



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Novi Zagreb – Istok, Turinina 3

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski sud u Novom Zagrebu po sucu Ivi Đuratoviću, u pravnoj stvari tužiteljice Mateje Lacko iz Svetog Križa Začretje, Švaljkovec 51, OIB: 78017695099, kojeg zastupa punomoćnik Marijan Sente, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika Branimira Salijeвиća iz Stubičkih Toplica, Ulica Viktora Šipeka 16/5, OIB: 90143057499, kojeg zastupa punomoćnica Nataša Bratković, odvjetnica u Zaboku, radi isplate, nakon održane glavne rasprave zaključene 15.04.2026., dana 28. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku Branimiru Salijeвиću da tužiteljici Mateji Lacko isplati daljnjih 5.000,00 EUR sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 01.04.2019. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za 3 postotna poena, u roku 15 dana.

II. Nalaže se tuženiku Branimiru Salijeвиću da tužiteljici Mateji Lacko naknadi trošak ovog parničnog postupka u iznosu 2.851,84 EUR sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 28.05.2026. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za 3 postotna poena, u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužbom od 20.05.2019. tužiteljica Mateja Lacko zatražila je donošenje presude kojim bi se tuženiku Branimiru Salijeвиću naložilo da joj isplati iznos 10.000,00 EUR sa pripadajućim zateznim kamatama na ime povrata djelomično plaćenog iznosa kupovnine po Predugovoru o kupoprodaji od 11.11.2017.

2. Tuženik Branimir Salijeвиć je u odgovoru na tužbu osporio osnovanost i visinu tužbenog zahtjeva, u bitnom navodeći da je Predugovor o kupoprodaji od 11.11.2017. po sili zakona raskinut krivnjom tužiteljice te da ima pravo na naknadu za korištenje nekretnine od strane tužiteljice.

3. U ranijem tijeku postupka ovaj sud je presudom posl. br. P-1156/2019-10 od 18.07.2022. (str. 66-73 spisa) djelomično prihvatio tužbeni zahtjev, i to u dijelu koji se odnosi na isplatu 5.000,00 EUR sa pripadajućim zateznim kamatama, dok ga je odbio u odnosu na preostalih 5.000,00 EUR sa pripadajućim zateznim kamatama. Povodom žalbi stranaka navedena presuda je odlukom Županijskog suda u Šibeniku posl. br. GŽ-891/2022-3 od 11.03.2025. (str. 101-106 spisa) potvrđena u dijelu u kojem je tuženiku naloženo da tužiteljici isplati 5.000,00 EUR sa pripadajućim zateznim

kamatama, dok je ukinuta u dijelu u kojem je odbijen zahtjev za isplatu preostalih 5.000,00 EUR sa pripadajućim zateznim kamatama, uz vraćanje predmeta na ponovni prvostupanjski postupak.

4. Slijedom navedenoga, u ovom predmetu već je pravomoćno presuđeno da je tuženik tužiteljici dužan isplatiti 5.000,00 EUR sa pripadajućim zateznim kamatama, dok je u ponovljenom prvostupanjskom postupku preostalo je odlučiti o osnovanosti tužbenog zahtjeva za isplatu daljnjih 5.000,00 EUR sa pripadajućim zateznim kamatama.

5. U provedenom postupku su pročitane isprave u spisu, i to Predugovor o kupoprodaji nekretnina od 17.11.2017. (str. 5-8), Potvrda o uplati (str. 9 spisa), Potvrda MUP-a od 5.04.2019. (str. 10 spisa), dopis tužiteljice od 16.04.2019. (str. 11 spisa), nacrt Ugovora o kupoprodaji nekretnina (str. 12 spisa), e-mail korespondencija (str. 13-14 spisa), Izjava os 13.04.2019. (str. 27 spisa), Ugovor o najmu od 03.06.2008. (str. 34 spisa), zk izvadak (list 35 spisa) te su saslušani svjedoci Vesnica Miljuš (str. 54-55 spisa), Nikolina Čulig (str. 55-56 spisa), Tajana Pavlinić (str. 56-57 spisa), Predrag Pavlinić (str. 57-58 spisa), tužiteljice (str. 59-60 spisa) i tuženika (str. 60-61 spisa).

5.1. Uslijed izmjene raspravnog suca, u ponovljenom prvostupanjskom postupku su u skladu sa čl. 315. st. 3. ZPP ponovno saslušane stranke, dok su zapisnici o saslušanju svjedoka pročitani. Sud nije prihvatio dokazni prijedlog tuženika za ponovno saslušanje svjedoka Predraga Pavlinića jer je taj svjedok u prisutnosti obje stranke već ispitan u ovom postupku te je dao cjelovit iskaz na sve relevantne okolnosti.

6. Tužbeni zahtjev je osnovan.

7. Predmet parnice u ovoj fazi postupka je tužiteljičin zahtjev za isplatu daljnjih 5.000,00 EUR sa pripadajućim zateznim kamatama.

8. Između stranaka nisu sporne sljedeće činjenice:

- tuženik kao prodavatelj i tužiteljica kao kupac sklopili su Predugovor o kupoprodaji od 11.11.2017., i to u pogledu ½ dijela nekretnine kčbr. 1552/3 i kčbr. 1553/4 k.o. k.o. Donja Stubica, u naravi stan u prizemlju kuće, za ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 28.000,00 EUR;
- prilikom sklapanja tog Predugovora tužiteljica je tuženiku na ruke isplatila 8.000,00 EUR na ime djelomičnog plaćanja kupoprodajne cijene;
- tužiteljičin otac je tuženiku na dan 11.03.2019. izvršio uplatu iznosa 2.000,00 EUR;
- nikada nije došlo do sklapanja glavnog kupoprodajnog ugovora;
- tuženik je Predugovorom od 11.11.2017. dozvolio tužiteljici posjed nekretnine, a u posjed je ponovno ušao 01.04.2019.

9. Između stranaka je sporno je li Predugovor održan na snazi i nakon 11.03.2019. te je li do nesklapanja glavnog ugovora došlo krivnjom tužiteljice ili krivnjom tuženika, a s tim u vezi je li tuženik tužiteljici dužan vratiti primljenu kupoprodajnu cijenu te ima li pravo zadržati dio primljenog novčanog iznosa.

10. Uvidom u Predugovor o kupoprodaji nekretnina od 11.11.2017. (str. 5-8 spisa) utvrđeno je da su stranke ugovorila sklapanje glavnog ugovora u roku 16 mjeseci (čl.

4. st. 1.), za kupoprodajnu cijenu u iznosu 28.000,00 EUR od čega je tužiteljica tuženiku platila 8.000,00 EUR prilikom sklapanja tog Predugovora, a preostalih 20.000,00 EUR se obvezala platiti prilikom sklapanja glavnog ugovora (čl. 3.). Nadalje je ugovoreno da rok od 16 mjeseci za sklapanje glavnog ugovora predstavlja bitan sastojak predugovora pa ukoliko se glavni ugovor u tom roku ne sklopi krivnjom tužiteljice, predugovor će se smatrati raskinutim te u tom slučaju tuženik za razdoblje od sklapanja Predugovora ima pravo na naknadu za korištenje nekretnine u iznosu 300,00 EUR mjesečno, koju naknadu će naplatiti iz dijela kupoprodajne cijene koju mu je isplatila tužiteljica, a eventualnu razliku koja preostane će vratiti tužiteljici (čl. 6. st. 1.). Ukoliko se glavni ugovor u roku 16 mjeseci ne sklopi krivnjom tuženika, ugovoreno je da se i u tom slučaju Predugovor smatra raskinutim te je tuženik dužan tužiteljici vratiti primljeni dio kupoprodajne cijene i nema pravo na naknadu za korištenje nekretnine (čl. 6. st. 2.).

10.1. Prema tome, stranke su ugovorile da će se Predugovor smatrati raskinutim ako do sklapanja glavnog ugovora ne dođe u roku 16 mjeseci, i to bez obzira čijom krivnjom je do toga došlo. Pritom ukoliko do sklapanja glavnog ugovora ne dođe krivnjom tuženika u tom slučaju on je tužiteljici dužan vratiti cjelokupni dio kupoprodajne cijene kojeg mu je ona isplatila (čl. 6. st. 2.), no ukoliko do sklapanja glavnog ugovora ne dođe krivnjom tužiteljice u tom slučaju tuženik ima pravo od tužiteljice iz primljene kupoprodajne cijene naplatiti naknadu za korištenje nekretnine za razdoblje od sklapanja Predugovora, i to naknadu od 300,00 EUR mjesečno (čl. 6. st. 1.).

10.2. S obzirom na takve ugovorne odredbe, u ovoj je parnici odlučno utvrditi je li do sklapanja glavnog ugovora u roku 16 mjeseci nije došlo krivnjom tužiteljice ili krivnjom tuženika, jer o tome ovisi je li tuženik iz primljene kupoprodajne cijene ima pravo naplatiti naknadu za korištenje nekretnine te posljedično koji dio primljene kupoprodajne cijene joj je dužan vratiti.

11. Na temelju provedenih dokaza sud je utvrdio da je tužiteljica po predmetnom Predugovoru na ime kupoprodajne cijene tuženiku platila ukupno 10.000,00 EUR, i to 8.000,00 EUR prilikom sklapanja Predugovora (kako je to u njemu izričito konstatirano) te daljnjih 2.000,00 EUR dana 11.03.2019., kako to proizlazi iz Potvrde o uplati (str. 9 spisa). Pritom su neosnovane tuženikove tvrdnje o tome da se navedena uplata odnosi na nešto drugo (raniji dug tužiteljičinog oca prema njemu), kada je u opisu plaćanja izričito navedeno „*Plaćanje po Ugovoru od 11.11.2017. za Mateju Lacko*“, a tužiteljičin otac Predrag Pavlinić koji je izvršio tu uplatu ju je i inače zastupao u postupku kupoprodaje jer iz tuženikovog stranačkog iskaza jasno proizlazi da je o svemu u pogledu predmetnog Predugovora komunicirao sa njenim ocem, a ne sa tužiteljicom. Prema tome, nema nikakve dvojbe da se uplata 2.000,00 EUR od 11.03.2019. odnosi upravo na dio kupoprodajne cijene po Predugovoru od 11.11.2017., pa je time tužiteljica tuženiku platila ukupno 10.000,00 EUR na ime kupoprodajne cijene.

12. Iz Predugovora proizlazi da su stranke ugovorile da tužiteljica kao kupac ima pravo posjeda od dana sklapanja tog Predugovora, za što tuženiku kao prodavatelju nije dužna plaćati nikakvu naknadu (čl. 5.), ali ako do sklapanja glavnog ugovora ne dođe njenom krivnjom da će tuženik iz primljene kupoprodajne cijene imati pravo naplatiti naknadu za korištenje nekretnine od 300,00 EUR mjesečno (čl. 6. st. 1.). Iz iskaza stranaka jasno proizlazi da od sklapanja Predugovora od 11.11.2017. pa do 01.04.2019. tuženik nije bio u posjedu predmetne nekretnine, već je u posjedu bila

tužiteljčina sestra, sve dok tuženik 01.04.2019. nije promijenio bravu i ušao u posjed. Prema tome, razdoblje za koje bi tuženik eventualno imao pravo po čl. 6. st. 1. Predugovora iz primljene kupoprodajne cijene naplatiti naknadu za korištenje nekretnine je od 11.11.2017. od 01.04.2019., odnosno 16 mjeseci i 20 dana, pa kada se uzme u obzir da je ugovorena naknada za korištenje iznosila 300,00 EUR mjesečno, to znači da bi tuženik po toj osnovi, ukoliko bi bile ispunjene pretpostavke iz čl. 6. st. 1. Predugovora, iz primljene kupoprodajne cijene imao pravo naplatiti naknadu za korištenje u iznosu 5.000,00 EUR.

12.1. Budući da mu je tužiteljica na ime kupoprodajne cijene platila ukupno 10.000,00 EUR, a naknada za korištenje nekretnine (ako na nju ima pravo) bi iznosila najviše 5.000,00 EUR, to znači da je tuženik tužiteljici od primljene kupoprodajne cijene u skladu sa čl. 6. st. 1. Predugovora u svakom slučaju bio dužan vratiti preostalih 5.000,00 EUR. Stoga mu je ranijom prvostupanjskom presudom iz ovog predmeta, koja je u tom dijelu postala pravomoćna, naloženo plaćanje upravo tih 5.000,00 EUR sa pripadajućim zateznim kamatama, a sada se u ovom ponovljenom prvostupanjskom postupku odlučuje je li joj dužan vratiti i daljnjih 5.000,00 EUR ili tuženik iz njih ima pravo naplatiti svoju naknadu za korištenje nekretnine u skladu sa čl. 6. st. 1. Predugovora.

13. Po iskazu svjedoka Predraga Pavlinića (str. 57-58 spisa), tužiteljčinog oca, proizlazi da je on u ožujku 2019., osam dana prije isteka šesnaestomjesečnog roka za sklapanje glavnog ugovora, razgovarao sa tuženikom i sa njime dogovorio produljenje roka do Uskrsa, jer na novom poslu nije mogao dobiti godišnji odmor, a htio je biti osobno prisutan prilikom dovršavanja kupoprodaje i isplate cijene, sa čime se tuženik usuglasio ali je tražio da mu uplati dodatnih 2.000,00 EUR koji će se onda uračunati u kupoprodajnu cijenu, što mu je svjedok onda uplatio, ali je tuženik nekoliko dana kasnije e-mailom zatražio 4.000,00 EUR više od prvotno ugovorene cijene nakon čega do sklapanja glavnog ugovora nije došlo, a tuženik je 01.04.2019. provalio u kuću.

14. Po iskazu tužiteljice (str. 59-60 spisa) rok za sklapanje glavnog ugovora istjecao je u ožujku 2019., a njen otac je htio biti prisutan potpisivanju pa je od tuženika tražio produljenje roka do Uskrsa, na što je tuženik pristao ali je tražio da mu se zato odmah plati 2.000,00 EUR, što mu je njen otac i uplatio. Nadalje, da je tuženik nakon toga odlučio promijeniti ugovorenu cijenu te je tražio sklapanje novog ugovora kojim bi mu bili dužni platiti još 22.000,00 EUR, a do sklapanja tog novog ugovora nije došlo te je tuženik 01.04.2019. promijenio bravu.

15. Po iskazu tuženika (str. 60-61 spisa) on je tužiteljčinog oca u više navrata upozoravao da se rok za sklapanje glavnog ugovora približava kraju, za što on nije mario, a nakon proteka roka ga je pisanim i telefonskim putem obavijestio da se ugovor smatra raskinutim. Po njegovom iskazu na dan isteka ugovora ili nakon toga razgovarao je sa tužiteljčinim ocem te mu je rekao da nema govora o produljenju roka, a o tome ga je mailom obavijestio i nakon isteka roka. Također da je nakon isteka roka razgovarao sa tužiteljčinim ocem oko sklapanja novog ugovora i s njim kao kupcem.

16. Sud vjeruje iskazu tužiteljice i njenog oca Predraga Pavlinića o tome da se prije isteka ugovorenog roka sklapanje glavnog ugovora njen otac sa tuženikom dogovorio o produljenju tog roka do Uskrsa te da je tuženik zato tražio da mu se odmah isplati 2.000,00 EUR. Naime, njihovi iskazi u tom dijelu su životni, logični i uvjerljivi, a i sam

tuženik u svojem iskazu nije isključio mogućnost da se sa tužiteljčinim ocem čuo na dan isteka roka za sklapanje glavnog ugovora. Kada se sve navedeno dovede u vezu sa time da je zadnji dan za sklapanje glavnog ugovora bio 11.03.2019. te da je tužiteljčin otac upravo tog dana tuženiku uplatio daljnjih 2.000,00 EUR na ime kupoprodajne cijene, onda se kao jedini razuman i uvjerljiv zaključak nameće da su se oni prethodno dogovorili o produljenju roka, jer nije životno ni logično da bi netko zadnji dan roka vršio plaćanje dijela kupoprodajne cijene u iznosu 2.000,00 EUR, znajući da već idući dan Predugovor više neće važiti i da će od prodavatelja morati tražiti povrat tog iznosa, kojeg mu on možda niti neće htjeti dobrovoljno vratiti.

16.1. Da je Predugovor i nakon 11.03.2019. ostao na snazi, posredno se može zaključiti i iz tuženikovog e-maila od 25.03.2019. (str. 13 spisa), u kojem je tužiteljčinom ocu predložio sklapanje kupoprodajnog ugovora za 22.000,00 EUR. Naime, Predugovorom od 11.11.2017. tuženik je sa tužiteljicom ugovorio kupoprodajnu cijenu od 28.000,00 EUR, dok je 25.03.2019. njenom ocu predložio kupoprodajni ugovor za 22.000,00 EUR. Budući da je u slučaju raskida Predugovora krivnjom tužiteljice imao pravo zadržati dio plaćene kupoprodajne cijene kao naknadu za korištenje nekretnine, nema nikakve logike da tuženik 25.03.2019. predlaže sklapanje novog ugovora sa manjom cijenom od one koju je po Predugovoru od 11.11.2017. imao ugovorenu sa tužiteljicom. Navedeno upućuje na zaključak da je tuženik 25.03.2019. u novopredloženu kupoprodajnu cijenu očigledno uračunao plaćanja koja su izvršena po ranijem Predugovoru, samo što je umjesto plaćanja 18.000,00 EUR (koliko mu je tužiteljica još bila dužna platiti) zahtijevao plaćanje 22.000,00 EUR, dakle time je tuženik ustvari pokušavao povisiti kupoprodajnu cijenu za 4.000,00 EUR, uz poštivanje Predugovora od 11.11.2017. jer je u novopredloženu kupoprodajnu cijenu uračunao cjelokupni novčani iznos koji je temeljem njega plaćen. Dakle, da Predugovor od 11.11.2017. na dan 25.03.2019. nije bio na snazi, onda bi tuženik iz do tada naplaćene kupoprodajne cijene naplatio svoju naknadu za korištenje nekretnine po čl. 6. st. 1. Predugovora, a ne bi sve što je po njemu plaćeno uračunavao u kupoprodajnu cijenu za budući kupoprodajni ugovor.

16.2. Na prethodni zaključak ne utječe činjenica što je tuženik u e-mailu od 24.30.2019. (str. 14 spisa) napisao da je predugovor istekao, kada je iz prethodno izloženih razloga utvrđeno da se prije isteka roka za sklapanje glavnog ugovora (11.03.2019.) na zahtjev tužiteljice odnosno njenog oca usuglasio sa produženjem tog roka. Iz tuženikovih e-mailova od 24.-25.03.2019. se može zaključiti da je on pokušavao povećati kupoprodajnu cijenu za daljnjih 4.000,00 EUR te sud zaključuje da je tuženik navodima o isteku Predugovora ustvari pokušavao tužiteljčinog oca natjerati da pristane na nove uvjete (veću cijenu), iako se prethodno bio usuglasio sa produljenjem roka za sklapanje glavnog ugovora.

16.3. Posljedično sud ne vjeruje iskazu tuženika o tome da nije pristao na produljenje roka za sklapanje glavnog ugovora nakon 11.03.2019., jer su iz prethodno obrazloženih razloga takve tvrdnje neživotne, nelogične i neuvjerljive.

16.4. Sud je po dokaznom prijedlogu tuženika izvršio uvid u spis Općinskog suda u Zlataru posl. br. P-219/2022 (str. 116 spisa), što je tuženik predložio na okolnost kontradiktornosti u iskazima koji su dani u ovom postupku u odnosu na iskaze koji su dani u tom postupku, posebno iskaz Predraga Pavlinića o svrhama uplate, međutim i nakon što je obaviješten o priklopu spisa tuženik nije obrazložio na čije sve razlike u

iskazima misli i u kojem dijelu, dok sud čitanjem zapisnika o iskazima, pa i iskaza svjedoka Predraga Pavlinića o svrhama uplata, nije uočio nikakve kontradiktornosti između njegovog iskaza u toj parnici i u ovoj parnici.

17. Slijedom navedenoga, sud utvrđuje da je rok iz Predugovora od 11.11.2017. za sklapanje glavnog ugovora uz tužnikovu suglasnost bio produljen i nakon 11.03.2019., čime je predugovor sporazumom ugovornih strana bio održan na snazi u smislu čl. 361. ZOO. Stoga se u okolnostima konkretnog slučaja ne može smatrati da do sklapanja glavnog ugovora nije došlo krivnjom tužiteljice, već do sklapanja tog ugovora nije došlo iz razloga što je tuženik, kada tužiteljica nije pristala na daljnje povećanje kupoprodajne cijene za 4.000,00 EUR, dana 01.04.2019. nasilno (promjenom brave) ušao u posjed nekretnine i time svojom krivnjom ustvari raskinuo Predugovor od 11.11.2017.

18. Stoga tuženik u skladu sa čl. 6. st. 1. Predugovora od 11.11.2017. nema pravo iz primljene kupoprodajne cijene naplatiti naknadu za korištenje nekretnine, već je u skladu sa čl. 6. st. 2. Predugovora uslijed raskida predugovora cjelokupni iznos primljene kupoprodajne cijene dužan vratiti tužiteljici. Budući da je tužiteljica tuženiku na ime kupoprodajne cijene platila ukupno 10.000,00 EUR, a ranijom presudom od 18.07.2022. mu je pravomoćno naloženo da joj vrati 5.000,00 EUR, sada mu je ovom presudom valjalo naložiti da joj vrati i daljnjih (preostalih) 5.000,00 EUR, a tužiteljica ima pravo na zatezne kamate u skladu sa čl. 368. st. 5. ZOO, pa su joj dosuđene u okviru onoga što je tražila (od 01.04.2019.).

19. Stoga je tužbeni zahtjev valjalo prihvatiti i odlučiti kao pod točkom I. izreke.

20. Tužiteljica je u cijelosti uspjela u parnici pa joj je tuženik na temelju čl. 154. st. 1. ZPP dužan naknaditi troškove postupka. Vrijednost predmeta spora je najprije iznosila 10.000,00 EUR, pa onda 5.000,00 EUR, a tužiteljicu je zastupao punomoćnik odvjetnik, pa su joj na temelju čl. 155. ZPP i Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine br. 138/2023) priznati troškovi za:

- sastav tužbe – 250,00 EUR (Tbr. 7/1);
 - sastav podnesaka od 24.09.2019. i 11.04.2020. – po 250,00 EUR (Tbr. 8/1);
 - zastupanje na ročištima od 21.01.2019., 16.09.2019., 01.06.2022., 15.10.2025. i 15.04.2026. – po 250,00 EUR (Tbr. 9/1);
 - zastupanje na ročištima od 09.10.2019. i 09.11.2019. – 125,00 EUR (Tbr. 9/2);
 - sastav žalbe od 28.07.2022. – 312,50 EUR (Tbr. 10/1);
 - plaćene sudske pristojbe na tužbu 144,67 EUR i na presudu 144,67 EUR,
- što ukupno iznosi 2.851,84 EUR (sa PDV), pa je stoga odlučeno kao pod točkom II.

U Zagrebu 28. svibnja 2026.

Sudac:
Ivo Đuratović

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se podnijeti žalba u roku 15 dana, a o njoj odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:

1. odvjetnik Marijan Sente;
2. odvjetnica Nataša Bratković.

Broj zapisa: **9-30888-b3e39**

Kontrolni broj: **07ef8-427f8-23706**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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 Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.