



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

Poslovni broj: P-604/2023-51

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

### P R E S U D A

Trgovački sud u Rijeci, po sutkinji Patriziji Muždeka Funčić, u pravnoj stvari tužitelja LOSINBIO d.o.o., Mali Lošinj, Jamina 16, OIB: 86688669608, kojeg zastupa punomoćnik Zoran Vukić, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Vukić & partneri d.o.o., Rijeka, protiv tuženika ZRAČNO PRISTANIŠTE MALI LOŠINJ d.o.o., Mali Lošinj, Privlaka 19, OIB: 41684005864, kojeg zastupa punomoćnik Branimir Kojić, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Kojić i partneri d.o.o., Mali Lošinj, radi ispunjenja ugovorne obveze, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 21. rujna 2026., u prisutnosti punomoćnika tužitelja i zamjenika punomoćnika tuženika, 2. listopada 2026.,

### p r e s u d i o j e

I. Odbija se u cijelosti tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„Nalaže se tuženiku ZRAČNO PRISTANIŠTE MALI LOŠINJ d.o.o., Mali Lošinj, Privlaka 19, OIB: 41684005864, da u roku od 15 dana izvrši izmjenu i dopunu Glavnog projekta Aerodrom Mali Lošinj – Rekonstrukcija i dogradnja uzletno – sletne staze, manevarskih površina i nove putničke zgrade, zajedničke oznake TP-025/13, broj projekta 018/14 iz studenog 2018. na način da izuzme iz obuhvata projekta nekretnine k.č.br. 8612/1 NOVA-ŠUMA površine 360 m<sup>2</sup> te k.č.br. 8613/1 NOVA-PAŠNJAK površine 660 m<sup>2</sup>, obje upisane u zk.ul. 2330 k.o. Ćunski, te da za te potrebe zatraži i ishodi sve potrebne dozvole, mišljenja i suglasnosti propisane zakonom, uključujući izmjenu i dopunu lokacijske dozvole izdane od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za dozvole državnog značaja, Sektor lokacijskih dozvola i investicija Klasa: UP/I350-05/14-01/105, Urbroj: 531-6-1-14-6 od 24. rujna 2014. te da temeljem tako izmijenjenog glavnog projekta ishodi izmjenu i dopunu građevinske dozvole Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja, Sektor građevinskih i uporabnih dozvola Klasa: UP/-361-03/18-01/000259, Urbroj: 531-06-3-2-226-19-0025 od 19. studenog 2019.

II. Nalaže se tuženiku da tužitelju u roku od 15 dana naknadi troškove ovog parničnog postupka zajedno s pripadajućom zateznom kamatom koja teče od dana presuđenja pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za osam 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, a referentna stopa predstavlja

kamatnu stopu koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke.“

II. Nalaže se tužitelju LOSINBIO d.o.o., Mali Lošinj, Jamina 16, OIB: 86688669608, da tuženiku ZRAČNO PRISTANIŠTE MALI LOŠINJ d.o.o., Mali Lošinj, Privlaka 19, OIB: 41684005864, naknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 4.687,50 EUR, u roku od 15 dana, dok se u preostalom dijelu zahtjev tuženika za naknadu troška parničnog postupka odbija kao neosnovan.

### Obrazloženje

1. Tužitelj je 27. studenog 2023. podnio protiv tuženika tužbu radi ispunjenja ugovorne obveze, u kojoj je naveo da je vlasnik nekretnina označenih kao k.č.br. 8612/1 NOVA ŠUMA površine 360 m<sup>2</sup> te k.č.br. 8613/1 NOVA PAŠNJAK površine 660 m<sup>2</sup>, obje upisane u zk. ul. 2330 k.o. Ćunski, a koje zemljišnoknjižne čestice da su nastale cijepanjem čestica 8612 i 8613 k.o. Ćunski, također u vlasništvu tužitelja. Nadalje, naveo je da je tuženik inicirao postupak cijepanja čestica, nakon čega da je tužitelj uložio prigovor na parcelacijski elaborat, kao i žalbu na doneseno rješenje Državne geodetske uprave te da je po odbijanju iste protiv tog rješenja pokrenuo upravni spor. Tužitelj je potom naveo da je tuženik ishodio Lokacijsku dozvolu Klasa: UP/I-350-05/12-01/243, urbroj: 531-05-13-19 od 19. srpnja 2013., izdanu od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja te I. Izmjenu i dopunu lokacijske dozvole, klasa: UP/I 350 05/14 01/105, urbroj: 531-6-1-14-6 od 24. rujna 2014. Predmetna lokacijska dozvola da je izdana radi realizacije projekta Aerodrom Mali Lošinj – Rekonstrukcija i dogradnja uzletno-sletne staze, manevarskih površina i nove putničke zgrade na česticama zemljišta u k.o. Ćunski, na području Grada Malog Lošinja, u Primorsko-goranskoj županiji, nakon čega da je tuženik sačinio idejni i glavni projekt za realizaciju projekta Aerodrom Mali Lošinj koji da je uključivao čestice koje danas predstavljaju nekretnine označene kao k.č.br. 8612/1 i k.č.br. 863/1 k.o. Ćunski, u vlasništvu tužitelja.

1.1. Tužitelj je potom naveo da su parnične stranke 14. kolovoza 2019. zaključile Ugovor o uređenju međusobnih odnosa (dalje: Ugovor) kojim da se tuženik obvezao u roku od 60 dana izraditi izmjenu i dopunu glavnog projekta, sve sukladno Grafičkom prikazu izmještanja pristupnog puta izvan nekretnina k.č.br. 8612/1 i k.č.br. 8613/1, k.o. Ćunski (čl. 2. Ugovora) i to sve o svom trošku. S druge strane, navodi da se tužitelj obvezao povući svoju tužbu u upravnom sporu, a koju obvezu da je ispunio u cijelosti. Međutim, navodi da tuženik nije ispunio svoju obvezu iz zaključenog Ugovora te da ustrajno provodi protiv tužitelja postupak izvlaštenja predmetnih čestica radi provedbe projekta Aerodrom Mali Lošinj. Budući da je tuženik predmetnim Ugovorom preuzeo izričitu obvezu izmjene Glavnog projekta na način da taj projekt u svom obuhvatu izostavi čestice u vlasništvu tužitelja te budući da tu obvezu tuženik nikada nije izvršio, to tužitelj temeljem odredbe čl. 65. Zakona o obveznim odnosima, predlaže da sud usvoji tužbu i tužbeni zahtjev na način da naloži tuženiku da u roku od 15 dana izvrši izmjenu i dopunu Glavnog projekta Aerodrom Mali Lošinj, sukladno Grafičkom prikazu izmještanja pristupnog puta izvan nekretnina k.č.br. 8612/1, NOVA – ŠUMA, površine 360 m<sup>2</sup> te k.č.br. 863/1 k.o. Ćunski, NOVA - PAŠNJAK, površine 660 m<sup>2</sup> obje upisane

u zk.ul. 2330, a koji Grafički prikaz čini sastavni dio predmetnog Ugovora, odnosno podredno predlaže da u koliko sud ne usvoji prvotno postavljeni tužbeni zahtjev da usvoji tužbeni zahtjev kojim se nalaže tuženiku da u roku od 15 dana izvrši promjenu i dopunu Glavnog projekta Aerodrom Mali Lošinj na području grada Malog Lošinja u Primorsko-goranskoj županiji na način da obuhvat navedenog projekta isključuje nekretnine k.č.br. 8612/1, NOVA – ŠUMA, površine 360 m<sup>2</sup> te k.č.br. 863/1 k.o. Čunski, NOVA - PAŠNJAK, površine 660 m<sup>2</sup> obje upisane u zk.ul. 2330.

2. Tuženik je u odgovoru na tužbu u cijelosti osporio tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan, obrazlažući da tuženik predmetnu obvezu ne može izvršiti i to prije svega jer da tuženik nije ovlaštena osoba koja bi mogla izvršiti izmjenu i dopunu Glavnog projekta, već da je to ovlašten projektant. Nadalje je naveo da bi tuženik jedino mogao biti obvezan ishoditi izmjenu i dopunu Glavnog projekta, sve pod uvjetom da je takva izmjene i dopuna sukladna pravomoćnoj Lokacijskoj dozvoli od 19. srpnja 2013. i pravomoćnoj I. Izmijeni i dopunu lokacijske dozvole od 24. rujna 2014. Stoga, navodi kako izmjena i dopuna Glavnog projekta koja se zahtjeva predmetnom tužbom, nije sukladna pravomoćnoj Lokacijskoj dozvoli i I. Izmijeni i dopuni lokacijske dozvole, kao i da je jasno da takvu izmjenu i dopunu Glavnog projekta nije dopušteno niti moguće učiniti. Nadalje, tuženik je naveo da bi izradom tražene izmjene i dopune Glavnog projekta svaki ovlašten arhitekt kršio zakon jer bi isti svojim potpisom jamčio da je izrađeno sukladno uvjetima Lokacijske dozvole, slijedom čega navodi da je činidba koju tužitelj zahtijeva ne samo nedopuštena, već i tuženiku nemoguća jer bi za sobom povlačila disciplinsku i kaznenu odgovornost ovlaštenog projektanta. Slijedom iznijetog, tuženik predlaže da sud od Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja pribavi spis radi izdavanja Lokacijske dozvole, a po potrebi da se provede i vještačenje po ovlaštenom sudskom vještaku na okolnost da li su tražene izmjene i dopune Glavnog projekta sukladne Lokacijskoj dozvoli i I. Izmijeni i dopuni lokacijske dozvole, odnosno je li moguće izvršiti tražene izmjene i dopune Glavnog projekta temeljem važeće Lokacijske dozvole i njezine izmjene.

2.1. Također, tuženik navodi da je tužitelj prilikom sklapanja Ugovora o uređenju međusobnih odnosa od 14. kolovoza 2029. angažirao stručnu pomoć u vidu punomoćnika koji da je vodio pregovore i u konačnici sastavio predmetni Ugovor dok da sa strane tuženika nije bila angažirana stručna pomoć. Slijedom iznijetog, tuženik navodi da nije imao utjecaja na sadržaj predmetnog Ugovora. Ujedno, tuženik navodi koje god da su bile intencije tužitelja u trenutku sklapanja predmetnog Ugovora, da tuženik ne može biti obvezan na nedopuštenu i nemoguću činidbu. Također, tuženik je naveo kako cjelokupni sadržaj i okolnosti nastanka predmetnog Ugovora upućuju da je isti ništetan pravni posao iz kojeg razloga da je protivan moralu društva. Slijedom svega navedenog, tuženik predlaže odbiti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti te istog obvezati na naknadu prouzročenog parničnog troška.

3. Nakon provedenog građevinskog vještačenja, tužitelj je podneskom od 21. travnja 2026. preinacio svoj tužbeni zahtjev, a koju preinaku je sud raspravnim rješenjem dozvolio, sve temeljem odredbe čl. 190. st. 2. i 3. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23. i 146/25., dalje: ZPP), obzirom je navedeno cijenio da je svrsishodno za konačno

rješenje odnosa među strankama, a nakon čega je tuženiku ostavio vrijeme potrebno za pripremu po preinačenoj tužbi, sve sukladno odredbi čl. 190. st. 7. ZPP-a.

4. Podneskom od 13. svibnja 2026. tuženik se očitovao da se radi o novom tužbenom zahtjevu kojim se od tuženika zahtijeva izmjena i dopuna Lokacijske dozvole što da je zaseban upravni postupak kojeg stranke nisu predvidjele Ugovorom te je naveo da se tuženik nije niti obvezao voditi takav postupak. Nadalje, naveo je da podrazumijeva da je izmjena građevinske dozvole i glavnog projekta moguće u okviru važeće Lokacijske dozvole, koju obvezu da je prihvatio, dok da obvezu izmjene i dopune Lokacijske dozvole nije prihvatio, kao i da u tom slučaju ne bi niti sklopio Ugovor s takvom obvezom. Također, tuženik je naveo da je u trenutku zaključenja predmetnog Ugovora tužitelj mogao utvrditi da takva izmjena Glavnog projekta nije moguća jer bi bila suprotna Lokacijskoj dozvoli, kao i da izmjena Lokacijske dozvole nije moguća na način na koji je predviđena izmjena Glavnog projekta. U tom slučaju, tuženik navodi da izmještanje dijela aerodroma da je Ugovorom određeno na zemljištu koje danas pripada česticama k.č.br. 8617/1 i k.č.br. 8616/2 k.o. Čunski, a koje zemljište da je izvan građevinskog područja. Iz navedenog razloga tuženik navodi da ne samo da Prostornim planom nije predviđeno za izgradnju aerodroma, već da se uopće ne radi o građevinskom zemljištu nego poljoprivrednom, a na kojem poljoprivrednom zemljištu nije moguće ishoditi Izmjenu i dopunu lokacijske dozvole, kao niti onda izmjenju Glavnog projekta aerodroma. Sumirajući rezultat temeljem utvrđenih činjenica, tuženik navodi da bi usvajanjem tužbenog zahtjeva tuženika se obvezalo ne samo na činidbe na koje se nije obvezao, već i na nemoguće činidbe, obzirom na to da izmjena Glavnog projekta nije moguća bez Izmjene i dopune lokacijske dozvole, a takva Izmjena lokacijske dozvole da nije moguća zbog utvrđene namjene prostora u koje bi se zadiralo, pa da je nemoguće obvezati tuženika na izmjenju podzakonskih akata obzirom da isto nije u njegovoj nadležnosti.

5. Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je zahtjev tužitelja da se naloži tuženiku izvršiti ugovornu obvezu, konkretno da mu se naloži izvršiti izmjenju i dopunu Glavnog projekta Aerodrom Mali Lošinj – Rekonstrukcija i dogradnja uzletno – sletne staze, manevarskih površina i nove putničke zgrade, zajedničke oznake TP-025/13, broj projekta 018/14 iz studenog 2018., na način da izuzme iz obuhvata projekta nekretnine k.č.br. 8612/1 NOVA-ŠUMA površine 360 m<sup>2</sup> te k.č.br. 8613/1 NOVA-PAŠNJAK površine 660 m<sup>2</sup>, obje upisane u zk.ul. 2330 k.o. Čunski, te da za te potrebe zatraži i ishodi sve potrebne dozvole, mišljenja i suglasnosti propisane zakonom, uključujući izmjenju i dopunu Lokacijske dozvole izdane od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za dozvole državnog značaja, Sektor lokacijskih dozvola i investicija Klasa: UP/I350-05/14-01/105, Urbroj: 531-6-1-14-6 od 24. rujna 2014. te da temeljem tako izmijenjenog Glavnog projekta ishodi izmjenju i dopunu građevinske dozvole Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Uprava za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja, Sektor građevinskih i uporabnih dozvola Klasa: UP/-361-03/18-01/000259, Urbroj: 531-06-3-2-226-19-0025 od 19. studenog 2019.

6. Među parničnim strankama nije sporno da su iste 14. kolovoza 2019. zaključile Ugovor o uređenju međusobnih odnosa, kao i da je tuženik ishodovao pravomoćnu Lokacijsku dozvolu od 19. srpnja 2013. te I. Izmjenju i dopunu lokacijske dozvole od 24. rujna 2014. radi realizacije projekta Aerodrom Mali Lošinj – Rekonstrukcija i dogradnja uzletno sletne staze na području Grada Malog Lošinja, a

što proizlazi iz dostavljene Lokacijske dozvole kao i I. Izmjene i dopune Lokacijske dozvole, (stranica 41-58 spisa). Također, nije sporno da je idejni i glavni projekt za realizaciju navedenog projekta uključivao čestice koje danas predstavljaju nekretnine označene kao k.č.br. 8612/1 i k.č.br. 8613/1 k.o. Ćunski, obje u vlasništvu tužitelja, a što proizlazi iz dostavljenog parcelacijskog elaborata br. 146/14 te povijesnog izvatka iz zemljišne knjige za predmetne nekretnine, (stranica 17-19 i 28-30 spisa). U konačnici, nije niti sporna činjenica da je tužitelj protiv Republike Hrvatske, Državne geodetske uprave, pokrenuo upravni spor podnošenjem tužbe 2. kolovoza 2019. radi oglašavanja ništavosti, podredno poništaja rješenja Državne geodetske uprave od 5. srpnja 2019. (stranica 9-12 spisa), kao i da je predmetnu tužbu povukao po zaključenju Ugovora o uređenju međusobnih odnosa.

7. Sporno je prije svega koje je konkretne obveze tuženik preuzeo Ugovorom o uređenju međusobnih odnosa od 14. kolovoza 2019., kao i odlučna činjenica je li preuzeta obveza, odnosno činidba dopuštena i moguća.

8. U dokaznom postupku sud je izveo dokaze uvidom u materijalnu dokumentaciju koja se nalazi u spisu te je proveo dokaz vještačenjem po vještaku građevinske struke.

9. Na temelju ocjene svakog dokaza posebno te svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sve sukladno odredbi čl. 8. ZPP-a, kao i na temelju rezultata cjelokupno provedenog postupka, sud je ocijenio tužbeni zahtjev tužitelja neosnovanim u cijelosti.

10. Uvidom u Ugovor o uređenju međusobnih odnosa, (stranica 20-27 spisa), sud je utvrdio da je isti zaključen između parničnih stranaka 14. kolovoza 2019., kao i da je isti potpisan od Alana Horvata kao zastupnik po zakonu tuženika i Giovanne Parolin kao zastupnice po zakonu tužitelja. Predmetnim Ugovorom je utvrđeno da je ovdje tuženik ishodio pravomoćnu Lokacijsku dozvolu za zahvat u prostoru Aerodrom Mali Lošinj – Rekonstrukcija i dogradnja uzletno – sletne staze, manevarskih površina i nove putničke zgrade od 19. srpnja 2013., kao i da je ishodio I. Izmjenu i dopunu lokacijske dozvole od 24. rujna 2014. Također, uvidom u isti sud je utvrdio da je temeljem predmetne dokumentacije i to pravomoćne Lokacijske dozvole i pravomoćne I. izmjene i dopune lokacijske dozvole, izrađen Parcelacijski elaborat cijepanja čestica u obuhvatu zahvata projekta Aerodrom Mali Lošinj te da je temeljem iste izrađen Glavni projekt te Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja podnesen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

10.1. Nadalje, uvidom u odredbu čl. 2. predmetnog Ugovora, sud je utvrdio da se tuženik obvezao u roku od 60 dana od sklapanja predmetnog Ugovora, izraditi izmjenu i dopunu Glavnog projekta sukladno Grafičkom prikazu izmještanja pristupnog puta izvan nekretnina u vlasništvu tužitelja i to k.č.br. 8612 i k.č.br. 8613, zk.ul.br. 2330, (čl. 1. toč. IV. Ugovora), a koji Grafički prikaz čini sastavni dio predmetnog Ugovora i to sve o svom trošku.

10.2. Iz predmetnog Ugovora (toč. IV. i V. čl. 2.) nadalje proizlazi da se tužitelj obvezao povući svoju upravnu tužbu odmah po sklapanju istog, a što je i nesporno učinio, nakon čega proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za cijepanje čestica

označenih kao k.č.br. 8612 i 8613, slijedom čega da će nastati čestice 8613/1, 8613/2 te 8612/1 i 8612/2, sve sukladno skici koja čini sastavni dio Ugovora. Također, proizlazi da će nakon provođenja navedene parcelacije kao vlasnik novonastalih čestica u zemljišnim knjigama biti označen tužitelj, koji se pak obvezuje sukladno uputi tuženika poduzeti sve potrebne radnje koje će čestice označene kao k.č.br. 8613/1 i k.č.br. 8612/1 prenijeti u vlasništvo tuženika uz naknadu utvrđenu elaboratom o procjeni nekretnina od 10. siječnja 2019. ili će u slučaju da tako odluči tuženik, tijekom postupka izvlaštenja navedenih čestica iskazati svoju suglasnost da se izvlaštenje provede uz prihvaćanje ponuđenog iznosa naknade za izvlaštene nekretnine bez primjedbi.

10.3. Iz odredbe čl. 2. toč. VI. i VII. predmetnog Ugovora, proizlazi da tužitelj prihvaća da tuženik temeljem izrađenog Glavnog projekta ishodi građevinsku dozvolu te po ishodu iste izradi izmjenju istog projekta i ishodi izmjenju i dopunu građevinske dozvole, sukladno Grafičkom prikazu iz toč. I. ovog članka ili da sukladno zakonskim mogućnostima tijekom ishoda građevinske dozvole zatraži smanjivanje obuhvata zahvata na način da se isključe nekretnine k.č.br. 8613/1 i 8612/1. Tuženik se potom obvezao da će najkasnije u roku od 60 dana nakon pravomoćnosti rješenja o izmjeni Glavnog projekta, odnosno izmjeni građevinske dozvole iz toč. I., nekretnine iz toč. V. odgovarajućim pravnim poslom prenijeti u vlasništvo tužitelja uz naknadu istovjetnoj onoj po kojoj je predmetne nekretnine stekao u vlasništvo.

11. Budući da je u predmetnom postupku sporna činjenica je li tuženik dužan izvršiti obvezu iz predmetnog Ugovora, odnosno je li ista dopuštena i moguća, sud je prihvatio dokazni prijedlog tužitelja te je proveo dokaz građevinskim vještačenjem po stalnoj sudskoj vještakinji Jasminki Lilić, dipl. ing. građevine, a kojoj je zadatak bio utvrditi da li je dopušteno i moguće izvršiti izmještanje pristupnog puta na način kako je to predloženo Grafičkim prikazom koji je sastavni dio Ugovora o uređenju međusobnih odnosa, potom je li dopušteno i moguće izvršiti izgradnju pristupne ceste na bilo kojoj čestici izvan vlasništva čestice tužitelja te da u tu svrhu izradi Grafički prikaz koji će biti provediv te je li moguće tražiti izmjene i dopune glavnog projekta temeljem važeće lokacijske dozvole i njzine izmjene.

12. Iz nalaza i mišljenja stalne sudske vještakinje od 27. studenog 2025. (stranica 288-505 spisa), proizlazi da su predmetne nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjela Mali Lošinj, u z.k.ul. 2330 k.o. Čunski kao k.č.br. 8612/1 šuma površine 360 m<sup>2</sup> i k.č.br. 8613/1 pašnjak površine 660 m<sup>2</sup> te da su iste nastale cijepanjem. Namjena zemljišta da je definirana je Prostornim planom uređenja Grada Malog Lošinja ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj: 13/08., 13/12., 26/13., 05/14., 42/14., 25/15., 32/15 i 32/16.). Prema Prostornom planu uređenja Grada Malog Lošinja nekretnine označene kao k.č.br. 8612/1 i dio k.č.br. 8613/1 k.o. Čunski da se nalaze u neizgrađenom području aerodroma IS3, uz postojeću javno prometnu površinu županijsku cestu, a dio k.č.br. 8613/1 k.o. Čunski da se nalazi izvan građevinskog područja.

12.1. Sudska vještakinje utvrđuje da je sukladno Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj: 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.), zahtjev za izdavanje izmjene i/ili dopune lokacijske dozvole upravni postupak uz koji je potrebno priložiti idejni projekt u elektroničkom obliku, ispis idejnog projekta ovjeren od projektanata, rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš ako se radi o zahvatu u

prostoru za koji se prema posebnim propisima provodi postupak procjene utjecaja zahvata na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, rješenje o ocjeni potrebe procjene utjecaja na okoliš ako to rješenje sadrži mjere zaštite okoliša i/ili program praćenja stanja okoliša te potvrda o nostrifikaciji idejnog projekta ako je projekt izrađen prema stranim propisima. Postupak da započinje podnošenjem zahtjeva. Po zaprimanju zahtjeva, potom navodi da upravni odjel provjerava činjenice bitne za donošenje dozvole tako da utvrđuje je li idejni projekt izrađen u skladu s uvjetima provedbe zahvata u prostoru propisanim prostornim planom i je li izrađen u skladu s posebnim uvjetima i uvjetima priključenja (način ostvarivanja priključaka na relevantnu infrastrukturu, posebni uvjeti konzervatorskog odjela ako su potrebni, itd.). Prije izdavanja lokacijske dozvole upravni odjel da je dužan strankama pružiti mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja.

12.2. Dakle za eventualno izmještanje pristupnog puta na način kako je to predloženo Grafičkim prikazom, koji je sastavni dio predmetnog Ugovora o uređenju međusobnih odnosa, sudska vještakinja obrazlaže da je potrebno da investitor, odnosno tuženik zatraži izmjenu Lokacijske dozvole sa izradom idejnog projekta sa svim potrebnim prilogima koji su definirani Zakonom o prostornom uređenju. Također, navodi da je pri izradi idejnog projekta, projektant treba zatražiti putem Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, odnosno Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja koje je nadležno za izdavanje lokacijske dozvole za zahvat u prostoru za čiju se provedbu izrađuje idejni projekt, utvrđivanje posebnih uvjeta, odnosno uvjeta priključenja u slučaju u kojem je to propisano posebnim propisom. Tek po dobivanju svih potrebnih suglasnosti te dobivanju izmjene lokacijske dozvole da se može zatražiti izmjena građevinske dozvole.

12.3. Sudska vještakinja potom utvrđuje da je izmjena, odnosno dopuna Glavnog projekta moguća po dobivanju Lokacijske dozvole pri čemu se provjerava da su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti, da su utvrđeni svi propisani posebni uvjeti i uvjeti priključenja, da su izdane sve propisane potvrde glavnog projekta, da je glavni projekt u pogledu lokacijskih uvjeta izrađen u skladu s uvjetima za provedbu zahvata u prostoru propisanim prostornim planom, da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba, da je glavni projekt propisno označen te da je glavni projekt izrađen tako da je onemogućena promjena njegova sadržaja. Glede Grafičkog prikaza, tj. prijedloga izmještanja pristupnog puta izvan nekretnina tužitelja, a koji čini prilog Ugovora o uređenju međusobnih odnosa od 14. kolovoza 2019., sudska vještakinja utvrđuje da isti nije u skladu sa važećim grafičkim prikazom Prostornog plana grada Mali Lošinj – građevinsko područje Ćunski. Iz grafičkog prikaza da je vidljiv pristup do lokacije i označena je zona pristupa koja mora biti izvan područja definiranog UPU 6 za kojeg je Grad Mali Lošinj donio odluku o izradi urbanističkog plana uređenja sportsko – rekreacijskog centra r1-3 (upu- 6). Također, sudska vještakinja je utvrdila da je izmjena Glavnog projekta moguća ukoliko je usklađena sa izmjenom lokacijske dozvole, budući su predviđena odstupanja u odnosu na važeću Lokacijsku dozvolu. Dobivanje svih potrebnih suglasnosti da ovisi o nadležnim javnopravnim tijelima te je navela da bi projektant prije izrade izmjene projekta morao provjeriti usklađenost zahvata i pribaviti preliminarna mišljenja i provesti prethodne konzultacije radi smanjenja rizika odbijanja istih. Dobivanje suglasnosti javnopravnih tijela da se ne može unaprijed jamčiti, kao i da ovisi o propisima, uvjetima i postupovnoj procjeni.

13. Podneskom od 7. siječnja 2026. tuženik se očitovao na nalaz i mišljenje sudske vještakinje te je naveo da je iz provedenog vještačenja utvrđeno da ispunjenje ugovorne obveze nije moguće obzirom da je izvan ovlasti tuženika, odnosno jer da je za izmjenu građevinske dozvole nužno prethodno izmijeniti Prostorni plan Primorsko-goranska županije, a potom i Grada Mali Lošinj te izmijeniti Lokacijsku dozvolu i potom zatražiti novu građevinsku dozvolu. Također, navodi da se tuženik nije obvezao na izmjenu prostorno-planske dokumentacije, kao i da se nije obvezao na izmjenu i ishođenje nove lokacijske dozvole. Tuženik navodi i da je površina tužiteljevog zemljišta poljoprivredne namjene kulture šume i pašnjak ukupne površine 990 m<sup>2</sup> predviđena prostorno-planskom dokumentacijom, a potom i lokacijskom dozvolom za pristupnu cestu zračnom pristaništu koja se spaja na županijsku cestu. Također, tuženik navodi da tužitelj nikada nije stavio primjedbe u postupku javne rasprave za Prostorni plan Grada Malog Lošinja, kao što nije imao primjedbe u postupku ishođenja Lokacijske dozvole, a niti je osporavao Lokacijsku dozvolu. Zemljište u vlasništvu tužitelja da je procijenjeno u postupku izvlaštenja nekoliko puta, a zadnja procjena da datira iz rujna 2025. te da je vrijednost tog zemljišta od ukupno 990 m<sup>2</sup> procijenjena na nešto manje od 10.000,00 EUR. Dakle, navodi da je to vrijednost zemljišta zbog koje tužitelj zahtijeva da tuženik ishoduje izmjenu građevinske dozvole, a prethodno i izmjene prostorno-planske dokumentacije, kao i novu Lokacijsku dozvolu, a da troškovi takvih postupaka bi zasigurno iznosili preko milion eura, obzirom da su projekti za građevinsku dozvolu 2018. plaćeni u iznosu od 600.000,00 EUR. Budući da je tužitelj ustao tužbom u upravnom sporu protiv rješenja Državne geodetske uprave kojim je odbijena njegova žalba na rješenje o parcelaciji temeljeno na pravomoćnoj Lokacijskoj dozvoli, tuženik navodi da je tužitelj time blokirao provedbu parcelacije, a time i izdavanje građevinske dozvole, odnosno da je blokirao najvažniji infrastrukturni projekt na otoku u zadnjih 200 godina zbog zemljišta koje danas vrijedi 10.000,00 EUR pa da je u takvoj situaciji iznudio Ugovor na kojeg se poziva.

14. Podneskom od 21. travnja 2026. tužitelj se očitovao na nalaz i mišljenje sudske vještakinje te je naveo da je istim utvrđeno da je izmjena Glavnog projekta moguća ukoliko je ista usklađena sa Lokacijskom dozvolom.

15. Na ročištu za glavnu raspravu od 22. travnja 2026. proveden je dokaz usmenim saslušanjem vještakinje Jasminke Lilić, dipl. ing. građ. koja je u cijelosti ustrajala kod svog pisanog nalaza i mišljenja od 27. studenog 2025. (stranica 535-536 spisa) te je usmeno obrazložila da bilo kakvo izdavanje nove Lokacijske dozvole pa time i izmjene i dopune Lokacijske dozvole, mora biti u skladu sa Prostornim planom. Nadalje, ista je na upit je li moguće tražiti izmjene i dopune Lokacijske dozvole, odnosno novu Lokacijsku dozvolu na način da se dio aerodroma, točnije pristupni koridor unutar aerodroma koji se spaja na županijsku cestu, izmjesti sa čestica tužitelja k.č.br. 8612/1 i 8613/1 na drugu stranu postojećeg pristupa, tj. na čestice k.č.br. 8617/1 i 8616/2, uzevši u obzir da ove nekretnine prema Prostornom planu čine poljoprivredno zemljište, odnosno zemljište sportsko-rekreacijske namjene, vještakinja je decidirano obrazložila da su izmjene Glavnog projekta moguće ukoliko je isto u skladu sa Lokacijskom dozvolom te prethodno dobivenim svim potrebnim suglasnostima nadležnih javnopravnih tijela, s time da se dobivanje istih ne može jamčiti. Kada se vještakinji predočio Grafički prikaz, ista je iskazala da dio u bijeloj boji do čestice tužitelja, nije u sportsko-rekreacijskoj namjeni, već da se radi o koridoru koji je izvan obuhvata zračne luke Čunski, odnosno da se radi o dijelu pristupnog puta na zemljištu

tužitelja koji je označen bijelom bojom te da je isto izvan građevinske zone pa da u tom slučaju nije moguće dobiti izmjenu i dopunu Lokacijske dozvole bez promjene Prostornog plana. U konačnici, sudska vještakinja je obrazložila da je nužno mijenjati Prostorni plan kako bi tuženik mogao ispuniti svoju obvezu iz predmetnog Ugovora.

16. Sud je nalaz i mišljenje stalne sudske vještakinje prihvatio jer je isti sačinjen prema pravilima struke te je sudska vještakinja isti stručno, logično i objektivno obrazložila. Također, vještakinja je u svojem nalazu i mišljenju uvjerljivo odgovorila na postavljenu zadaću, na koje stranke nakon usmenog obrazlaganja nalaza i mišljenja sudske vještakinje nisu imali primjedbi, slijedom čega sud ocjenjuje da nisu ispunjene pretpostavke iz odredbe čl. 261. st. 2. ZPP-a.

17. Nakon provedenog dokaznog postupka, sud je utvrdio da su parnične stranke 14. kolovoza 2019. zaključile Ugovor o uređenju međusobnih odnosa kojim se tuženik obvezao da će u roku od 60 dana od zaključenja istog izraditi izmjenu i dopunu Glavnog projekta, sve sukladno Grafičkom prikazu izmještanja pristupnog puta izvan nekretnina označenih kao k.č.br. 8612 i k.č.br. 8613, zk.ul.br. 2330, k.o. Čunski. Iz provedenog vještačenja, sud je utvrdio da sukladno Grafičkom prikazu koji čini sastavni dio predmetnog Ugovora je moguće dobiti izmjenu i dopunu Lokacijske dozvole pod uvjetom da prethodno dođe do promjene Prostornog plana. Nadalje, sud je utvrdio da je premještanje pristupnog puta na način koji je prikazan u Grafičkom prikazu nije u skladu s važećim Prostornim planom, odnosno planom koji je i bio na snazi u trenutku zaključenja predmetnog Ugovora. Sud je utvrdio da zemljište na koje bi prema Grafičkom prikazu trebalo premjestiti pristupnu put, se nalazi izvan obuhvata tuženika, odnosno izvan građevinskog područja na način koji onemogućava izdavanje Lokacijske dozvole za takvo rješenje. Stoga, nedvojbeno je utvrđeno da bi za realizaciju upravo takvog rješenja bilo potrebno izmijeniti Prostorni plan Grada Mali Lošinj te bi se tek nakon takve izmjene moglo pristupiti izmjeni Lokacijske dozvole, a potom i izmjeni Glavnog projekta i građevinske dozvole, a sve prethodno navedeno je odlučno za ocjenu dopuštenosti ugovorene činidbe.

18. Sukladno odredbi čl. 269. st. 2. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., dalje: ZOO), propisano je da činidba mora biti moguća, dopuštena i određena, odnosno odrediva.

19. Nadalje, odredbom čl. 270. st. 1. ZOO-a propisano je da kad je činidba nemoguća, nedopuštena, neodređena ili neodrediva, ugovor je ništetan, dok je odredbom čl. 271. propisano da je činidba nedopuštena ako je protivna Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva.

20. U konkretnom slučaju ne radi se o tome da bi tuženik kao investitor trenutno bio spriječen izvršiti određenu radnju, kao niti o tome da mu za izradu projektne dokumentacije nedostaje odgovarajuća stručna osoba. Međutim, prema stavu ovog suda odlučna je okolnost da je sadržaj ugovorene činidbe i to premještanje pristupnog puta sukladno Grafičkom prikazu, protivan prostorno-planskim uvjetima. Tuženik izmjenom Glavnog projekta nije mogao postići ugovoreni rezultat jer projekt mora biti izrađen i odobren u skladu sa važećim Prostornim planom. Sama izmjena projektne dokumentacije ne može derogirati Prostorni plan niti može omogućiti izdavanje odgovarajućeg upravnog akta za zahvat koji nije usklađen sa prisilnim propisima.

Prema tome, sud je utvrdio da ugovorena činidba nije bila dopuštena već u trenutku zaključenja predmetnog Ugovora. Činjenica da bi se u budućnosti mogao izmijeniti Prostorni plan, ne dovodi do drugačijeg zaključka. U vrijeme zaključenja Ugovora nije postojala takva izmjena Prostornog plana niti je Ugovorom bilo stipulirano da će se obveza tuženika sastojati u tome da ishodi izmjenu Prostornog plana. Naprotiv, predmetnim Ugovorom je određeno konkretno rješenje, tj. premještanje pristupnog puta prema postojećem Grafičkom prikazu. Stoga, buduća i neizvjesna mogućnost izmjene Prostornog plana ne može postojeću, prema važećim pozitivnim propisima, nedopuštenu činidbu učiniti dopuštenom.

21. Odredbu Ugovora prema kojoj se projekt treba izmijeniti sukladno „Grafičkom prikazu ili zakonskim mogućnostima“, nije moguće tumačiti tako da tuženik preuzima obvezu ostvariti preuzetu obvezu neovisno o prisilnim prostorno-planskim propisima. Nadalje, izraz „zakonskim mogućnostima“ može imati značenje da se ugovoreni cilj ostvaruje samo na način koji je dopušten prisilnim propisima. Međutim, kao što je već utvrđeno iz provedenog dokaznog postupka ne proizlazi da bi se premještanje pristupnog puta na način kako je to predviđeno Grafičkim prikazom moglo ostvariti na dopušteni način, bez prethodne izmjene Prostornog plana. Ujedno, valja istaći da činjenica da je jedna ili da su obje ugovorne strane bile upoznate sa stanjem prostorno-planske dokumentacije ne čini nedopuštenu činidbu dopuštenom, niti se iz tog razloga može zanemariti prisilni karakter relevantnih propisa.

22. Ujedno, tvrdnju tuženika da je predmetni Ugovor protivan moralu, sud je utvrdio neosnovanom. Za ocjenu o osnovanosti tužbenog zahtjeva je dostatno utvrđenje da je ugovorena činidba nedopuštena, obzirom da je protivna prisilnim propisima koji uređuju prostorno uređenje. Slijedom navedenog, sud je stava da je u trenutku zaključenja predmetnog Ugovora ispunjenje činidbe bilo nedopušteno iz razloga jer je sadržaj ugovorene činidbe, odnosno premještanje pristupnog puta sukladno Grafičkom prikazu, protivan prisilnim propisima.

23. Odredbom čl. 342. st. 1. ZOO-a, propisano je da je vjerovnik u obveznom odnosu ovlašten od dužnika zahtijevati ispunjenje obveze, a dužnik je dužan ispuniti je savjesno u svemu kako ona glasi. Međutim, to pravo podrazumijeva postojanje obveze čije je ispunjenje pravno dopušteno. U dokaznom postupku je utvrđeno da je namjena zemljišta definirana Prostornim planom uređenja Grada Malog Lošinja ("Službene novine Primorsko-goranske županije", broj: 13/08., 13/12., 26/13., 05/14., 42/14., 25/15., 32/15. i 32/16.). Prema Prostornom planu uređenja Grada Malog Lošinja k.č. 8612/1 i dio k.č. 8613/1 k.o. Čunski se nalaze u neizgrađenom području aerodroma IS3, uz postojeću javno prometnu površinu županijsku cestu, a dio k.č. 8613/1 k.o. Čunski izvan građevinskog područja. Prema tome, okolnost da bi se eventualnom budućom izmjenom Prostornog plana moglo stvoriti pravne pretpostavke za realizaciju ugovorne obveze nije od utjecaja jer takva izmjena nije izvršena, a niti je tuženik predmetnim Ugovorom preuzeo obvezu izmijeniti Prostorni plan, a koja izmjena je u nadležnosti javnopravnih tijela.

24. Sud je kao vjerodostojne prihvatio isprave koje su dostavljene od strane parničnih stranaka te je temeljem istih činjenično stanje predmetnog postupka ocijenio dovoljno utvrđenim, slijedom čega nije prihvatio dokazni prijedlog tužitelja za saslušanjem zastupnice po zakonu tužitelja Giovanne Parolin i svjedoka Darka

Razuma i svjedokinje Dubravke Brajković na okolnost sklapanja Ugovora i opsega obveze koje su preuzete od strane tuženika, ocjenjujući isti suvišnim, a što je određeno i raspravnim rješenjem na ročištu održanom 21. rujna 2026. Sadržaj i opseg ugovornih obveza stranaka proizlaze iz samog Ugovora, stoga provođenje predloženih dokaza ne bi bilo od utjecaja na objektivno utvrđenu odlučnu činjenicu da ugovorena obveza nije dopuštena sukladna kogentnim propisima, niti bi eventualno utvrđenje subjektivne namjere stranaka bilo odlučno. Također, sud se tijekom postupka rukovodio pravilom po kojem je dužan provesti postupak bez odugovlačenja, u razumnom roku i sa što manje troškova (čl. 10. ZPP-a).

25. Nakon provedenog dokaznog postupka, ovaj sud je utvrdio da tužbeni zahtjev tužitelja kojim isti traži od tuženika izvršenje ugovorene obveze da izvrši izmjenu i dopunu Glavnog projekta sukladno Grafičkom prikazu, nije u skladu s prisilnim propisima iz kojeg razloga isti predstavlja zahtjev za ispunjenje nedopuštene činidbe. Slijedom navedenog, sud je u cijelosti odbio tužbeni zahtjev tužitelja i odlučio kao u toč. I. izreke ove presude.

26. Odluku o parničnom trošku sud je donio pozivom na odredbe čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a, budući je tuženik u cijelosti uspio u sporu, dok je visina naknade troškova za rad odvjetnika utvrđena na temelju Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 138/23.; u nastavku teksta: Tarifa), a u skladu s vrijednosti predmeta spora te zatraženom trošku. Tuženiku je priznat opravdan i stvarno nastali trošak postupka i to za sastav odgovora na tužbu od 18. siječnja 2024. (Tbr. 8. toč. 1. Tarife) u iznosu od 500,00 EUR, za sastav obrazloženih podnesaka od 1. srpnja 2024., i 13. svibnja 2026. (Tbr. 8. toč. 1. Tarife), svaki u iznosu od 500,00 EUR, za sastav podnesaka od 4. srpnja 2025., 18. srpnja 2025. i 18. kolovoza 2025. (Tbr. 8. toč. 4. Tarife), svaki u iznosu od 50,00 EUR, za sastav podnesaka od 7. siječnja 2026. u zatraženom iznosu od 100,00 EUR (Tbr. 8. toč. 1. Tarife) te za zastupanje na ročištu 15. travnja 2024., 22. travnja 2026., 30. lipnja 2026. i 21. rujna 2026., svako u iznosu od 500,00 EUR (Tbr. 9. toč. 1. Tarife), dakle ukupan iznos od 3.750,00 EUR, što zajedno sa zatraženim troškom PDV 25% u iznosu od 937,50 EUR (Tbr. 46.), sveukupno iznosi 4.687,50 EUR. U preostalom dijelu zahtjev tuženika za naknadu troška parničnog postupka nije osnovan. Naime, tuženiku ne pripada trošak za sastav podneska od 4. srpnja 2025., 18. srpnja 2025. i 18. kolovoza 2025. u zatraženom iznosu od 500,00 EUR i 100,00 EUR, obzirom se u istima očituje o potrebi i pribavi dokumentacije u predmetnom parničnom postupku.

27. Slijedom navedenog, sud je obvezao tužitelja da tuženiku naknadi prouzročeni parnični trošak u ukupnom iznosu od 4.687,50 EUR, dok je u preostalom dijelu odbio kao neosnovan. Odredba čl. 151. st. 3. ZPP-a propisuje da parnični troškovi obuhvaćaju i zatezne kamate od dana donošenja odluke kojom je naloženo plaćanje troškova postupka. O zateznim kamatama na iznos parničnih troškova sud odlučuje na zahtjev stranke. Budući da je takav zahtjev tuženik nije postavio u zahtjevu za naknadu parničnog troška, to je sud odlučio kao u toč. II. izreke presude.

Rijeka, 2. listopada 2026.

Sutkinja  
Patrizia Muždeka Funčić

Dokument je elektronički potpisan:

PATRIZIA MUŽDEKA  
FUNČIĆ

Vrijeme potpisivanja:

02-10-2026  
15:08:43

DN:

C=HR

O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI

2.5.4.97=#130D48523838373835393634393537

L=RIJEKA

S=MUŽDEKA FUNČIĆ

G=PATRIZIA

CN=PATRIZIA MUŽDEKA FUNČIĆ

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 (petnaest) 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 15 (petnaest) dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu (čl. 348. st. 1. ZPP-a).

U žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice niti predlagati novi dokazi, osim ako se oni odnose na bitne povrede odredaba parničnog postupka zbog kojih se žalba može izjaviti (čl. 352. st. 1. ZPP-a).

Broj zapisa: **9-3088e-14ce0**

Kontrolni broj: **025dd-dee13-fa8ef**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=PATRIZIA MUŽDEKA FUNČIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://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, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.