



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

Poslovni broj: 6. P-386/2017-36

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

i

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Rijeci, po sutkinji Tamari Jugo Smoljanović, u parničnom predmetu tužitelja GRAD MALI LOŠINJ, Riva lošinjskih kapetana 7, OIB: 72167903884, kojeg zastupaju odvjetnici iz Odvjetničkog društva Vujašin & Duk j.t.d. Zagreb, Boškovićeveva 7/II protiv tuženika 1. TURIZAM, SPORT I NAUTIKA d.o.o. Mali Lošinj, Trg Republike Hrvatske 9, OIB: 01077126296 i 2. AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka, Jadranski trg 4, OIB: 67641553147, kojeg zastupaju odvjetnici iz VUKIĆ i partneri d.o.o. Rijeka, N. Tesle 9, radi raskida ugovora i isplate 2.600.000,00 kuna s kamatom, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 21. lipnja 2018. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika drugotuženika te u odsutnosti uredno pozvanog prvotuženika, objavljene 19. srpnja 2018.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je danom 10. travnja 2017. raskinut Ugovor o kupoprodaji od 11. studenog 2014. između tužitelja Grad Mali Lošinj, OIB: 72167903884, Riva lošinjskih kapetana 7, Mali Lošinj, kao kupca, s prvotuženikom TURIZAM, SPORT I NAUTIKA d.o.o., OIB: 01077126296, Trg republike Hrvatske 9, HR-51550 Mali Lošinj, kao prodavateljem i drugotuženikom AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. (ranijeg pravnog oblika i imena RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.d.-u vrijeme zaključenja) OIB: 67641553147, Jadranski trg 4, Rijeka, kao založnim vjerovnikom.

II. Nalaže se prvotuženiku TURIZAM, SPORT I NAUTIKA d.o.o., OIB: 01077126296, Trg republike Hrvatske 9, Mali Lošinj platiti tužitelju Grad Mali Lošinj, OIB: 72167903884, Riva lošinjskih kapetana 7, Mali Lošinj iznos od 2.600.000,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom za iznos od 50.000,00 kuna tekućom od 14. studenog 2013., za iznos od 50.000,00 kuna tekućom od 21. studenog 2013., za iznos od 1.000.000,00 kuna tekućom od 13. studenog 2014. i iznos od 1.500.000,00 kuna tekućom od 3. studenog 2015. po stopi koja se

određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila posljednjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena, a od 1. kolovoza 2015. do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunanoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena u roku od 8 (osam) dana.

III. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev u dijelu u kojem tužitelj traži da mu drugotuženik plati iznos od 2.600.000,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom za iznos od 50.000,00 kuna tekućom od 14. studenog 2013., za iznos od 50.000,00 kuna tekućom od 21. studenog 2013., za iznos od 1.000.000,00 kuna tekućom od 13. studenog 2014. i iznos od 1.500.000,00 kuna tekućom od 3. studenog 2015. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila posljednjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena, a od 1. kolovoza 2015. do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunanoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za 3 postotna poena.

#### riješio je

I. Nalaže se prvotuženiku platiti tužitelju iznos od 173.062,50 kuna na ime prouzročеног парничног трошка u roku od 8 (osam) dana.

II. Nalaže se tužitelju platiti drugotuženiku iznos od 130.575,00 kuna na ime prouzročеног парничног трошка u roku od 8 (osam) dana.

III. Odbija se tužiteljev zahtjev za naknadu parničnog troška u preostalome iznosu od 4.614,01 kuna kao neosnovan.

IV. Odbija se drugotuženikov zahtjev za naknadu parničnog troška u preostalome iznosu od 31.862,50 kuna kao neosnovan.

V. Odbija se prijedlog tužitelja za donošenje presude zbog ogluhe.

#### Образложење

Tužitelj je 19. lipnja 2017. podnio tužbu ovome sudu protiv tuženika radi raskida ugovora i isplate iznosa od 2.600.000,00 kuna s kamatom. Obrazlaže da je tužitelj kao kupac zaključio s prvotuženikom, kao prodavateljem i drugotuženikom, kao založnim vjerovnikom 11. studenog 2014. Ugovor o kupoprodaji, a slijedom uvjeta i uglavaka Predugovora o kupoprodaji od 2. listopada 2013. između tužitelja, kao kupca i prvotuženika, kao prodavatelja.

Predmet Ugovora o kupoprodaji je nekretnina: „29/100 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine uključujući suvlasnički dio zemljišta i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi izgrađenoj na k.č. 1701 - zgrada, površine 346 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk.ul. 2048 k.o. Mali Lošinj-grad s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine na I katu objekta sastojeće od hodnika-spremišta, hola, višenamjenske dvorane, ureda, pet wc-a, tri predprostora i tehničke prostorije korisne neto površine 269,77 m<sup>2</sup> oznake gradske vijećnice IK1", korisne vrijednosti 29/100, upisane u poduložak 3. zk. ul.2048 k.o. Mali Lošinj-grad.", koju kupac, ovdje tužitelj Grad Mali Lošinj kupuje, a prodavatelj, ovdje prvotuženik prodaje, a sve uz suglasnost ovdje drugotuženika AMEC d.o.o.

Ugovorom o kupoprodaji utvrđena je cijena člankom 3. stavkom 1. od 4.812.175,00 kuna, a stavkom 3., 4. i 5. utvrđeni su iznosi i rokovi, kao i uvjeti koje je prodavatelj, ovdje prvotuženik, obvezan ispuniti, da nastupi obveza kupca, ovdje tužitelja isplatiti obroke kupcu neposredno 100.000,00 kuna, a založnom vjerovniku, ovdje drugotuženiku.

Tužitelj je sukladno Ugovoru o prodaji izvršio, po ispunjenju ugovorenih uvjeta obvezu, te platio iznos od 100.000,00 kuna (14. studenog 2013. iznos od 50.000,00 kuna i 21. studenog 2013. iznos od 50.000,00 kuna) te iznos od 1.000.000,00 kuna 13. studenog 2014. (iako založni vjerovnik nije izvršio brisanje fiducijarnog vlasništva - sukladno uglavku čl. 3. st. 5. podstavak a)), kao i daljnji iznos od 1.500.000,00 kuna 3. studeni 2015. (iako založni vjerovnik nije ispunio uvjet ishođenja uporabne dozvole za nekretninu u roku predviđenom člankom 8. ovog Ugovora - sukladno uglavku čl. 3. st. 5. podstavak b)).

Dakle, do dospijeca drugog obroka 31. listopada 2015., pa ni do danas, nije ispunjen „... uvjet ishođenja uporabne dozvole za nekretninu u roku predviđenom člankom 8. ovog Ugovora“ (koji članak 8. stavak 1. glasi. „Prodavatelj je obvezan u roku od 30 dana od dana potpisa ovog Ugovora ishoditi uporabnu dozvolu za nekretninu iz članka 2. ovog Ugovora.“). Ispunjenje kojeg uvjeta je također potrebno za obvezu plateža i trećeg obroka u iznosu od 2.212.175,00 kuna također s rokom do 31. listopada 2016.-sukladno uglavku čl. 3. st. 5. podstavak c).

Tužitelj je i usprkos neispunjenju, od strane tuženika, predmetnih uvjeta izvršio plaćanja, međutim o dospijecu trećeg obroka do ispunjenja predmetnih uvjeta otklonio je isplatu jer nije ispunjen uvjet ishođenja uporabne dozvole u ugovorenom roku, pa ni protekom istog.

Stoviše, ne samo da tuženici nisu ispunili ugovorne uvjete, nego je Ugovor postao i neispunjiv.

Naime, kupac ne može postati vlasnikom nekretnine jer je na predmetnoj nekretnini 23. ožujka 2015. pod brojem Z-797/15 upisana u zemljišnim knjigama "zabilježba ovrhe određene rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Malom Lošinj, Ovr-65/15 (Ovr-2923/15) od 31. ožujka 2015. godine (a kako je razvidnim iz istih ovršnih spisa poradi namirenja tražbine Međimurje graditeljstvo d.o.o. radi naplate 439.898,54 kn uvećano za kamate i troškove), kao duga prvotuženika. Nadalje, na istoj nekretnini uknjižena je zabilježba i ovrha u korist Republike Hrvatske 2. rujna 2016. pod brojem Z-20024/16, a 2. rujna 2016. i zabilježba ovršivosti iste tražbine određene rješenjem Ovr-7432/16 od 25. kolovoza 2016.

Tužitelj je pozivao tuženike na ispunjenje Ugovora, međutim kako se isti nisu odazivali, to im je izjavio raskid Ugovora. Naime, nakon saznanja o pokretanju ovršnog postupka od strane MEĐIMURJE GRADITELJSTVO d.o.o. protiv prvotuženika (spis Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Malom Lošinj, Ovr-2923/15), tužitelj je organizirao sastanak 21. i 24. listopada 2016. s tuženicima.

Predmetnom sastanku bili su nazočni predstavnici ovdje tužitelja, ovrhovoditelja MEĐIMURJE GRADITELJSTVO d.o.o., prvotuženika i drugotuženika. Zaključak predmetnog sastanka je, a kao zahtjev tužitelja da se omogući ispunjenje Ugovora, da će ovrhovoditelju prvotuženik podmiriti ovršnu obvezu, a radi obustave ovrhe i brisanja zabilježbe na nekretnini. Prvotuženik nije ispunio dogovoreno, a kako je i cijeli tijek obavješćivanja razvidan iz poruka e-pošte 8. veljače 2017., 7. veljače 2017., 31. siječnja 2017., 2. siječnja 2017. i 29. prosinca 2016.-kojom se obavještava da prvotuženik nije postupio po nagodbi s ovrhovoditeljem od 14. studeni 2016.

Tužitelj poduzevši i više nego što je obvezan sukladno odredbi čl. 360. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, u daljnjem: ZOO) zahtijevao je ispunjenje obveze, dovršenjem objekta, nekretnine predmeta Ugovora o prodaji, ishođenjem uporabne dozvole, kao i ostvarivanjem preduvjeta da bi uopće mogao postati vlasnikom predmetne nekretnine, u kojem dijelu i usprkos svih traženja tužitelja, tuženici nisu ne samo udovoljili, već su se uopće na iste obveze oglašili.

Tužitelj je drugotuženiku 14. ožujka 2017. godine, dopisom, ukazavši na nemogućnost stjecanja vlasništva, čime su se ostvarili uvjeti za raskid Ugovora, te zatražen povrat plaćenog

(ostavivši mogućnost tuženicama da ispunje na drugi način ugovorne obveze). Naime, isto pismeno je ujedno i odgovor na pismeno drugotuženika koji, iako prethodno na sastancima i prepiskom upozoren da nisu izvršene ugovorne obveze na strani tuženika, svojim pismenom od 28. veljače 2017. zahtjeva isplatu preostalog iznosa kupovnine, štoviše prijeteći sudskim postupcima umjesto da izvrše ugovorne obveze.

Tužitelj, a kako ni po pozivu za ispunjenje pod prijetnjom raskida Ugovora, tuženici nisu ispunili svoje ugovorne obveze, pozvani su na raskid Ugovora Anexom I (dodatkom) od 10. travnja 2017.

Predmetnim Anexom I je i nadalje tuženicama omogućeno da, ako tuženici na javnoj dražbi ili na drugi način steknu vlasništvo nad nekretninom, predmetom Ugovora o kupoprodaji bez ikakvih upisanih tereta trećih da će tužitelj, pod istim uvjetima, ponovno zaključiti za predmetnu nekretninu novi Ugovor o kupoprodaji. Isti je upućen tuženicama, kako je i razvidno iz priložene prepiske e- poštom od 15. ožujka 2017., 20. ožujka 2017., 10. travnja 2017., 19. travnja 2017. i 29. travnja 2017. na koji se ne isti nikada nisu očitovali te se stoga isto ima smatrati pisanom obavijesti o raskidu Ugovora zbog neispunjenja od strane tuženika.

Tužitelj je i nadalje bio zainteresiran za stjecanje vlasništva nad nekretninom jer se radi o namjeni-Gradska vijećnica, ali isključivim ponašanjem tuženika, neispunjenjem ugovornih obveza dovršenjem objekta i ishodenjem uporabne dozvole, uz činjenicu upisa više ovrha stekli su se ujedno i uvjeti iz čl. 363. ZOO za raskid ugovora bez ostavljanja naknadnog roka, a zbog upisanih ovrha i time nemogućnosti da tužitelj stekne vlasništvo, stekle su se i pretpostavke za raskid iz članka 369. ZOO, a zbog promijenjenih okolnosti. Stoga tužitelju, pripada i pravo da mu tuženici solidarno vrate u obliku isplate novca koji su primili uz zakonsku zateznu kamatu tekućeg od svakog plaćanja. Predlaže da sud prihvati tužbeni zahtjev u cijelosti.

Drugotuženik u odgovoru na tužbu ističe da je točno da su stranke zaključile predmetni Ugovor o kupoprodaji, no tužitelj pogrešno tumači odredbe tog Ugovora.

Drugotuženik nije povrijedio niti jednu odredbu navedenog Ugovora ili propustio ispuniti neku od svojih ugovornih obveza. Drugotuženik je naime s prvotuženikom istovremeno sa zaključenjem predmetnog Ugovora o kupoprodaji, podnio na solemnizaciju Aneks Ugovora o zajmu sa sporazumom stranaka o prijenosu prava vlasništva na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine, sukladno odredbi iz čl. 1. st. 1. t. 6. Ugovora o kupoprodaji. Tim Aneksom drugotuženik je sukladno odredbi iz čl. 1. st. 1. t. 6. Ugovora o kupoprodaji ovlastio prvotuženika da temeljem tog Aneksa izvrši u zemljišnoj knjizi brisanje fiducijarnog prava vlasništva u korist drugotuženika i upis prava vlasništva u korist prvotuženika na predmetnoj nekretnini uz istodoban upis založnog prava na nekretnini u korist drugotuženika, radi osiguranja iste tražbine.

Već sljedećeg dana nakon solemnizacije navedenog Aneksa, zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Malom Lošnju podnesen je prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist prvotuženika te upis prava zaloga u korist drugotuženika koji je potom i proveden u zemljišnoj knjizi.

Pogrešno tužitelj u tužbi navodi da drugotuženik nije ispunio svoje navodne obveze brisanja fiducijarnog vlasništva i ishodenja uporabne dozvole. Radi se o obvezama prvotuženika, a ne drugotuženika, kako to jasno proizlazi iz odredbi čl. 3. st. 6. i čl. 8. st. 1. Ugovora o kupoprodaji.

Drugotuženik dakle nije propustio ispuniti niti jednu od svojih ugovornih obveza te stoga ne može biti odgovoran za eventualno nastupanje nemogućnosti ispunjenja Ugovora o kupoprodaji ili za raskid tog Ugovora zbog neispunjenja obveza drugih ugovornih strana.

Nadalje, stranke su vrlo jasno u Ugovoru o kupoprodaji utvrdile obvezu tužitelja kao kupca da kupoprodajnu cijenu plati prvotuzniku kao prodavatelju i vlasniku nekretnine, a člankom 3. st. 4. Ugovora prvotuznik je uputio tužitelja da preostali iznos kupoprodajne cijene isplati drugotuzniku umjesto prvotuzniku, čime će se umanjiti obveza prvotuznika prema drugotuzniku s osnove njihovog Ugovora o zajmu. Radi se o pravnom poslu asignacije iz Zakona o obveznim odnosima. Tužitelj je plaćanjem iznosa iz Ugovora o kupoprodaji drugotuzniku izvršio za račun prvotuznika (čl. 130. ZOO-a) plaćanje njegovog duga prema drugotuzniku s osnove zajma. S druge strane, time plaćanjem je tužitelj ispunio svoju obvezu prema prvotuzniku na ime plaćanja dijela kupoprodajne cijene po Ugovoru o kupoprodaji.

Dakle, plaćanjem koje je tužitelj izvršio temeljem Ugovora o kupoprodaji ispunjena je obveza plaćanja dijela kupoprodajne cijene tužitelja prema prvotuzniku, a ne obveza tužitelja prema drugotuzniku. Istovremeno je tim uplatama namiren dio obveze povrata zajma prvotuznika prema tužitelju jer je tužitelj plaćanje prema drugotuzniku izvršio za račun prvotuznika.

Prihvatom upute koji je učinjen potpisom Ugovora od svih stranaka nastao je između tužitelja i drugotuznika poseban obvezni odnos nezavisan od obveznog odnosa između tužitelja i prvotuznika, a i odnosa između prvotuznika i drugotuznika (čl. 132. st. 1. ZOO-a). Ono što je drugotuznik primio temeljem Ugovora o kupoprodaji primio je od prvotuznika za čiji račun je plaćao tužitelj. Stoga tužitelj u slučaju raskida Ugovora o kupoprodaji može povrat plaćenoga tražiti samo i isključivo od prvotuznika za čiji račun je vršio plaćanja.

Prvotuznik, međutim nije ovlašten tražiti od drugotuznika povrat plaćenog jer postoji njegova obveza prema drugotuzniku iz ugovora o zajmu.

Neovisno o gore iznijetom, što se tiče nemogućnosti stjecanja vlasništva na nekretnini od strane tužitelja uslijed ovrhe koja je na nekretnini pokrenuta nakon zaključenja Ugovora o kupoprodaji, a što tužitelj navodi kao razlog za raskid Ugovora, drugotuznik ističe da za nastupanje te okolnosti i tužitelj snosi odgovornost. Naime, prvotuznik je samim Ugovorom o kupoprodaji ovlastio tužitelja na uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini uz dokaz o provedenom plaćanju prvog obroka cijene u iznosu 1.000.000,00 kuna. Tužitelj je taj iznos uplatio za račun prvotuznika, na račun drugotuznika, dana 13. studenog 2014. Tada je već dakle tužitelj bio ovlašten ishoditi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva na nekretnini u svoju korist.

Tužitelj međutim iz samo njemu znanih razloga nije iskoristio svoje ovlaštenje da se uknjiži kao vlasnik nekretnine, čime bi onemogućio svaku kasniju ovrhu na nekretnini radi naplate prvotuznikovih dugova. Naime, od dana zaključenja predmetnog Ugovora do kraja ožujka 2015. na nekretnini nije bilo drugih tereta, osim onog u korist drugotuznika.

Tužitelj je svojom pasivnošću sam omogućio da treće osobe, više od 4 mjeseca nakon što je tužitelj postao ovlašten ishoditi u zemljišnim knjigama uknjižbu prava vlasništva u svoju korist, iniciraju ovršni postupak na predmetnoj nekretnini radi naplate prvotuznikovih dugova, uslijed čega je onemogućen naknadni upis prava vlasništva u korist tužitelja temeljem predmetnog Ugovora. Stoga na tužitelju svakako leži odgovornost za nastupanje pravnih posljedica kojima je onemogućen prijenos prava vlasništva na nekretnini te on nije ovlašten iz tog razloga izjaviti raskid ugovora. Jedini koji ni u kom slučaju nije odgovoran za nastupanje ovih pravnih posljedica je drugotuznik.

Slijedom toga, drugotuznik nije u obvezi ništa platiti tužitelju i neovisno o tome je li Ugovor raskinut ili nije. Što se tiče obveznog odnosa asignacije on je ispunjen u dijelu u kojem je provedeno plaćanje, a za preostalu obvezu plaćanja po uputi u tijeku je poseban postupak kojeg je inicirao drugotuznik protiv tužitelja.

Tužitelj svoju tražbinu za povrat plaćenog temeljem Ugovora o kupoprodaji može ostvariti samo prema prvotuženiku, za čiji je račun vršio plaćanja. Stoga predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev kao neosnovan.

Tužitelj je ustrajao kod tužbe i tužbenog zahtjeva te je istaknuo da u ovom predmetu nema bezuvjetne upute jer plaćanje je isplata kupovnine, ali uz uvjete iz kupoprodajnog ugovora, trećoj osobi, različitoj od prodavatelja koja je založni vjerovnik. Suprotno stavovima drugotuženika, tužitelj smatra da se ne radi o asignaciji, niti je isto moguće jer predmetna obveza-isplata kupovnine dospijeva pod uvjetima iz Ugovora o kupoprodaji, a koje prvotuženik nije izvršio, a na čijoj strani je i drugotuženik, kojem ima biti isplaćena kupovna, a koja je dijelom i isplaćena.

Netočno je da je drugotuženik ispunio svoje obveze iz Ugovora o kupoprodaji, odnosno ne postoje odvojene obveze prvotuženika i drugotuženika jer se radi o ugovoru o kupoprodaji.

Drugotuženik je ustrajao kod navoda iz odgovora na tužbu te je ponovno istaknuo da je asignacija sadržana u predmetnom Ugovoru o kupoprodaji. Krivnja za neispunjenje ugovora o kupoprodaji ni u kojem slučaju nije na drugotuženiku, koji je ispunio sve svoje ugovorom preuzete obveze. Ono što je drugotuženik primio temeljem Ugovora o kupoprodaji, primio je od prvotuženika, na čiji račun je plaćao tužitelj. Stoga tužitelj u slučaju raskida ugovora može povrat plaćenoga tražiti samo i isključivo od prvotuženika za čiji račun je i obavljao plaćanje.

Sud je izveo dokazni postupak uvidom u dokumentaciju koja je priložena spisu utvrđujući odlučne činjenice savjesnom i brižljivom ocjenom svakog dokaza posebno te svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sve sukladno članku 8. Zakona o parničnom postupku (dalje u tekstu: ZPP-a, Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07-Odluka USRH, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13 i 89/14).

Na temelju izvedenog dokaznog postupka sud utvrđuje slijedeće:

Tužbenim zahtjevom tužitelj traži utvrđenje da je 10. travnja 2017. raskinut Ugovor o kupoprodaji od 11. studenog 2014. sklopljen između stranaka (t. I.) te da mu tuženici solidarno vrate/plate iznos od 2.600.000,00 kuna s kamatom (t. II.).

Tužbeni zahtjev je u djelomično osnovan.

Među strankama u biti nema spornih činjenica.

Nije sporno da je tužitelj kao kupac zaključio s prvotuženikom, kao prodavateljem i drugotuženikom, kao založnim vjerovnikom 11. studenog 2014. Ugovor o kupoprodaji (Ugovor na listu 9-11 spisa), a temeljem Predugovora o kupoprodaji od 2. listopada 2013., koji je sklopljen između tužitelja, kao kupca i prvotuženika, kao prodavatelja (Predugovor na listu 12-15 spisa).

Sukladno odredbi čl. 2. Ugovora o kupoprodaji predmet Ugovora je nekretnina: „29/100 idealnog suvlasničkog dijeta nekretnine uključujući suvlasnički dio zemljišta i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi izgrađenoj na k.č. 1701 - zgrada, površine 346 m<sup>2</sup>, upisanoj u zk.ul. 2048 k.o. Mali Lošinj-grad s kojim je neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine na I katu objekta sastojeće od hodnika - spremišta, hola, višenamjenske dvorane, ureda, pet wc-a, tri predprostora i tehničke prostorije korisne neto površine 269,77 m<sup>2</sup> oznake gradske vijećnice IK1", korisne vrijednosti 29/100, upisane u poduložak 3., zk. ul.2048 k.o. Mali Lošinj-grad."

Ugovorom o kupoprodaji utvrđena je cijena, koja sukladno odredbi čl. 3. st. 1. iznosi 4.812.175,00 kuna, dok su st. 3., 4. i 5. utvrđeni iznosi i rokovi, kao i uvjeti koje je prodavatelj, ovdje prvotuženik, obvezan ispuniti, da nastupi obveza kupca, ovdje tužitelja.

Također nije sporno da je tužitelj sukladno Ugovoru o kupoprodaji platio iznos od 100.000,00 kuna (14. studenog 2013. iznos od 50.000,00 kuna i 21. studenog 2013. iznos od 50.000,00 kuna) te iznos od 1.000.000,00 kuna 13. studenog 2014., kao i daljnji iznos od 1.500.000,00 kuna 3. studenog 2015.

Među strankama nije sporno da do dospijeca drugog obroka 31. listopada 2015. pa ni do danas nije ispunjen uvjet ishodjenja uporabne dozvole (u roku od 30 dana od dana potpisa ugovora sukladno čl. 8. Ugovora).

Također nije sporno da je na predmetnoj nekretnini 23. ožujka 2015. pod brojem Z-797/15 upisana u zemljišnim knjigama zabilježba ovrhe određene rješenjem Općinskog suda u Rijeci. Stalne službe u Malom Lošinj, OVR 65/15 (Ovr-2923/15) od 31. ožujka 2015. radi namirenja tražbine Međimurje graditeljstvo d.o.o. u iznosu od 439.898,54 kuna uvećano za kamate i troškove) kao duga prvotuženika. Na istoj nekretnini uknjižena je zabilježba i ovrhe u korist Republike Hrvatske 2. rujna 2016. pod brojem Z-20024/16, a 2. rujna 2016. i zabilježba ovršivosti iste tražbine određene rješenjem Ovr-7432/16 od 25. kolovoza 2016. (izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu na listu 26 spisa).

Nije sporno da je drugotuženik 7. studenog 2014. s prvotuženikom zaključio Aneks br. 1. Ugovora o zajmu sa sporazumom stranaka o prijenosu prava vlasništva na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine, kojim je drugotuženik ovlastio prvotuženika da temeljem tog Aneksa izvrši u zemljišnoj knjizi brisanje fiducijarnog prava vlasništva u korist drugotuženika i upis prava vlasništva u korist prvotuženika na predmetnoj nekretnini uz istodoban upis založnog prava na nekretnini u korist drugotuženika, radi osiguranja iste tražbine (Aneks broj 1 na listu 48-51 spisa). Dana 12. studenog 2014., nakon solemnizacije navedenog Aneksa, zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Malom Lošinj podnesen je prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist prvotuženika te upis prava zalogu u korist drugotuženika koji je potom i proveden u zemljišnoj knjizi (izvadak iz zemljišne knjige na listu 52-53 spisa).

Budući da navedene činjenice među strankama nisu sporne, ne treba ih dokazivati sukladno odredbi čl. 221. st. 1. ZPP-a.

Tužitelj u tužbi kao pravnu osnovu radi koje traži raskid predmetnog Ugovora o kupoprodaji ističe da tuženici nisu ispunili ugovorne obveze dovršenja objekta i ishodjenja uporabne dozvole, kao i da tužitelj, kao kupac više i ne može postati vlasnikom nekretnine jer je na predmetnoj nekretnini nesporno 31. ožujka 2015. i 2. rujna 2016. u zemljišnim knjigama upisana zabilježba ovrhe u korist Međimurje graditeljstvo d.o.o. te u korist Republike Hrvatske pozivajući se na odredbu čl. 363. i 369. Zakona o obveznim odnosima (dalje u tekstu: ZOO-a, Narodne novine broj: 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15)

Odredbom čl. 363. ZOO-a, na koju se poziva tužitelj, propisano je da vjerovnik može raskinuti ugovor bez ostavljanja dužniku naknadnog roka za ispunjenje ako iz dužnikova držanja proizlazi da on svoju obvezu neće ispuniti ni u naknadnom roku. Pojam „dužnikova držanja“ iz čl. 363. ZOO-a obuhvaća dužnikove neposredne radnje, kao što je izjava da neće ispuniti obvezu, ali i njegove posredne aktivnosti iz kojih se može sa sigurnošću zaključiti postojanje namjere da ne izvrši svoju obvezu. Razuman rok iz čl. 365. st. 1. ZOO-a u biti ima isto značenje kao i „primjeren naknadni rok“ iz čl. 362. st. 2. ZOO-a.

Sukladno čl. 1. t. 7. Ugovora o kupoprodaji namjera je tužitelja kao kupca steći nekretnine bez upisanih tereta, zabilježbi i bilo kojih upisa i prava u korist trećih osoba. U čl. 7. Ugovora

prvotuzenik je jamčio tužitelju kao kupcu da osim upisanog založnog prava u korist drugotuzenika ne postoji neko drugo pravo trećeg koje isključuje, umanjuje ili ograničava kupčevo pravo na predmetnoj nekretnini, a posebno i da nekretnina nije opterećena nikakvim uknjiženim i neuknjiženim teretima.

Suprotno citiranim ugovornim odredbama, 23. ožujka 2015. zabilježena je ovrha na predmetnoj nekretnini radi duga prvotuzenika utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Međimurje graditeljstvo d.o.o. iz iznosa dobivenog prodajom te ispražnjenjem nekretnine i njezinom prodajom kupcu na temelju zaključka o prodaji te je 2. rujna 2016. uknjiženo založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u korist Republike Hrvatske. Prvotuzenik se također u čl. 3. obvezao ishoditi uporabnu dozvolu za predmetnu nekretninu u roku predviđenom čl. 8. Ugovora, odnosno u roku od 30 dana od dana potpisa Ugovora, što nesporno nije učinio.

Iz dostavljene e-mail prepiske i prijedloga Aneksa I Ugovora o kupoprodaji od 10. travnja 2017. (list 27-35 spisa) sud utvrđuje da je tužitelj kao kupac tražio mirno rješenje spora, odnosno tražio je da se tužitelju omogući ispunjenje ugovora na način da prvotuzenik podmiri ovršnu obvezu upisanu u zemljišne knjige, a radi obustave ovrhe i brisanja zabilježbe, po kojem prijedlogu prvotuzenik nije postupio, niti je pokazao namjeru to učiniti. Osim toga, prvotuzenik u ovoj parnici nije podnio niti odgovor na tužbu u dodijeljenom mu roku, odnosno nije osporio navode iz tužbe.

Stoga sud utvrđuje da je prvotuzeniku pruženo više od razumnog roka u kojem je mogao ispuniti svoju ugovornu obvezu-ishoditi uporabnu dozvolu te prenijeti pravo vlasništva predmetne nekretnine tužitelju bez upisanih tereta, zabilježbi i bilo kojih upisa i prava u korist trećih osoba sukladno čl. 1. t. 7. Ugovora pa je po mišljenju ovoga suda otpala obveza vjerovnika odnosno tužitelja da ostavi dužniku razumni rok za ispunjenje. Iz navedenog proizlazi da prvotuzenik nije ispunio svoje ugovorne obveze iz predmetnog Ugovora o kupoprodaji pa je prvotuzenik odgovoran za raskid predmetnog ugovora. Jedina obveza drugotuzenika sukladno čl. 6. st. 1. t. 6. Ugovora o kupoprodaji bila je istovremeno sa zaključenjem predmetnog Ugovora podnijeti na solemnizaciju Aneks Ugovora o zajmu sa Sporazumom stranaka o prijenosu prava vlasništva na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine. Aneks Ugovoru o zajmu je drugotuzenik kao zajmodavac i predlagatelj osiguranja sklopio s prvotuzenikom kao zajmoprimcem i protivnikom osiguranja 7. studenog 2014. (list 48-51 spisa) te je nakon solemnizacije zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Malom Lošinj podnesen prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist prvotuzenika te upis prava zaloga u korist drugotuzenika koji je potom i proveden u zemljišnoj knjizi. Stoga je drugotuzenik u cijelosti ispunio svoju ugovornu obvezu te nije odgovoran za raskid predmetnog Ugovora.

Slijedom svega navedenog, tužitelj je kao vjerovnik, temeljem odredbe čl. 363. i 369. te čl. 412. st. 2. ZOO-a bio ovlašten raskinuti Ugovor o kupoprodaji od 11. studenog 2014. jednostranim očitovanjem danim tuženicima, a raskid ugovora djeluje ex nunc tj. samo glede preostalih dužnikovih obveza. Stoga tužiteljeva izjava o raskidu Ugovora sadržana u prijedlogu Aneksa I od 10. travnja 2017., kojeg su tuženici nesporno zaprimili te na kojeg se nisu očitovali (e-mail prepiska na listu 34-35 spisa) proizvodi pravne učinke tj. predmetni Ugovor je raskinut 10. travnja 2017., a za raskid kojeg Ugovora je odgovoran prvotuzenik. Slijedom toga, sud je u t. I. izreke presude, utvrdio da je s danom 10. travnja 2017. raskinut predmetni Ugovor o kupoprodaji.

Temeljna posljedica raskida ugovora jest oslobodenje od obveza koje su proizlazile iz raskinutog ugovora jer ugovor koji je raskinut više ne postoji i ne može proizvoditi prava

odnosno obveze (čl. 368. st. 1. i 419. st. 1. ZOO-a). Iz oslobođenja od obveza iz raskinutog ugovora proizlazi i druga posljedica u slučaju kad je jedan od suugovaratelja djelomično ili u cijelosti ispunio svoje obveze iz raskinutog ugovora. Dakle, ako je jedna strana ispunila ugovorne obveze potpuno ili djelomično, raskidom ugovora stječe pravo zahtijevati da joj se vrati ono što je dala (čl. 368. st. 2. ZOO-a).

U konkretnom slučaju nije sporno da je tužitelj na ime kupoprodajne cijene sukladno čl. 3. Ugovora platio iznos od 100.000,00 kuna (dana 14. studenog 2013. iznos od 50.000,00 kuna i 21. studenog 2013. iznos od 50.000,00 kuna, kartica računa na listu 23 spisa); iznos od 1.000.000,00 kuna 13. studenog 2014. te iznos od 1.500.000,00 kuna 3. studenog 2015., dakle iznos od ukupno od 2.600.000,00 kuna, povrat kojeg iznosa traži ovom tužbom solidarno od oba tuženika.

Budući da je prvotuženik odgovoran za raskid Ugovora jer nije ispunio svoje ugovorne obveze, odnosno nije ishodio uporabnu dozvolu za predmetnu nekretninu te nije vlasništvo nekretnine predao kupcu bez upisanih tereta i zabilježbi, to obveza vraćanja onoga što je primio na ime kupoprodajne cijene tereti upravo prvotuženika. Slijedom toga, sud je u t. II. izreke presude naložio prvotuženiku vratiti/platiti tužitelju iznos od 2.600.000,00 kuna s kamatom.

Sporno jest je li drugotuženik dužan tužitelju vratiti/platiti utuženi iznos s obzirom na njegove navode da nije povrijedio niti jednu odredbu Ugovora o kupoprodaji ili propustio ispuniti svoju ugovornu obvezu te navode da je u predmetnom Ugovoru o kupoprodaji sadržana asignacija u čl. 3. st. 4., odnosno da je plaćanjem koje je tužitelj izvršio temeljem Ugovora o kupoprodaji ispunjena obveza plaćanja dijela kupoprodajne cijene tužitelja prema prvotuženiku, a ne obveza tužitelja prema drugotuženiku.

Tužitelj smatra da nema bezuvjetne upute, odnosno da nije riječ o asignaciji.

Iz odredbe čl. 3. stavak 4. Ugovora o kupoprodaji proizlazi da je prvotuženik uputio tužitelja da preostali iznos kupoprodajne cijene od 4.712.175,00 kuna isplati drugotuženiku, s time da drugotuženik kao založni vjerovnik prihvaća takvu uputu te će uplaćeni iznos smatrati povratom zajma od strane prvotuženika (kao prodavatelja iz Ugovora o kupoprodaji).

Uputom jedna osoba, uputitelj (asignant) ovlašćuje drugu osobu, upućenika (asignata) da za njezin račun ispuni nešto određenoj trećoj osobi, primatelju upute (asignataru), a ovoga ovlašćuje da to ispunjenje primi u svoje ime sukladno odredbi čl. 130. ZOO-a.

Suprotno navodima tužitelja, u konkretnom slučaju ispunjeni su svi uvjeti koji su potrebni da bi neki ugovor predstavljao ugovor o asignaciji: postoje tri subjekta (tužitelj, prvotuženik i drugotuženik), postoje tri pravna odnosa (odnos tužitelja prema prvotuženiku za isplatu kupoprodajne cijene, odnos prvotuženika prema drugotuženiku temelju ugovora o zajmu te odnos tužitelja prema drugotuženiku na temelju ugovora o asignaciji), kao i prihvaćena obveza tužitelja točno određeni iznos uplatiti drugotuženiku (čl. 130. ZOO-a).

Dakle, u odredbi čl. 3. st. 4. Ugovora o kupoprodaji sadržana je uputa da tužitelj kupoprodajnu cijenu po uputi prodavatelja-prvotuženika plati drugotuženiku kao založnom vjerovniku na ime povrata zajma od strane prodavatelja.

Ugovorom o kupoprodaji prodavatelj se obvezuje predati kupcu stvar u vlasništvo, a kupac se obvezuje platiti mu cijenu (čl. 376. st. 1. ZOO-a). Stoga je plaćanjem dijela kupoprodajne cijene temeljem predmetnog Ugovora o kupoprodaji tužitelj kao kupac (djelomično) ispunio svoju ugovornu obvezu prema prvotuženiku kao prodavatelju, neovisno o tome što je dio iznosa platio drugotuženiku. Dakle, plaćanjem koje je tužitelj izvršio temeljem

Ugovora o kupoprodaji ispunjena je obveza plaćanja dijela kupoprodajne cijene tužitelja prema prvotuženiku, a ne obveza tužitelja prema drugotuženiku.

Prihvatom upute koji je učinjen potpisom Ugovora o kupoprodaji od svih ugovornih strana nastao je potpuno novi neovisni obveznopravni odnos između tužitelja i drugotuženika, kao asignatara i asignata u kojem postoji samo obveza plaćanja novčanog iznosa naznačenog u asignaciji bez ikakve povezanosti s obveznopravnim odnosom između asignanta i asignata.

Dakle, iznos koji je drugotuženik primio temeljem Ugovora o kupoprodaji, primio je u biti od prvotuženika jer je prvotuženik uputio tužitelja da predmetni iznos plati drugotuženiku. Slijedom toga, sud utvrđuje da tužitelj u slučaju raskida Ugovora o kupoprodaji može povrat plaćenog tražiti isključivo od prvotuženika, kome je kao prodavatelju i bio dužan platiti kupoprodajnu cijenu. Stoga je sud prihvatio tužbeni zahtjev u odnosu na prvotuženika te naložio prvotuženiku platiti tužitelju iznos od 2.600.000,00 kuna s kamatom (t. II. izreke presude), dok je odbio kao neosnovan tužbeni zahtjev za plaćanje iznosa od 2.600.000,00 kuna s kamatom u odnosu na drugotuženika (t. III. izreke presude).

Sud je u t. V. izreke rješenja odbio prijedlog tužitelja za donošenje presude zbog ogluhe u odnosu na prvotuženika iz razloga što je za donošenje odluke o utvrđenju da je ugovor raskinut valjalo obuhvatiti sve tri ugovorne strane.

Odluku o parničnom trošku sud je donio na temelju odredbe čl. 154. st. 1. i 155. ZPP-a. Budući da je prvotuženik u cijelosti izgubio parnicu, dužan je tužitelju nadoknaditi parnične troškove. Stoga je sud tužitelju, uzimajući u obzir vrijednost predmeta spora od 2.600.000,00 kuna, priznao parnični trošak u iznosu od 173.062,50 kuna (t. I. izreke rješenja).

Parnični trošak tužitelja odnosi se na trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 5.000,00 kuna i na presudu u iznosu od 5.000,00 kuna sukladno Zakonu o sudskim pristojbama Republike Hrvatske (Narodne novine broj 26/03-pročišćeni tekst, 125/11, 112/12, 157/13 i 110/15), te na trošak zastupanja po Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 142/12, 103/14, 118/14 i 107/15), budući da je tužitelja zastupao odvjetnik, koji se sastoji od troška sastava tužbe u iznosu od 25.990,00 kuna sukladno Tbr. 7/1, troška sastava podnesaka od 18. listopada 2017. i 30. siječnja 2018. u iznosu od po 25.990,00 kuna (ukupno 51.980,00 kuna) sukladno Tbr. 8/1, troška zastupanja na ročištu 9. siječnja 2018., koje je odgođeno prije početka raspravljanja u iznosu od 500,00 kuna sukladno Tbr. 9/5, troška zastupanja na ročištima 22. ožujka 2018. i 21. lipnja 2018. u iznosu od po 25.990,00 kuna (ukupno 51.980,00 kuna) sukladno Tbr. 9/1 te PDV u iznosu od 32.612,50 kuna sukladno Tbr. 42.

Tužiteljev zahtjev za naknadu parničnog troška u preostalom iznosu od 4.614,01 kuna je neosnovan (t. III. izreke rješenja).

Sud tužitelju nije priznao trošak u navedenom iznosu koji se odnosi na trošak puta punomoćnika tužitelja na tri ročišta osobnim automobilom na relaciji Zagreb-Rijeka-Zagreb, trošak cestarine te trošak izbivanja iz pisarnice za vrijeme putovanja na ročište budući da odvjetniku ne mogu pripasti troškovi za putovanje iz drugog mjesta, već ima pravo na troškove samo u visini onih koje bi imao odvjetnik koji ima sjedište u kojem je i sud primjenom čl. 155. st. 1. ZPP-a uzimajući u obzir koji su troškovi zaista bili potrebni radi vođenja parnice. Odvjetnik te troškove može naplatiti od svoje stranke, ali ne i od suprotne strane u sporu. Sud također nije priznao tužiteljev zahtjev za naknadu poštanskih troškova i troškova preslike budući da te troškove tužitelj ničim nije dokazao.

Na temelju odredbe čl. 154. st. 3. ZPP-a sud je odlučio da tužitelj nadoknadi sve troškove drugotuženiku jer drugotuženik nije uspio samo u dijelu zahtjeva koji se odnosi na utvrđenje. Stoga je sud drugotuženiku, uzimajući u obzir vrijednost predmeta spora od 2.600.000,00 kuna, priznao parnični trošak u iznosu od 130.575,00 kuna (t. II. izreke rješenja).

Parnični trošak odnosi se na trošak zastupanja po Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 142/12, 103/14, 118/14 i 107/15), budući da je drugotuženika zastupao odvjetnik, koji se sastoji od troška sastava odgovora na tužbu u iznosu od 25.990,00 kuna sukladno Tbr. 8/1, troška sastava podneska od 28. prosinca 2017. u iznosu od 25.990,00 kuna sukladno Tbr. 8/1, troška zastupanja na ročištu 9. siječnja 2018., koje je odgođeno prije početka raspravljanja u iznosu od 500,00 kuna sukladno Tbr. 9/5 (drugotuženik je neosnovano tražio naknadu u iznosu od 25.990,00 kuna uvećano za PDV), troška zastupanja na ročištima 22. ožujka 2018. i 21. lipnja 2018. u iznosu od po 25.990,00 kuna (ukupno 51.980,00 kuna) sukladno Tbr. 9/1 te PDV u iznosu od 26.115,00 kuna sukladno Tbr. 42.

Drugotuženikov zahtjev za naknadu parničnog troška u preostalom iznosu od 31.862,50 kuna je neosnovan (t. IV. izreke rješenja).

Sud drugotuženiku nije priznao trošak u navedenom iznosu, koji predstavlja razliku između naknade koju je drugotuženik tražio za zastupanje na ročištu 9. siječnja 2018. i iznosa koji mu je sud za tu radnju priznao, kako je naprijed obrazloženo.

Rijeka, 20. srpnja 2018.



Sutkinja

Tamara Jugo Smoljanović  
ZA TOČNOST OTPRAVKA  
Sudac TAMARA JUGO SMOLJANOVIĆ, v.i.

#### UPUTA O PRAVU NA IZJAVLJIVANJE PRAVNOG LIJEKA:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 8 (osam) dana od dana objave na e-oglasnoj ploči, a u slučaju da nije uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje u roku od 8 (osam) dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi ovom sudu u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Protiv t. V. izreke rješenja žalba nije dopuštena (čl. 331.b st. 6. ZPP-a).