



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Poslovni broj: P-418/2024-15

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

Trgovački sud u Rijeci, po sutkinji Patriziji Muždeka Funčić, u pravnoj stvari tužiteljice Irene Lušićić, kao vl. Ordinacija dentalne medicine Irena Lušićić, Rijeka, Turkovo 1, OIB: 07022645228, koju zastupa punomoćnik Hrvoje Vukić, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Vukić i partneri d.o.o., Rijeka, protiv tuženika AVANGARD GRADNJA d.o.o. u stečaju, Rijeka, Zvonimirova 3/3, OIB: 43639231123, kojeg zastupa punomoćnica Ingrid Roce Hrastić, odvjetnica u Rovinju, radi zaključenja ugovora i naknade štete, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 24. veljače 2025., u prisutnosti tužiteljice uz punomoćnika te stečajnog upravitelja tuženika uz punomoćnicu, 3. travnja 2025.,

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku AVANGARD GRADNJA d.o.o. u stečaju, Rijeka, Zvonimirova 3/3, OIB: 43639231123, da s tužiteljicom Irenom Lušićić, kao vl. Ordinacije dentalne medicine Irena Lušićić, Rijeka, Turkovo 1, OIB: 07022645228, zaključi ugovor sljedećeg sadržaja:

„AVANGARD GRADNJA d.o.o. u stečaju, Rijeka, Zvonimirova 3/3, OIB: 43639231123, zastupan po stečajnom upravitelju Draženu Ezgetu, kao prodavatelj, (dalje u tekstu: prodavatelj)

i

Irena Lušićić, kao vl. Ordinacije dentalne medicine Irena Lušićić, Rijeka, Turkovo 1, OIB: 07022645228, kao kupac, (dalje u tekstu: kupac),

zaključili su dana 22. srpnja 2024. sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su 25. siječnja 2022. godine zaključile Predugovor o kupoprodaji nekretnine za nekretninu:

25/100 idealnog dijela k.č. 4368/1, opisane kao oranica površine 328 m², uknjižene u zk.ul. 5983 k.o. Kastav, što u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju površine 39,5 m² sa loggiom od 5,8 m², garažom površine 25,5 m² i spremištem u suterenu od 15 m².

Budući da je nad prodavateljem otvoren stečajni postupak, navedeni predugovor iz st. 1. ovog članka potvrđen je na skupštini vjerovnika održanoj 25. travnja 2022. u predmetu posl.br. St-428/2021.

U međuvremenu je provedeno etažiranje nekretnine, odnosno izvršen je upis posebnih dijelova zgrade te je nekretnina iz st. 1. ovog članka dobila oznaku:

9. Suvlasnički dio: 250/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2):

2. Poslovni prostor u prizemlju, koji se sastoji od: poslovnog prostora, wc-a i sporednog dijela: balkona, površine 44,94 m², kojem pripadaju: spremište u suterenu oznake 1, površine 14,45 m² i garaža u prizemlju oznake 1, površine 24,61 m², sagrađen na kč. 4368/1, opisano kao Vladimira Nazora kbr. 5, dvorište, zgrada mješovite uporabe, upisano u zk. ul. 5983 k.o. Kastav.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da prodavatelj prodaje u cijelosti, a kupac kupuje u cijelosti sljedeću nekretninu:

9. Suvlasnički dio: 250/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2):

2. Poslovni prostor u prizemlju, koji se sastoji od: poslovnog prostora, wc-a i sporednog dijela: balkona, površine 44,94 m², kojem pripadaju: spremište u suterenu oznake 1, površine 14,45 m² i garaža u prizemlju oznake 1, površine 24,61 m², sagrađen na kč. 4368/1, opisano kao Vladimira Nazora kbr. 5, dvorište, zgrada mješovite uporabe, upisano u zk. ul. 5983 k.o. Kastav.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da kupoprodajna cijena za nekretninu iz čl. 2. ovog Ugovora iznosi 95.000,00 EUR (slovima: devedesetipettisuća eura), od čega je kupac već uplatio prodavatelju kaparu u iznosu od 19.000,00 EUR (slovima: devetnaesttisuća eura), stoga ostatak kupoprodajne cijene iznosi 76.000,00 EUR (slovima: sedamdesetšesttisuća eura).

Kupac se obvezuje ostatak kupoprodajne cijene od 76.000,00 EUR isplatiti na račun prodavatelja, i to u roku od 45 dana od dana zaključenja ovog Ugovora.

U kupoprodajnu cijenu je uključen porez na dodanu vrijednost, a prodavatelj se po zaključenju ovog Ugovora obvezuje izdati kupcu račun s iskazanim i razlučenim vrijednostima nekretnine i poreza.

Članak 4.

Kupac će stupiti u posjed nekretnine koja je predmet ove kupoprodaje neposredno po isplati kupoprodajne cijene u cijelosti te od tada snosi sve daljnje troškove vezane uz korištenje, posjed i vlasništvo iste.

Članak 5.

Sukladno činjenici da se osiguranje povrata kapare u dvostrukom iznosu upisalo kao založno pravo na kč. 4368/1, 10. Suvlasnički dio: 587/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 3. Stan broj 2 na 1. katu, koji se sastoji od: hodnika, kuhinje i blagovaone i dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, sobe 1, sobe 2, galerije i sporednog dijela: loggie, površine 155,56 m², kojem pripadaju: spremište u suterenu oznake 2, površine 17,23 m² i garaža u prizemlju oznake 2, površine 23,95 m², u vlasništvu Andreja Rakipova, kupac se obvezuje nakon zaključenja predmetnog Ugovora bez odgode ishoditi brisanje založnog prava koje je upisano pod brojem Z-2265/2022 te se ovime odriče svojeg potraživanja u stečaju prema prodavatelju.

Članak 6.

Kupac će ostatak kupoprodajne cijene isplatiti prodavatelju iz vlastitih sredstava, a u slučaju potrebe, odnosno u slučaju da kupac ovaj iznos ishoduje putem kredita banke, prodavatelj se obvezuje dopustiti banci kao kreditoru upis osiguranja na nekretnini iz čl. 2. ovog Ugovora te potpisati bez odgode po pozivu kupca svu potrebnu dokumentaciju.

Članak 7.

Prodavatelj jamči kupcu da su građevina i svi završni obrtnički radovi izvedeni prema pravilima struke i odobrenom projektu građevine, te da nije odstupljeno od projektirane količine, vrste ili kvalitete materijala koji se ugrađuje.

Prodavatelj odgovara za nedostatke u izvedbi građevine u roku od dvije godine od dana primopredaje nekretnine, a za uređaje i opremu koji su ugrađeno u objekt u roku koji je deklariran od strane proizvođača opreme, sve u skladu s rokovima uvjetima koji su predviđeni pozitivnim propisima.

Članak 8.

Prodavatelj se obvezuje kupcu predati ovjerenu tabularnu izjavu podobnu za prijenos vlasništva odmah po primitku cjelokupne kupoprodajne cijene, a najkasnije u roku od 2 radna dana od primitka iste.

Članak 9.

Nakon što su ugovorne strane pročitale ovaj Ugovor, izjavljuju da preuzimanju njime utvrđena prava i obveze te ga u znak suglasnosti vlastoručno i po ovlaštenoj osobi potpisuju.

Rijeka, 22. srpnja 2024.

Prodavatelj: Avangard gradnja d.o.o. u stečaju, zastupan po stečajnom upravitelju

Kupac: Irena Lušićić, kao vl. Ordinacije dentalne medicine „Irena Lušićić“

u protivnom će isti Ugovor zamijeniti ova presuda.

II. Nalaže se tuženiku da na ime naknade štete isplati tužiteljici iznose od po 250,00 EUR mjesečno, počevši od 10. svibnja 2024. pa sve do zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnine, zajedno sa zateznim kamatama tekućim od dospijeća svakog pojedinog mjesečnog iznosa, odnosno tekućim od svakog 11. u mjesecu pa do isplate, po stopi koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke uvećanoj za tri postotna poena.

III. Nalaže se tuženiku da tužiteljici naknadi prouzročeni parnični trošak u iznosu od 11.720,42 EUR, u roku od 15 dana, zajedno sa zateznim kamatama na parnični trošak tekućim od 3. travnja 2025. pa do isplate, po stopi koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke uvećanoj za tri postotna poena.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je protiv tuženika 22. srpnja 2024. podnijela tužbu u kojoj navodi da je 25. siječnja 2022. s tuženikom društvom Avangard gradnja d.o.o. u stečaju, Rijeka, Zvonimirova 3/3, OIB: 43639231123 zaključila predugovor o kupoprodaji nekretnine za nekretninu k.č. 4368/1 k.o. Kastav, (dalje: predugovor), suvlasnički udio 25/100, koji u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju površine 39 m², loggiom 5,8 m² i garažom površine 25,5 m te spremištem u suterenu 15 m² te da je kao kupac, tuženiku kao prodavatelju uplatila kaparu u iznosu od 19.000,00 EUR. Razumijevanja radi cjelokupne situacije, tužiteljica je navela da je prvotno 29. srpnja 2021., zaključila predugovor o kupoprodaji nekretnine za istu nekretninu s Andrejom Rakipovom, (bivšim zastupnikom po zakonu tuženika). Budući da je isti predmetnu nekretninu otuđio i prenio je u vlasništvo tuženika, tužiteljice je nadalje navela kako ju je Andrej Rakipov tražio da se zaključi novi predugovor s tuženikom Avangard gradnjom d.o.o. Nadalje, ističe da je nad tuženikom otvoren stečajni postupak rješenjem od 1. veljače 2022., kao i da je na ročištu u predmetu posl.br. St-428/2021 održanom 25. travnja 2022., stečajni upravitelj Dražen Ezgeta predložio da skupština vjerovnika donese odluku da se s tužiteljicom zaključi kupoprodajni ugovor za predmetnu nekretninu. Raniji zastupnik po zakonu dužnika Andrej Rakipov da je na predmetnom ročištu, izjavio da je glede predmetne nekretnine potrebno da se ista dovrši, ishodi uporabna

dozvola i provede etažiranje u zemljišnim knjigama, kao i da će radove izvesti u vlastitom trošku i da bi realan rok za sve navedeno bio 30. rujna 2022. Međutim, tužiteljica je navela kako su se radovi, kao i pribava potrebne dokumentacije, odužili do svibnja 2024., kada je konačno provedeno etažiranje predmetne nekretnine, a kada je predmetna nekretnina dobila oznaku

9. Suvlasnički dio: 250/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2):

2. Poslovni prostor u prizemlju, koji se sastoji od: poslovnog prostora, wc-a i sporednog dijela: balkona, površine 44,94 m², kojem pripadaju: spremište u suterenu oznake 1, površine 14,45 m² i garaža u prizemlju oznake 1, površine 24,61 m², sagrađen na kč. 4368/1, opisano kao Vladimira Nazora kbr. 5, dvorište, dvorište, zgrada mješovite uporabe, upisano u z.k. ul. 5983 k.o. Kastav.

1.2. Tužiteljica je također navela da su bivši zastupnik po zakonu tuženika Andrej Rakipov, kao i stečajni upravitelj čitavo vrijeme s njom bili u komunikaciji, pa da ju je tako Andrej Rakipov pozvao da u svibnju 2024. dođe vidjeti svoj poslovni prostor za koji je ugovorena kupnja kao i izvedene radove, budući da se radi o dentalnoj ordinaciji. Međutim, tužiteljica ističe da ju je u lipnju 2024. stečajni upravitelj obavijestio da nema namjeru postupiti sukladno zaključenom predugovoru, sve s obrazloženjem da bivši direktor stečajnog dužnika Andrej Rakipov ima namjeru useliti se sa svojom obitelji u predmetnu nekretninu, kao i da će prethodno kupiti potraživanja ostalih stečajnih vjerovnika kako bi postao većinski vjerovnik, a koji da će odlučiti da se predmetna nekretnina ipak neće prodati. Andrej Rakipov da se tužiteljici prestao javljati na pozive, a nakon čega da je utvrdila kako je isti već otkupio potraživanje stečajnog vjerovnika Grada Kastva, kao i da je pokrenuo postupak otkupa potraživanja od Republike Hrvatske. Posljednji poziv Andreja Rakipova da je bio upućen suprugu tužiteljice i to u srpnja 2024., kada je isti izjavio da odbija zaključiti kupoprodajni ugovor, jer da će sa svojom obitelji useliti u predmetnu nekretninu te istu prenamijeniti u stambeni prostor, a da jedino pristaje da joj vrati iznos dvostruke kapare. Tužiteljica navodi da je potom 9. srpnja 2024. pozvala drugu ugovornu stranu, odnosno tuženika kojeg zastupa stečajni upravitelj Dražen Ezgeta da pristupi ispunjenju ugovorne obveze i zaključi ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine. Stečajni upravitelj da joj je putem e-maila od 12. srpnja 2024. odgovorio da nema namjeru postupiti sukladno ugovorenoj obvezi jer da predugovor „nema nikakve pravne valjanosti“. U istom e-mailu da je naveo da nije ovlašten zaključiti ugovor, uz obrazloženje kako je protekao rok za etažiranje, a da mu stečajni vjerovnici nisu dostavili pisanu suglasnost za produljenje roka. Međutim, tužiteljica ističe kako je prethodno stečajni upravitelj dostavio u stečajni predmet posl.br. St-428/2021 podnesak od 4. lipnja 2024. u kojem je naveo da obzirom na činjenicu da je rok za sklapanje predmetnog ugovora istekao, da je podnio stečajnim vjerovnicima Republici Hrvatskoj i Gradu Kastvu prijedlog za produljenje roka, a koji postupak je zastao nakon što ga je Andrej Rakipov obavijestio da je kod navedenih vjerovnika pokrenuo postupke otkupa njihovih potraživanja.

1.3. U konačnici, tužiteljica ističe da u predugovoru nema odredbe kojom bi se ugovorilo da se isti raskida ukoliko se etažiranje ne provede do određenog roka, slijedom čega je tuženik dužnik obveze na zaključenje ugovora o kupoprodaji. Također, pozivajući se na odredbu čl. 360. Zakona o obveznim odnosima, tužiteljica ističe da pravo na raskid predugovora zbog neispunjenja pripada samo njoj kao vjerovniku, a ne tuženiku kao dužniku. Zajednička namjera ugovaratelja u predugovoru da je bila jasna te da je kao takva i potvrđena pred Trgovačkim sudom u Rijeci i to u

predmetu pod posl.br. St-42802021, slijedom čega da nema dvojbe o pravoj volji ugovornih strana, a to je dovršenje nekretnine kako bi se s tužiteljicom zaključio ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora nakon provedenog etažiranja te nakon čega bi ona tuženiku uplatila preostali iznos kupoprodajne cijene, a iz kojeg bi se podmirili stečajni vjerovnici. Tužiteljica ističe da zbog tuženikovog odbijanja ispunjenja ugovora trpi stvarnu štetu u vidu zakupnine koju plaća za svoju dentalnu ordinaciju u drugoj, odnosno tuđoj nekretnini, a koju je morala uzeti u zakup zbog znatnog tuženikovog zakašnjenja u dovršetku predmetne nekretnine.

2. Tuženik je u odgovoru na tužbu osporio osnovanost osnove i visinu tužbenog zahtjeva, navodeći kako smatra da ne postoji pravni osnov temeljem kojeg bi bio u obvezi sa tužiteljicom sklopiti ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine označene kao 9. suvlasnički dio: 250/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor u prizemlju, slijedom čega navodi da tuženik nije u zakašnjenju, kao i da je potraživanje tužiteljice na ime naknade štete neosnovano. Nadalje, ističe da je odredbom čl. 2. predugovora ugovoreno da će se glavni ugovor zaključiti najkasnije do 31. ožujka 2022. i to pod uvjetom da tuženik kao prodavatelj ispuní taksativno navedene uvjete i to da ishodi uporabnu dozvolu za građevinu, provede upis objekta u katastar i etažiranje u zemljišnim knjigama, ishodi brisanje založnih prava s nekretnine koja je predmet predugovora, odnosno posebnog dijela koji će nastati etažiranjem (izuzev založnog prava kupca) te da ishodi i kupcu preda energetska certifikat za predmet kupoprodaje. Također, ističe da je nad tuženikom 1. veljače 2022. otvoren stečajni postupak te da je tužiteljica u tom stečajnom postupku podnijela prijavu tražbine 21. ožujka 2022. temeljem zaključenog predugovora te da je ista zatražila povrat dvostrukog iznosa kapare u iznosu od 38.000,00 EUR. Slijedom iznijetog, tuženik obrazlaže da obzirom je tužiteljica zatražila vraćanje dvostruke kapare, a ne ispunjenje predugovora, kai niti naknadu štete i vraćanje kapare, time da je realizirala svoje pravo na izbor propisano odredbom čl. 304. st. 2. ZOO-a, pa da se prijava tražbine tužiteljice od 21. ožujka 2022. ima smatrati njezinom izjavom o raskidu predugovora. Stečajni upravitelj tuženika da je bio mišljenja da obveze tuženika ugovorene predugovorom, a čije je ispunjenje predugovorom bilo ugovoreno kao uvjet za sklapanje glavnog ugovora, tuženik nikako neće moći ispuniti niti tijekom stečajnog postupka, slijedom čega da je stečajni upravitelj tuženika tužiteljici priznao prijavljenu tražbinu kapare, ali u jednostrukom iznosu, odnosno u iznosu od 19.000,00 EUR. Protiv predmetnog rješenja posl.br. St-428/2021 kojeg je donio Trgovački sud u Rijeci 25. travnja 2022. te kojim je utvrdio da tražbina tužiteljice u stečajnom postupku iznosi 19.000,00 EUR, kao tražbina drugog višeg isplatnog reda, navodi da tužiteljica nije podnijela žalbu. Slijedom iznijetog, ističe kako je razvidno da tužiteljica nema pravni osnov tražiti ispunjenje predugovora, odnosno sklapanje glavnog ugovora za kupoprodaju predmetne nekretnine. Tuženik je također napomenuo da će navedeno potraživanje tužiteljice u stečajnom postupku biti uskoro u cijelosti isplaćeno, a o čemu će obavijestiti sud.

2.1. Tuženik nadalje ističe da čak i u hipotetskom slučaju da tužiteljica nije podnijela prijavu tražbine 21. ožujka 2022., kojom je zatražila povrat dvostruke kapare, da i u tom slučaju ne bi mogla tražiti ispunjenje predugovora, iz razloga što je krajnji rok za sklapanje glavnog ugovora bio ugovoren do 31. ožujka 2022., odnosno obzirom da je skupština vjerovnika dala ovlaštenje stečajnom upravitelju za zaključenje ugovora do 30. rujna 2022., slijedom čega da je protekao prekluzivan rok od šest

mjeseci, sve sukladno odredbi čl. 268. st. 5. ZOO-a. Iz navedenog da je razvidno da odluka skupštine vjerovnika tuženika od 25. travnja 2022. ne predstavlja pravni osnov na temelju kojeg bi tužiteljica mogla tražiti da tuženik s njom sklopi predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine. Dodatno, navodi da ovlaštenje skupštine vjerovnika dano stečajnom upravitelju ne predstavlja nikakvu obvezu stečajnog upravitelja, jer i nadalje isti ima obvezu voditi računa o interesima svih sudionika stečajnog postupka, pa da i u slučaju da nije istekao rok ovlaštenja da stečajni upravitelj može odustati od sklapanja predmetnog ugovora ukoliko bi ocijenio da bi navedeno bilo nepovoljno za stečajnog dužnika.

3. Tužiteljica se podneskom od 19. rujna 2024. očitovala na tuženikov odgovor na tužbu u kojem navodi kako nije sporno da su tužiteljica i tuženik sklopili predugovor o kupoprodaji nekretnine koja je predmet postupka, kao i da predugovor nikada nije raskinula niti jedna ugovorna strana. Također je navela kako nije sporno da je stečajni upravitelj i posebnom odlukom skupštine vjerovnika tuženika bio ovlašten sklopiti glavni ugovor o kupoprodaji, kao i da su odredbom čl. 2. predugovora propisani uvjeti za zaključenje glavnog ugovora. Također, ističe kako nije sporno da je uporabna dozvola ishodovana 12. rujna 2023., kao i da je etažiranje provedeno 3. svibnja 2024. te da predmetna nekretnina nema upisanih založnih prava. Također je navela kako nije sporno da je tužiteljica zatražila od tuženika sklapanje glavnog ugovora dopisom od 9. srpnja 2024., a koje zaključenje je tuženik odbio, slijedom čega da je ustala s predmetnom tužbom za sklapanje glavnog ugovora unutar roka od 6 mjeseci od provedenog etažiranja, a čime je i određen točan opis stana koji je predmet glavnog ugovora. U konačnici je navela da plaća zakupninu za prostor u kojem obavlja djelatnost, jer svoju djelatnost ne može obavljati djelatnost u nekretnini za koju se traži sklapanje glavnog ugovora.

3.1. Tužiteljica nadalje obrazlaže da obveza tuženika za sklapanje glavnog ugovora proizlazi iz predugovora koji je na snazi, a kojim je propisano da će se glavni ugovor sklopiti do određenog datuma pod uvjetom da tuženik ispuni obveze definirane u odredbi čl. 2. predugovora, slijedom čega navodi da ne postoji fiksni rok za sklapanje glavnog ugovora. Naime, navodi da se je tuženik obvezao ispuniti uvjete za sklapanje ugovora do određenog roka (31. ožujka 2022.), a da je pravo tužiteljice da raskine predugovor ukoliko tuženik ne ispuni svoje obveze do ugovorenog roka, a da tužiteljica sigurno nije raskinula isti. Kako je tuženik ispunio dio svojih obveza na način da je urisao zgradu, ishodio uporabnu dozvolu te proveo etažiranje 3. svibnja 2024., proizlazi da tužiteljica ima pravo tražiti sklapanje glavnog ugovora. Nadalje, tužiteljica ističe da tuženik odgovara i za naknadu štete i to iz razloga što odbija sklopiti glavni ugovor, iako se na isto obvezao. Glede prijave tražbine u stečajnom postupku, tužiteljica se očituje da je istu morala prijaviti u određenom roku zato što nije znala hoće li stečajni upravitelj raskinuti predugovor ili će pak ona raskinuti isti, iz razloga što tuženik nije ispunio svoje obveze. Također, navodi da je prijavila tražbinu koja još nije nastala, odnosno da još nije došlo do raskida predugovora, a kako je to određeno odredbom čl. 141. Stečajnog Zakona.

4. Tuženik se nadalje podneskom od 4. prosinca 2024. očitovao na navode tužiteljice iz podneska od 19. rujna 2024. te je isti obavijestio sud da je tražbina tužiteljice s osnova kapare u iznosu od 18.986,30 EUR (143.052,27 kn), koje potraživanje u stečajnom postupku koji se vodi nad tuženikom je priznato kao tražbina

stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, isplaćena tužiteljici temeljem diobenog popisa od 17. rujna 2024. i rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-428/2021 od 23. rujna 2024. U odnosu na navod tužiteljice da prijavljuje tražbinu koja još nije nastala, pozivajući se na odredbu čl. 141. SZ-a, tuženik navodi da tužiteljica u prijavi tražbine u stečajnom postupku nije navela da prijavljuje uvjetnu tražbinu koja još nije nastala, već da je navela da uslijed otvaranja stečaja, postojećih upisanih založnih prava na nekretnini koja je trebala biti predmet kupoprodaje i činjenice da dužnik nije nekretninu još uvijek priveo u stanje koje je potrebno za pristupanje sklapanju glavnog ugovora, je izvjesno da se neće pristupiti sklapanju glavnog ugovora zbog okolnosti na strani dužnika kao prodavatelja, slijedom čega da stečajni vjerovnik kao kupac koji je dao kaparu, ostvaruje pravo na povrat dvostruke kapare. Time, navodi da je razvidno da se prijava tražbina tužiteljice u stečajnom postupku ima smatrati njenom izjavom o raskidu predugovora. Stoga, kako je tužiteljica prijavom tražbine dvostruke kapare ostvarila svoje pravo na izbor propisano odredbom čl. 304. st. 2. ZOO-a, tuženik ističe da time njezina prijava tražbine predstavlja raskid predugovora. U konačnici, tuženik ističe da je tužiteljica imala pravo na izbor pa da je umjesto traženja vraćanja dvostruke kapare mogla tražiti ispunjenje glavnog ugovora bez obzira što je otvoren stečajni postupak nad tuženikom i bez obzira što tuženik nije ispunio uvjete iz odredbe čl. 2. predugovora.

5. Tužiteljica se podneskom od 9. prosinca 2024. očitovala na navode tuženika iz podneska od 4. prosinca 2024., odnosno konkretno na navode glede tumačenja prijave potraživanja tužiteljice u stečajnom postupku te ujedno dostavila e-mail komunikaciju iz koje proizlazi namjera tužiteljice za sklapanjem ugovora o kupoprodaji predmetnog poslovnog prostora, kao i odgovora stečajnog upravitelja, navodeći da je do prijave tražbine u stečajnom postupku došlo upravo u dogovoru sa stečajnim upraviteljem. Također, u odnosu na rok definiran odredbom čl. 2. predugovora, tužiteljica ističe kako je sam stečajni upravitelj u izvješću od 1. lipnja 2023. naveo da je Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša odredio tehnički pregled nekretnine za 2. lipnja 2023., nakon čega da se iščekuje izdavanje uporabne dozvole i potvrda etažnog elaborata nekretnine, kao i da je Andrej Rakipov izjavio da je u redovnom kontaktu sa tužiteljicom koja očekuje finaliziranje kupoprodaje predmetnog poslovnog prostora, a što da upućuje o tome da se ne radi o roku kao bitnom sastojku ugovora.

6. Podneskom od 16. prosinca 2024. tuženik se očitovao da je sukladno odredbi čl. 230. SZ-a za sklapanje nagodbe potrebna prethodna suglasnost skupštine vjerovnika tuženika te da istu sada čini Andrej Rakipov koji je nakon otkupa potraživanja svih stečajnih vjerovnika sada jedini stečajni vjerovnik tuženika. Također, tuženik ponavlja da je tužiteljici isplatio iznos od 18.986,30 EUR, a koji joj je priznat u stečajnom postupku temeljem njezine prijave povrata kapare temeljem predugovora od 25. siječnja 2022. U odnosu na navode tužiteljice glede komunikacije njene tadašnje punomoćnice Valentine Vižintin i stečajnog upravitelja, tuženik navodi da je isti pitao tadašnju punomoćnicu tužiteljice bi li pristala na brisanje upisa hipoteke na predmetnoj nekretnini tuženika, upisan u korist tužiteljice, neposredno pred otvaranje stečajnog postupka nad tuženikom, jer da se radi o pobojoj pravnoj radnji temeljem odredbe čl. 199. SZ-a, a sve u svrhu izbjegavanja nepotrebnog vođenja parničnog postupka, a s čime da se ista složila. Tuženik je nadalje naveo da je u daljnjem tijeku razgovora stečajni upravitelj obavijestio punomoćnicu tužiteljice da se po njegovom

mišljenju, uvjeti iz predugovora o kupoprodaji nekretnine tuženika sasvim izvjesno neće ispuniti, a na što da je punomoćnica tužiteljice rekla da će prijaviti tražbinu s osnova povrata dvostruke kapare te da je odmah i pitala stečajnog upravitelja da li će joj priznati tražbinu ako u prijavi napiše kao što je i stečajni upravitelj izjavio, odnosno da je izvjesno da tuženik neće ispuniti uvjete iz predugovora te da je odgovornost za ispunjenje predugovora na strani tuženika, a što je u prijavi tražbine kasnije i napisala te na što joj je stečajni upravitelj rekao da upravo ta njezina izjava odgovara istinitom stanju stvari i njegovom mišljenju pa da će stoga tako obrazloženu prijavljenu tražbinu tužiteljice priznati. U konačnici, navodi da je u daljnjem tijeku razgovora punomoćnica tužiteljice napomenula da je njezina stranka i nadalje zainteresirana za kupnju predmetne nekretnine ako se za to kasnije steknu uvjeti te da će i to napisati u prijavi tražbine, a sa čime da se stečajni upravitelj odmah složio. Iz svega navedenog, da je razvidno da se Andrej Rakipov nije obraćao tužiteljici u ime tuženika, niti u ime stečajnog upravitelja tuženika, već isključivo u svoje ime i u svom interesu, slijedom čega smatra da izjave Andreja Rakipova iz e-mailova koje je tužiteljica dostavila u podnesku 9. prosinca 2024. nemaju za ovaj postupak nikakav značaj. Ponavlja, da je razvidno da je skupština vjerovnika tuženika stečajnom upravitelju dala samo ovlaštenje za sklapanje ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine s tužiteljicom, a koje ovlaštenje je vrijedilo do 30. rujna 2022. Iz odluke skupštine vjerovnika tuženika navodi da je jasno da tuženik nije preuzeo nikakvu obvezu prema tužiteljici, kao niti da je tužiteljica preuzela ikakvu obvezu prema tuženiku, pa da odluke skupštine vjerovnika od 25. travnja 2022. ne predstavljaju pravni osnov na temelju kojeg bi tužiteljica mogla tražiti da tuženik sa njom sklopi glavni ugovor.

7. Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužiteljice za sklapanje glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine na temelju zaključenog predugovora o kupoprodaji nekretnine od 25. siječnja 2022., a kojim su stranke odredbom čl. 2. istog, ugovorile da će se po ispunjenju taksativno navedenih uvjeta najkasnije do 31. ožujka 2022. zaključiti glavni ugovor, kao i zahtjev za isplatu štete koju tužiteljica trpi u vidu mjesečnih zakupnina.

8. Među parničnim strankama nije sporno da su 25. siječnja 2022. sklopile predugovor o kupoprodaji nekretnine, kao i da je odredbom čl. 2. istog propisano da ugovorne strane suglasno utvrđuju da će glavni ugovor zaključiti najkasnije 31. ožujka 2022. pod uvjetom da prodavatelj ispuni slijedeće uvjete i to da ishodi uporabnu dozvolu za građevinu, provede uris objekta u katastar i etažiranje u zemljišnim knjigama, ishodi brisanje založnog prava s nekretnine koja je predmet ovog predugovora, odnosno posebnog dijela kojeg će nazvati etažiranjem (izuzev založnog prava kupca) te da ishodi i kupcu preda energetska certifikat za predmet kupoprodaje.

9. Među parničnim strankama je sporna osnovanost osnove tužbenog zahtjeva, odnosno da li se prijava novčanog potraživanja tužiteljice (na ime uplaćene kapare) u stečajnom postupku ima smatrati njenom izjavom o raskidu predugovora o kupoprodaji nekretnine pa da bi ista u stečajnom postupku mogla tražiti ispunjenje glavnog ugovora. Također, sporno je da li je predmetni predugovor i dalje na snazi, odnosno da li rok iz odredbe čl. 2. predugovora o kupoprodaji nekretnine (31. ožujka 2022.) predstavlja bitan sastojak predugovora pa da bi protekom istog, predugovor bio raskinut, slijedom čega je i sporno je li tuženik u obvezi zaključiti glavni ugovor te tužiteljici odgovarati za naknadu štete iz razloga odbijanja zaključenja glavnog ugovora, a vezano za plaćanje zakupnine za korištenje tuđeg poslovnog prostora.

10. U dokaznom postupku sud je proveo dokaze uvidom u dokumentaciju koja prileži spisu i to predugovor o kupoprodaji nekretnine od 25. siječnja 2022., (list 11-23 spisa), izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu, povijesni prikaz (list 24-33 spisa), zapisnik s izvještajnog ročišta održanog 25. travnja 2022. u stečajnom postupku nad tuženikom kao dužnikom posl. br. St-428/2021 (list 34-39 spisa), izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu, posebni izvadak: suvlasnički udio redni broj: 7, suvlasnički udio redni broj: 9 (list 40-48 spisa), uvid u e-mail korespondenciju stranaka i svjedoka (list 49-50 spisa), uvid u izvješće stečajnog upravitelja od 4. lipnja 2024. o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase podnesen u stečajnom postupku posl. br. St-428/2021, uvid u zapisnik s ispitnog ročišta održanog 25. travnja 2022. u stečajnom postupku nad tuženikom kao dužnikom (list 52-56 spisa), uvid u ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključenog 1. prosinca 2021. između Branke Jukić kao zakupodavca te Irene Lušićić kao zakupnika, ovjeren po javnom bilježniku Veri Lovrović Lečić pod posl.br. OV-3611/2021 od 2. prosinca 2021., uvid u aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenom 14. veljače 2024. između Branke Jukić kao zakupodavca te Irene Lušićić i Diane Skorić kao suzakupnika, ovjeren po javnom bilježniku Ines Antić iz Viškova pod posl.br. OV-4585/2024 od 16. svibnja 2024. (list 60-63 spisa), uvid u predmet posl.br. Z-11486/2024 kojim je utvrđena pravomoćnost provedenog etažiranja s danom 6. svibnja 2024., uvid u prijavu tražbine tužiteljice u stečajnom postupku (list 84-85 spisa), uvid u pregled prometa od 1. rujna 2024. do 31. listopada 2024. tuženika kojim isti dostavlja potvrdu da je 25. listopada 2024. tužiteljici isplaćen iznos od 18.986,30 EUR (list 11-112 spisa), uvid u rješenje Trgovačkog suda u Rijeci od 23. rujna 2024. posl.br. St-428/2021 (list 113-114 spisa), uvid u dopis stečajnog upravitelja od 17. rujna 2024. u stečajnom postupku posl.br. St-428/2021, uvid u e-mail korespondenciju tadašnje punomoćnice tužiteljice te stečajnog upravitelja glede iskazivanja namjere za kupnju predmetnog poslovnog prostora (list 139-142 spisa), uvid u dopis stečajnog upravitelja od 29. listopada 2024. podnesen Trgovačkom sudu u Rijeci u stečajnom postupku posl.br. St-428/2021 te je provedan dokaz saslušanjem stečajnog upravitelja tuženika Dražena Ezgete, saslušanjem svjedoka Andreja Rakipova te saslušanjem tužiteljice.

11. Na temelju ocjene svakog dokaza posebno te svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sve sukladno članku 8. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22. i 155/23; dalje: ZPP), sud je ocijenio tužbeni zahtjev tužiteljice osnovanim u cijelosti.

12. Iz iskaza svjedoka Andreja Rakipova (list 159-162 spisa) proizlazi da je isti s tužiteljicom krajem srpnja 2021. zaključio predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine te da mu je odmah bila uplaćena kapara u iznosu od 19.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna. Nadalje, proizlazi da je tužiteljica u listopadu došla na predmetnu nekretninu zajedno sa arhitektom radi utvrđenja faze izgradnje predmetne nekretnine te radi eventualnih korigiranja iste. Tom prilikom da je arhitekt izjavio da predmetna nekretnina neće zadovoljiti minimalne tehničke uvjete, slijedom čega da je on krenuo sa preinakama zbog kojih da su mu nastali dodatni troškovi od još 11.000,00 EUR. Tužiteljica da mu je izjavila kako nema namjeru platiti dodatnih 11.000,00 EUR, iz razloga jer da je smatrala da isto ulazi u dogovorenu kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu od 95.000,00 EUR. Kako je Grad Kastav, obzirom na dugovanje tuženika zablokirao račun istog te je pokrenuo predstečajni postupak, proizlazi da je isti kontaktirao stečajnog upravitelja koji mu je predložio da predmetni stan prenese u

vlasništvo tuženika, što je i učinio te je potom s tužiteljicom, kao zastupnik po zakonu tuženika u siječnju 2021. zaključio novi predugovor glede iste nekretnine. Ujedno bi proizlazilo da je nakon zaključenja drugog predugovora izgubio komunikaciju s tužiteljicom, pretpostavlja iz razloga što je ista izgubila povjerenje, posebno glede nastalih dodatnih troškova. Također, proizlazi da je sam svjedok na skupštini vjerovnika održanoj u travnju 2022. predložio završiti gradnju predmetne nekretnine, ishoditi potrebnu dokumentaciju, kao i da je glede predmetne nekretnine iskazao suglasnost da ukoliko tužiteljica bude zainteresirana da se istoj proda predmetna nekretnina putem pogodbene prodaje, dok da govora o zaključenom predugovoru s tužiteljicom na ročištu vjerovnika nije bilo. Nakon toga da je tužiteljicu u nekoliko navrata kontaktirao, jer se ista interesirala o fazi izgradnje predmetne nekretnine. Radovi na istoj da su dovršeni u svibnju 2024., kada je pribavljena i uporabna dozvola, zajedno sa ostalom dokumentacijom, dok da je etažiranje provedeno u lipnju 2024. Nadalje, proizlazilo bi da je u posjedu predmetne nekretnine upravo on, jer mu je stečajni upravitelj dao ključeve kako bi završio radove na istoj. Također, proizlazilo bi da je svjedok otkupio sva potraživanja stečajnih vjerovnika, koja su iznosila okvirno 100.000,00 EUR, slijedom čega da je sada jedini stečajni vjerovnik, kao i da je u listopadu ove godine tužiteljici isplaćen iznos od 19.000,00 EUR. Iz iskaza navedenog svjedoka, također proizlazi da isti nije raskinuo predmetni predugovor s tužiteljicom, jer da je stečajni upravitelj smatrao da je predugovor raskinut prijavom potraživanja tužiteljice u stečajnom postupku, kao i iz razloga jer on predmetni predugovor više nije niti mogao raskinuti. Također, proizlazilo bi da niti putem e-mail korespondencije sa tužiteljicom nije naveo da bi isti bio raskinut, jer je smatrao da za to nije niti bilo potrebe. U konačnici je naveo da razlog zbog čega nije došlo do realizacije, odnosno zaključenja glavnog ugovora je taj što se u međuvremenu tržište promijenilo, a on da je bio primoran zbog financijske situacije zaključiti predugovor. U konkretnom slučaju, proizlazilo bi da je kapara iznosila 20% kupoprodajne cijene, a inače da kapara iznosi 10% kupoprodajne cijene. Također, proizlazilo bi da je iznos od 11.000,00 EUR na ime dodatnih troškova tražio nakon što je arhitekt napravio nacrt te nakon što je provjerio da li je traženo moguće provesti bez nadopune/izmjene građevinske dozvole, a prije sklapanja drugog predugovora. Također, proizlazilo bi da on i stečajni upravitelj nakon otvaranja stečajnog postupka uopće nisu razgovarali o eventualnom raskidu predugovora. Proizlazilo bi nadalje da se je sa tužiteljicom našao u travnju ili svibnju 2024. na predmetnoj nekretnini iz razloga kako bi ista vidjela u kojoj je fazi izgradnja i kako bi bila upoznata kada će biti izdana uporabna dozvola. U konačnici, iz iskaza svjedoka proizlazilo bi da je u lipnju 2024. odustao od prodaje poslovnog prostora tužiteljici, odnosno da je njegova odluka bila ta da se istoj predmetni poslovni prostor ne proda.

13. Iz iskaza stečajnog upravitelja tuženika Dražena Ezgete (list 162-167 spisa) proizlazi da je u siječnju 2022. otvoren stečajni postupak nad tuženikom, kada da je i saznao za zaključeni predugovor tužiteljice i tuženika. Nadalje, proizlazi kako je na predmetnom poslovnom prostoru bila upisana hipoteka na ime tužiteljice, radi osiguranja povrata dvostruke kapare te hipoteka Grada Kastva te da je iz tog razloga komunicirao sa tadašnjom punomoćnicom tužiteljice, radi brisanja hipoteke na predmetnoj nekretnini, obzirom da se radilo o pobojoj pravnoj radnji. Punomoćnicu tužiteljice da su tada zanimali uvjeti, odnosno izgledi za ispunjenje, odnosno zaključenje glavnog ugovora pa da je on istu izvijestio da tužiteljica i nema nekih izgleda jer da nemaju novaca, kao niti vremena, kao i obzirom na činjenicu da će rok

naveden u predugovoru uskoro isteći. Punomoćnica tužiteljica da ga je tada izvijestila da će onda u tom slučaju prijaviti tražbinu dvostruke kapare, kao i da ga je upitala da li će joj on kao stečajni upravitelj priznati tražbinu, ukoliko navede da je tuženik odgovaran za neispunjenje predugovora, a na što da joj je odgovorio da će u tom slučaju priznati prijavljenu tražbinu. Također, proizlazilo bi da ga je punomoćnica tužiteljice upitala da li u prijavi može upisati da je njena stranka i nadalje zainteresirana za kupnju predmetne nekretnine, iz razloga jer isto nije predmet ispitivanja te se isto ne prijavljuje, a na što da joj je rekao da može. Nadalje, iz iskaza stečajnog upravitelja proizlazilo bi da je isti smatrao da će predmetni predugovor prestati važiti istekom roka koji je naveden u istome te da je čitajući prijavu tužiteljicu zaključio da se radi o prijavi bezuvjetne tražbine, slijedom čega da je njenu izjavu glede zainteresiranosti za kupnju predmetne nekretnine tumačio po nekom drugom pravnom osnovu koji će se ostvariti. Nadalje, proizlazilo bi da je na ispitnom ročištu održanom u travnju 2022. tražbinu tužiteljice razvrstao u bezuvjetnu te da je sud donio rješenje da se radi o bezuvjetnoj tražbini. Nadalje, proizlazilo bi da je na izvještajnom ročištu spomenuo predmetni predugovor te da je skupštini predložio da odluče o načinu unovčenja tog poslovnog prostora, nakon čega da je skupština donijela odluku da će Andrej Rakipov na svoj trošak ishoditi uporabnu dozvolu za predmetnu nekretninu, izvršiti etažiranje iste te da će nakon toga stečajni dužnik zaključiti ugovor sa tužiteljicom za predmetni poslovni prostor. Skupština da ga je ovlastila na sklapanje tog ugovora pod uvjetom da se navedeni uvjeti ostvare do točno određenog datuma, konkretno 30. rujna 2022. Nakon toga, da je Andreja Rakipova zvao svaka tri mjeseca, iz razloga jer je redovito morao podnositi izvješća u stečajnom postupku. U konačnici bi proizlazilo da ga je u svibnju 2024. Andrej Rakipov obavijestio da je sve dovršeno te da se s tužiteljicom može zaključiti ugovor, nakon čega da je on nazvao punomoćnicu tužiteljice kako bi ju o istome izvijestio. Međutim, iz iskaza bi proizlazilo da je nakon toga još jednom išao pogledati odluku skupštine te da je vidio da je taj nesretni rok istekao pa da on više nije ovlašten za sklapanje ugovora, nakon čega da je opet nazvao punomoćnicu tužiteljice te ju izvijestio o isteku roka i ujedno joj naveo kako po njegovom mišljenju nema razloga da vjerovnici ne daju novu suglasnost za sklapanje ugovora sa tužiteljicom. Kako ne bi gubio vrijeme na sazivanje skupštine, proizlazilo bi da je putem e-maila tražio suglasnost za sklapanje ugovora od stečajnih vjerovnika, međutim samo od Grada Kastva i Republike Hrvatske. Od ostalih stečajnih vjerovnika da nije tražio suglasnost, iz razloga jer mu je Andrej Rakipov rekao kako mu neće dati suglasnost za zaključenje glavnog ugovora iz razloga jer predmetni poslovni prostor sada vrijedi puno više od početno ugovorene cijene. Također, proizlazi da Grad Kastav i Republika Hrvatska nisu stigli dati suglasnost za sklapanje ugovora, jer su svoje potraživanje prodali Andreju Rakipovu. O svemu navedenom da je opet kontaktirao punomoćnicu tužiteljicu kako bi ju izvijestio da Andrej Rakipov ne pristaje dati svoju suglasnost, ali da je istome ostavio vremena da o svemu razmisli. Njemu kao stečajnom upravitelju da je u interesu unovčiti imovinu stečajnog dužnika i namiriti stečajne vjerovnike, slijedom čega da je i mislio kako će prodati predmetni poslovni prostor. Na poseban upit suda, stečajni upravitelj je iskazao kako nikada nije izjavio da raskida predmetni predugovor i to iz razloga jer je smatrao da je rok za sklapanje ugovora bitan sastojak te ujedno i iz razloga jer je smatrao da se prijava tražbine tužiteljice ima smatrati izjavom o raskidu istog. Kada mu se predočio sadržaj prijave tražbine tužiteljice u kojoj stoji da ukoliko dođe do realizacije, odnosno kupnje predmetnog poslovnog prostora da će ista povući svoju prijavu, iz iskaza stečajnog upravitelja bi proizlazilo da je zaključio da se radi o raskidu predmetnog predugovora, jer je ista tražila vraćanje

dvostruke kapare, a nije napisala koji bi to uvjet bio. Nakon komunikacije sa tužiteljicom, odnosno zaprimljenog e-maila iste kojim je tražila sklapanje ugovora proizlazilo bi da joj je stečajni upravitelj odgovorio da je predugovor bez pravne važnosti te da on više nije ovlašten sklopiti ugovor po ovlasti skupštine vjerovnika, a nakon čega da je zaprimio predmetnu tužbu. Kada mu se predočilo izvješće od 4. prosinca 2022. u kojem stoji „Andrej Rakipov je u redovnom kontaktu sa gđom. Irenom Lušićić, za koju ističe da je suglasna sa svim dosadašnjim radnjama u svrhu finaliziranja kupoprodaje poslovnog prostora, u zgradi na k.č.br.4368/1 k.o. Kastav“, proizlazilo bi da je stečajni upravitelj zaboravio na rok na koji je bio ovlašten, odnosno u slučaju da je znao da je rok istekao, da bi momentalno zatražio sazivanje skupštine vjerovnika. Ujedno bi proizlazilo da je stečajni upravitelj stalno zaboravljao na navedeni rok kako to stoji u njegovim izvješćima od 5. ožujka 2023., kao i 1. lipnja 2023. te da je svjestan tog roka postao tek nakon što ga je Andrej Rakipov obavijestio da je izgradnja dovršena i da je pribavljena sva dokumentacija, kao i da je provedeno etažiranje, a da pretpostavlja da je to bilo u svibnju 2024. Na pitanje tužiteljice tko je odgovoran da je navedena situacija ovoliko trajala, slijedom čega je u međuvremenu došlo do poskupljenja, iz iskaza stečajnog upravitelja bi proizlazilo da je radove vršio Andrej Rakipov te da je isti imao niz problema prilikom dovršetka radova i ishodovanja potrebne dokumentacije.

14. Iz iskaza tužiteljice Irene Lušićić (list 167-169 spisa) proizlazi da je ista zaključila predugovor sa Andrejem Rakipovom 29. srpnja 2021., kada je našla poslovni prostor za svoju ordinaciju. Razlog zaključenja predugovora je taj da je htjela imati vlastiti prostor, posebice zbog teškoća sa zakupninama. Prilikom potpisivanja predugovora proizlazi da je na ime kapare uplatila iznos od 19.000,00 EUR te da joj je prodavatelj obećao da će u siječnju 2022. dovršiti zgradu i da će ona ući u poslovni prostor. Nadalje, proizlazilo bi da ju je Andrej Rakipov već mjesec-dva nakon potpisivanja prvog predugovora, tražio dodatnih 10.000,00 EUR, uz napomenu da uplaćenih 19.000,00 EUR neće biti dostatno za dovršetak predmetnog prostora. Nakon toga da je zajedno sa Andrejem otišla do njegovog odvjetnika te da su joj savjetovali da treba potpisati novi predugovor za isti poslovni prostor, jer da će se predmetni poslovni prostor prenijeti u vlasništvo tuženika, a kojom prilikom da je saznala za dugovanja. Nadalje bi proizlazilo da je tada izgubila povjerenje u Andreja Rakipova iz kojeg razloga je išla tražiti novi poslovni prostor za, jer bi inače ostala bez svoje djelatnosti. Nadalje, iz iskaza tužiteljice proizlazilo bi da je u siječnju 2022. potpisala drugi predugovor glede predmetnog poslovnog prostora sa društvom AVANGARD GRADNJA d.o.o., odnosno tuženikom te da nakon toga upisuje iznos dvostruke kapare kao založno pravo na poslovnom prostoru i to na stanu Andreja Rakipova, iz razloga jer isti nije dovršio predmetnu nekretninu kako je i trebao. Nadalje, proizlazilo bi da joj se u veljači ili ožujku javio stečajni upravitelj koji ju obavještava da mora izbrisati svoje založno pravo na predmetnoj nekretnini poslovnog prostora, iz razloga kako bi on onda mogao predmetnu nekretninu prodati direktno njoj. Nakon toga da je ona 19. travnja 2022. stečajnom upravitelju prosljedila i dodatnu izjavu u kojoj da jasno stoji njena namjera za sklapanje glavnog ugovora o kupoprodaji predmetnog poslovnog prostora, kao i sva dokumentacija koju je potrebno ishoditi prije nego se pristupi zaključenju istog, a u kojoj izjavi nije niti naveden konkretan rok za ishodovanje potrebne dokumentacije. Na skupštini vjerovnika održanoj 25. travnja 2022. iz iskaza tužiteljice proizlazi da je njena punomoćnica iskazala namjeru za sklapanje ugovora o kupoprodaji predmetnog poslovnog prostora nakon što se ispune uvjeti te nakon čega

da je tužiteljica cijelo vrijeme bila u kontaktu i sa stečajnim upraviteljem i sa Andrejem Rakipovom, koji ju je inače obavještavao o fazi završetka tog objekta, kao i da ju isti nikada nije izvijestio da nema namjeru zaključenja glavnog ugovora. Nadalje, proizlazilo bi da je u travnju 2024. na predmetnoj nekretnini bila sama, te da je drugi puta bila zajedno sa svojim suprugom u svibnju 2024., ali da ju ni tada Andrej Rakipov nije izvijestio da nema namjeru zaključenja glavnog ugovora za predmetnu nekretninu. Krajem svibnja da se je tužiteljica javila Andreju Rakipovu sa upitom kada će se konkretno zaključiti ugovor, međutim da joj se isti nije javljao te da je došlo do prekida komunikacije. Također, proizlazilo bi da ju je njena punomoćnica obavijestila da je Andrej Rakipov počeo otkupljivati potraživanja vjerovnika što da ona nije razumjela, pa da je čak otišla i u Grad Kastav da se raspita o navedenom, a što su isti potvrdili. U konačnici, bi proizlazilo da je nazvala stečajnog upravitelja koji da ju je otvoreno nagovarao da uzme iznos dvostruke kapare, na što da ona nije pristala te da je čak kontaktirala državno odvjetništvo. Iz iskaza tužiteljice proizlazilo bi da ista nikada nikome nije izjavila da raskida predmetni predugovor, već upravo suprotno, proizlazilo bi da je ista htjela zaključenje glavnog ugovora kako bi preselila svoju ordinaciju. Nadalje, proizlazilo bi da je od siječnja 2022. pa sve do danas u zakupu poslovnog prostora na adresi Turkovo 1, a za koji je mjesečni zakup plaćala u iznosu od 330,00 EUR, a od 1. siječnja 2024., budući da isti dijeli s kolegicom, da plaća u iznosu od 250,00 EUR mjesečno.

15. Obzirom je ovaj sud činjenično stanje stvari smatrao dovoljno utvrđenim, raspravnim rješenjem na ročištu održanom 28. veljače 2025., odbio je prijedlog tužiteljice za izvođenje dokaza saslušanjem svjedoka Valentine Vižintin i Ivana Lušićića. Također, s obzirom na utvrđenu činjenicu visine zakupnine koju tužiteljica plaća kao zakupnik, odnosno suzakupnik i to uvidom u dostavljeni ugovor o zakupu, kao i aneks istog, a koju visinu tuženik nije osporio, sud je ocijenio suvišnim i provođenje financijskog vještačenja na okolnost utvrđivanja iste.

16. Sud je kao vjerodostojne prihvatio isprave koje su dostavljene u predmetni spis, te je uvidom u izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu i to nekretninu koja sada nosi oznaku 9. suvlasnički dio: 250/100 etažno vlasništvo (E-2), 2. Poslovni prostor u prizemlju, koji se sastoji od: poslovnog prostora, wc-a i sporednog dijela: balkona, površine 44,94 m², kojem pripadaju: spremište u suterenu oznake 1, površine 14,45 m² i garaža u prizemlju oznake 1, površine 24,61 m², sagrađen na kč.br. 4368/1, opisano kao Vladimira Nazora kbr. 5, dvorište, zgrada mješovite uporabe, upisano u zk. ul. 5983 k.o. Kastav, te je utvrdio da je vlasnik iste tuženik. Nadalje, uvidom u predugovor o kupoprodaji nekretnine, sud je utvrdio da je isti zaključen 25. siječnja 2022. između tuženika kao prodavatelja s jedne strane te tužiteljice kao kupca s druge strane. Uvidom u odredbu čl. 1. istog, razvidno je da je predmet kupoprodaje poslovni prostor koji se gradi u Gradu Kastvu na adresi Put Vladimira Nazora b.b., na nekretnini koja je u zemljišnim knjigama u trenutku zaključenja ovog predugovora uknjižena kao 25/100 idealnog dijela k.č.br. 4368/1, opisane kao oranica, površine 328m², uknjižene u z.k.ul.br. 5983 k.o. Kastav. U naravi predmet kupoprodaje je poslovni prostor u prizemlju površine 39,5 m², sa loggiom od 5,8 m², garažom površine 25,5 m² i spremištem u suterenu od 15 m². Također, razvidno je da prodavatelj potvrđuje da mu je Andrej Rakipov prenio cjelokupni iznos kapare u iznosu od 19.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama, a koji je primio temeljem predugovora o kupoprodaji nekretnine od 29. srpnja 2021.

Uvidom u odredbu čl. 2. predugovora, razvidno je da su ugovorne strane suglasno utvrdile da će glavni ugovor zaključiti najkasnije do 31. ožujka 2022., pod uvjetom da prodavatelj ispuni slijedeće uvjete i to:

1. Ishodi uporabnu dozvolu za građevinu
2. Proveđe uris objekta u katastar i etažiranje u zemljišnim knjigama
3. Ishodi brisanje založnog prava s nekretnine koja je predmet ovog predugovora, odnosno posebnog dijela koji će nastati etažiranjem (izuzev založnog prava kupca)
4. Ishodi i kupcu preda energetski certifikat za predmet kupoprodaje.

Također, razvidno je da je cijena (kupovna) za predmetnu nekretninu ugovorena u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 95.000,00 EUR.

17. Iz tako stipulirane odredbe, ovaj sud utvrđuje da rok iz odredbe čl. 2. predugovora o kupoprodaji nekretnine ne predstavlja bitan sastojak predugovora, budući da u istome nije izričito ugovoreno da je taj rok od ključne važnosti za realizaciju istog. Prema tome, iako je u predugovoru naveden rok do 31. ožujka 2022., protekom istog nije došlo do raskida predugovora već do zakašnjenja. Ispunjenje obveze u roku je bitan sastojak predugovora samo ako su stranke to ugovorile na jasan i izričit način ili ako to proizlazi iz prirode posla. U konkretnom slučaju u predugovoru nije bilo jasno naznačeno da je taj rok bitan za raskid ugovora, a niti su ugovorne strane ugovorile sankcije za nepoštivanje istog. Također, uzimajući u obzir ponašanje ugovornih strana nakon protoka roka i to tužiteljice kao kupca koja je nakon otvaranja stečajnog postupka iskazala interes za zaključenjem ugovora, kao i ponašanje prodavatelja, odnosno bivšeg zastupnika po zakonu tuženika koji je na skupštini vjerovnika održanoj 25. travnja 2022. izjavio volju za dovršenjem izgradnje predmetne nekretnine i za zaključenje glavnog ugovora sa tužiteljicom, slijedom čega je i skupština vjerovnika ovlastila stečajnog upravitelja na zaključenje ugovora s tužiteljicom, ovaj sud utvrđuje da se ne radi o roku koji je ugovoren kao bitan sastojak, odnosno da unatoč navedenom roku za ispunjenje određene obveze, istekom istog ne znači da je došlo do raskida predugovora. Prema tome, ne radi se o roku koji je bitan sastojak ugovora u smislu odredbe čl. 361. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05., 41/08., 78/15., 29/18. i 126/21., dalje: ZOO).

18. Uvidom u zapisnik s izvještajnog ročišta održanog 25. travnja 2022. u stečajnom postupku nad dužnikom AVANGARD GRADNJA d.o.o., razvidno je da je raniji zastupnik po zakonu dužnika Andrej Rakipov dostavio prijedlog namirenja potraživanja stečajnih vjerovnika, kao i da je izjavio da je dužnik s tužiteljicom sklopio predugovor o kupoprodaji nekretnine 25. siječnja 2022. Također, razvidno je da se Andrej Rakipov obvezao izvršiti navedene radove iz predmetnog predugovora vlastitim novčanim sredstvima za koje neće tražiti povrat, slijedom čega je predložio da se skupština vjerovnika suglasi da se poslovni prostor nakon ispunjena uvjeta iz predugovora, kao i da tuženik sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine sa tužiteljicom za iznos od 95.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Kupac da će uplatiti kupoprodajnu cijenu umanjenu za iznos uplaćene kapare u iznosu od 19.000,00 EUR te da će se iz tog iznosa podmiriti PDV u iznosu od oko 114.000,00 kn, dok će se sa preostalim iznosom djelomično namiriti tražbine stečajnih vjerovnika, a kupac da se suglasio kupiti poslovni prostor pod naznačenim uvjetima. Slijedom iznijetoga, stečajni upravitelj je sudu podnio prijedlog da se njega ovlasti da nakon što se etažira zgrada na k.č.br. 4368/1 k.o. Kastav i ako se etažiranje

zgrade provede u zemljišnim knjigama do 1. rujna 2022., da sa kupcem sklopi kupoprodajni ugovor kojim će prodavatelj, odnosno stečajni dužnik, kupcu prodati predmetnu nekretninu za iznos od 95.000,00 EUR od kojeg iznosa će nakon umanjenja za plaćeni iznos od 19.000,00 EUR, kupac biti dužan u roku od 30 dana od sklapanja ugovora platiti iznos od 76.000,00 EUR u protuvrijednosti kuna, pod uvjetom da se tužiteljica istovremeno odrekne svojeg potraživanja prema stečajnom dužniku te da ishodi brisanje hipoteke koju ima upisanu na 6. suvlasničkom dijelu sa 59/100 dijela k.č.br. 4368/1 k.o. Kastav. Nadalje, razvidno je da je skupština vjerovnika donijela odluku pod točkom 5. kojom se ovlašćuje stečajni upravitelj da nakon što se etažira predmetna zgrada i ako se etažiranje provede u zemljišnim knjigama do 30. rujna 2022. da sa kupcem sklopi kupoprodajni ugovor u iznosu od 95.000,00 EUR od kojeg iznosa, nakon umanjenja za plaćeni iznos od 19.000,00 EUR će kupac biti dužan u roku od 45 dana od sklapanja ugovora platiti iznos od 76.000,00 EUR.

19. U odnosu na sporno tumačenje kako se ima smatrati prijava novčanog potraživanja tužiteljice u stečajnom postupku, odnosno da li se ista smatra izjavom o raskidu predugovora, prije svega se navodi da tužiteljica kao kupac ima pravo prijaviti svoje novčano potraživanje (povrat uplaćene kapare). Naime, vjerovnici su dužni prijaviti svoje tražbine u stečajnom postupku kako bi ostvarili pravo na namirenje jer nakon proteka zakonskog roka za prijavu, njihove tražbine mogu biti odbačene kao nepravodobne. Stoga, podnošenjem prijave svog novčanog potraživanja je način na koji se tužiteljica zaštitila, budući da upravo zbog otvaranja stečajnog postupka nije mogla znati da li će doći do realizacije kupoprodaje predmetne nekretnine. Dakle, ista je na taj način iskoristila svoje zakonsko pravo upravo iz razloga jer nije mogla predvidjeti kakav će stav stečajni upravitelj zauzeti glede zaključenog predugovora, odnosno realizacije kupoprodaje.

20. Slijedom iznijetog, ovaj sud utvrđuje da se prijava novčanog potraživanja tužiteljice u stečajnom postupku na ime povrata dvostruke kapare, ne smatra izjavom o raskidu predugovora, budući da nema zapreka da tužiteljica kao kupac u stečajnom postupku istovremeno prijavi svoje novčano potraživanje, kao i da ujedno predloži stečajnom upravitelju zaključenje ugovora. U konkretnom slučaju je tužiteljica i postupila na navedeni način, a što je utvrđeno uvidom u zapisnik sa izvještajnog ročišta održanog 25. travnja 2024., uvidom u dostavljenu e-mail korespondenciju, a što je u konačnici u svom iskazu potvrdio i stečajni upravitelj, posebno u dijelu kojim je opisivao komunikaciju između njega i tadašnje punomoćnice tužiteljice, a kojoj je savjetovao na koji način da ista sastavi prijavu potraživanja tužiteljice u stečajnom postupku, kao i da dostavi dodatnu izjavu da je i nadalje zainteresirana za zaključenje glavnog ugovora.

21. Što se tiče ovlasti stečajnog upravitelja u slučaju kada je predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen prije otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom kao prodavateljem, isto je propisano relevantnim odredbama čl. 181. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15. i 104/17, dalje: SZ). Slijedom iznijetog, nakon provedenog dokaznog postupka te uvidom u dostavljenu materijalnu dokumentaciju, ovaj sud je utvrdio da stečajni upravitelj nije raskinuo predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine te je u konačnici utvrđenu odlučnu činjenicu stečajni upravitelj i potvrdio u svom iskazu kada je na upit suda iskazao da nikada nije raskinuo predugovor jer da je smatrao da je do raskida došlo prijavom novčanog potraživanja tužiteljice u stečajnom postupku. Ujedno, sud je iskaz stečajnog upravitelja i to u dijelu u kojem je isti naveo kako je smatrao da tužiteljica nema pravne osnove za zaključenje

ugovora temeljem predugovora, već da je on to tumačio po nekom drugom pravnom osnovu, ocijenio kao kontradiktoran jer je u tom dijelu isti suprotan materijalnoj dokumentaciji, a posebno zapisniku o ročištu održanom 25. travnja 2022., kao i njegovim izvješćima koja je redovito podnosio Trgovačkom sudu u Rijeci u stečajnom postupku posl.br. St-428/2021, dostavljenoj e-mail korespondenciji upućenoj tadašnjoj punomoćnici tužiteljice, kao i iskazu tužiteljice.

22. Također, uvidom u zapisnik s izvještajnog ročišta skupštine vjerovnika održane 25. travnja 2022. posl.br. St-428/2021, sud utvrđuje da su stečajni vjerovnici ovlastili stečajnog upravitelja, a na prijedlog Andreja Rakipova, kao bivšeg zastupnika po zakonu dužnika, da sa tužiteljicom zaključi ugovor o kupoprodaji ukoliko do 30. rujna 2022. Andrej Rakipov ispuní uvjete na koje se obvezao sukladno odredbi čl. 2. predugovora. Iz navedenog, odnosno uslijed otvaranja stečajnog postupka, razvidno je da je stečajni upravitelj dobio potrebnu ovlast da realizira kupoprodaju pod određenim uvjetima, a slijedom čega je sud utvrdio da se u konkretnom slučaju ne radi o situaciji iz odredbe čl. 343. ZOO-a, a kako to neosnovano smatra tuženik pa da bi se time oslobodio odgovornosti za štetu, a o čemu će više kasnije biti riječ.

23. Kako je iz iskaza saslušanog svjedoka Andreja Rakipova kao bivšeg zastupnika po zakonu tuženika te iskaza stečajnog upravitelja tuženika, kao i iskaza same tužiteljice, sud nedvojbeno utvrdio da su uvjeti propisani u odredbi čl. 2. predugovora, ostvareni u svibnju 2024. te da su se tada stekli uvjeti za zaključenje glavnog ugovora. Također, sud je utvrdio da u tom trenutku stečajni upravitelj više nije bio ovlašten od skupštine vjerovnika za zaključenje ugovora o kupoprodaji, budući je dobivena ovlast istekla 30. rujna 2022. Nadalje, sud je nadalje utvrdio da je tužiteljica pozvala stečajnog upravitelja na zaključenje ugovora i to dopisom od 9. srpnja 2024., a da je isti 12. srpnja 2024. odgovorio da nema ovlasti za navedeno, budući da nema ovlaštenje skupštine vjerovnika. Također, sud je utvrdio i da stečajni upravitelj nije u tom slučaju sazvaó skupštinu vjerovnika kako bi tražio ovlaštenje za zaključenje ugovora, već da se putem e-maila obratio samo Gradu Kastvu i Republici Hrvatskoj kao stečajnim vjerovnicima, a koji u konačnici nisu dali svoje očitovanje iz razloga što je Andrej Rakipov u međuvremenu otkupio njihova potraživanja. Također, sud je utvrdio da je Andrej Rakipov komunicirao s tužiteljicom sve u cilju informiranja glede napredovanja pribavljanja potrebne dokumentacije i ispunjenja potrebnih uvjeta za zaključenje glavnog ugovora, kao i da je istu pozvao da pristupi na predmetnu nekretninu i to zadnji puta u svibnju 2024., nakon čega joj se više na njene pozive javljao.

24. Slijedom svega navedenog, razvidno je da su Andrej Rakipov kao bivši zastupnik po zakonu tuženika, kao i stečajni upravitelj svojom komunikacijom te svojim postupanjem tužiteljici davali do znanja da imaju namjeru s njom zaključiti ugovor sve do trenutka ispunjenja uvjeta iz odredbe čl. 2. predugovora, odnosno do trenutka kada su se stekli uvjeti za zaključenje ugovora. Također, sud utvrđuje da je evidentno da je od zaključenja predugovora pa do ispunjenja uvjeta za zaključenje glavnog ugovora prošlo nešto više od dvije godine te kako iz iskaza svjedoka Andreja Rakipova, kao sada većinskog stečajnog vjerovnika, bi proizlazilo da isti više nema interesa za zaključenje ugovora i prodaju predmetne nekretnine i to iz razloga što je u međuvremenu došlo do povećanja vrijednosti predmetne nekretnine. Međutim, navedena okolnost povećanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, nije od utjecaja na obvezu zaključenja ugovora, budući su ugovorne strane predugovorom jasno definirale cijenu predmetne nekretnine u iznosu od 95.000,00 EUR i to neovisno

o povećanju tržišne vrijednosti iste. Također se navodi i da nakon otvaranja stečajnog postupka nije došlo do promjene cijene za predmetnu nekretninu, a kako je to odlučeno na izvještajnom ročištu održanom 25. travnja 2022. u stečajnom postupku posl.br. St-428/2022. Prema tome, bez ugovorene mogućnosti izmjene cijene zbog promjena na tržištu, sve sukladno odredbi čl. 9. ZOO-a, kao i dobrim poslovnim običajima, sud je utvrdio da tužiteljica ima pravo zahtijevati da se glavni ugovor zaključi po unaprijed ugovorenoj cijeni koju su ugovorne strane jasno definirale u trenutku zaključenja predugovora.

25. Odredbom čl. 268. st. 1. ZOO-a propisano je da je predugovor ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor, dok je stavkom 2. istog članka propisano da propisi o obliku glavnog ugovora važe i za predugovor ako je propisani oblik pretpostavka valjanosti ugovora. Stavkom 3. istog članka propisano je da predugovor obvezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora, dok je stavkom 4. propisano da na zahtjev zainteresirane strane sud će narediti strani koja odbija sklopiti glavni ugovor da to učini u roku koji će joj odrediti. Stavkom 5. istog članka propisano je da se sklapanje glavnog ugovora može 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, dok je stavkom 6. propisano da predugovor ne obvezuje ako su se okolnosti od njegova sklapanja toliko izmijenile da ne bi bio ni sklopljen da su takve okolnosti postojale u to vrijeme.

26. Nadalje, tvrdnje tuženika da se kupoprodaja nije mogla izvršiti temeljem zaključenog predugovora već drugog pravnog osnova, je neosnovana. Uvidom u prijavu potraživanja tužiteljice, kao i zapisnik s ročišta održanog 25. travnja 2022. te u e-mail komunikaciju, ovaj sud je utvrdio da je tužiteljica jasno iskazala svoju namjeru za zaključenje glavnog ugovora predmetne nekretnine. Nadalje, sud je utvrdio da je primarni interes tužiteljice upravo zaključenje ugovora, dok da je prijavu novčanog potraživanja (na ime uplaćene kapare) podnijela iz razloga kako bi se zaštitila u trenutku otvaranja stečajnog postupka i to na način kako joj je savjetovao stečajni upravitelj tuženika. Kao što je već navedeno, sud je utvrdio da prijava tražbine tužiteljice u stečajnom postupku ne predstavlja izjavu o raskidu ugovora pa da bi time ista iskoristila svoje pravo iz odredbe čl. 304. ZOO-a, kako to tuženik pogrešno tumači. Naime, da je tužiteljica zaista imala namjeru raskinuti predmetni predugovor, u tom slučaju zasigurno ne bi podnijela i dodatnu izjavu u kojoj iskazuje svoj interes i namjeru za realizacijom kupoprodaje. Prema tome, temeljem odluke skupštine vjerovnika od 25. travnja 2022., stečajnom upravitelju je dano ovlaštenje za zaključenje kupoprodajnog ugovora, pod uvjetom da se ispune potrebni uvjeti do 30. rujna 2022. te prema utvrđenju suda, navedeno ovlaštenje skupštine time nije derogiralo zaključeni predugovor od 25. siječnja 2022. Kako potrebni uvjeti nisu bili ispunjeni do 30. rujna 2022., već su se ispunili u svibnju 2024., a stečajni upravitelj nije postupio sukladno odredbi čl. 181. SZ-a i raskinuo predugovor već je nastavio sa podnošenjem svojih izvješća čiji sadržaj upućuje da će se ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključiti, navode tuženika glede nepostojanja pravne osnove za zaključenje ugovora, odnosno nepostojanja obveze stečajnog upravitelja za zaključenje ugovora, sud je utvrdio neosnovanim.

27. Iako se parnične stranke nisu očitovale o isplati kapare tuženika tužiteljici, a koja je izvršena, tj. isplaćena u listopadu 2024., ovaj sud samo uzgredno navodi da činjenica povrata kapare, uzimajući u obzir dosadašnje postupanje kako same

tužiteljice, tako i stečajnog upravitelja, kao i postupanje svjedoka Andreja Rakipova, odnosno bivšeg zastupnika po zakonu tuženika te sada jedinog stečajnog vjerovnika, u trenutku zaključenja glavne rasprave, navedeno nije od utjecaja na osnovanost tužbenog zahtjeva tužiteljice jer je do predmetne isplate izvršenog od strane tuženika po osnovi prijave novčanog potraživanja tužiteljice, došlo nakon podnošenja predmetne tužbe kojom se traži zaključenje kupoprodajnog ugovora.

28. Stoga, kako je utvrđeno da stečajni upravitelj nije raskinuo predugovor zaključen 25. siječnja 2022., a koji obvezuje na sklapanje glavnog ugovora jer su se ostvarili ugovoreni uvjeti u svibnju 2024., kao i da je tužiteljica ispunila svoj dio obveze iz predugovora, a tuženik nije dokazao postojanje opravdanih okolnosti koje su se toliko izmijenile da ne bi bio sklopljen ni predugovor da su takve okolnosti postojale u to vrijeme, sud je ocijenio tužbeni zahtjev tužiteljice osnovanim u cijelosti te je odlučio kao u toč. I. izreke ove presude.

29. Nadalje, odredbom čl. 346. st. 1. ZOO-a propisano je da vjerovnik ima pravo na naknadu obične štete i izmakle koristi te pravičnu naknadu neimovinske štete, koje je dužnik u vrijeme sklapanja ugovora morao predvidjeti kao moguće posljedice povrede ugovora, a s obzirom na činjenice koje su mu tada bile poznate ili morale biti poznate. Glede zahtjeva tužiteljice za naknadu štete i to u vidu zakupnine koju ista plaća kao zakupnik, odnosno suzakupnik za obavljanje svoje dentalne djelatnosti u iznosu od 250,00 EUR mjesečno, sud je visinu iste utvrdio uvidom u dostavljeni ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključenog 1. prosinca 2021. između Branke Jukić kao zakupodavca te Irene Lušićić kao zakupnika, ovjeren po javnom bilježniku Veri Lovrović Lečić pod posl.br. OV-3611/2021 od 2. prosinca 2021. te uvidom u aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenom 14. veljače 2024. između Branke Jukić kao zakupodavca te Irene Lušićić i Diane Skorić kao suzakupnika, ovjeren po javnom bilježniku Ines Antić iz Viškova pod posl.br OV-4585/2024 od 16. svibnja 2024. (list 60-63 spisa). Slijedom svega iznijetog, sud je utvrdio da se tužiteljica opravdano nadala da će realizacijom kupoprodaje predmetne nekretnine, a čija je svrha i bila kupnja radi obavljanje poslovne djelatnosti, time riješiti i pitanje dodatnih troškova, odnosno zakupnine koju je primorana plaćati i nakon što su se ispunili uvjeti za zaključenje ugovora (svibanj 2024.) iz razloga jer tuženik odbija zaključiti ugovor. Stoga, kako se radi šteti koju je tuženik u vrijeme sklapanja predugovora morao predvidjeti, sud je utvrdio da je tužiteljica radi obavljanja svoje djelatnosti primorana koristiti tuđu nekretninu te za isto plaćati mjesečnu zakupninu u iznosu od 250,00 EUR, kao i da je nastala šteta u uzročnoj vezi glede tuženikovog ne/postupanja i nastale štete.

30. Nakon provedenog dokaznog postupka, sud je utvrdio da je tužiteljica u dobroj vjeri stupila u poslovni odnos, uredno izvršila svoj dio obveze te opravdano očekivala da će po ispunjenju uvjeta doći do zaključenja ugovora o kupoprodaji. Nadalje, sud je utvrdio da na strani tuženika proizlazi postupanje kojim je tužiteljicu uskratio za poduzimanje alternativnih radnji, odnosno potencijalne kupovine druge nekretnine. Prema tome, sud je utvrdio da je uzrok nastale štete upravo ne/postupanje tuženika, kao što je izbjegavanje davanja informacija te u konačnici izbjegavanje ispunjenja ugovorene obveze bez opravdanog razloga, slijedom čega je temeljem odredbe čl. 346. st. 1. ZOO-a, a u vezi čl. 186.c ZPP-a, odlučio kao u toč. II. izreke ove presude.

31. Odluku o parničnom trošku sud je donio na temelju odredbe čl. 154. st. 1. i 155. ZPP-a. Parnični trošak tužiteljice odnosi se na trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 331,81 EUR te trošak sudske pristojbe na presudu u iznosu od 663,61 EUR, sukladno Zakonu o sudskim pristojbama Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj: 118/18. i 51/23.), kao i trošak zastupanja tužiteljice po odvjetniku kao punomoćniku sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 138/23; u nastavku teksta: Tarifa), a koji se odnosi na trošak sastava tužbe od 22. srpnja 2024. u iznosu od 1.430,00 EUR (Tbr. 7. toč. 1.), trošak sastava podneska od 19. rujna 2024., 5. prosinca 2024. i 9. prosinca 2024., svaki u iznosu od 1.430,00 EUR (Tbr. 8. toč. 1.) te trošak zastupanja na ročištu održanom 17. prosinca 2024. i 28. veljače 2025., svaki u iznosu od 1.430,00 EUR (Tbr. 9. toč. 1.), što ukupno iznosi 8.580,00 EUR te trošak PDV-a (Tbr. 46.) u iznosu od 2.145,00 EUR, odnosno sveukupno iznos od 11.720,42 EUR, slijedom čega je odlučeno kao u toč. III. izreke ove presude.

Rijeka, 3. travnja 2025.

Sutkinja

Patrizia Muždeka Funčić

UPUTA O PRAVU NA IZJAVLJIVANJE PRAVNOG LIJEKA:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana objave, a u slučaju da nije uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje u roku od 15 dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi ovom sudu u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **9-30875-c0ec3**

Kontrolni broj: **02fc7-53fd0-86a82**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=PATRIZIA MUŽDEKA FUNČIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.