



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
Gundulićeva 27

P-2130/2025-9

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 Splitu, po sucu Željku Boriću, u pravnoj stvari tužiteljice Dragane Olujića iz Splita, Vojka Krstulovića 7, OIB 72033726537, zastupane po punomoćnicima iz odvjetničkog društva Matulić, Bilić iz Splita protiv tužene Jasminke Konvalinke iz Kanade, Toronto, Annette st. BB, OIB 83672454413, zastupane po punomoćniku Tadiši Miloševiću, odvjetniku u Splitu, radi raskida predugovora i isplate, nakon zaključene glavne rasprave 3. lipnja 2026. godine u prisustvu punomoćnice tužiteljice Bojane Bogdan, odvjetnice u Odvjetničkom društvu Matulić&Bilić iz Splita i punomoćnika tuženika Tadiše Miloševića, odvjetnika u Splitu, dana 2. listopada 2026. godine

p r e s u d i o j e

- I. Raskida se Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 20. veljače 2020. godine sklopljen između tužiteljice kao kupca i tužene kao prodavateljice, koji Predugovor je tog istog dana ovjeren kod javne bilježnice Mile Čipčić, u Splitu, pod brojem OV-1558 /2020.
- II. Nalaže se tuženoj da u roku od 15 dana isplati tužiteljici iznos od 20.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB – a za EUR na dan isplate, sa zakonskom zateznom kamatom koja na navedeni iznos teče od 20. veljače 2020. godine do 31. prosinca 2022. godine po stopi koja se određuje 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 3 postotna poena, od 1. siječnja 2023. godine do 31. prosinca 2023. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 postotna poena, a od 1. siječnja 2024. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za 3 postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.
- III. Nalaže se tuženoj da u roku od 15 dana naknadi tužiteljici parnični trošak u iznosu od 6.743,31 EUR, sa zakonskom zateznom kamatom od 2. listopada 2026. godine do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište

uvećanjem referentne stope za 3 postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.

IV. Odbija se kao neosnovan zahtjev tužene za naknadom parničnog troška.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je podnijela tužbu (listovi 1 - 3 spisa) protiv tužene radi raskida predugovora.

1.1. Naime, tužiteljica, kao kupac i tužena, kao prodavateljica, zaključile su dana 20. veljače 2020.godine Predugovor o kupoprodaji nekretnine u Splitu anagrafske oznake Prolaz Ivana Lozice br.1, sagrađene na Z.K.Č ZEM 843/1 DVOR 140 m², Z.K.Č ZGR 3992 KUĆA, PROLAZ IVANA LOZICE 1 218 m², ukupne površine 358 m², upisana u zemljišne knjige zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, katastarska općina: 329835, SPLIT, broj ZK uložka: 7186 u naravi predstavlja 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. trosoban stan s nusprostorijama na II. (drugom) katu, na sjevernoj odnosno lijevoj strani zgrade.

1.2. Navedeni Predugovor ovjeren je kod javne bilježnice Mile Čipčić, u Splitu, pod brojem OV-1558/2020.

1.3. Prethodno citiranim predugovorom stranke su preuzele obvezu sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji najkasnije do 18. svibnja 2020.godine, uz mogućnost produljenja tog roka radi operativnih razloga banke.

1.4. Tužiteljica je tuženoj prilikom sklapanja predugovora isplatila kaparu u iznosu od 20.000,00 EUR-a (dvadeset tisuća eura), u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, dok je preostali iznos kupoprodajne cijene tužiteljica trebala isplatiti prodavateljici prilikom sklapanja glavnog ugovora i to iz kredita svoje poslovne banke.

1.5. Nakon sklapanja rečenog Predugovora nastupile su takve izvanredne okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja Predugovora, a zbog kojih je tužiteljici ispunjenje obveze postalo ne samo pretjerano otežano već bi joj nanijelo i pretjerano veliki gubitak.

1.6. Naime, nakon sklapanja predmetnog Predugovora o kupoprodaji nekretnina, u Republici Hrvatskoj je proglašena epidemija bolesti izazvane Corona virusom - COVID 19, te je uveden niz posebnih mjera opreza koje su između ostalog uključivale zabranu rada tužiteljici, izolaciju, smanjenje socijalnog kontakta, ograničeni rad javnih bilježnika...

1.7. Tako je prethodno citiranom Odlukom po sili zakona kod tužiteljice i članova njezine obitelji obustavljen rad čime im je onemogućeno ostvarivanje prihoda.

1.8. Kupnja predmetne nekretnine i k tome još iz kredita banke nedvojbeno bi za tužiteljicu i njenu obitelji u ovoj situaciji bila egzistencijalno pogubna.

1.9. Kako se stranke nažalost nisu uspjele usuglasiti u pogledu izmjena Predugovora, to je tužiteljica obavijestila tuženu o svojoj namjeri raskida predugovora, ponudivši prethodno istoj Sporazumni raskid Predugovora.

1.10. Slijedom navedenog, a kako su izvanredne okolnosti uzrokovane smrtonosnom pandemijom Corona virusom - COVIDOM 19, nastale nakon sklapanja

Predugovora, koje okolnosti tužiteljica u vrijeme sklapanja Predugovora (20. veljače 2020.godine) nije mogla predvidjeti, izbjeći ili savladati, koje okolnosti su nastupile prije isteka roka određenog za ispunjenje obveze (18. svibnja 2020.godine), a ispunjenje obveze sklapanja glavnog ugovora pod naprijed navedenim uvjetima je za tužiteljicu postalo pretjerano otežano i nanijelo bi joj pretjerano veliki gubitak, to se predlaže da sud nakon provedenog postupka, a temeljem članka 369. ZOO – a, donese presudu kojom se prihvaća osnovanim tužbeni zahtjev.

2. U svom odgovoru na tužbu (listovi 15, 16 spisa) tužena se u cijelosti protiviti tužbi i tužbenom zahtjevu.

2.1. Naime, tužiteljica se u predmetnoj tužbi poziva na izmijenjene okolnosti kao osnov za raskid predugovora između parničnih stranaka temeljem odredbe čl. 369. Zakona o obveznim odnosima. Međutim navedena odredba predviđa da se kao preduvjet raskida ugovora mogu uzeti u obzir samo okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora.

2.2. Notorna je činjenica da je epidemija COVID-19 virusa više od mjesec dana prije sklapanja predmetnog predugovora proglašena od Svjetske zdravstvene organizacije kao globalna – svjetska epidemija najavljujući da će ista biti prisutna u svim zemljama svijeta. Nadalje, nama susjedna Italija sa kojom svakodnevno imamo poslovno i obiteljsko kretanje stanovništva u vrijeme sklapanja predugovora već je potpuno bila "okupirana" pandemijom COVID-19, i sve ono na što se poziva tužiteljica (ograničenje rada trgovina ograničeno kretanje, poslovanje i sl.) već je bilo prisutno u Italiji, a i drugim europskim zemljama.

2.3. Dakle, potpuno je neosnovano i neživotno tvrditi da se krajem veljače 2020.g. nije moglo predvidjeti da će u Hrvatskoj kao i u mnogim drugim državama doći do poremećaja u normalnom životu i poslovanju uslijed pandemije. Moguće je bilo da je postojala nada kako će sve te ugroze nekim čudom zaobići Hrvatsku, ali da je naša država bila potpuno sigurna i da se ulazak pandemije u Hrvatsku i sve što sa sobom nosi pandemija nije mogao predvidjeti 20. Veljače 2020.g. je potpuna besmislica.

2.4. Štoviše, tužiteljici je ponuđeno i snižavanje cijene i produljenje roka otplate od strane tužene, ali ista je to odbila i ponudila tuženoj gotovo 40% manju kupoprodajne cijene od ugovorene.

2.5. Dodatno, tužiteljica se poziva i na nemogućnost ispunjavanja kreditnih obveza uslijed pandemije, usprkos moratorija na naplatu kreditnih obroka koju su nudile sve kreditne banke u RH i činjenicu da joj je tužena ponudila dulji rok otplate kupoprodajne cijene.

3. Sud je: pregledao e-mail od 15. svibnja 2020. godine (list 20 spisa), nije pregledao dokaznu dokumentaciju priloženu uz podnesak tužiteljice od 27. travnja 2023. godine (listovi 25 do 37 spisa), pregledao izvod iz Wikipedije (list 42 spisa), saslušao svjedoka Josipa Gracina pokojnog Mate iz Primoštena (listovi 56 i 57 spis), saslušao svjedoka Srđan Javorčića sina Ivana iz Splita (listovi 61 i 62 spisa), saslušao tužiteljicu Draganu Olujić Hudi kćer Dragomira iz Splita u svojstvu parnične stranke (listovi 63 i 64 spisa), pregledao dokaznu dokumentaciju priloženu uz podnesak tuženika od 30 rujna 2024. godine (listovi 69 do 72 spisa), pregledao rješenje Županijskog suda u Puli pod poslovnim brojem GŽ-621/2025-2 od 19. svibnja 2025. godine (listovi 101-106 spisa), pregledao dokaznu dokumentaciju priloženu uz podnesak tužiteljice od 3. studenog 2025. godine (listovi 112-114 spisa), saslušao tužiteljicu u svojstvu parnične stranke na ročištu od 12. ožujka 2026. godine (listovi 115 i 116 spisa), pregledao dokaznu dokumentaciju priloženu uz podnesak tužene od 9.

travnja 2026. godine (listovi 121-123 spisa), saslušao svjedoka Dragomira Sekulića na ročištu od 3. lipnja 2026. godine (listovi 124 i 125 spisa).

4. Daljnjih dokaznih prijedloga stranke nisu imale.

5. Tužbeni zahtjev je osnovan.

6. Među strankama nije sporno da su zaključile predugovor o kupoprodaji nekretnine dana 20 veljače 2020. godina.

6.1. Nije sporno nadalje da je tužiteljica, temeljem predugovora o kupoprodaji nekretnine, isplatila tuženoj kaparu u iznosu od 20.000,00 EUR.

6.2. Konačno, nije sporno da je nakon sklapanja predugovora o kupoprodaji nekretnine nastupila pandemija prouzrokovana korona virusom na globalnoj razini.

7. Među strankama jest sporno raskida li se taj predugovor zbog nastupa izvanrednih okolnosti koje da se nisu mogle predvidjeti u vrijeme njegovog sklapanja, a zbog kojih da bi tužiteljici ispunjenje obveze postalo pretjerano otežano te bi joj nanijelo pretjerano veliki gubitak.

7.1. Sporno jest nadalje je li tužena obvezna vratiti tužiteljici iznos od 20.000,00 EUR.

8. Predugovor o kupoprodaji nekretnine (listovi 25 do 28 spisa) zaključen je 20 veljače 2020. godine između Jasminke Konvalinke iz Kanade, Toronto, 5 zastupane po punomoćniku Josipu Gracinu iz Primoštena, kao prodavateljice i Dragane Olujić iz Splita, kao kupca.

8.1. Predmet predugovora je nekretnina u Splitu, anagrafske oznake Prolaz Ivana Lozice broj 1, sagrađene na zemljišno knjižnoj čestici zemljišta 843/1 dvor površine 140 m², zemljišnoknjižna čestica zgrade 3992 kuća, Prolaz Ivana Lozice 1 površine 218 m², ukupne površine 358 m², upisano u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Splitu, K.O. 329835, Split, broj z.k. uložka 7186, što u naravi predstavlja suvlasnički dio s neodređenim omjerom – etažno vlasništvo, u naravi trosoban stan sa nusprostorijama na drugom katu, na sjevernoj odnosno lijevoj strani zgrade, u vlasništvu Konvalinka Jasminke kćeri Ante iz Splita (članak 1. predugovora).

8.2. Stranke suglasno ugovaraju da će prodavateljica prodati, a kupac kupiti navedenu nekretninu za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 220.000,00 EUR, plativo u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate. Ugovorena kupoprodajna cijena je fiksna i nepromjenjiva (članak 4. predugovora).

8.3. Ugovorne strane su suglasne da temeljem ovog predugovora kupac isplaćuje prodavateljici na ime kapare iznos od 20.000,00 EUR, plativo u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate. Prodavateljica s potpisom na ovom predugovoru potvrđuje da je primila cjelokupni iznos kapare. (članak 5. točka 1. predugovora).

8.4. Ugovorne stranke su suglasne da se iznos isplaćen na ime kapare smatra odustatninom koju će prodavateljica u slučaju odustanka od sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine vratiti u dvostrukom iznosu, a za slučaj da od sklapanja ugovora odustane kupac isti gubi pravo na povrat tog iznosa (članak 5 točka 2. predugovora).

8.5. Kapara se uračunava u iznos kupoprodajne cijene nekretnine (članak 5. točka 3. predugovora).

8.6. Preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu od 200.000,00 EUR, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate, kupac će

platiti prodavateljici prilikom sklapanja glavnog ugovora, i to dijelom iz vlastitih sredstava, a dijelom iz kredita poslovne banke kupca (članak 6. točka 1. predugovora).

8.7. Ugovorne strane se obvezuju glavni ugovor o kupoprodaji nekretnina, sukladno uvjetima iz ovog predugovora, sklopiti najkasnije do 18. svibnja 2020. godine, s tim da se taj rok može produžiti radi operativnih razloga banke najdalje do 31. lipnja 2020. godine, a što će stranke definirati dodatkom predugovorom (članak 6. točka 3. predugovora).

9. Svjedok Josip Gracin pokojnog Mate iz Primoštena u svom iskazu (listovi 56 i 57 spisa): Tužena je mene opunomoćila da u njeno ime i za njen račun prodam njezinu predmetnu nekretninu, u naravi stan na adresi Prolaz Ivana Lozice 1. Postupajući temeljem te izdane punomoći ja sam u ime i za račun tužene zaključio predmetni predugovor o kupoprodaji nekretnine od 20. veljače 2020. sa tužiteljicom Draganom Olujić u svojstvu kupca. Naime, tužiteljica je bila zainteresirana za kupnju navedenog stana, stan joj se svidio i taj predmetni predugovor je zaključen, potpisan od strane tužiteljice kao kupca. Tužiteljica je u tu svrhu isplatila i na ime kapare meni osobno iznos od 20.000 eur-a (mislim da je to bilo 10 % od cijele kupovnine za taj stan). Međutim, kasnije sam čuo od tužene da je tužiteljica odustala od predmetnog predugovora, od predmetne kupoprodaje nekretnine, kako mi je tužena rekla navodno zbog korone. Koliko mi je poznato tužiteljica zahtijeva ovom parnicom povrat kapare.

9.1. Na poseban upit pun. tužitelja svjedok odgovara da se sa tuženom sreo zapravo jedan jedini put i to baš prilikom sklapanja predmetnog predugovora o kupoprodaji nekretnine. Na daljnji upit svjedok odgovara da on nije ništa posebno pregovarao tom prigodom sa tužiteljicom u svojstvu kupca; naime, samo je svjedoka pozvala agencija za nekretnine i rekla da dođe jer da imaju zainteresiranog kupca za kupnju te nekretnine. Na daljnji upit svjedok odgovara da on ne zna ništa o tome jesu li vođeni nekakvi daljnji pregovori i dogovori između stranaka nakon sklapanja predmetnog predugovora o kupoprodaji nekretnine.

9.2. Na poseban upit pun. tužene svjedok odgovara da je on u svojstvu punomoćnika tužene platio agenciji za nekretnine pola od predviđene provizije, a predviđena provizija je inače bila za ovaj pravni posao 3 %.

10. Svjedok Srđan Javorčić sin Ivana iz Splita u svom iskazu (listovi 61, 62 spisa) izjavljuje: Ja sam vlasnik agencije za nekretnine CIO nekretnine. Upravo posredstvom moje agencije za nekretnine tužiteljica, kao kupac je došla u kontakt sa tuženom, kao prodavateljicom u odnosu na predmetnu nekretninu. Po uobičajenoj proceduri stan se razgledao od strane spomenutih stranaka, utanačena je kupoprodajna cijena, sklopljen je predmetni predugovor o kupoprodaji nekretnine. Nadalje, tužiteljica je kao kupac isplatila kaparu tuženoj kao prodavateljici; mislim da je isplaćeno u ime kapare 10% od kupoprodajne cijene. Međutim nakon toga je nastupio COVID, promijenile su se okolnosti, te se tužiteljica kao kupac odlučila povući, odnosno odustati od predugovora. Stranke su i nakon toga nastavile komunicirati putem maila. Tužena je ponudila tužiteljici smanjenje kupoprodajne cijene za 20.000,00 EUR, ali tužiteljica nije na to pristala, smatrajući i da tako umanjena cijena je prevelika s obzirom na promijenjene okolnosti. Uglavnom njih dvije se nisu uspjele dogovoriti i došlo je do ovoga spora.

10.1. Na poseban upit pun. tužene svjedok odgovara da u spomenutoj komunikaciji mailovima između stranaka bilo je riječ i o tome da se umanjena kupoprodajna cijena isplati u nekoliko obroka i to je bila jedna od opcija; to je naravno nudila tužena kao prodavateljica.

10.2. Na daljnji upit svjedok odgovara da njegova agencija za nekretnine za predmetni pravni posao nije naplatila ništa od ni od koga jer do realizacije pravnog posla nije došlo.

10.3. Na daljnji upit svjedok odgovara da mu je poznata osoba Josip Gracin, da je to osoba koja je bila u posjedu ključa predmetnoga stana kojeg mu je povjerila tužena kao prodavateljica stana. Nadalje, svjedok napominje da doduše agencija za nekretnine ima pravni osnov da naplati i u ovakvoj situacija kakva je ova u svom poslovanju, ali je praksa da u ovakvim situacijama kakva je konkretna ne naplaćuje svoje usluge u posredovanju kada nije došlo do prodaje; u konkretnom slučaju ako je plaćena usluga posredovanja agenciji o tome mora postojati račun, a ako nije naravno, računa nema.

10.4. Na daljnji upit svjedok odgovara da se njegova agencija na nekretnine i u vrijeme COVIDA nastavila baviti posredovanjem u prodaji nekretnina.

10.5. Na daljnji upit svjedok odgovara da s obzirom da se bavi poslom posredovanja u prometu nekretnina mu je poznato da su u vrijeme COVIDA poslovne banke nudile modificirane otplate stambenih kredita u vidu moratorija, odgode i sl.

10.6. Na poseban upit pun. tužiteljice svjedok odgovara da je te 2020. god. u vrijeme COVIDA došlo do značajnog pada u prometu nekretninama.

10.7. Na poseban upit pun. tužene, svjedok odgovara da samo u početnom nastupu razdoblja COVIDA je prosječna cijena nekretnina malo pala, a kasnije se to opet vratilo na nivo prije.

11. Tužiteljica Dragana Olujić Hudi kćer Dragomira iz Splita u svom iskazu (listovi 63 i 64 spisa) izjavljuje: Tamo negdje u veljači 2020. god. doista sam posredovanjem agencije nekretnine CIO nekretnine kao zainteresirani potencijalni kupac stupila u kontakt sa tuženom, kao potencijalnom prodavateljicom predmetnoga stana. Naime, htjela sam riješiti svoje stambeno pitanje. Ostala sam udovica sa troje djece. Inače sam se bavila nutricionizmom, dakle privatnica sam. Htjela sam posebno riješiti stambeno pitanje iz razloga što sam nakon smrti moga supruga ostala živjeti u stanu njegovih roditelja i s obzirom da je tu bila i njegova sestra pribojavala sam se da bi možda u nekoj budućnosti eventualno biti u problemima sa stambenim pitanjem, pa sam htjela sebi i mojoj djeci pribaviti stan kojeg ću ja biti vlasnik. Ovaj predmetni stan koji sam zaista imala namjeru kupiti sam za njega bila zainteresirana iz razloga što je bio tu odmah u blizini, te mi je i sama cijena bila prihvatljiva. Namjeravala sam tada kupiti taj stan na način da dignem kredit od banke u iznosu od 15.000,00 EUR, a za ostatak kupoprodajne cijene sam razgovarala sa mojim roditeljima i oni su izrazili spremnost da oni za mene podmire ostatak kupoprodajne cijene. Na taj način ja sam namjeravala kupiti predmetni stan od tužene kao prodavateljice. U tu svrhu potpisala sam sa tuženom kao prodavateljicom predugovor o kupoprodaji i njoj sam platila u ime kapare iznos od 20.000,00 EUR. Međutim, tada je nastupio iznenada COVID i sve popratne okolnosti uz COVID kao jedna izvanredna situacija. Lako je možda danas biti pametan, ali okolnosti su se za mene zaista tada značajno promijenile. Naime, moji roditelji su mi dali do znanja da u tim promijenjenim okolnostima neće moći iz svojih novčanih sredstva nadoplatiti ostatak kupoprodajne cijene za mene jer su se oni bojali posljedica COVID-a i htjeli su sačuvati taj novac za druge svrhe i eventualne situacije. I ja sam se bojala ući u kreditnu obvezu sa bankom za tako značajan novčani iznos u tako nesigurnom vremenu, a koju nesigurnost je prouzrokovala situacija sa COVID-om. Naime bojala sam se da u takvim promijenjenim životnim okolnostima bilo je upitno hoću li moći zarađivati od privatnog posla kojim sam se bavila dostatno da bi od toga

mogla otplaćivati kreditnu obavezu. U takvim okolnostima ja sam morala odustati od kupnje toga stana. Bila sam uvjerena da mi tužena kao potencijalna prodateljica neće praviti probleme u odnosu na plaćenu kaparu, odnosno da će mi bez problema u takvim promijenjenim okolnostima vratiti tu kaparu. Međutim, na moj zahtjev ona je to odbila učiniti. Tužena mi je ponudila smanjenje od 20.000,00 EUR za kupoprodajnu cijenu, te rok otplate na godinu za iznos od 30.000,00 EUR, a iznos od 150.000,00 EUR morala sam po njevoj ponudi platiti odmah. Međutim, to za mene nije također bilo prihvatljivo zbog promijenjenih okolnosti koje je sa sobom donio COVID.

11.1. Na poseban upit pun. tužene tužiteljica odgovara da je kupoprodajna cijena bila 220.000,00 EUR.

11.2. Na daljnji upit tužiteljica odgovara da se ne može sada točno očitovati koje su sve države bile pogođene epidemijom COVID-a u vrijeme kada je potpisan predugovor.

11.3. Na daljnji upit tužiteljica odgovara da u promijenjenim okolnostima koje je donio COVID njeni roditelji jasno rekli da u takvim promijenjenim okolnostima neće dati novac za kupnju stana.

11.4. Na daljnji upit tužiteljica odgovara da je ona i u vrijeme COVID-a obavljala svoju djelatnost nutricionizma u smanjenom obimu, te je radila samo online u tom razdoblju.

12. U svom naknadnom stranačkom iskazu na ročištu od 12. ožujka 2026. godine (listovi 115 i 116 spisa) tužiteljica Dragana Olujić Hudi navodi: Ja sam već dala svoj iskaz pred sudom kao stranka u postupku te nemam tu što promijeniti onome što sam već kazala. Dakle ja sam sa tuženom zaključila predugovor o kupnji stana i to za kupoprodajnu cijenu nešto preko 200 tis. eura, sada se ne mogu sjetiti točnog iznosa. Obratila sam se u banku za kredit i u banci su mi rekli da mogu konkurirati isključivo i max. za kredit od 150 tis. eura; to je bio moj limit. Nadalje, u razgovoru sa mojim roditeljima roditelji su mi dali iznos od 20.000,00 eura koji sam tuženoj dala kao kaparu za realizaciju pravnog posla. Nadalje roditelji u mi tada rekli da će oni financirati, odnosno platiti ostatak kupoprodajne cijene koji prečiće preko 150.000,00 eura koje sam trebala dobiti od banke na ime kredita. Takva je bila moja namjera i financ. konstrukcija. Međutim, nastupila je nenadano covid kriza te vrlo brzo i tzv. lockdown. Uslijed tog lockdowna ja nisam naprosto mogla u normalnim rokovima niti pristupiti u banku radi realizacije kredita. Osim toga meni je kao privatnoj poduzetnici – nutricionistkinji uslijed lockdowna u značajnoj mjeri pao promet te sam zbog toga manje zarađivala. Ja nisam financijski stručnjak pa ne znam točno koliko, ali pretpostavljam da je pao na nekih 20%-30% od inače uobičajenog prometa prije lockdowna. Sve te okolnosti utjecale su na moju odluku i spoznaju da ne mogu zapravo realizirati kupnju stana pa sam se obratila tuženoj i rekla da ja ne mogu realizirati kupnju tog stana. Konačno i sami roditelji su mi uslijed covid krize i nesigurnosti koja je s tim u vezi zavladała kazali da mi ne mogu i neće platiti ostatak kupoprodajne cijene za stan preko iznosa od 150.000,00 eura, kako su to prvotno kazali da će učiniti, a na tu njihovu odluku je utjecala covid kriza i nesigurnost vezana sa tim. Međutim tužena mi je tada ponudila da joj platim 150.000,00 eura u roku od mjesec dana, a ostatak cijene u roku od godinu dana. Međutim, suočena s naprijed navedenim okolnostima, ja sam tuženoj odgovorila da ne mogu i odustala sam od daljnje kupnje. Molila sam tuženu da mi vrati kaparu ali ona to nije učinila.

12.1. Na poseban upit pun. tuženika, tužiteljica odgovara da ne zna koliko je zaradila ukupno tijekom 2019. godine, ali zna da je zaradila za svoju plaću. Pritom

tužiteljica napominje da isto to važi i na 2020., 2021., 2022. godinu. Da je zaradila svoju plaću i da nikome nije ostala dužna.

12.2. Na daljnji upit, tužiteljica odgovara da njezini roditelji inače se bave ugostiteljstvom, imaju svoj restoran već 35 godina, te napominje da je za vrijeme lockdowna restoran bio zatvoren, bio je zatvoren.

12.3. Na poseban upit pun. tužitelja, tužiteljica odgovara da njezini roditelji inače imaju u najmu posl. prostor u kojem drže restoran i plaćaju najam za taj posl. prostor; dakle moji roditelji se bave čist privatnom djelatnošću i u vrijeme covida nisu se mogli baviti tom priv. djelatnošću zbog posljedica lockdowna, ali su naravno kroz čitavo to vrijeme lockdowna njezini roditelji kao najmoprimci morali plaćati najam najmodavcu.

12.4. Na daljnji upit, tužiteljica odgovara da se inače njeno poduzeće, u obliku d.o.o. u kojem se bavi djelatnošću nutricionizma nalazi u Splitu na adresi Bračka 32 i da je to zapravo dijeto terapijski centar, u kojem prostoru prima klijente i vrši poslovanje.

12.5. Na daljnji upit, tužiteljica odgovara da te 2020. godine kada je inače zaključen predm. predugovor uslijed posljedica lockdowna ona kao poduzetnica nije mogla vršiti svoju djelatnost u obimu u kojem je to činila prije lockdowna, a s druge strane ili su joj redovno troškovi za najam posl. prostora, komunalije i sl. Da bi prebrodila to otežano razdoblje tada je počela uvoditi online poslovanje, međutim ono je zaživjelo mjesec ili dva po uvođenju i niti tada ni izbila nije bilo u obimu u kojem je bilo prije lockdowna. Nadalje, tužiteljica napominje da su određeni kupci njezinih usluga kao poduzetnice otkazali ugovore koji u imali sa njom iz razloga lockdowna.

12.6. Na daljnji upit, tužiteljica odgovara da je po pitanju kredita kojeg je namjeravala realizirati banci za kupnju stana prvi put u banku išla osobno fizički kako bi se tamo raspitala o kreditnoj sposobnosti i mogućnosti podizanja kredita, a nakon toga, kad je izbio lockdown, komunicirala je s bankom online; pritom napominje da je to online s bankom komunicirala 10-15-20 dana od zaključenja predm. predugovora

13. Ako bi zbog izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja ugovora, a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, ispunjenje obveze za jednu ugovornu stranu postalo pretjerano otežano ili bi joj nanijelo pretjerano veliki gubitak, ona može zahtijevati da se ugovor izmijeni ili čak raskine (članak 369. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima; Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23, 69/26; u daljnjem tekstu ZOO).

14. Saslušani svjedok Srđan Javorčić sin Ivana iz Splita u svom iskazu potvrđuje da su se nakon sklapanja predugovora o kupoprodaji nekretnina promijenile okolnosti zbog nastupa COVID-a.

15. Među strankama jest sporno jesu li te promijenjene okolnosti imale karakter i intenzitet predviđen citiranom zakonskom odredbom, odnosno jesu li ovlašćivale tužiteljicu na raskid predugovora o kupoprodaji nekretnine.

16. U odnosu na to ključno pitanje indikativno je da svjedok Srđan Javorčić sin Ivana iz Splita potvrđuje u svom iskazu da je tužena, nakon nastupa COVID-a, ponudila tužiteljici smanjenje kupoprodajne cijene za 20.000,00 EUR, ali tužiteljica nije na to pristala, smatrajući da je i tako umanjena cijena prevelika s obzirom na promijenjene okolnosti.

17. Ta okolnost navodi sud na zaključak da je i tužena nakon sklapanja predugovora o kupoprodaji nekretnine na konkludentan način, nudeći tužiteljici značajno smanjenje kupoprodajne cijene, posredno priznala učinak promijenjenih okolnosti prouzrokovanih nastupom COVID-a na globalnoj razini.

17.1. U protivnom, razumije se, tužena kao potencijalna prodavateljica, ne bi bila ponukana da ponudi tužiteljici, kao potencijalnom kupcu, značajno smanjenje kupoprodajne cijene.

18. Uzevši pritom u obzir da je doista pandemija uzrokovana Korona virusom dovela do osjećaja izvjesne nesigurnosti u društvu, što je notorno, rukovodeći se pritom pravilom iz članka 371. ZOO, sud je stao na stajalište da su u konkretnom slučaju ostvarene zakonom propisane pretpostavke za raskid ugovora.

19. Naime, prema izloženom proizlazi da je tužiteljica kupoprodajnu cijenu za predmetni stan imala namjeru isplatiti dijelom iz dobivenog kredita (150.000,00 EUR) i dijelom od novaca koji bi joj dali roditelji (50.000,00 EUR).

20. S obzirom na karakter i razmjer nesigurnosti prouzrokovanih nastupom COVID-a, ponuda tužene za smanjenjem kupoprodajne cijene za 20.000,00 EUR nije predstavljala valjan razlog u opisanim okolnostima za eventualnom izmjenom predugovora o kupoprodaji, jer je iz iznijetih razloga kupoprodaja predmetne nekretnine za tužiteljicu postala pretjerano otežana pa je izgubila svaki daljnji smisao.

20.1. To napose kada se uzme u obzir da je prema izloženom realizacija kupoprodaje na strani tužiteljice kao kupca u velikoj mjeri ovisila o privoli njenih roditelja da je sufinanciraju, a ona je naposljetku otpala zbog opisanih okolnosti vezanih uz COVID pandemiju.

21. Naime, u svom iskazu saslušani svjedok Dragomir Sekulić pokojnog Dane iz Splita (otac tužiteljice) (listovi 124, 125 spisa) izjavljuje: Što se tiče predm. ovog spora, poznato mi je da je moja kćer tužiteljica bila zainteresirana za kupnju jednog stana, predm. stana koji je bio u ponudi. Tužiteljica i ja smo otišli vidjeti taj stan. Pokazao nam je taj stan čini mi se neki muškarac; mislim da je to bilo preko agencije za nekretnine. Tužiteljica je iskazala interes za kupnju stana, i uvjet za kupnju stana je bio davanje kapare od 20.000,00 eura. Taj novac od 20.000,00 eura ja sam dao iz svojih sredstava mojoj kćeri tužiteljici i ona je s tim novcem platila tu kaparu. Taj novac sam dao mojoj kćeri tužiteljici na način: "Evo ti pa ćeš mi vratiti ako budeš mogla". Nakon toga došlo je razdoblje korone i mi smo vidjeli da zbog toga zbog nastalih posljedica u vezi sa koronom nećemo financijski moći to izdržati. Pritom napominjem da sam prema sporazumu sa mojom kćeri tužiteljicom ostatak kupoprodajne cijene za stan uglavnom je trebao biti plaćen iz mojih novčanih sredstava iz razloga što moja kćer u tom razdoblju nije imala za to dovoljno novčanih sredstava. Međutim kako smo ocijenili da to financijski nećemo moći izdržati posljedica korone tj. zbog slabijeg tj. nikakvog poslovnog prometa, odlučili smo da odustanemo od te kupoprodaje. Napominjem pritom da inače ja držim neki lokal u gradu i od toga sam zarađivao u relevantno vrijeme, ali je promet opao zbog korone. Nadalje i moja kćer tužiteljica je u tom razdoblju radila i mislim daje tad radila kao privatnica, nutricionistkinja, s time da je tada tek započela svoju navedenu posl. djelatnost, pa je i njoj zbog posljedica korone posao i zarada od posla patila.

21.1. Dakle, iz navedenog iskaza svjedoka nedvojbeno proizlazi da otac tužiteljice nije bio pripravan snositi daljnje financiranje kupnje predmetnoga stana u korist svoje kćeri – tužiteljice, iz razloga otežanog poslovanja i zarade do kojih je došlo zbog posljedica Korona virusa.

22. Nadalje, s obzirom na iznijete promijenjene okolnosti prouzrokovane nastupom COVID-a, sasvim je jasno da bi tužiteljici u tim okolnostima bilo otežano i neizvjesno vraćanje eventualno podignutog kredita u banci u značajnom iznosu od 150.000,00 EUR.

23. Naime, iz iskaza svjedoka Dragomira Sekulića i iz iskaza tužiteljice nedvojbeno proizlazi da je oboma, uslijed promijenjenih okolnosti uzrokovanih nastupom COVID-a, bilo otežano i u određenoj mjeri onemogućeno poslovanje; tužiteljici u okviru njenog trgovačkog društva Nutricionist d.o.o. Split, odnosno svjedoku Dragomir Sekuliću (ocu tužiteljice) u okviru poslovanja njegovog lokala u gradu.

23.1. Na taj zaključak posredno upućuje i činjenica da je tužiteljica, u sklopu svog poduzeća Nutricionist d.o.o. za usluge Split, zaključila sa Hrvatskim zavodom za zapošljavanje dana 12. kolovoza 2020. godine ugovor o dodjeli potpore za očuvanje radnih mjesta u djelatnostima pogođenima koronavirusom (epidemijske bolesti – COVID 19) (listovi 112 i 113 spisa) te je štoviše, na temelju navedenog ugovora, zahtijevala doznaku financijskih sredstava za 3 radnika (list 114 spisa).

24. Napominje se da je tužiteljica naposljetku konkludentno odustala od dokaznog prijedloga u vidu provođenja financijskog vještačenja na okolnosti poslovanja tužiteljice, time što nije ustrajala u tom dokaznom prijedlogu, nego je naposljetku izrijeком istaknula na ročištu za glavnu raspravu od 3. lipnja 2026. godine (listovi 124 do 127 spisa) da nema daljnjih dokaznih prijedloga te predložila zaključenje glavne rasprave i donošenje meritorne odluke.

25. Dakle, treba imati u vidu da je predmetni predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen 20. veljače 2020. godine, uoči pojave COVID-19 (prvi slučaj oboljelog od te virusne bolesti u Republici Hrvatskoj zabilježen je 25. veljače 2020. godine te je notorno da je broj oboljelih nakon toga počeo brzo rasti kao i broj smrtnosti od te bolesti).

26. Sasvim razumljivo da je u takvim okolnostima tužiteljica opravdano osjećala strah i bojazan od te bolesti, njenog razvoja, njenog utjecaja na obavljanje posla i ostvarivanje zarade.

26.1. Naime, brzo nakon pojave te bolesti u Republici Hrvatskoj su uvedene znatne restrikcije i mjere, sve sa intencijom smanjenja zaraze, a koje su između ostalog ograničile kretanje ljudi, njihovo druženje, zabranu rada određenih poslova i sl.

27. S obzirom na prirodu djelatnosti kojom se tužiteljica bavila, u okviru svog poduzeća Nutricionist d.o.o. Split, razumljiva je i opravdana bojazan tužiteljice od daljnjeg utjecaja razvoja navedene bolesti i njenih društvenih posljedica na poslovanje tužiteljice i ostvarivanje zarade.

28. Tome dosljedno, valjalo je zaključiti da bi tužiteljici nedvojbeno u takvim okolnostima bilo pretjerano otežano održati predmetni predugovor na snazi.

28.1. Navedene promijenjene okolnosti, s obzirom na izvanrednu prirodu okolnosti, tužiteljica nije mogla uzeti u obzir prilikom sklapanja predmetnog predugovora.

29. Time su ispunjene propisane pretpostavke iz citirane odredbe članka 369. stavak 1. ZOO.

30. Raskidom ugovora obje su strane oslobođene svojih obveza, osim obveze na naknadu štete (članak 368. stavak 1. ZOO).

31. Nadalje, ako je jedna strana ispunila ugovor potpuno ili djelomično, ima pravo na povrat onoga što je dala (članak 368. stavak 2. ZOO).

32. Na iznos od 20.000,00 EUR tužiteljici pripada pravo na zatezne kamate (članak 29. stavak 1. i 2. ZOO).

33. Tome dosljedno, tužbeni je zahtjev u cijelosti osnovan.

34. Radi toga je odlučeno kao pod točkom I. i II. izreke.

35. Tužiteljica je prema izloženom u cijelosti uspjela u parnici.

35.1. Pripada joj stoga pravo na naknadu parničnog troška od tužene (čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, 146/25; u daljnjem tekstu ZPP).

36. Na ime naknade propisanog parničnog troška (članak 75. spisa), temeljem citirane zakonske odredbe, u vezi s odredbom članka 155. ZPP, tužiteljici je priznato sljedeće: trošak sastava tužbe u iznosu od 500,00 EUR (Tbr.7. toč. 1. OT), trošak sastava podneska od 20. ožujka 2023. godine u iznosu od 50,00 EUR (Tbr. 8. toč. 4. OT), trošak zastupanja na ročištu od 21. ožujka 2023. godine u iznosu od 500,00 EUR (Tbr.9. toč. 1. OT), trošak zastupanja na ročištu od 26. listopada 2023. godine u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. toč. 1. OT), trošak zastupanja na ročištu od 29. veljače 2024. godine u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. toč. 1. OT), trošak zastupanja na ročištu od 6. lipnja 2024. godine u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. toč. 1. OT), trošak zastupanja na ročištu od 18. srpnja 2024. godine u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. toč. 1. OT), trošak zastupanja na ročištu od 1. listopada 2024. godine u iznos od 500,00 EUR (Tbr. 9. toč. 1. OT), trošak sastava podneska od 3. studenog 2025. godine u iznosu od 50,00 EUR (Tbr. 8. toč. 4. OT), trošak zastupanja na ročištu od 4. studenog 2025. godine u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. toč. 1. OT), trošak zastupanja na ročištu od 12. ožujka 2026. godine u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. toč. 1. OT), trošak zastupanja na ročištu od 3. lipnja 2026. godine u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. toč. 1. OT), odnosno ukupno iznos od 5.100,00 EUR.

36.1. Tom je iznosu pridodan iznos od 1.275,00 EUR na ime PDV, zatim iznos od 122,77 EUR na ime sudske pristojbe na tužbu te iznos od 245,54 EUR na ime sudske pristojbe na presudu.

36.2. Tako se dobije ukupni iznos od 6.743,31 EUR.

37. Na dosuđeni iznos tužiteljici pripada pravo na zatezne kamate od dana donošenja odluke, tj. od 2. listopada 2026. godine do isplate (članak 29. stavak 1. i 2. ZOO).

38. Radi toga je odlučeno kao pod točkom III. izreke.

39. Tužena je prema izloženom u cijelosti izgubila u parnici.

39.1. Ne pripada joj stoga pravo na naknadu parničnog troška od tužiteljice (čl. 154. st. 1. ZPP).

40. Radi toga je odlučeno kao pod točkom IV. izreke.

U Splitu, 2. listopada 2026. godine

Sudac

Željko Borić

POUKA O PRAVU NA ŽALBU: Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od petnaest dana od dana dostave. Žalba se podnosi Općinskom sudu u Splitu, pismeno u tri istovjetna primjerka, a o njoj odlučuje nadležni županijski sud.

Dostaviti: tužiteljici, po punomoćniku; tuženoj, po punomoćniku;

Broj zapisa: **9-3088e-1118a**

Kontrolni broj: **04178-b394a-e0df5**

ŽELJKO BORIĆ

Elektronički potpisan: 02.10.2026T13:20:01 (UTC:2026-10-02T11:20:01Z)
Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: f9c3779b-2b32-4518-8e1b-47b5bac3dd38
Općinski sud u Splitu



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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.