispuni obvezu niti u naknadnom roku, nastupaju iste posljedice kao i u slučaju kad je rok bitan sastojak ugovora, tj. ugovor se smatra raskinutim.

K tome, prema čl. 363. ZOO-a vjerovnik može raskinuti ugovor i bez ostavljanja dužniku naknadnog roka za ispunjenje ako iz dužnikova držanja proizlazi da on svoju obvezu neće ispuniti ni u naknadnom roku.

Uvidom u Dopis tuženika od 7.1.2013. s povratnicom sud je utvrdio da je tužitelj kao prodavatelj dana 4.12.2012. sastavio dopis kojeg je tuženik zaprimio 2.1.2013., a u kojem obavještava tuženika kako je pravnim i faktičnim radnjama poduzetim od strane tuženika došlo do raskida oba ugovora te opreza radi još jednom navodi kako raskida ugovore i poziva tuženika da odmah, a najkasnije u roku 8 dana ispuni svoje obveze po predmetnim ugovorima koje je navodi trebao odavno ispuniti, a nakon čega je tuženik Dopisom od 7.1.2013. sastavljenim po njegovoj punomoćnici Lei Kalda, odvjetnici zatražio da se tužitelj, obzirom na neodređenost i paušalnost svojih navoda, konkretno i precizno očituje koje su to pravne i faktične radnje koje je tuženik poduzeo i kojima je raskinuo ugovore te ispunjenje kojih to točno obveza tužitelj zahtijeva od tuženika obzirom navodi kako upravo tužitelj nije ispunio cijeli niz svojih obveza. Ovaj dopis koji je tuženik poslao na adresu tužitelja preporučeno uz povratnicu vraćen je neuručen s naznakom „Obaviješten nije podigao“.

Dakle, iako spisu uopće ne prileži dopis tužitelja od 4.12.2012. kojeg je tuženik zaprimio 2.1.2013., sud je na posredan način uvidom u Dopis tuženika od 7.1.2013. s povratnicom utvrdio kako je tužitelj tim dopisom između ostalog pisano obavijestio tuženika kako smatra da je tuženik svojim pravnim i faktičnim radnjama uzrokovao raskid oba ugovora. Tužitelj ne pojašnjava koje su to radnje, a niti sud nalazi da bi uopće postojala ranije citiranim odredbama ZOO-a predviđena mogućnost takvog raskida pa se ugovori stoga već iz ovog razloga ne mogu smatrati raskinutima.

Nadalje, sud je uvidom u Dopis tuženika od 7.1.2013. s povratnicom na posredan način utvrdio da je tužitelj u tom svom dopisu od 4.12.2012. kojeg je tuženik zaprimio 2.1.2013. opreza radi još jednom naveo kako raskida predmetne ugovore, no niti ova izjava tužitelja nema pravnog učinka jer rok za ispunjenje obveze tuženika nije ugovoren kao bitan sastojak ugovora pa tužitelj nema mogućnost jednostranog raskida spornih ugovora bez ostavljanja naknadnog roka za ispunjenje u smislu čl. 362. ZOO-a. K tome, iz navoda tužitelja u toj pisanoj izjavi kao niti iz u ovom postupku utvrđenog ne proizlazi da bi se iz tuženikovog držanja eventualno moglo zaključiti kako on svoju obvezu neće ispuniti ni u naknadnom roku pa tužiteljeva izjava o raskidu oba ugovora ne stvara pravne učinke niti temeljem čl. 363. ZOO-a.

Završno, sud je uvidom u Dopis tuženika od 7.1.2013. s povratnicom na posredan način utvrdio da je tužitelj u svom dopisu od 4.12.2012. između ostalog pozvao tuženika i da odmah, a najkasnije u roku 8 dana ispuni sve svoje obveze po predmetnim ugovorima koje je navodi trebao odavno ispuniti. Tužitelj u toj pisanoj izjavi ne pojašnjava koje su to tuženikove obveze ostale neispunjene, a ne pojašnjava to niti naknadno u Elektronskoj pošti od 13.2.2013. u kojoj samo tvrdi da sve pošiljke uredno prima iako to očito nije točno. Ova tužiteljeva izjava iz dopisu od 4.12.2012. kojom neodređeno poziva tuženika na ispunjenje ugovorima preuzete obveze po ocjeni ovog suda već zbog svoje neodređenosti ne stvara pravne učinke i ne može se smatrati urednim pozivom dužniku na ispunjenje u naknadnom primjerenom roku jer tuženik iz poziva ne može razaznati ispunjenje koje to obveze tužitelj zahtijeva. Slijedom navedenog, već iz ovog razloga se ne može smatrati da su predmetni ugovori protekom roka od 8 dana od primitka ovog tužiteljevog pisanog poziva raskinuti po sili zakona sukladno čl. 362. st. 1., 2. i 3. ZOO-a.

Međutim, obzirom tužitelj u tužbi pojašnjava kako smatra da je kao prodavatelj odmah po zaključenju predmetnih ugovora ispunio sve svoje ugovorne obveze i predao tuženiku u posjed kupljene posebne dijelove u osnovnoj rohbau izvedbi, a da je tuženik potom započeo, ali odmah zatim stao s daljnjim uređenjem i završnim radovima koji su bili uvjet za dovršetak objekta, uspješan tehnički pregled i ishodenje uporabne dozvole te potom upis objekta u zemljišnu knjigu zajedno s etažiranjem, ne postupajući pritom ni po zahtjevima tužitelja kao investitora, čak niti po višekratnim pozivima tužitelja, sve kako je to ugovoreno odredbama čl. 3. st. 1. oba ugovora, pa da niti tužitelj stoga nije mogao ispuniti svoju ugovorima preuzetu obvezu obavljanja tehničkog pregleda i ishodenja uporabne dozvole te potom upisa objekta u zemljišnu knjigu zajedno s etažiranjem, to je opreza radi potrebno reći još i kako iz provedenih dokaza proizlazi da tužiteljev navod uopće nije točan i da tuženik uopće nije zakasnio s ispunjenjem svoje obveze, nego je upravo tužitelj bio u zakašnjenju zbog kojeg tuženik do današnjeg dana ne može započeti ispunjavati svoju ugovorima preuzetu obvezu pa i iz tog razloga ovaj pisani poziv tužitelja na ispunjenje u naknadnom roku ne može imati za posljedicu raskid predmetnih ugovora temeljem čl. 362. ZOO-a (tuženik nije bio niti je do danas u zakašnjenju).

Naime, sud je uvidom u Ugovor br. OV-5364/10 i Ugovor br. OV-5366/10 utvrdio, kako je to ranije obrazloženo, da je tužitelj sukladno čl. 3. st. 1. i čl. 7. oba ugovora bio dužan dovršiti stambeni objekt uključujući i buduće posebne dijelove koje je tuženik kupio, sve do osnovne rohbau izvedbe i potom predati tuženiku takve posebne dijelove, sve do 30.6.2010., a nakon čega je tuženik tek bio dužan na kupljenim posebnim dijelovima izvršiti daljnje građevinske radove nužne za uspješan tehnički pregled.

Sud je iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka za građevinu Bernarda Mahečića, d.i.a. uz prethodni očevid i usmenog očitovanja istog vještaka na ročištu dana 14.3.2018. utvrdio da vještak razlikuje:

- grubu rohbau fazu koja podrazumijeva samo osnovnu nosivu konstrukciju zgrade s temeljnom hidroizolacijom i krovom,
- osnovnu rohbau fazu koja podrazumijeva sve radove navedene u čl. 3. st. 1. oba ugovora, te
- finu rohbau fazu koja podrazumijeva sve radove koji prethode tehničkom pregledu, a to znači izvedene sve građevinsko-obrtničko-instalaterske radove bez završnih obrada podova, zidova, sobnih vrata i sanitarne opreme, ali uz obvezatno ugrađene bojlere i sva trošila,

a da je na konkretnom objektu stanje prilikom očevida bilo takvo da su zajednički dijelovi zgrade bili u gruboj rohbau fazi, da su stanovi na prvom katu i potkrovlju bili negdje između osnovne i fine rohbau faze, a da su stanovi u razizemlju i podrumu (pa tako i posebni dijelovi koje je tuženik kupio) bili u nižoj fazi dovršenosti, tj. samo u većoj mjeri, ali ne i potpuno u osnovnoj rohbau fazi.

Sud je u cijelosti prihvatio nalaz i mišljenje građevinskog vještaka jer je dan na jasan i razumljivo način, dok je prigovore stranaka vještak također jasno i razumljivo u cijelosti otklonio.

Dakle, iz utvrđenog je razvidno da je upravo tužitelj sve do današnjeg dana u zakašnjenju s ispunjenjem svoje ugovorne obveze izvođenja građevinskih radova na posebnim dijelovima koje je tuženik kupio do ugovorene osnovne rohbau faze. Tuženik stoga niti teoretski nije mogao preuzeti posjed kupljenih posebnih dijelova u osnovnoj rohbau fazi i pasti u zakašnjenje sa svojom obvezom izvršenja preostalih radova od osnovne rohbau faze pa do faze potpune spremnosti kupljenih posebnih dijelova za tehnički pregled. Tužitelj te posebne dijelove nikada prethodno nije izgradio do ugovorene osnove rohbau faze da bi tuženik mogao nastaviti s preostalim finijim radovima. Slijedom navedenog, dopis tužitelja od 4.12.2012. kojeg je tuženik zaprimio 2.1.2013. i kojim ga između ostalog poziva na ispunjenje ugovorom preuzetih obveza ne može se smatrati valjanim pozivom na ispunjenje ugovorne obveze dovršetka radova na kupljenim posebnim dijelovima u naknadnom primjerenom roku u smislu čl. 362. st. 1., 2. i 3 ZOO-a jer tuženik jednostavno niti tada niti bilo kada do današnjeg dana nije bio u zakašnjenju obzirom prethodno nikada nije od tužitelja primio posebne dijelove izgrađene do ugovorene osnovne rohbau faze. Kako se pisani poziv tužitelja ne može smatrati valjanim pozivom na ispunjenje u naknadnom roku u smislu čl. 362. ZOO-a jer tuženik nije niti kasnio s ispunjenjem, to se niti po proteku tog naknadno ostavljenog roka sporni ugovori ne mogu smatrati raskinutima zbog tuženikovog neispunjenja pa i iz ovog razloga predmetni ugovori nisu raskinuti.

U odnosu na naknadne navode tužitelja kako mu tuženik nikada nije isplatio cjelokupnu ugovorenu kupovninu po spornim ugovorima potrebno je reći kako tužitelj nikada do zaključenja prethodnog postupka pa niti do zaključenja glavne rasprave nije dopunio činjenične navode ili preinačio tužbu u smislu čl. 299., čl. 190. st. 1. i čl. 191. ZPP-a na način

da bi eventualna tuženikova neisplata cjelokupne ugovorene kupovnine bila razlog za tužiteljev poziv na ispunjenje u naknadnom roku i posljedično razlog za raskid predmetnih ugovora zbog neispunjenja. Tužitelj se tijekom postupka samo pravda zašto nije dovršio ostale posebne dijelove i zajedničke dijelove zgrade do faze spremnosti za tehnički pregled, ali nijednom ne navodi da bi ta neisplata bila razlogom za pozivanje tuženika na ispunjenje, nego u tužbi i tijekom postupka izrijekom navodi kako je razlog bio tuženikovo zakašnjenje s izvođenjem građevinskih radova na kupljenim posebnim dijelovima. K tome, sud je uvidom u Ugovor br. OV-5364/10 i Ugovor br. OV-5366/10 utvrdio da ugovorne strane nisu odredile datum dospijeca tuženikove obveze na plaćanje kupovnine pa se tužiteljev dopis i iz tog razloga ne bi mogao smatrati pozivom za ispunjenje u naknadnom primjerenom roku, nego samo prvim pozivom na ispunjenje sukladno čl. 173. st. 3. ZOO-a, a time niti ugovori ne bi mogli biti po sili zakona raskinuti po proteku roka iz navedenog dopisa tužitelja.

Obzirom je uvidom u Ugovor br. OV-5364/10 i Ugovor br. OV-5366/10 te poglavito iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka za građevinu izrađen nakon prethodnog očevida, kao i vještakovog usmenog očitovanja na prigovore sud pouzdano utvrdio sve odlučne činjenice, to sud nije posebno cijenio iskaze saslušanih svjedoka i stranaka jer iz istih nije mogao pouzdano utvrditi fazu gotovosti stambene zgrade uključujući i posebnih dijelova koji su bili predmet kupoprodaje.

Na odluku u ovoj stvari nisu utjecale niti činjenice koje proizlaze iz dva Predugovora od 2.4.2008., Sporazuma o načinu izvršavanja sporazuma od 19.4.2008. i Sporazuma o načinu rješenja međusobnih odnosa od 24.7.2009. obzirom je riječ u ugovorima koji su derogirani spornim Ugovorom br. OV-5364/10 i Ugovorom br. OV-5366/10 kojima stranke konačno uređuju svoja prava i obveze iz kupoprodaje. K tome, iz istih ne proizlazi ništa suprotno u ovom postupku utvrđenim bitnim okolnostima (činjenici da u zakašnjenju nije tuženik, nego tužitelj koji do današnjeg dana nije izvršio sve radove koji prethode radovima tuženika).

Na odluku u ovoj stvari nisu utjecale niti činjenice koje proizlaze iz Potvrde Željka Žnidarića, Ugovora o zajmu od 26.10.2009., Ugovora o uređenju međusobnih odnosa od 26.10.2009. i Ugovora o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 26.10.2009. obzirom iz istih samo proizlazi kako je svjedok Željko Žnidarić pozajmljivao određene iznose novca od tuženika, kao što je i tužitelj pozajmio određeni iznos novca od treće osobe (Krešimira Peremina), a što nema odlučne veze s predmetom spora.

Sud je izvršio uvid i u dio Presude ovog suda posl.br. P-350/13 od 31.12.2018. koja je dostavljena naknadno nakon zaključenja prethodnog postupka, ali je sud ovaj dokaz uzeo u obzir temeljem čl. 299. st. 2. i 3. ZPP-a jer je presuda i donesena tek nakon zaključenja prethodnog postupka. Međutim, sudu nije dostavljena potpuna presuda, nego samo njen diko iz kojeg je razvidno da je donesena prvostupanjska nepravomoćna presuda koja stoga ne obvezuje sud u ovoj pravnoj stvari.

Slijedom navedenog, kako je iz provedenih dokaza utvrđeno da predmetni ugovori nisu nikada valjano jednostrano raskinuti zbog neispunjenja, sud je u cijelosti odbio tužbeni zahtjev tužitelja kojim zahtijeva utvrditi da su Ugovor br. OV-5364/10 i Ugovor br. OV-5366/10 raskinuti te je stoga odlučeno kao u toč. I izreke ove presude.

U odnosu na eventualno kumulirani tužbeni zahtjev kojim tužitelj zahtijeva od suda donošenje odluke kojom se Ugovor br. OV-5364/10 i Ugovor br. OV-5366/10 raskidaju konstitutivnom odlukom suda sud je utvrdio kako slijedi.

Prema čl. 369. st. 1. ZOO-a ako bi zbog izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja ugovora, a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, ispunjenje obveze za jednu ugovornu stranu postalo pretjerano otežano ili bi joj nanijelo pretjerano veliki gubitak, ona može zahtijevati da se ugovor izmijeni ili čak i raskine.

Prema čl. 371. ZOO-a pri odlučivanju o izmjeni ugovora, odnosno o njegovu raskidu sud će se rukovoditi načelom savjesnosti i poštenja, vodeći računa osobito o svrsi ugovora, o podjeli rizika koja proizlazi iz ugovora ili zakona, o trajanju i djelovanju izvanrednih okolnosti te o interesima obiju strana.

Tužitelj u tužbi i tijekom postupka protivno čl. 219. i 299. st. 1. ZPP-a uopće ne ističe koje su to izvanredne okolnosti nastale nakon zaključenja spornih ugovora zbog kojih bi sud trebao konstitutivnom odlukom raskinuti oba ugovora niti sud nalazi da bi takvi razlozi postojali pa je eventualno kumulirani tužbeni zahtjev već iz ovog razloga valjalo u cijelosti odbiti. K tome, obzirom je sud u ovom postupku utvrdio da je tužitelj od 30.6.2010. pa do današnjeg dana u zakašnjenju s ispunjenjem ugovorima preuzetih obveza, to sukladno čl. 369. st. 3. ZOO-a tužitelj nakon zakašnjenja nema pravo ni pozivati se na promijenjene okolnosti pa bi i iz ovog razloga eventualno kumulirani tužbeni zahtjev valjalo u cijelosti odbiti te je slijedom svega navedenog odlučeno kao u toč. II izreke ove presude.

Sud je u odnosu na naknadu troškova parničnog postupka odlučio kako slijedi.

Kako je tužitelj u cijelosti izgubio spor, kako u odnosu na tužbeni zahtjev, tako i u odnosu na eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, to je sud temeljem čl. 154. st. 1. ZPP-a u cijelosti odbio i njegov zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka i odlučio je kao u toč. III izreke ove presude.

Obzirom je tuženik s druge strane u postupku uspio u cijelosti, to mu temeljem iste te odredbe čl. 154. st. 1. ZPP-a pripada pravo na naknadu troškova parničnog postupka, a koji trošak se prije svega odnosi na trošak zastupanja po punomoćniku, prema vrijednosti predmeta spora (201.000,00 kn – list 57 spisa), a sukladno odredbama tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 142/12, 103/14, 118/14 i 107/15), i to po 2.500,00 kn za sastav odgovora na tužbu i sastav podneska od 5.1.2018. (Tbr. 8/1) i pristup na ročišta dana 3.3.2014., 2.3.2015., 1.4.2015., 23.9.2015., 9.2.2016., 2.3.2016., 6.4.2016., 3.2.2017. (očevid), 14.3.2018., 6.7.2018. i 26.3.2019. (Tbr. 9/1), odnosno ukupno 32.500,00 kn, što uvećano za trošak PDV-a sukladno Tbr. 42. u iznosu od 8.125,00 kn ukupno iznosi 40.625,00 kn. Ovaj trošak je još bilo potrebno uvećati i za trošak predujma za provođenje građevinskog vještačenja u iznosu od 3.000,00 kn pa je tuženiku stoga ukupno dosuđena naknada troškova parničnog postupka u iznosu od 43.625,00 kn i odlučeno je kao u toč. IV izreke ove presude.

Tuženik je odbijen s dijelom zahtjeva za naknadu troškova obzirom vrijednost punog iznosa nagrade ne iznosi zatraženih 9.000,00 kn uvećano za trošak PDV-a, nego puni iznos nagrade obzirom na vrijednost predmeta spora određenu na ročištu dana 3.3.2014. u iznosu od 201.000,00 kn iznosi 2.500,00 kn uvećano za trošak PDV-a.

U Zagrebu, 9. svibnja 2019.

S u d a c:  
mr.sc. Leon Širić, v.r.

## UPUTA O PRAVNOM LIJEKU :

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa iste. Žalba se podnosi pisano u četiri istovjetna primjerka putem ovog suda županijskom sudu.

Za točnost otpravka - ovlašteni službenik:  
Katarina Pribanić

DNA:

1. Punomoćniku tužitelja
2. Punomoćnici tuženika