



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Šibeniku

## 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 Šibeniku, po sutkinji ovog suda Ani Kević Brakus, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja - protutuženika Bojmić Zvonimir, OIB: 65129144065 iz Zagreba, ul. Stjepana Ladaše br. 13, kojeg zastupa punomoćnik Antun Maričić, odvjetnik iz Šibenika, protiv tuženika ad.1) – protutužitelja ad.1) Stečajna masa iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb, MB: 1331345, Vučanska br. 8, OIB:90620287975, zastupano po stečajnoj upraviteljici Irena Kelava, Savska cesta 144a, Zagreb i tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) EMPUL d.o.o. MB: 1088149, Zagreb, Ogrizovićeve br. 28, zastupano po zakonskom zastupniku Jasminki Ramljak, I. Jordanovački odvojak 15A, Zagreb, radi raskida kupoprodajnog ugovora i preuknjižbe prava vlasništva, nakon zaključene glavne javne rasprave dana 10. siječnja 2023.g. u prisutnosti punomoćnika tužitelja - protutuženika, na ročištu za objavu dana 10. veljače 2023.g., bez prisustva stranaka,

### p r e s u d i o j e

- I. Odbija se kao neosnovan prvopostavljeni tužbeni zahtjev koji glasi:
  1. Raskida se ugovor o kupoprodaji od dana 26.4.2005.g. koji je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jadranka Knego-Rogina, broj OV-05255/2005 od 25.4.2005.g. i Aneksa Ugovora o kupoprodaji od 26.4.2005.g. od dana 26.5.2006.g. koje je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jasna Zorić, broj OV-1213/06 od 16.5.2006.g. predmet kojeg ugovora je bila nekretnina katastarske oznake čest.zem. 7398/1 k.o. Zaton zbog neispunjenja obaveza od strane tuženika ad.2).
  2. Nalaže se zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku da izvrši upis prava vlasništva na nekretnini oznake čest.zem. 7398/1 k.o. Zaton na ime Bojmić Zvonimir za 2/5 dijela uz istodoban izbris prava vlasništva sa imena Empul d.o.o., Zagreb, Ogrizovićeve br.28, za 2/5 dijela, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, bez daljnjeg sudjelovanja i odobrenja tuženika ad.2).
  3. Dužan je tuženik ad.2) naknaditi tužitelju parnični trošak u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, sa zakonskom zateznom kamatom iz čl.3. Zakona i izmjenama i dopunama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 78/15), počev od donošenja odluke pa do konačne isplate.
- II. Prihvaća se kao osnovan drugopostavljeni tužbeni zahtjev koji glasi:

1. Utvrđuje se da je po samom zakonu raskinut Ugovor o kupoprodaji od dana 26.4.2005.g. koji je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jadranka Knego-Rogina, broj OV-05255/2005 od 25.4.2005.g. i Aneks Ugovora o kupoprodaji od 26.4.2005.g. od dana 26.5.2006.g. koje je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jasna Zorić, broj OV-1213/06 od 16.5.2006.g. i javni bilježnik iz Zagreba Vladimir Šarčević, broj OV-5376/06 od 26.5.2006.g. predmet kojeg ugovora je bila nekretnina katastarske oznake čest.zem. 7398/1 k.o. Zaton zbog neispunjenja obaveza od strane tuženika ad.1) i ad.2).
2. Nalaže se zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku da izvrši upis prava vlasništva na nekretnini oznake čest.zem. 7398/1 k.o. Zaton na ime Bojmić Zvonimir za 2/5 dijela uz istodoban izbris prava vlasništva sa imena Empul d.o.o., Zagreb, Ogrizovićeve br.28, za 2/5 dijela, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, bez daljnjeg sudjelovanja i odobrenja tuženika ad.2).

III. Prihvaća se kao osnovan protutužbeni zahtjev tuženika ad.1. - protutužitelja ad.1) u dijelu koji glasi:

"Tužitelj - protutuženik Bojmić Zvonimir, OIB: 65129144065 iz Zagreba, ul. Stjepana Ladaše br. 13, dužan je isplatiti prvotuženiku – protutužitelju Stečajna masa iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb, MB: 1331345, Vučanska br. 8, OIB:90620287975, iznos od 25.000,00 kuna (3.318,08 EUR-a) zajedno s zakonskim zateznim kamatama tekućim od 1. svibnja 2005.g., do 31. prosinca 2007.g., sukladno Uredbi o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008.g. do isplate sa zakonskim zateznim kamatama po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječen kamatne stope a stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

IV. Odbija se kao neosnovan protutužbeni zahtjev tuženika ad.1. - protutužitelja ad.1) u dijelu u dijelu koji glasi:

"Tužitelj - protutuženik Bojmić Zvonimir, OIB: 65129144065 iz Zagreba, ul. Stjepana Ladaše br. 13, dužan je isplatiti drugotuženiku Empul d.o.o., Zagreb, Ogrizovićeve br. 28, iznos od 25.000,00 kuna zajedno s zakonskim zateznim kamatama tekućim od 1. svibnja 2005.g., do 31. prosinca 2007.g., sukladno Uredbi o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008.g. do isplate sa zakonskim zateznim kamatama po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječen kamatne stope a stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe te se odbija u dijelu u kojem predlaže da sud naloži tužitelju – protutuženiku da naknadi drugotuženiku Empul d.o.o. trošak parničnog postupka".

V. Prihvaća se protutužbeni zahtjev tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) koji glasi:

"Dužan je tužitelj isplatiti drugo tuženiku – protutužitelju EMPUL d.o.o., Zagreb,

Ogrizovićeve 28, OIB:93041671470, iznos od 25.000,00 kuna (3.318,08 EUR-a) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 1. svibnja 2005.g., do 31. prosinca 2007.g., sukladno Uredbi o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008.g. do isplate sa zakonskim zateznim kamatama sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe."

i

riješio je

Utvrđuje se da je povučena tužba u odnosu na tuženika ad.1) – protutužitelja ad.1) Stečajna masa iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb, MB: 1331345, Vučanska br. 8, OIB:90620287975.

#### Obrazloženje

1. Tužitelj - protutuženik Zvonimir Bojmić (dalje: tužitelj-protutuženik) je dana 21. prosinca 2015.g. podnio tužbu protiv tuženika ad.1) – protutužitelja ad.1) GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb, MB: 1331345, Vučanska br. 8, OIB: 20915244572 (dalje: tuženika ad.1) - protutužitelja ad.1) te tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) EMPUL d.o.o. MB: 1088149, Zagreb, Ogrizovićeve br. 28 (dalje: tuženika ad.2) - protutužitelja ad.2) kojom tužbom, i to konačno uređenom na ročištu održanom dana 10. siječnja 2023.g. (l.s. 82) u prvopostavljenom tužbenom zahtjevu predlaže da sud raskine Ugovor o kupoprodaji od dana 26.4.2005.g. koji je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jadranka Knego-Rogina, broj OV-05255/2005 od 25.4.2005.g. i Aneks Ugovora o kupoprodaji od 26.4.2005.g. od dana 26.5.2006.g. koje je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jasna Zorić, broj OV-1213/06 od 16.5.2006.g. predmet kojeg ugovora je bila nekretnina katastarske oznake čest.zem. 7398/1 k.o. Zaton zbog neispunjenja obaveza od strane tuženika ad.1) i ad.2) kao i da sud zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku da izvrši upis prava vlasništva na nekretnini oznake čest.zem. 7398/1 k.o. Zaton na ime Bojmić Zvonimir za 2/5 dijela uz istodoban izbris prava vlasništva sa imena Empul d.o.o., Zagreb, Ogrizovićeve br.28, za 2/5 dijela, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, bez daljnjeg sudjelovanja i odobrenja tuženika ad.2) te da mu tuženik ad.2) naknadi parnični trošak.

2. Drugopostavljenim tužbenim zahtjevom, uređenim podneskom na istom ročištu, predlaže da sud utvrdi da je po samom zakonu raskinut Ugovor o kupoprodaji od dana 26.4.2005.g. koji je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jadranka Knego-Rogina, broj OV-05255/2005 od 25.4.2005.g. kao i Aneks Ugovora o kupoprodaji od 26.4.2005.g. od dana 26.5.2006.g. koje je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jasna Zorić, broj OV-1213/06 od 16.5.2006.g. i javni bilježnik iz Zagreba Vladimir Šarčević, broj OV-5376/06 od 26.5.2006.g. predmet kojeg ugovora je bila nekretnina katastarske oznake čest.zem. 7398/1 k.o. Zaton zbog neispunjenja obaveza od strane tuženika ad.2) kao i da sud zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku da izvrši upis prava vlasništva na nekretnini oznake čest.zem. 7398/1 k.o. Zaton na ime Bojmić Zvonimir za 2/5 dijela uz istodoban izbris prava vlasništva sa imena Empul d.o.o., Zagreb, Ogrizovićeve br.28, za 2/5 dijela, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, bez daljnjeg sudjelovanja i odobrenja tuženika ad.2) te da mu tuženik ad.2) naknadi parnični trošak.

3. Rješenjem broj P-2638/15 od dana 9. rujna 2016.g. utvrđen je prekid parničnog postupka zbog smrti zakonskog zastupnika tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) Faruka Ramljaka (l.s. 23), a rješenjem broj P-1277/18 od dana 8. veljače 2019.g. (l.s. 30) postupak je nastavljen u odnosu na njegovu suprugu Jasminku Ramljak kao sadašnju zakonsku zastupnicu tuženika ad.2) - protutužitelja ad.2) ujedno i na mldb. Saru i Unu Ramljak kao njegove kćeri čija je ona zakonska zastupnica.

4. Na ročištu održanom dana 8. rujna 2016.g. (l.s. 20, 21) tuženik ad.1) - protutužitelj ad.1) podnio je protiv tužitelja protutužbu kojom predlaže da sud naloži tužitelju isplatiti prvotuženiku i drugotuženiku iznos od po 25.000,00 kuna svakom, zajedno s zakonskim zateznim kamatama tekućim od 1. svibnja 2005.g., do 31. prosinca 2007.g., sukladno Uredbi o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008.g. do isplate sa zakonskim zateznim kamatama sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe te da tuženicima ad.1) i ad.2) naknadi troškove ovog parničnog postupka.

5. U podnesku zaprimljenom na navedenom ročištu isti osporava pravni interes tužitelja za kumulirane tužbene zahtjeve jer ako navodi da je ugovor raskinut po samom zakonu tužitelj da nema pravni interes za podnošenje ovakve tužbe radi čega istu predlaže odbaciti te smatra da na strani prvotuženika nema odgovornosti za nastanak okolnosti koje su dovele do tužbe.

6. Dana 11. ožujka 2021.g. (l.s. 46) rješenjem ovog suda prekinut je postupak u odnosu na tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb (l.s. 46) te je potom rješenjem broj P-1679/22 od dana 30. studenog 2022.g. (l.s. 76) isti nastavljen u odnosu na njegovog pravnog sljednika Stečajnu masu iza GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb, OIB:9062028795.

7. Na ročištu održanom dana 30. lipnja 2021.g. (l.s. 50) tuženik ad.2) - protutužitelj ad.2) također je podnio protutužbu protiv tužitelja kojom predlaže da sud naloži tužitelju isplatiti drugo tuženiku – protutužitelju EMPUL d.o.o., Zagreb, Ogrizovićeva 28, OIB : 93041671470 iznos od 25.000,00 kuna zajedno s zakonskim zateznim kamatama tekućim od 1. svibnja 2005.g., do 31. prosinca 2007.g., sukladno Uredbi o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008.g. do isplate sa zakonskim zateznim kamatama sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe kao i da mu naknadi troškove ovog postupka.

7. Podneskom od dana 6. listopada 2022.g. (l.s. 66) tužitelj – protutuženik je povukao tužbu u odnosu na tuženika ad.1) – protutužitelja ad.1) kojem povlačenju se isti nije protivio (l.s. 81) pa je sud odlučio kao u izreci rješenja sukladno čl.193. st.2. ZPP-a.

8. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u: prijedlog Ugovora o izmjeni ugovora o kupoprodaji od 26. travnja 2002.g. (l.s. 5a), Ugovor o kupoprodaji od dana 26.4.2005.g. koji je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jadranka Knego-Rogina, broj OV-05255/2005 od 25.4.2005.g. (l.s. 9), Aneks Ugovora o kupoprodaji od 26.4.2005.g. od dana 26.5.2006.g. koje je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jasna Zorić, broj OV-1213/06 od 16.5.2006.g. i javni bilježnik iz Zagreba Vladimir Šarčević, broj OV-5376/06 od 26.5.2006.g. (l.s. 11), Rješenje Ureda državne uprave u Šibensko-kninskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove od 7. ožujka 2007.g. (l.s. 7), Izvod iz prostornog plana Grada Vodica kao prilog navedenom rješenju (l.s. 8), zemljišne knjige za predmetnu nekretninu (l.s. 37), sudski registar za tuženika ad.1) i tuženika ad.2), Blagajnički izvještaj br 4, (l.s. 52), isplaticu br. 17 (l.s. 53), obračun zateznih kamata (l.s. 54), Rješenje ovog suda broj Z-3532/06 od dana 23. listopada 2006.g. (l.s. 56).

9. U postupku su saslušani tužitelj – protutuženik te zakonska zastupnica tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) dok bivši zakonski zastupnik tuženika ad.2) - protutužitelja ad.2) Rajko Rajković nije saslušan jer je isti 9. veljače 2018.g. preminuo.

10. Stranke nisu imale daljnjih dokaznih prijedloga.

11. Prvo postavljeni tužbeni zahtjev tužitelja nije osnovan dok je drugo postavljeni tužbeni zahtjev tužitelja osnovan.

12. Protutužba tuženika ad.1) - protutužitelja ad.1) je djelomično osnovana dok je protutužba tuženika ad.2) - protutužitelja ad.2) je osnovana u cijelosti.

12. Sukladno odredbi članka 8. Zakona o parničnom postupku (NN br. 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, dalje: ZPP) sud prema svome uvjerenju na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog zasebno i svih dokaza zajedno, te na temelju rezultata cjelokupnog postupka, odlučuje koje će činjenice uzeti kao dokazane.

13. Temeljem članka 219. st.1. ZPP-a svaka stranka je dužna iznijeti činjenice i dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika.

14. U ovom postupku nije sporno da su tužitelj – protutuženik i tuženici ad.1) i ad.2) – protutužitelji ad.1) i ad.2) sklopili Ugovor o kupoprodaji od dana 26.4.2005.g. koji je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jadranka Knego-Rogina, broj OV-05255/2005 od 25.4.2005.g. i Aneks Ugovora o kupoprodaji od 26.4.2005.g. od dana 26.5.2006.g. koje je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jasna Zorić, broj OV-1213/06 od 16.5.2006.g. i javni bilježnik iz Zagreba Vladimir Šarčević, broj OV-5376/06 od 26.5.2006.g. predmet kojeg ugovora je bila nekretnina katastarske oznake čest.zem. 7398/1 k.o. Zaton te da su istim Ugovorom ugovorili da su tužitelj – protutuženik (kao prodavatelj) te tuženici ad.1) i ad.2) – protutužitelji ad.1) i ad.2) (kao kupci) ugovorili da prodavatelj prodaje, a kupci kupuju k.č.br. 7398/1 Z.U. 5290 k.o. Zaton-Srima ukupne površine 1.000m<sup>2</sup> i to dio navedene nekretnine koji ima površinu 800m<sup>2</sup> što iznosi 80/100 dijela nekretnine za cijenu od 150.000,00EUR-a te da će kupci kupoprodajnu cijenu isplatiti na način da će iznos od 50.000,00kuna uplatiti do 30.4.2005.g. a za preostali iznos od 143.250,00EUR-a kupci da će predati u vlasništvo prodavatelju dva apartmana u ukupnoj površini 114,50m<sup>2</sup> uključivo sa parkirnim mjestima koji apartmani da će biti sagrađeni na predmetnoj čestici prema projektnoj dokumentaciji te predani prodavatelju najkasnije do 15.7.2006.g. kao i da će sukladno tomu idealni dio predmetne nekretnine podijeliti na način da prodavatelju pripadne 20/100 dijela nekretnine, a obama kupcima pripadne po 40/100 dijela nekretnine svakome.

14.1. Također nije sporno niti da navedeni apartmani sa parkirnim mjestima nisu izgrađeni od strane kupaca niti istima predani u vlasništvo kao niti da su kupci isplatili prodavatelju svaki po 25.000,00kuna kao i da su se temeljem spornog Ugovora i njegovog Aneksa kupci uknjižili svaki za 2/5 te da su se uknjižili kao vlasnici na nekretnini k.č.br. 7398/1 k.o. Zaton-Srima svaki za po 2/5 dijela dok je prodavatelj ostao uknjižen za 1/5 dijela na istoj nekretnini (isto u postupku nitko nije niti pokušao osporiti).

15. U ovom postupku je sporno da li su ispunjeni zakonski uvjeti da se Ugovor i Aneks ugovora sklopljen između tužitelja – protutuženika te tuženika ad.1) – protutužitelja ad.1) i tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) raskine, odnosno da se utvrdi da li su po samom zakonu navedeni ugovori već raskinuti te da li je tužitelj – protutuženik dužan isplatiti tuženicima ad.1) i ad.2) – protutužiteljima ad.1) i ad.2) iznos od po 25.000,000kuna svakom, uvećan za zakonske zatezne kamate te troškove postupka.

16. Sukladno odredbi članka 7. stavak 1. ZPP-a sud više ne ispituje materijalnu istinu već mora suditi na temelju činjeničnog supstrata kojeg mu ponude stranke pa je sud trebao donijeti odluku prema postojećem stanju u spisu.

17. Člankom 9. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, dalje: ZOO-a) propisano je da je sudionik u obveznom odnosu dužan ispuniti svoju obvezu i odgovoran je za njezino ispunjenje dok je odredbom čl.65. st.1. ZOO-a propisano da je vjerovnik u obveznom odnosu ovlašten od dužnika zahtijevati ispunjenje obveze i da je dužnik dužan istu ispuniti u svemu kako ona glasi.

18. Odredbom čl.21. ZOO-a određeno je da kad obveza ima za činidbu iznos novca, dužnik je dužan isplatiti onaj broj novčanih jedinica na koji obveza glasi, osim kad zakon određuje što drugo.

19. Sukladno odredbi čl.4. ZOO-a dužnost sudionika obveznih odnosa u zasnivanju i ostvarivanju istih je da se pridržavaju načela savjesnosti i poštenja dok članak 336. st.1. ZOO-a određuje da ugovor stvara prava i obveze za ugovorne strane.

20. Prvotno treba naglasiti da je vjerovnik u obveznom odnosu ovlašten zahtijevati od dužnika ispunjenje obveze, a dužnik je dužan ispuniti je savjesno u svemu kao ona glasi (čl. 342. st.1. ZOO-a), a ako dužnik zakasni s ispunjenjem obveze, vjerovnik ima pravo zahtijevati popravljivanje štete koju je zbog toga pretrpio (st.2.).

21. Uvidom u spis priležeći prijedlog Ugovora o izmjeni ugovora o kupoprodaji od 26. travnja 2002.g. (l.s. 5a) razvidno je da isti nije potpisan niti od jedne parnične stranke a istim parnične stranke predlažu izmjenju Ugovora od 26. travnja 2005.g. i to, u bitnom, zbog nastupa okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja Ugovora, odnosno zbog činjenice da se na predmetnoj nekretnini ne može graditi te da utvrđuju kupoprodajnu cijenu u iznosu od 40EUR-a po m2.

22. Iz Ugovora o kupoprodaji od dana 26.4.2005.g. (dalje: Ugovor) koji je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jadranka Knego-Rogina, broj OV-05255/2005 od 25.4.2005.g. (l.s. 9) razvidno je da su tužitelj – protutuženik kao prodavatelj te GRADITELJSTVO I UPRAVLJANJE d.o.o. Zagreb, MB: 1331345, Vučanska br. 8, OIB:90620287975 (tuženik ad.1) – protutužitelj ad.1) i EMPUL d.o.o. MB: 1088149, Zagreb, Ogrizovićeve br. 28 (tuženik ad.2) – protutužitelj ad.2) kao kupci ugovorili da prodavatelj prodaje, a kupci kupuju k.č.br. 7398/1 Z.U. 5290 k.o. Zaton-Srima ukupne površine 1.000m2 i to dio navedene nekretnine koji ima površinu 800m2 što iznosi 80/100 dijela nekretnine koji dio da kupci primaju i kupuju sa svim pravima, pripadnostima i služnostima. Kupoprodajna cijena od 150.000,00EUR-a da je plativa u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB na dan isplate te da će kupci kupoprodajnu cijenu isplatiti na načina da će iznos od 50.000,00kuna uplatiti do 30.4.2005.g. a za preostali iznos od 143.250,00EUR-a kupci da će predati u vlasništvo prodavatelju dva apartmana u ukupnoj površini 114,50m2 uključivo sa parkirnim mjestima koji apartmani da će biti sagrađeni na predmetnoj čestici prema projektnoj dokumentaciji te predani prodavatelju najkasnije do 15.7.2006.g. Zatim je ugovoreno da će se sukladno tomu idealni dio predmetne nekretnine podijeliti na način da prodavatelju pripadne 20/100dijela nekretnine, a obama kupcima pripadne po 40/100 dijela nekretnine svakome.

23. Iz Aneksa Ugovora o kupoprodaji od 26.4.2005.g. od dana 26.5.2006.g. (dalje: Aneks ugovora) koje je u potpisu ovjerio javni bilježnik iz Zagreba Jasna Zorić, broj OV-1213/06 od 16.5.2006.g. i javni bilježnik iz Zagreba Vladimir Šarčević, broj OV-5376/06 od 26.5.2006.g. (l.s. 11) proizlazi da prodavatelj ovlašćuje kupce da bez ikakvog daljnjeg pristanka i suglasnosti mogu zemljišnim knjigama i drugim javnim knjigama u kojima se

upisuje pravo vlasništva na nekretninama zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva na svoja imena prema udjelima naznačenim u Ugovoru.

24. Rješenjem Ureda državne uprave u Šibensko-kninskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove od 7. ožujka 2007.g. (l.s. 7), Klasa: UP/I-350-05/06-01/476, Ur.broj:2182-04-02-07-10, kojem prileži Izvod iz prostornog plana Grada Vodica (l.s. 8), razvidno je da je istim rješenjem odbijen zahtjev EMPUL d.o.o., Zagreb za izdavanje lokacijske dozvole za zahvat u prostoru za izgradnju stambenog objekta na novoformiranoj građevinskoj čestici nastaloj od dijela k.č.br. 7398/2 k.o. Zaton-Srima u Srimi jer se ista nalazi izvan građevinskog područja.

25. Uvidom u zemljišne knjige za predmetnu nekretninu (l.s. 37) razvidno je da su na istoj upisani kao vlasnici tužitelj – protutuženik za 1/5 dijela te tuženici ad.1) i ad.2) – protutužitelji ad.1) i ad.2) svaki za po 2/5 dijela.

26. Uvidom u sudski registar za tuženika ad.1) – protutužitelja ad.1) (l.s. 74) razvidno je da je Stečajna masa iza Graditeljstvo i upravljanje d.o.o. nastala iza subjekta Graditeljstvo i upravljanje te da je zakonski zastupnik tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) Jaminka Ramljak (l.s. 44).

27. Iz blagajničkog izvještaja br. 4 (l.s. 52) razvidno je da je iznos od 25.000,000kuna tuženik ad.2) – protutužitelj ad.2) dana 26. travnja 2005.g. isplatio tužitelju – protutuženiku dok je iz Isplata br. 17 (l.s. 53) razvidno da je tužitelj - protutuženik navedeni iznos primio dana 26. travnja 2005.g. što je isti potvrdio vlastoručnim potpisom. Navedeno isti nije tijekom postupka niti osporavao.

28. Tuženik ad.2) – protutužitelj ad.2) je spisu priložio i obračun zateznih kamata (l.s. 54) na iznos glavnice od 25.000,00kuna te Rješenje ovog suda broj Z-3532/06 od dana 23. listopada 2006.g. (l.s. 56) iz kojeg je razvidno da je na predmetnoj nekretnini dopuštena uknjižba prava vlasništva na ime tuženika ad.1) - protutužitelja ad.1) te tuženika ad.2) - protutužitelja ad.2), svakog za po 40/100 dijela temeljem predmetnog Ugovora i njegovog Aneksa.

29. U postupku saslušani tužitelj – protutuženik je iskazao da je predmetni Ugovor sklopio 2005.g. sa tuženicima ad.1) i ad.2), a potom i Anex istoga ugovora te da je ispoštovao svoju ugovornu obvezu na način da je tuženicima ad.1) i ad.2) dopustio uknjižbu sporne nekretnine u zemljišne knjige ovog suda, a oni da svoju obvezu preuzetu Ugovorom o kupoprodaji nisu ispunili, odnosno da mu nisu predali u vlasništvo dva apartmana koja su trebala biti sagrađena na k.č.br. 7398/1, K.O. Zaton – Srima. Tuženici ad.1) i ad.2) da su ispunili Ugovor samo u dijelu reguliranom člankom 3. istoga i to na način da su mu isplatili 50.000,00 kuna, s tim da su svaki od tuženika dali po 25.000,00 kuna, a zauzvrat da su mu smanjili kvadraturu apartmana koju da je trebao dobiti tako da je umjesto 114,50 m<sup>2</sup> trebao dobiti pet ili šest m<sup>2</sup> manje. U međuvremenu da je tuženik ad.1) otišao u stečaj, a o čemu da ga isti nije obavijestio radi čega da nije bio upućen u to da bih mogao tražiti raskid Ugovora sklopljenog sa tuženicima. Dio nekretnine koji je temeljem sklopljenog Ugovora prešao u vlasništvo tuženika ad.1) koji je sada u stečaju da je ušao u stečajnu masu istoga društva i to upravo onaj dio koji da mu je trebao biti vraćen, obzirom da je želio raskinuti sklopljeni Ugovor o kupoprodaji (za 2/5 dijela) u vlasništvu tuženika ad.1). On da je tražio raskid Ugovora sa tuženicima ad.1) i ad.2) kad mu je postalo jasno da od ispunjenja Ugovorom preuzetih obveza od strane istih neće biti ništa jer da je nekretnina na kojoj su apartmani trebali biti izgrađeni promjenom urbanističkoga plana za katastarsku općinu Zaton prešla iz građevinskog u poljoprivredno zemljište, a na što ni jedna ugovorna strana nije mogla utjecati, niti isto izbjeći, radi čega da tuženici nisu mogli dobiti rješenje kojim im se dozvoljava gradnja na istoj nekretnini, odnosno,

građevinsku dozvolu. 2015.g. on da je zatražio od tuženika raskid Ugovora i to usmenim putem, a ne pismenim. Zakonski zastupnik tuženika ad.1) da je tada usmeno sa njim dogovorio da će raskinuti potpisani Ugovor bez sudjelovanja u sudskom postupku radi utvrđenja raskida te da je usmeno dogovoren i raskid Ugovora sa zakonskim zastupnikom tuženika ad.2) koji je nakon toga preminuo te da se slijedom svega navedenoga nije izrealizirao njihov usmeni dogovor o raskidu predmetnoga Ugovora.

29.1. Nadalje je iskazao da je on nakon smrti zakonskog zastupnika tuženika ad.2) Faruka Ramljak pokušao telefonskim putem kontaktirati njegovu suprugu i nasljednicu Jasminku Ramljak ali da do iste nije uspio doći te sam imao prilike čuti da je otišla iz države i da tu više ne boravi radi čega da joj nije niti slao pisanu izjavu o raskidu Ugovora kao što istu nije slao ni tuženiku ad.1). Smatra da nisu postojale nikakve izvanredne okolnosti nakon sklapanja Ugovora zbog kojih tuženici ad.1) i ad.2) nisu ispunili svoje Ugovorom preuzete obveze ali da je sasvim izvjesno da se sporni Ugovor neće ispuniti ni u budućnosti jer je tuženik ad.1) otišao u stečaj, a s tuženicom ad.2), obzirom da ni do danas nije promijenjena prostorno planska namjena za katastarsku općinu u kojoj se nekretnina nalazi, ali sve i da je navedena sporna nekretnina prenamijenjena u građevinsko zemljište, smatra da se Ugovorne odredbe od strane tuženika ad.1) i ad.2) svejedno ne bi mogle ispuniti jer je tuženi ad.1) otišao u stečaj, a zakonski zastupnik tuženika ad.2) je preminuo. On da je tuženicima ad.1) i ad.2) sugerirao da Ugovor raskinu te da mu makar pošalju pisanu izjavu o raskidu Ugovora ali isti da nisu bili spremni na raskid radi čega da je bio primoran i podnijeti ovu tužbu. U odnosu na podnesenu protutužbu na ročištu održanom dana 30. lipnja 2021.g. naveo je da se istoj protivi kao neosnovanoj u potpunosti iz razloga što je iznos od 25.000,00 kuna koje je njemu uistinu uplatio tuženik ad.2) bio zapravo na ime smanjenja kvadrature o kojoj je prethodno govorio, a iznos od 25.000,00 kuna su tuženici ad.1) i ad.2) i on zapravo utrošili na ishođenje sve potrebne dokumentacije za planiranu izgradnju apartmana na spornoj nekretnini. Dakle, navedeni novac da mu je tuženik ad.2) uplatio da ja angažira arhitekta za izradu projekta za gradnju apartmana te ishođenje ostale potrebne dokumentacije za izradu apartmana.

29.2. Sud nije poklonio vjeru iskazu tužitelja - protutuženika u dijelu u kojem isti navodi da je iznos od 50.000,00kuna koji su mu uplatili tuženici ad.1) i ad.2) – protutužitelji ad.1) i ad.2), s tim da su svaki od tuženika isplatili po 25.000,00 kuna, uplatili jer su mu smanjili kvadraturu apartmana koju da je trebao dobiti tako da je umjesto 114,50 m<sup>2</sup> trebao dobiti pet ili šest m<sup>2</sup> manje jer je isti iskaz je poslije promijenio i rekao da mu je taj iznos zapravo isplaćen radi troškova potrebnih za ishođenje sve potrebne dokumentacije za planiranu izgradnju apartmana na spornoj nekretnini, odnosno za angažiranje arhitekta za izradu projekta za gradnju apartmana jer je upravo člankom 6 spornog Ugovora ugovoreno da prodavatelj izdaje kupcima specijalne punomoći za ishođenje valjane lokacijske i građevinske dozvole za gradnju građevine na nekretninama koje su predmet tog Ugovora kao i za sve potrebne suglasnosti. Dakle, stav je ovog suda, da su kupci bili ovlašteni za ishodovanje dozvola za gradnju građevine te za izradu projektne dokumentacije u svrhu navedene gradnje a posebno se napominje da i iz članka 3. spornog Ugovora proizlazi da su iznos od 50.000,00kuna kupci isplatiti prodavatelju kao upravo kupoprodajnu cijenu (a ne u svrhe koje navodi tužitelj – protutuženik) dok su za preostali iznos od 143.250,00EUR-a kupci bili dužni izgraditi i predati u vlasništvo prodavatelju dva apartmana na navedenoj nekretnini. Dokaze koji bi upućivali na drugačiji zaključak ovog suda tužitelj – protutuženik kao prodavatelj sudu nije dostavio, a na njemu leži teret dokaza.

29.3. Sud također nije poklonio vjeru iskazu tužitelja - protutuženika u dijelu u kojim isti navodi da nije mogao tražiti raskid Ugovora sklopljenog sa tuženicima jer da nije bio upućen da je tuženik ad.1) otišao u stečaj da bi potom promijenio iskaz te naveo da je tražio od tuženika ad.1) i ad.2) (sugerirao im) da Ugovor raskinu te da mu makar pošalju pisanu izjavu o raskidu Ugovora ali isti da nisu bili spremni na raskid. Ukoliko je isti bio voljan mogao je i on poslati tuženicima izjavu, a ne navodno inzistirati da je oni njemu pošalju.

30. Zakonska zastupnica tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) iskazala je da je njezin suprug Faruk Ramljak je kao vlasnik firme EMPUL d.o.o. sklopio s Zvonimirom Bojmićem Ugovor o kupoprodaji nekretnine dana 26. travnja 2005.g. predmet kojeg Ugovora je kupnja nekretnine površine od 1000 m<sup>2</sup>, kč.br. 7398/1, K.O. Zaton – Srima, a Anex toga Ugovora da sklopljen je 26. svibnja 2006.g. Njezin suprug da je preminuo prije 5 godina, a iznos od 25.000,00 kuna je dana 26. travnja 2005.g. EMPUL d.o.o. isplatio Zvonimiru Bojmiću za kupnju tog zemljišta što da je razvidno i iz blagajničkog izvještaja br. 4.

30.1. Pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu ista je saslušana te je izjavila da su parnične stranke sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnine dana 26. travnja 2005.g. kojim da je prodavatelj prodao, a kupci kupili k.č.br. 7398/1 upisano u zk.ul.br. 5290 k.o. Zaton-Srima ukupne površine 1000 m<sup>2</sup>, međutim po tom Ugovoru ništa da se nije radilo jer da se čekalo da zemljište postane građevinsko i prodavatelj da je odbio uknjižbu kupaca sve do 26. svibnja 2006.g. kada je napravljen Aaneks Ugovora te je prodavatelj ovlastio kupce da bez ikakvoga daljnjeg pristanka i suglasnosti mogu u zemljišnim knjigama i drugim javnim knjigama u kojima se upisuje pravo vlasništva zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva na svoje ime. Empul d.o.o. da je 1. lipnja 2006.g. platio porez na promet nekretnina. Tužitelj da nije mogao od Empul d.o.o. zatražiti ispunjenje ugovora ili im dati naknadni rok za ispunjenje niti je to tražio jer da je Empul d.o.o. zatražio lokacijsku dozvolu te je ista odbijena jer zemljište nije bilo građevinsko već da se vodilo kao pašnjak. Nitko da nije raskidao Ugovor jer da se čekalo da se dobije građevinska dozvola. Ugovor da nije ispunjen i da ga nije bilo moguće ispuniti jer se nije mogla dobiti lokacijska i građevinska dozvola na navedenoj čestici ali da bi se ispunio kada bi se dobile dozvola najprije lokacijska pa onda i građevinska dozvola. Empul d.o.o. da nije izjavio tužitelju da raskida ugovor, niti da je tužitelj izjavio Empulu d.o.o. da raskida ugovor. Njezin suprug da je preminuo 2016.g. te da je ona tad kontaktirala tužitelja da joj vrati uplaćenu kaparu sa zakonskom zateznom kamatom, a da će se o ona brisati iz gruntnovnice, što da je on odbio.

30.3. Iskaz zakonske zastupnice tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) ovaj sud u cijelosti prihvaća kao istinit, vjerodostojan, životan i logičan, a isti nije niti u suprotnosti s dokazima koji prileže spisu.

30.4. Na ovom mjestu se ukazuje nužnim napomenuti kako sud nije poklonio vjeru iskazu tužitelja - protutuženika niti u dijelu u kojem navodi kako je nakon smrti zakonskog zastupnika tuženika ad.2) Faruka Ramljak pokušao telefonskim putem kontaktirati njegovu suprugu i nasljednicu Jasminku Ramljak ali da do iste nije uspio doći te da je imao prilike čuti da je otišla iz države i da tu više ne boravi i to iz razloga što je uvidom u sudski registar trgovačkih društava isti vrlo lako mogao provjeriti tko je nakon smrti Faruka Ramljaka zakonski zastupnik tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) i gdje je prebivalište tog zakonskog zastupnika, a obzirom da je podneskom od dana 20.10.2017.g. (l.s. 25) upravo tužitelj obavijestio sud da je doneseno rješenje te koji javni bilježnik i kada je donio rješenje o nasljeđivanju u ostavinskom postupku iza Faruka Ramljaka kao i tko su njegovi nasljednici to je isti obzirom da je imao saznanja o sadržaju navedenog rješenja znao i

gdje njegova supruga prebiva pa je istoj mogao dati izjavu o raskidu Ugovora. Izjavu o raskidu Ugovora mogao je dati i stečajnoj upraviteljici tuženika ad.1) – protutužitelja ad.1) kad je tuženik ad.1) – protutužitelj ad.1) otišao u stečaj jer je iz sudskog registra trgovačkih društava razvidno tko je postavljen za njegovog stečajnog upravitelja.

31. Obzirom da u ovom postupku tužitelj - protutuženik traži raskid Ugovora o kupoprodaji i njegovog Aneksa radi neispunjenja ugovorih obveza nužnim se ukazuje napomenuti da bi se u ovaj pravnoj stvari trebao primijeniti čl.368. ZOO-a koji propisuje da su raskidom ugovora obe strane oslobođene svojih obveza osim obveze na naknadu štete (st.1.). Ako je jedna strana ispunila ugovor djelomično ili potpuno, ima pravo na povrat onoga što je dala (st.2.), a stranka koja vraća novac dužna je platiti zatezne kamate od dana kad je isplatu primila (st.5.).

32. Odredbe ZOO-a o pravnim posljedicama raskida ugovora su dispozitivne naravi što znači da ugovaratelji mogu ugovorom odrediti i drukčije pravne posljedice od onih koje su propisane ZOO-om ali obzirom da u konkretnom slučaju ugovaratelji nisu ugovorom odredili pravne posljedice raskida ugovora to se ovdje primjenjuju pravne norme ZOO-a, neovisno o tome zbog kojih je razloga ugovor raskinut (sporazumno, jednostranom izjavom volje, prema samom zakonu ili sudskom odlukom).

33. Pravne posljedice raskida spornog Ugovora i njegovog Aneksa se sastoje u oslobađanju ugovornih strana svih ugovornih obveza osim obveze za naknadu štete te obvezi vraćanja koristi i plaćanja zakonskih kamata a obzirom da u konkretnom slučaju nitko od parničnih stranaka nije tražio naknadu štete nego samo povrat plaćenih iznosa, to sud o naknadi štete nije niti odlučivao jer je u postupku vezan člankom 2. ZPP-a

34. Odredbom članka 360. ZOO-a propisano je da u dvostrano obveznim ugovorima, kad jedna strana ne ispunji svoju obvezu, druga strana može, ako nije što drugo određeno, zahtijevati ispunjenje obveze (što ovdje nije bio slučaj) ili, pod određenim zakonskim pretpostavkama, raskinuti ugovor jednostavnom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete.

35. Naime, prema odredbi članka 361. ZOO-a, kad je ispunjenje obveze u određenom roku bitan sastojak ugovora, pa dužnik ne ispunji obvezu u tom roku, ugovor se raskida po samom zakonu (st. 1) što je ovdje i bio slučaj, ali vjerovnik može održati ugovor na snazi ako nakon isteka roka, bez odgađanja obavijesti dužnika da zahtijeva ispunjenje ugovora (st. 2) što u ovom slučaju niti jedna ugovorna strana nije učinila.

36. Kad je vjerovnik zahtijevao ispunjenje, pa ga nije dobio u razumnom roku, može izjaviti da raskida ugovor (st. 3), a to u konkretnom (kako je biti obrazloženo i u pasosu broj 29.3. obrazloženja) slučaju sud nije utvrdio. Također, kako je ranije navedeno, u postupku je zakonska zastupnica tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) iskazala da nije tražila raskid Ugovora ni njegovog Aneksa od prodavatelja dok je tužitelj – protutuženik iskazao da je usmeno dogovorio sa bivšim, sada pokojnim, zakonskim zastupnikom tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) raskid spornog Ugovora pri čemu da je on napravio i prijedlog izmjene (ali ne raskida) Ugovora ali da se isti nije izrealizirao zbog stečaja tuženika ad.1) i smrti zakonskom zastupnika tuženika ad.2) ali budući o istom spisu prileže nikakvi dokazi ovaj sud je stava da nije došlo do raskida spornog Ugovora kao ni njegovog Aneksa jednostranom izjavom volje prodavatelja radi čega je prihvatio kao osnovan drugopostavljeni (točka II. izreke), a odbio kao neosnovan prvopostavljeni tužbeni zahtjev (točka I. izreke)

36.1. Naime, ovaj sud je stava da je tužitelj – protutuženik tuženicima ad.1) i ad.2) – protutužiteljima ad.1) i ad.2) ponudio izmjenu Ugovora o kupoprodaji od 26. travnja 2005.g. (l.s. 5A) ali ne i raskid Ugovora. Da bi sa sigurnošću mogao utvrditi da li je tužitelj

– protutuženik doista tuženicama ponudio raskid ugovora sud bi trebao saslušati tadašnje zakonske zastupnike obaju tuženika, a što je nemoguće jer su oboje u međuvremenu preminuli a obzirom na sve naprijed navedeno, posebice opisane promjene u iskazu tužitelja – protutuženika, sud je stava, kako je u prethodnom pasosu obrazloženja navedeno da tužitelj – protutuženik tuženicama nije niti dao izjavu o raskidu spornog Ugovora.

36.2. Nužnim se ukazuje napomenuti da se stavak 3 članka 361. ZOO-a primjenjuje kako u slučaju kad su ugovorne strane predvidjele da će se ugovor smatrati raskinutim ako ne bude ispunjen u određenom roku tako i onda kad je ispunjenje ugovora u određenom roku bitan sastojak ugovora po naravi posla (st.4.).

37. Nadalje, napominje se da je odredbom članka 362. ZOO-a propisano 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 (st. 1) ali ako vjerovnik želi raskinuti ugovor, mora ostaviti dužniku primjeren naknadni rok za ispunjenje (st. 2.). Ako dužnik ne ispuni obvezu u naknadnom roku, nastupaju iste posljedice kao i u slučaju kad je rok bitan sastojak ugovora (st. 3). Također, odredbom članka 366. ZOO-a propisano je da vjerovnik koji zbog neispunjenja dužnikove obveze raskida ugovor dužan je to priopćiti dužniku bez odgađanja, što ovdje nije bio slučaj.

38. Iz članka 363 ZOO-a proizlazi da vjerovnik može raskinuti ugovor bez ostavljanja dužniku naknadnog roka za ispunjenje ako iz dužnikovog držanja proizlazi da on svoju obvezu neće ispuniti ni u naknadnom roku.

39. Odredbom čl. 376. st. 1. ZOO-a propisano je da se Ugovorom o kupoprodaji prodavatelj obvezuje kupcu predati stvar u vlasništvo, a kupac se obvezuje platiti prodavatelju cijenu iz čega proizlazi da su glavni sastojci ugovora o kupoprodaji predmet i cijena, dakle sporni Ugovor i njegov Aneks imaju glavne sastojke određene citiranim zakonom (isto u postupku nitko nije niti osporavao).

40. 41. Iz spisu priležećih dokaza, prema stavu ovog suda, proizlazi da je ispunjenje u roku bio bitan sastojak sklopljenog Ugovora jer se u istom navodi da će kupci predati u vlasništvo prodavatelju (tužitelju – protutuženiku) dva apartmana u ukupnoj površini 114,50m<sup>2</sup> uključivo sa parkirnim mjestima koji apartmani da će biti sagrađeni na predmetnoj čestici prema projektnoj dokumentaciji te biti predani prodavatelju najkasnije do 15.7.2006.g. Da kojim slučajem rok nije bio određen niti odrediv sud bi smatrao da isti nije bio bitan sastojak predmetnog ugovora.

42. Kad je ispunjenje obveze u roku bitan sastojak ugovora pa dužnik ne ispuni svoju obvezu u tom roku, ugovor se raskida po samom zakonu (čl.361. st.1. ZOO-a), a izjava vjerovnika o raskidu u tom slučaju nije niti potrebna osim u slučaju istodobnog ispunjenja, a što ovdje nije slučaj jer su najprije kupci trebali isplatiti iznos od 50.000,00kuna prodavatelju do 30. travnja 2005.g., a potom je prodavatelja kupcima do 15. srpnja 2006.g. trebao predati izgrađene apartmane s parkirnim mjestima.

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

44. Odredbom čl. 369. st. 3. ZOO-a propisano je da strana koja zahtijeva izmjenu ili raskid ugovora ne može se pozivati na promijenjene okolnosti koje su nastupile nakon isteka roka određenog za ispunjenje njezine obveze a što ovdje nije niti slučaj jer je prodavatelj svoju obvezu prijenosa prava vlasništva dijelova predmetne nekretnine ispunio

u cijelosti o čemu svjedoči podatak da su kupci upisani u zemljišnim knjigama kao vlasnici iste svaki za po 2/5 dijela. Dakle, prodavatelj je u cijelosti ispunio svoju ugovornu obvezu dok su kupci svoju ugovornu obvezu ispunili samo u dijelu isplate kupoprodajne cijene prodavatelju u iznosu od po 25.000,00kuna svaki.

45. Odredbom čl. 369. st. 2. ZOO propisano je kako izmjenu ili raskid ugovora ne može zahtijevati strana koja se poziva na promijenjene okolnosti ako je bila dužna u vrijeme sklapanja ugovora uzeti u obzir te okolnosti ili ih je mogla izbjeći ili savladati.

46. U konkretnom slučaju prodavatelji nisu mogli ispuniti svoje ugovorom preuzete obveze izgradnje dvaju apartmana s parkirnim mjestima jer je promijenjen urbanistički plan Grada Vodica te navedena čestica koja je nastala od dijela č.z. 7398/2 k.o. Zaton-Srima nije spadala u građevinsko nego u poljoprivredno područje te na istoj nije bilo moguće izgraditi apartmane nego samo stambene i gospodarske građevine za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma radi obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, biljne farme i životinjske farme, benzinske postaje, streljane, kapelice, planinarske domove i sl., dakle ne i izgradnja šest stambenih jedinica kako je to u svom zahtjevu tražio Empul d.o.o. (l.s. 7).

46.1. Dakle nakon sklapanja spornog Ugovora nastupile su promijenjene okolnosti koje niti prodavatelj niti kupci u vrijeme sklapanja ugovora nisu bili dužni uzeti u obzir niti su ih mogli izbjeći ili savladati.

46.2. Iz iskaza tužitelja – protutuženika kao i iz iskaza zakonske zastupnice tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) te uzimajući u obzir da je nad tuženikom ad.1) – protutužiteljem ad.1) proveden i zaključen stečajni postupak sasvim je jasno da se ugovorna obveza izgradnje obaju apartmana s parkirnim mjestima neće niti u budućnosti ispuniti jer isto realno niti moguće obzirom da gradnja stambenih jedinica na navedenoj čestici nije dopuštena tako da opstojnost sklopljenog ugovora više nema ni pravnog ni ekonomskog smisla radi čega je sud tužiteljev (drugopostavljeni) tužbeni zahtjev cijenio osnovanim.

47. Nadalje, u odnosu na točku III. izreke presude, sud je cijenio osnovanim protutužbeni zahtjev tuženika ad.1) - protutužitelja ad.1) u dijelu u kojem predlaže da su naloži tužitelju - protutuženiku da mu isplati iznos od 25.000,00kuna (3.318,08EUR-a) uvećan za zakonske zatezne kamate od 1. svibnja 2005. do isplate temeljem čl.368. st.2. ZOO-a, ali je cijenio neosnovanim dio tužbenog zahtjeva u kojem isti predlaže da se iznos od 25.000,00kuna uvećan sa zakonske zatezne kamate i troškove postupka isplati tuženiku ad.2) – protutužitelju ad.2) obzirom da ista parnična stranka za podnošenje takvog tužbenog zahtjeva nema pravnog interesa (pravni interes za podnošenje takvog zahtjeva ima isključivo tuženik ad.2) – protutužitelj ad.2), a koji protutužbeni zahtjev je tuženik ad.2) – protutužitelj ad.2) i postavio na ročištu održanom 30. lipnja 2021.g. - l.s. 50) radi čega je odlučeno kao pod točkom IV. izreke presude.

48. Točkom V. izreke presude prihvaćena je protutužba tuženika ad.2) – protutužitelja ad.2) kojom predlaže sudu da naloži tužitelju - protutuženiku da mu isplati iznos od 25.000,00kuna (3.318,08EUR-a) uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 1. svibnja 2005.g. do 31. prosinca 2007.g., sukladno Uredbi o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008.g. do isplate sa zakonskim zateznim kamatama sukladno čl. 29. st. 2. ZOO-a iz razloga što ukoliko je ugovor raskinut (čl.368. st.2. ZOO-a) a ako je jedna strana ispunila ugovor djelomično (što je ovdje slučaj jer je tuženik ad.2 – protutužitelj ad.2) isplatio iznos od 25.000,00kuna na ime kupoprodajne cijene tužitelju – protutuženiku ali mu nije predao u vlasništvo dva apartmana sa parkirnim mjestima) ili potpuno, ima pravo

na povrat onoga što je dala (st.2.) dok je stranka koja vraća novac dužna platiti zatezne kamate od dana kad je isplatu primila (st.5.).

48.1. Obzirom da je tužitelj primio isplatu od oba tuženika – oba protutužitelja, koju isplatu tužitelj – protutuženik nije u niti jednom trenutku niti osporavao, to je valjalo obvezati tužitelja – protutuženika da tuženicama ad.1) i ad.2) – protutužiteljima ad.1) i ad.2) vrati (isplati) iznose koje je primio temeljem spornog Ugovora, odnosno svakom po 25.000,00kuna (3.318,08 EUR-a) uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate radi čega je odlučeno kao u točkama III. i V. izeke presude.

48.2. Odredba čl.29. st.1. ZOO-a propisuje da dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje, pored glavnice, i zatezne kamate dok su stope zateznih kamata propisane čl.29. st.2. ZOO-a.

48.3. Sud je tuženicama ad.1) i ad.2) – protutužiteljima ad.1) i ad.2) dosudio zakonsku zateznu kamatu na iznos od 25.000,00kuna od 1. svibnja 2005.g. pa do isplate iz razloga što je uvidom u Blagajnički izvještaj (l.s. 52) razvidno da je iznos od 25.000,00kuna tuženik ad.2) – protutužitelj ad.2) isplatio tužitelju – protutuženiku dana 26. travnja 2005.g., a obzirom da su tuženici ad.1) i ad.2) – protutužitelji ad.1) i ad.2) dosuđenu kamatu zatražili od 1. svibnja 2005.g. to je sud vezan njegovim zahtjevom (čl.2. ZPP-a) radi čega je presuđeno da od toga dana isti imaju pravo na isplatu zakonske zatezne kamate na dosuđeni iznos glavnice.

49. Obzirom da i danas egzistira upis vlasništva na predmetnoj nekretnini na imenima tuženika ad.1) i ad.2) – protutužitelja ad.1) i ad.2), a uzimajući u obzir da je tužba povučena u odnosu na tuženika ad.1) – protutužitelja ad.1), to je valjalo prihvatiti tužbeni zahtjev tužitelja – protutuženika i naložiti zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku da izvrši upis prava vlasništva na nekretnini oznake čest.zem. 7398/1 k.o. Zaton na ime Bojmić Zvonimir za 2/5 dijela uz istodoban izbris prava vlasništva sa imena Empul d.o.o., Zagreb, Ogrizovićeve br.28, za 2/5 dijela, bez daljnjeg sudjelovanja i odobrenja tuženika ad.2) radi čega je odlučeno kao pod točkom II. 2. izreke presude. Navedeno iz razloga što ZOO-a, kako je već naprijed navedeno, propisuje da ako je jedna strana ispunila ugovor u cijelosti ima pravo na povrat onoga što je dala ako je ugovor raskinut.

50. Uslijed svega naprijed navedenog i obrazloženog odlučeno je kao u izreci.

U Šibeniku, dana 10. veljače 2023.g.

SUTKINJA  
Ana Kević Brakus

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo uložiti žalbu Županijskom sudu u roku od 15 dana od dana objave. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u 3 istovjetna primjerka.

DNA: - pun. tužitelja - protutuženika

- stečajnoj upraviteljici tuženika ad.1) - protutužitelja ad.1)
- z.z. tuženika ad.2) - protutužitelja ad.2)

Broj zapisa: **eb319-55242**

Kontrolni broj: **0f7de-34574-2aeb0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Ana Kević Brakus, O=OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU, 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 Šibeniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.