



P-468/2018

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U SPLITU  
STALNA SLUŽBA U STAROM GRADU

U IME REPUBLIKE HRVATSKE  
P R E S U D A

Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu, po sucu ovog suda Miljani Srhoj Buratović, kao sucu pojedinu u pravnoj stvari tužitelja ad 1/ Zoran Makjanić, Jelsa, Jelsa 153, OIB 31605692173, ad 2/ Josipa Makjanić, Jelsa, Jelsa 356, OIB 45455942830, ad 3/ Anđela Đuderija, Stari Grad, Ivana Meštrovića 17, OIB 73293961047, zastupani po punomoćniku Vinko Peronja, odvjetniku u Jelsi, protiv tuženika Opća poljoprivredna zadruga Svirče, Svirče 105, OIB 53705061849, zastupana po Andriji Cariću, upravitelju Zadruga, a ovaj po punomoćniku Branku Bunčugi, odvjetniku u Jelsi, radi predaje u posjed, nakon provedene glavne i javne rasprave zaključene dana 18. svibnja 2021. godine u nazočnosti punomoćnika stanaka, a objavljene dana 25. kolovoza 2021.,

p r e s u d i o j e

- I. Utvrđuje se da je jednostrano raskinut ugovor o zakupu zemljišta od dana 01. veljače 2012.g. zaključen između Jure Makjanića iz Jelse a kojega su nasljednici tužitelji, te s druge strane PZ Svirče a koji nasljednik je sada tuženik, a sve zbog neispunjenja ugovorom preuzetih obveza od strane tuženika.
- II. Nalaže se tuženiku da tužiteljima slobodne od stvari i osoba preda u posjed nekretnine označene kao č. zem. 3331, č. zem 3334/2 i č. zem. 3329, zk.ul. 1351 , k.o. Vrisnik, u roku od 15 dana od dana donošenja I stupanjske presude, pod prijetnjom ovrhe.
- III. Nalaže se tuženiku da u roku od 15 dana isplati tužiteljima prouzrokovane parnične troškove u iznosu od 9.200,00 kuna sa zakonskim zateznima kamatama koje teku od dana donošenja prvostupanjske presude, pa do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena.

Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi navode da su sada pok. Jure Makjanić kao zakupodavatelj i Poljoprivredna zadruga Svirče kao zakupoprimac, dana 01. veljače 2012.g. zaključili Ugovor o zakupu čest. zem. 3331, čest. zem. 3334/2 i čest. zem. 3329, zk.ul. 1351, k.o. Vrisnik. Tužitelji da su u odnosu na predmetne nekretnine naslijedili pok. Juru

Makjanića, te su u zemljišnim knjigama ovoga suda upisani kao vlasnici, dok je Poljoprivredna zadruga Svirče odlukom Skupštine Zadruga tuženika i odobrenja Skupštine Poljoprivredne zadruga Svirče od 23. srpnja 2017.g. pripojena tuženiku sa sjedištem u Bjelovaru, Augusta Šenoa 7, odnosno odlukom Trgovačkog suda u Splitu od 30. studenog 2017., obavljen je upis promjene sjedišta tuženika na adresi Svirče, Svirče 105. Navode da je čl.2. Ugovora o zakupu, zakupoprimac bio u obvezi zemljište koje je predmet zakupa staviti pod kulturu vinograda po cijeloj površini, odnosno prema čl.3. počevši od 2014. g. zakupodavcu na ime zakupnine svake godine davati 20% od uroda sa predmetnog zemljišta. Tuženik da niti u jednom dijelu nije ispunio preuzete obveze iz Ugovora o zakupu prema tužiteljima, odnosno pod kulturom vinograda je stavljeno samo cca 1/3 površine predmetnog zemljišta, dok je na ime zakupnine platio svega 2.000,00 kn za čitavo razdoblje trajanja zakupnog odnosa. Tužitelji, kao i ranije pok. Jure Makjanić da su u više navrata tražili od tuženika da počne ispunjavati svoju obvezu preuzetu Ugovorom o zakupu, međutim, osim obećanja kako će zemljište biti stavljeno pod kulturu i kako će isplatiti tužiteljima zakupninu, tuženik ništa od navedenog nije napravio.

2. Stoga su tužitelji sukladno čl. 5 st. 3. jednostrano raskinuli predmetni Ugovor o zakupu, s danom 07. studenog 2017., uz otkazni rok od 30 dana u kojem roku je tuženik bio u obvezi predmetne nekretnine predati tužiteljima u posjed, a budući tuženik odbija predati predmetne nekretnine posjed tužiteljima, tužitelji da imaju pravni interes za podnošenje ove tužbe.

3. Na ročištu od dana 17. siječnja 2019.g. tužitelj je uredio tužbeni zahtjev kao u izreci.

4. U odgovoru na tužbu tuženik se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu navodeći kako je tuženik obavijestio tužitelje po punomoćniku kako drži da nije bilo mjesta jednostranom raskidu Ugovora, naime, zbog nepravovremenog i nepotpunog izvođenja radova od strane izvođača koje su angažirali što tuženik što pok. Jure Makjanić, da je došlo do kašnjenja u ispunjenju svih obveza tuženika dok je tuženik ispunio one obveze koje je obzirom na navedene okolnosti mogao ispuniti i voljan ih je i dalje ispunjavati. Ističe kako tuženik drži predmetne nekretnine na temelju valjane pravne osnove te ih nije dužan predati tužiteljima u posjed.

5. Tijekom postupka ističe da ukoliko bi tužitelji naknadili tuženiku vrijednost radova i sadnica te ukoliko bi tuženik preuzeo žicu i kolce koji su upotrebljeni prilikom sadnje vinograda, tuženik da bi pristao na raskid Ugovora dočim je na ročištu dana 18. svibnja 2021. istakao prigovor zadržanja nekretnine oznake č. zem. 3331 i 3334/2 dok se tuženiku ne naknade troškovi koje je imao u pripremama tih dviju nekretnina za koje su utrošena znatna novčana sredstva. Također ističe da je č. zem. 3329 pravovremeno privedena svrsi u cijelosti.

6. Na istom ročištu tuženik je predao orotofoto snimak iz 2020.g. u boji te iz 2014.-2016. u crno-bijeloj tehnici međutim iste sud nije cijenio kao dokaz budući su dostavljeni nakon zaključenja pripremnog ročišta.

7. U dokazne svrhe sud je pregledao Ugovor o zakupu zemljišta "U Svirčima, 01. veljače 2012.", pregledan je neformalni zk izvadak z.ul. 1351 k.o. Vrisnik, pregledan je izvadak iz sudskog registra, izjava o jednostranom raskidu ugovora "Jelsa, 06. studenog 2017.", odgovor ravnatelja Andrije Carića na pismo od 06.

studenog 2017., izveden je dokaz saslušanjem svjedoka Ante Đuderija, Pjer Dešković, Ivo Makjanić, te je izveden dokaz saslušanjem tužitelja ad 1/ te ZZ tuženika.

8. Tužbeni zahtjev tužitelja pravno je utemeljen.

9. Pregledan je Ugovor za zakupu zemljišta zaključen "U Svirčima, 01. veljače 2012.g." između zakupodavca Jure Makjanića iz Jelse te Poljoprivredne zadruge Svirče zastupane po upravitelju Andriji Cariću kao zakupoprimcu predmet kojeg Ugovora su nekretnine oznake č. zem .3331, 3334/2 i 3329 , u naravi poljoprivredno zemljište. Iz čl. 2. proizlazi da zakupodavac daje u zakup navedenu zemlju za sadnju vinove loze, a zakupoprimac je dužan zemlju staviti pod kulturu po cijeloj površini najdulje unutar dvije godine od dana potpisa Ugovora. U čl.3. navedeno je da zakupoprimac se obvezuje svake godine davati zakupodavcu 20 % od uroda sa zemljišta pri čemu se ugovor gratis-početak period od dvije godine koji počinje s danom potpisa Ugovora a završava 2014.g. U čl. 5. navedeno je da se Ugovor o zakupu zemljišta sklapa na rok od 25 godina a Ugovor se može raskinuti i ranije uz otkazni rok od dvije godine, no uz naknadu troškova koji su do tada nastali prilikom podizanja vinograda, te Ugovor se može raskinuti i ranije ukoliko zakupoprimac ne nasadi vinograd.

10. Pregledan je neformalni zk izvadak z.ul. 1351 k.o. Vrisnik iz kojeg je razvidno da je pravo vlasništava na nekretninama oznake č. zem. 3329 , 3331 i 3334/2 upisano na ime ovdje tužitelja za po 1/3 dijela.

11. Pregledan je izvadak iz sudskog registra za tuženika .

12. Nadalje, pregledana je izjava o jednostranom raskidu Ugovora od dana 06. studenog 2017. koju je punomoćnik tužitelja dostavio ZZ tuženika a iz koje izjave proizlazi da tužitelji sa danom 07. studenog 2017. raskidaju predmetni Ugovor o zakupu zemljišta od 01. veljače 2012. uz otkazni rok od 30 dana u kom roku je tuženik dužan predati zemljište u posjed slobodno od stvari i osoba. Ujedno je ZZ tuženika pozvan da u svezi obveze isplate 20 % od uroda zemljišta godišnje kontaktirati tužitelje radi dogovora dok će u protivnom biti pokrenut parnični postupak.

13. Pregledan je odgovor ZZ tuženika na pismo od 06. studenog 2017.g. u kojem navodi da zbog nepredvidivih uvjeta ravnanja i odvoza kamenja nisu bili u mogućnosti prije izvršiti pripremu i sadnju cijele površine , do sada da je posađeno oko 1/3 te je izvršena priprema za ostalim dijelom oko 80 % ukupne površine, napominje da je u sredini dio koji je bio gomila oko 20 % površine koja se ne može pripremiti bez stroja za mljevenje a za dio koji je pripremljen da je naručen sadni materijal. Nadalje, do sada da je posađeno oko 650 loza a na taj dio do sada od sadnje da nije bilo više od 500 kg te dio koji im je do sada plaćen da prelazi ugovoreni ali o tome da nisu vodili računa. Napominje, da su i protekle berbe bile izrazito loše zbog velikih suša, da je ova godina bila nešto bolja te su krenuli sa navodnjavanjem . Nadalje, navodi da su spremni prepustiti u posjed zemljište ali uz nadoknadu uloženi sredstava i to za pripremu zemljišta iznos od 18.500,00 kuna (ravljanje terena, odvoz kamenja i priprema zemljišta 9.700,00 kuna, te odvoz materijala 20 kamiona ravlanje terena i priprema terena 8.800,00 kuna), na ime sadnog materijala-650 loza 7.800,00 kuna, sadnja vinograda 1.400,00 kuna te stupci 900,00 kuna sve ukupno 28.600,00 kuna.

Ujedno napominje da je to samo trošak bez rada održavanja vinograda a dodatno da su postavljeni stupovi, žice i dio sustava za navodnjavanje.

14. Svjedok Ante Đuderija u svom iskazu naveo je da mu je poznato o kojim nekretninama se radi budući se svojevremeno bavio podvodnim ribolovom te je često odlazio na to područje, znao je da je to zemljište u vlasništvu obitelji njegove supruge, i u tom smislu navodi da je ta zemlja prije davanja u zakup predstavljala neobrađeno zemljište sa gomilama u površini od nekih 15%. Također mu je poznato da su pok. Jure i ovdje tužitelj ad 1/ svojevremeno prije davanja u zakup tog zemljišta, angažirali jednu firmu da samelje te gomile što je i učinjeno, te je nakon toga ostao škart i šuta, potom je pok. Jure zaključio ugovor o zakupu sa ovdje tuženikom. Ono što nadalje zna je da je nakon toga, pretpostavlja zakupodavac, taj škart odnosno šutu koji se nalazio manje-više po cijelom zemljištu maknuo u sjeverozapadni ugao te parcele. Ne zna da li se radi o slučajnosti ili ne, ali činjenica je da je direktor tuženika vlasnik susjedne nekretnine koja je u međi sa predmetnim zemljištem, između njegove i predmetnog zemljišta postojala je jedna gomila visine cca 1m koja je srušena te su njegova nekretnina i ovo zemljište sada nivelirani, i potom je od strane tuženika upravo u tom jugozapadnom dijelu posađen vinograd, dok je ostatak zemljišta ostao i dalje neobrađen.

Na upit suda da pojasni navode tuženika iz odgovora na pismo od 06. studenog 2017. godine u dijelu gdje se navodi da je u sredini dio koji je predstavljao gomilu oko 20% površine koji se ne može pripremiti bez stroja za mljevenje, svjedok ponovno ističe da je većina, veći dio tog šuta odnosno škarta maknut u sjeverozapadni dio zemljišta, moguće da je ostalo još nešto, no ne zna točno koliko, ali nije sporno da je tuženik i taj preostali dio škarta mogao i trebao otkloniti. Iz svega navedenog proizlazi da mu je preostali nezasađeni dio površine zemljišta koji je tuženik uzeo u zakup, a koji je po vlastitom priznanju posadio samo u 1/3, praktički služio samo kao pristupni put do tog nasadenog dijela zemljišta kao i njegovog vlastitog zemljišta, a što sve može dokumentirati i fotografijama koje posjeduje.

Na upit pun. tužitelja da pojasni tko je platio izvođenje radova od strane firme koja je bila angažirana od strane pok. Jure Makjanića u svrhu mljevenja gomila, i da li ti radovi imaju ikakve veze sa ovdje tuženikom, svjedok navodi da je firmu angažirao pok. Jure i njegov sin, trošak da je platio pok. Jure, ti radovi u tom trenutku nisu imali nikakve veze sa ovdje tuženikom budući tada nije ni bilo naznaka da bi se eventualno upravo sa tuženikom zaključio takav ugovor.

Na upit kada je bio zadnji put na predmetnom zemljištu i da li je tada uočio kakve promjene, da li je tuženik izvršio neke radove, svjedok navodi da je zadnji put bio 20. prosinca 2018. godine kojom prilikom je uočio da je stanje identično kao i ranije, dapače, na dijelu gdje je posađen vinograd od strane tuženika mu se čini da loza nije niti odrezana.

Na upit li je osim 2.000,00 kuna isplaćenih od strane tuženika na ime zakupnine isplaćen još neki iznos, svjedok navodi da nije.

Na upit pun. tuženika da li mu je poznato tko je bio vlasnik firme koju je pok. Jure angažirao za mljevenje kamena, svjedok navodi da je vlasnik te firme bio Matko Matijević, a na upit da li je bio angažiran i Makjanić Ivo pok. Jure, svjedok navodi da nije.

Na daljnji upit pun. tuženika da li je u trenutku zaključenja ugovora o zakupu teren bio pripremljen za sadnju tj. da li se u tom trenutku mogla posaditi iti jedna loza bez daljnjih radova, svjedok navodi da to nije bilo moguće jer je na terenu bila šuta odnosno škart.

Na upit koliko je po njegovoj procjeni tuženik posadio loza na toj površini, svjedok navodi da je po njegovoj procjeni riječ o nekih 500 m<sup>2</sup>, na upit koliko je u sadašnjem trenutku pripremljeno zemlje za sadnju, svjedok navodi da preostala zemlja nije pripremljena jer je opet sve zaraslo.

Na upit da li mu je poznato da bi poljoprivredna zadruga išta radila na pripremi zemljišta u preostalom dijelu, svjedok navodi da nije ništa.

15. Svjedok Pjer Dešković u svom iskazu naveo je mu je poznato gdje se nalazi predmetno zemljište za koje zna da je prije zaključenja ugovora o zakupu predstavljalo neobrađeno zemljište, po priči sa tužiteljem ad 1/ također mu je bilo poznato da namjeravaju zaključiti ugovor o zakupu sa tuženikom što su u konačnosti učinili, a on je jednom prilikom, prolazeći tu cestom, nakon zaključenja tog ugovora uočio da je zemljište i nadalje neobrađeno, makar je iz razgovora bio upoznat sa time da je tuženik trebao na cijeloj površini posaditi vinovu lozu. Nakon toga je razgovarao sa tužiteljem ad 1/ rekavši mu kako je tu prolazio i da je zemlja zapuštena, neobrađena, da nije pod nasadom, što mu on u prvom trenutku nije povjerovao, potom su zajedno tamo otišli te su vidjeli da je samo jedan manji dio tog cjelokupnog zemljišta zasađen vinovom lozom, dok je ostatak i dalje bio zapušten tj. neobrađen a ovo o čemu je iskazivao se dogodilo prije 2 godine, a nakon toga on tamo više nije odlazio.

Na upit suda da li je tom prilikom kada su tamo bili po njegovom mišljenju trebalo izvršiti predradnje da bi se pristupilo sadnji, u smislu čišćenja zemljišta tj. odvoza šteta, svjedok navodi da je po njemu zemljište trebalo prekopati i pristupiti sadnji, a na upit pun. tužitelja da li se može sjetiti da li je na zemljištu gdje nije bilo loze bilo kakvog šteta ili nešto slično, svjedok navodi da je izvjesna količina tog šteta bila u jednom uglu zemljišta dok na ostatku nije bilo vidljivo šteta.

Na upit pun. tuženika da li je prije zaključenja ugovora tj. prije 2012. godine on tamo ikada bio, svjedok navodi da nije, odnosno u vrijeme zaključenja ugovora o zakupu da je tamo bio sa tužiteljem ad 1/ da mu pokaže to zemljište.

Na upit da li su tada na zemljištu bile neke gomile koje je trebalo ukloniti, svjedok navodi da se toga ne sjeća, osim što mu je poznato da je tamo i nekada prije bio vinograd, a što mu je poznato iz razloga što je njegov pok. otac sa pok. ocem tužitelja tamo odlazio brati grožđe.

Na upit može li se izjasniti o tome o kojoj površini nasada se radi ili broju loza, svjedok navodi da se o tome ne može izjasniti.

16. Svjedok Ivo Makjanić u svom iskazu naveo je da ga je ovdje tuženik angažirao i to prvi put negdje 2013.g. da na spornom zemljištu sa bagerom očisti zemljište koje se nalazi u Ivan Dolcu. On da nije upoznat sa detaljima ugovora koji je predmet ove tužbe osim što ga je tuženik angažirao da sa bagerom očisti predmetno zemljište kakao bi isto bilo spremno za sadnju vinograda. U trenutku kada je prvi put tamo došao uočio je gomilu kamenje koje je očito već prethodno bilo uklonjeno jedan dio, a dio je tu ostao za koju su tijekom izvođenja radova utvrdili da ne bi bilo financijski isplativo da se isti ti ostaci gomile niti uklanjaju što bi zahtijevalo dodatne troškove i vrijeme, a niti melju, dok je na preostalom dijelu te nekretnine dakle sa strana tog središnjeg dijela uklanjao suhozide od pristava, nakon čega su poravnavali teren i isti prekopali kako bi se moglo pristupiti sadnji. Dodao je da je u nekoliko navrata u tijekom 2013.g. izveo radove na kom dijelu je tuženik kasnije posadio vinovu lozu, a 2017.g. ponovno po nalogu tuženika je pripremio i dio sa istočne strane gdje je također trebao biti posađen vinograd što nije učinjeno, pa je u međuvremenu taj dio ponovo zarastao. Za naručene radove isplatila ga je Poljoprivredna zadruga.

Na upit suda da li mu je poznato tko je izvodio radove na uklanjanju gomila po sredini terena svjedok navodi da je to izvodio Matijević Matko koji je taj kamen odvozi, mljeo i pravio od njega šuder.

Na upit pun. tužitelja da li mu je poznato da se ta gomila po sredini koristi kao pristupni put do okolnih parcela svjedok navodi da se ne koristi budući svi vlasnici susjednih zemljišta do svojih nekretnina u naravi prolaze predmetnim zemljištem ali ne po ovom središnjem dijelu nego sa istočne strane gdje je on također pripremao teren za sadnju vinograda koji nije posađen.

Na daljnji upit može li navesti u kojoj površini je posađena vinova loza svjedok navodi da nije u cijeloj površini tj. da je posađeno 600-650 vinovih loza.

Na upit može li reći da li je u zadnje vrijeme odlazeći tamo uočio da se taj posađeni vinograd obrađuje i održava svjedok navodi da od kada je loza posađena (2014. g. je posađena ) redovito obrađivala i održavala ali da u sadašnjem trenutku je uočio da loza nije obrezana.

Na upit pun. tuženika što se nalazilo na zemlji nakon uklanjanja suhozida od pristava svjedok navodi da je bilo veliko kamenje koji dio je on uklonio na svoju zemlju a dio odvezao.

Na daljnji upit pun. tuženika koliko je sveukupno radnih sati proveo na predmetnom zemljištu svjedok prvotno navodi da je to par dana za radove izvedene 2013. i 2017. a potom navodi da je to 10-15 dana .

Na upit da li je osim bagera koristio i svoj kamion svjedok iskazuje potvrdno, a na daljnji upit koliku vrijednost su imali ti izvedeni radovi svjedok navodi da je za radove izvedene 2013.g. cijena iznosila nekih 7.000,00-8000,00 kn kao i za radove izvedene 2017.g.

Na daljnji upit da li je na ovom predmetnom zemljištu nekada prije postojao vinograd svjedok navodi da je sa istočne strane postojalo nekih 150-200 loza, u trenutku 2013. g da ta loza nije bila održavana i obrađivana, no da je prednik tužitelja znao tu prije brati grožđe , i to prije nego što je zapušten, a zapušten je prije nekih 10-15 godina, dok na ostatku zemljišta bio je vinograd prije nekih 40-50 godina.

17. U svom iskazu tužitelj ad 1/ naveo je da je ovdje ZZ tuženika dolazio kod njegovog pok. oca u namjeri da uzme u zakup u ime Poljoprivredne zadruge nekretnine koje su predmet ovoga spora za što je bio i osobno zainteresiran budući on sam posjeduje zemljište koje je u međi sa predmetnim nekretninama . S tim u svezi dodao je da mu je stanje terena tj ovih nekretnina bilo poznato i prije potpisivanja ugovora o zakupu , a kako je on osobno sa pok. ocem bio uključen u cijeli tijek tih pregovora i dogovora naveo je da nije bilo nikakvog uvjeta tj. traženja od strane ovdje ZZ tuženika da se taj teren prije zaključenja ugovora dodatno očisti tj. pripremi za sadnju kultura. Potom se doista pristupilo zaključenju ugovora 01. veljače 2012.g. temeljem kojeg ugovora je na ime zakupnine ovdje tuženi bio u obvezi svake godine davati zakupodavcu ovdje tužiteljima 20% uroda sa tog zemljišta te je ugovoren početak perioda od dvije godine . Nakon toga tj. nakon par godina, oni više tamo nisu odlazili da bi ga jednom prilikom sreo Pjer Dešković te napomenuo kako je prolazeći tuda vidio da na toj zemlji takoreći ništa nije napravljeno odnosno da je posađen mali broj loza dočim je po sredini nekretnine napravljen put sve kako bi ZZ tuženika mogao doći do svoje nekretnine , te je pojasnio da je Pjer Dešković bio upoznat sa time da je njegov pok. otac zaključio ugovor sa tuženikom te ga čak prije potpisivanja tog ugovora odvrćao od te zamisli. Nakon zaprimljene informacije od Pjera Deškovića on je to prenio ocu koji je rekao kako bi trebalo raskinuti ugovor radi nepoštivanja preuzetih obveza od strane tuženika, odvjetnik Vinko Peronja u tom smislu poslao je obavijest ZZ tuženiku kojim ga obavijestio o namjeri raskida ugovora da bi po primitku tog

dopisa ZZ tuženika došao kod njih kući te njegovoj majci dao u kuverti iznos od 2.000,00 kuna opravdavajući se razlozima radi kojih nisu ispoštovane ugovorne obveze te obećavajući kako će se to u konačnosti odvijati kako je i ugovoreno. Unatoč tim obećanjima i u narednom periodu tuženik nije ispunio svoju preuzetu obvezu iz kog razloga su bili prisiljeni ustati ovom tužbom. Dodao je da je njegov pok. otac jedno 7-8 godina prije zaključenja ovog ugovora dogovorio sa Matkom Matijevićem uklanjanje jedne velike gomile koja se nalazila na tim nekretninama što je on i učinio, dio tog kamenja je uklonio samljeo te potom prodao kao šuder, a u trenutku zaključenja ugovora na zemlji je bio jedan dio tog kamenja odnosno šuta što je tuženiku bilo i poznato i vidljivo, no međutim odgovorno tvrdi da nije postojao nikakav dogovor u tom smislu tko od ugovornih strana bi taj šut trebao ukloniti uostalom to nije niti navedeno u ugovoru, iz kog razloga zaključenje da je tuženik potpisao ugovora znajući za koju svrhu mu to zemljište treba i kako taj teren u trenutku zaključenja ugovora izgleda. Na upit da pojasni u kakvom je stanju sa šutom tj. gomilama zemlja bila u trenutku zaključenja ugovora tužitelj navodi da je Matijević odradio u cijelosti posao za koji je angažiran, ostatke kamenja da je stavio uz rubne dijelove parcele a potom po njegovom mišljenju Ivo Makjanić kojega je angažirao tuženik koji je trebao pripremiti jedan dio nekretnina za sadnju da je prilikom pripreme tog terena naišao na kamenje kojeg nije odložio tamo gdje je trebao a što da je problem tuženika budući je Makjanić angažiran od strane tuženika.

Na upit pun. tužitelja da li je Matko Matijević osim perioda kada je bio angažiran od strane tužitelja a to je 7-8 godina prije zaključenja ugovora ikada više i po čijem nalogu bio angažiran za čišćenje tog terena svjedok navodi da nije. Na daljnji upit da li je na tom zemljištu nekada najprije bio vinograd tužitelj navodi da jeste, da mu nije poznato da li je bio na cijeloj površini, ali da je donji dio koji je u međi sa zemljištem u vlasništvu ZZ tuženika zasigurno bio pod nasadom vinove loze, riječ je bila o staroj lozi čiji su ostaci tu bili vidljivi prije nego što se pristupilo čišćenju cjelokupnog terena.

Na upit pun. tuženika da li su na tom donjem djelu bile pristave sa suhozidima tužitelj odgovara potvrdno, da je ZZ tuženika pitao njega da li to može ukloniti tj. poravnati za što mu je on dao odobrenje. Na daljnji upit kada je napravljen taj put o kojem je iskazivao i gdje se isti nalazi tužitelj navodi da je napravljen od strane tuženika kada se pristupilo izvođenju radova prve faze, pretpostavlja, da je napravljen po sredini tih nekretnina, a na daljnji upit pun. tuženika da li je taj put postojao i prije tj da li je napravljen od strane Matijevića, tužitelj ističe da je Matijević bio angažiran za čišćenje cjelokupno terena dakle uklanjanje kamenja a ne pravljenje puta.

18. U svom iskazu ZZ tuženika navodi da kako je točno je da je on vlasnik zemljišta koje se nalazi u međi sa nekretninama koje su predmet ovoga spora, međutim netočno je da je postojao nekakav njegov privatni interes prilikom zaključenja ovoga ugovora u smislu da je po sredini spornih parcela napravljen put kao bi on imao pristup svojoj nekretnini, a upravo iz razloga što je položaj njegove nekretnine takav da je njoj nesmetano i prije pristupao sa ceste budući se nalazi neposredno uz cestu, te je dodao da se taj put nalazi se više uz gomilu napravljen još od strane Matka Matijevića kojega je daleko prije zaključenja ovoga Ugovora tužitelj sada pok. Jure odnosno tužitelj ad 1/ i to upravo iz razloga kako bi mogao odvoziti kamenje sa tog zemljišta. Točno je dakle da je njemu bilo poznato stanje tog terena prije zaključenja ugovora i u tom smislu između njega odnosno pok. Jure te tužitelja ad 1/ nije postojao nikakav dogovor oko toga da li bi prednik tužitelja trebao vršiti kakve dodatne radove na pripremi terena već se smatralo da sve daljnje radove preuzme Poljoprivredna zadruga što je i učinjeno, angažiran je Ivo Makjanić koji je sljedeće godine dakle godinu

nakon zaključenja ugovora izvodio sa bagerom radove na predmetnom zemljištu i tu je došlo do problema kada se počelo uklanjati pristave, naišlo se na velike kamene gromade koje nisu bile vidljive prostim okom što je sve skupa pridonijelo da se priprema tj. čišćenje terena oduži, neki od tih kamenih gromada su bačene sa strane. Dakle prva faza poravnanja terena je odrađena, otprilike to je bila 1/3 zemljišta koje je bila pripremljena za sadnju, tu se posadilo cca vinove loze u površini 700 m<sup>2</sup>, u veljači 2014.g. na toj površini od 700 m<sup>2</sup> posađena je vinova loza.

Na upit suda da li je obzirom da je te 2014.g. već u kašnjenju obzirom na čl. 3. Ugovora na bilo koji način tj. pismenim putem nastupajući kao ZZ tuženika koji je Ugovor i zaključio upozorio tj. upoznao pok. Juru Makjanića da je došlo do kašnjenja u izvođenju u pripremi terena a time i nemogućnosti ispunjenja obveza ZZ tuženika navodi da on to pismenim putem nije učinio ali da je sa pok. Jurom bio dobar prijatelj te da mu je to na rivi u Jelsi rekao na što da je on odgovorio da nema problema.

Nakon 2014.g. slijedi priprema ostatka zemljišta, druga faza, i u tom smislu je te radove ponovo trebao izvoditi Ivo Makjanić sa kojim nisu imali zaključen ugovor o izvođenju radova, dakle riječ je bila o usmenom dogovoru, međutim kako je Ivo Makjanić u to vrijeme nabavljao drugi bager kasnilo se sa izvođenjem ostataka radova tako da kada je Makjanić nabavio novi bager 2017.g. isti je pripremio teren tj. počistio i pripremio za sadnju no sadnji nisu pristupili jer je uslijedila tužba od strane tužitelja makar su kupljene i nabavljene loze za sadnju.

Na upit suda da li su smatrali unatoč činjenici što zbog nemogućnosti izvođenja radova od strane Makjanića do 2017.g. kada kasne sa ispunjenjem ugovornih obveza potrebnim angažirati novu osobu, ZZ tuženika navodi da nisu prije svega iz razloga što je Makjanić kooperant zadruga, što je on uobičajeno za njih izvodio takve radove, a na upit da li je smatrao potrebnim

pismenim ili usmenim putem obratiti se tužiteljima, ZZ tuženika navodi da je on ne zna točno kada da li je to bilo nakon što je zaprimio obavijest odvj. Peronje ili prije, a poznato mu je da se u više navrata po rivi sretao sa majkom tužitelja, objašnjavajući joj razloge kašnjenja i obećavajući da će naknadno ispuniti sve svoje obveze kao što je u ugovoru navedeno tj. kao da je posađen cijeli vinograd, a na daljnji upit zašto je onda majci tužitelja dao iznos od 2.000,00 kuna ZZ tuženika navodi da je to bila akontacija.

Na upit pun. tužitelja ukoliko je sa pok. Jurom Makjanićem usmeno dogovorio produženje roka za ispunjenje obveze zašto je onda pok. Jure poslao mu obavijest o raskidu ugovora ZZ tuženik navodi da mu je majka tužitelja rekla da su ona i suprug izvršili podjelu imanja među djecom, da su sporne nekretnine trebale pripasti sestri Anđeli, da je držao da će Ivo Makjanić inače rođak tužitelja koji mu je obećao da će to riješiti sa tužiteljima to i obaviti. Na upit da li mu je Ivo Makjanić rekao da je obavio razgovor sa tužiteljima, ZZ tuženik navodi da takvu povratnu informaciju nije dobio osim da mu je rekao da se ne brine, da će on to sa obitelji tužitelja riješiti. Na upit zašto on nije osobno razgovarao sa pok. Jurom, navodi da nije smatrao s obzirom da poznaje tužitelja da nije potrebno pismeno sklapati aneks jer da je u pitanju bio neki nepoznati poslovni subjekt da bi zasigurno pristupili sklapanju aneksa a u ovom slučaju obzirom da je dobro poznavao pok. Juru Makjanića i njegovu obitelj, da je Ivo Makjanić u rodbinskoj vezi sa istima da je smatrao da ostane sve u okviru usmenih dogovora.

Na dalji upit da li smatra da je pok. Jure odnosno sada tužitelji su odgovorni odnosno krivi za neispunjenje obveza ZZ tužitelja navodi da isti nisu odgovorni.

Na upit pun. tuženika koje radove su obavili u 2019.g u posađenom dijelu vinograda, a na upit suda da li se radi o 1/3, ZZ tuženika navodi da se radi o manjoj površini, da su obavili obrezivanje, podmotavanje loza na onom djelu gdje su postavljeni stupovi.



Na daljnji upit koliki je bio urod 2017.g. ZZ tuženika navodi da je max urod bio 100 kg, bez navodnjavanja da tu uroda nema , da im je u planu bilo navodnjavanje, da su dovukli cijevi i da se navodnjava jedan ili dva reda posađenog dijela na predmetnoj nekretnini. Na daljnji upit da li su uklonili gomilu koju je djelomično uklonio Matijević ZZ tuženika navodi da nisu ali da im je to bilo u planu ali da nisu imali stroj za mljevenje. Na otoku da tada nije bilo osobe koja je to imala a ovu godinu Melkior Ćurin je nabavio taj stroj i bio je plan da isti to i napravi. Na daljnji upit od kada do kada je firma bila u predstečajnom postupku ZZ tuženika navodi da je to od 2016.g. do danas budući su još u blokadi.

Na upit suda da li može priložiti račun na iznos od 18.500,00 kuna koji troškovi proizlaze iz njegova odgovora na pismo do 06.11.2017.g. a koji da je isplaćen Ivu Makjaniću ZZ tuženika navodi da je većina tog iznosa sa Ivom Makjanićem kompenzirana a isti također da je u blokadi, dočim je nabavljen sadni materijal za 650 loza, stupci u iznosu od 900,00 kuna, dočim iznos od 1.400,00 kuna na ime sadnje vinograda se odnosi na radnu snagu tj. za rad zaposlenika zadruge.

19. Cijeneći izvedene dokaze u smislu čl. 7. i 8. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91...123/08, 57/11 – dalje: ZPP) ovaj sud drži nepobitno utvrđenim da je tužbeno traženje tužitelja pravno osnovano.

20. U konkretnom slučaju nesporno je da su stranke dana 01.veljače 2012. zaključili Ugovor o zakupu čest. zem. 3331, 3334/2 i 3329 k.o. Vrisnik. Prema čl. 2. istog, zakupoprimac je zemljište dužan staviti pod kulturu po cijeloj površini najdulje unutar dvije godine od dana potpisa Ugovora , a čl. 3. Ugovorena je zakupnina – 20 % od uroda sa zemljišta , te je ugovoren poček period od dvije godine koji počinje sa danom potpisa Ugovora a završava protekom dvije g tj. 2014.g. Čl. 5 ugovoren je rok zakupa od 25 godina, a st. 3 istog čl. ugovoreno je d se ugovor može raskinuti i ranije ukoliko zakupoprimac ne nasadi vinograd ili ga ne bude primjereno obrađivo .

21. Prema odredbama Zakona o obveznim odnosima (NN 35/08, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 dalje ZOO) smatra se da je ugovor sklopljen kad su se stranke ugovora suglasile o bitnim sastojcima ugovora , te je u dvostranim ugovorima obveza svake strane da ispunji svoju obvezu te su odgovorne za njezino ispunjenje. Ukoliko jedna strana ugovora ispunjava svoju obvezu dočim druga to ne čini, može odustati od ugovora tako da drugoj strani podnese izjavu o raskidu ugovora. Dakle, ukoliko su stranke u dvostrano obveznom ugovoru ugovorile takvu odredbu kojom se u određenim slučajevima dopušta raskid, nastupom ugovorenog slučaja strana koja ispunjava obveze iz ugovora može podnijeti drugoj koja krši obveze iz ugovora , izjavu o raskidu ugovora kojom zahtijeva da se ugovor raskine (čl. 360 ZOO). Ugovor se smatra raskinutim u trenutku kada je druga stran saznala izli se smatra da je morala saznati za raskid ugovora.

22. U konkretnom slučaju stranke su već prilikom sklapanja ugovora definirale mogućnost raskida ugovora i to u slučaju da zakupoprimac ne nasadi vinograd ili ako ga ne bude primjereno obrađivao. Kako iz rezultata dokaznog postupka te iskaza ZZ tuženika proizlazi da zakupodavac doista do dana slanja Izjave o jednostranom raskidu ugovora od 06. studenog 2017.g. nije nasadio vinograd po cijeloj po vršni predmetnih nekretnina niti ispunio obvezu iz čl. 3. ugovora, to sud drži da je Ugovor raskinut izjavom o jednostranom raskidu ugovora.

23. Uostalom, iz "odgovora na pismo od 06. studenog 2017.g. " o predaji vinograda dostavljenog od strane ZZ tuženika , nespornim proizlazi da je do 2017.g. posađena 1/3 površine, da je plaćen dio zakupa, da su berbe bile loše zbog suše, da je dio zemljišta bila gomila koja se ne može pripremiti bez stroja za mljevenje, da je izvršena priprema za sadnju na preostalom dijelu , da su uložena sredstva na ime pripreme terena (prvog i drugog dijela), sadnog materijala te sadnje vinograda u iznosu od 28.600,00 kuna, te nakraju ZZ tuženika iskazuje spremnost predaje posjeda uz naknadu troškova . Međutim, za navesti je da niti uz taj odgovor a niti kasnije tijekom postupka na tu okolnost nisu priloženi tj. dostavljeni računi koji bi opravdavali visinu izvršenih radova.

24. Nadalje, iz iskaza svjedoka Ive Makjanića proizlazi da je on od strane tuženika prvi put bio angažiran 2013.g. kada je bagerom čistio zemlju te pripremao za sadnju vinove loze koju je tuženik kasnije posadio, a potom 2017.g. da je ponovno angažiran da pripremi istočni dio zemljišta za sadnju što je i učinio ali vinograd nije posađen te je taj dio ponovno zarastao. Za izvedene radove navodi da ga je ispatila PZ. Uostalom, sam ZZ tuženika u svom iskazu naveo je da mu je bilo poznato stanje tog terena prije zaključenja ugovora te da između njega te prednika tužitelja da nije postojao nikakav dogovor da bi prednik tužitelja trebao vršiti dodatne radove na pripremi terena već je tu obvezu preuzela Poljoprivredna zadruga. Također je naveo da je nakon prve faze poravnjanja terena 1/3 zemljišta bila pripremljena za sadnju te je posađeno cca vinove loze 2014g. na površini od oko 700 m<sup>2</sup> , dok se sadnji preostalog dijela nije pristupilo. Nadalje, nesporno je da je , a što potvrđuje i sam tuženik u svom iskazu da o razlozima kašnjenja ispunjenja obveza kako iz čl. 3. tako i čl. 5. Ugovora nije pismeno izvijestio prednika tužitelja već mu je to "prijateljski rekao na Rivi u Jelsi " što je suprotno s postupanjem dobrog gospodarstvenika. Također, sud nije poklonio vjeru dijelu iskaza tuženika o razlozima neispunjenja obveze prilikom postupanju drugoj fazi pripreme terena nakon 2014.ga to je da je te radove trebao izvoditi ponovno Makjanić Ivo sa kojim da su imali usmeni dogovor, isti da je u to vrijeme nabavljao drugi bager te je tek 2017. nastavljeno s pripremom ostatka terena . Dakle, pune tri godine tuženik nije pristupio ispunjenju obveze u smislu sadnje preostalog dijela vinograda a niti se potrudio pronaći drugog izvođača navodeći kao razlog što je Ivo Makjanić kooperant Zadruga te za Zadrugu uobičajeno izvodi radove. Uostalom, ZZ tuženika naveo je da tužitelje odnosno njihova prednika ne smatra odgovornim za neispunjenje obveza preuzetih Ugovorom te je stoga sud u cijelosti prihvatio tj. poklonio vjeru iskazima svjedoka kao i iskazu tužitelja ad 1/ držeći da su isti iz vlastitih saznanja i opažanja iskazivali o predmetu spora. Što se tiče protivljenja tuženika preinaci tužbenog zahtjeva za navesti je da su tužitelji sukladno čl. 190. ZPP-a preinaku izvršili do zaključenja prethodnog postupka.

25. Također sud nije cijenio dokaz orto-foto snimke iz 2020. te 2014.-2016. predane na ročištu od 18. svibnja 2021. , budući su dostavljene nakon zaključenja prethodnog postupka. Što se tiče navoda tuženika da sud nije prihvatio prijedlog za očevid i eventualno vještačenje za navesti je da je te dokaze tuženik dosita predložio u odgovoru na tužbu, isti doista nisu navedeni u rješenju o zaključenju prethodnog postupka a kojem ročištu je nazočio i punomoćnik tuženika, koji niti tada a niti na narednih 6 ročišta nije ustrajao u prijedlogu da se ti dokazu provedu na način da ih sud prihvati. Također, sud drži neosnovanim prigovor retencije istaknut od strane tuženika budući tuženik tijekom postupka nije dostavio niti jedan dokaz iz kojega bi proizlazila visina njegovih ulaganja.

26. Stoga je riješeno kao pod t. I. izreke ove presude.

27. U odnosu na t. II. izreke za navesti je da među parbenim strankama nije prijeporno da je upravo tuženik u posjedu predmetnih nekretnina budući tijekom postupka tu činjenicu nije niti osporio.

28. Potrebno je prethodno istaknuti da u predmetima zaštite prava vlasništva u smislu čl. 161. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, ...146/08, 38/09, 153/09- dalje ZV) , vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar , da mu ona preda svoj posjed te stvari , pri čemu vlasnička tužba ne zastarijeva, a u smislu čl. 162. st. 1. i 2. ZV-a vlasnik je dužan dokazati vlasništvo stvari, odnosno nekretnina koja je predmet postupka, identitet spora , te je dužan dokazati da se stvar čiji povrat traži nalazi u faktičnoj vlasti tuženika.

29. S druge strane, tuženik je dužan dokazati da ima neko pravo koje ga ovlašćuje na posjed predmetan spora , a koje bi isključivalo pravo na posjed tužitelja. Među strankama nije prijeporno da se tuženik nalazi u posjedu predmetnih nekretnina a niti je prijeponan identitet predmeta spora .

30. Također nije prijeporno da su tužitelji nasljednici pok. Jure Makjanića te su u zemljišnim knjigama upisani kao suvlasnici predmetnih nekretnina .

31. Kako je to već prethodno navedeno obzirom da sud drži utvrđenim da je Izjavom o jednostranom raskidu Ugovora od dana 06. studenog 2017.g. s danom 07. studeni 2017. raskinut Ugovor o zakupu zemljišta od 01. veljače 2012.g. to sud zaključuje da tuženik neosnovano drži u posjedu predmetne nekretnine, te je stoga riješeno kao pod t. II. izreke.

32. Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a time da je sud tužiteljima obistinio trošak na ime sastava tužbe u iznosu od 100 bodova sukladno Tbr. 7. t. 1. OT-a, nadalje sud je tužiteljima obistinio iznos od po 100 bodova na ime pristupa na ročišta od 17.01.2019., 14.03.2019., 02.05.2019., 08.07.2019., 02.10.2019., te 18.05.2021., sve sukladno Tbr. 9. toč. 1. OT. Na ovaj način tužiteljima je ukupno obistinjeno 700 bodova, a kako u smislu Tbr. 50. Tarife vrijednost boda iznosi 10,00 kuna, to je tužiteljima u ukupno usvojeno 7.000,00 kuna. Kad se tom iznosu pridoda iznos od 1.400,00 kn sukladno Tbr. 36. (20%) te 800,00 kuna na ime sudskih pristojbi, to ukupan trošak tužitelja iznosi 9.200,00 kuna.

U Starom Gradu, 25. kolovoza 2021. godine

SUDAC:  
Miljana Srhoj Buratović

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 dana i to stranke koje su uredno obaviještene o ročištu za objavu odluke od dana objave odluke, stranke koje nisu uredno obaviještene o ročištu za objavu odluke od dana primitka pismenog otpravka presude.

Žalba se izjavljuje pismeno u tri primjerka putem ovog suda, o žalbi odlučuje Županijski sud.

DNA:

- Pun. tužitelja
- pun. tuženika
- Poreznoj upravi po pravomoćnosti

Broj zapisa: **eb2fe-d895e**

Kontrolni broj: **0d873-685ea-46370**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MILJANA SRHOJ BURATOVIĆ, L=SPLIT, O=OPĆINSKI SUD U SPLITU, 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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.