

Predugovor ili preliminar

DAMIR JELUŠIĆ, dipl. iur.*

Institut predugovora u biti predstavlja ugovor kojim stranke preuzimaju obvezu sklapanja ugovora. U članku prezentiramo normativni okvir kojim je reguliran predugovor, a potom na primjerima iz relevantne judikature, pretežito vrhovnosudske, prezentiramo i analiziramo neka sporna pitanja koja se u kontekstu predugovora najfrekventnije odnosno najčešće javljaju u judikaturi.

1. UVOD

Ako neki pravni subjekti žele sklopiti neku vrstu ugovora, ali iz nekog razloga ne odmah nego s nekom vremenskom distancom odnosno odmakom, na dispoziciji im stoji obveznopravni institut predugovora ili preliminar. Svrha je i cilj sklapanja predugovora, naime, u zasnivanju obveznopravnog odnosa između predugovornih strana iz kojeg za potonje proizlazi samo jedna jedina obveza odnosno predugovorna prestacija, a to je obveza da u određenom dogovorenom ili razumnom roku pristupe sklapanju ugovora. Ergo, predugovor je predugovornim stranama jamstvo da će druga stranka, kada za to dođe vrijeme, doista i pristupiti sklapanju ugovora odnosno da neće, barem ne bez pravnih posljedica, odustati od sklapanja ugovora.

2. NORMATIVNI OKVIR

Zakon o obveznim odnosima¹ u članku 268. propisuje da je predugovor ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor. U kontekstu predugovorne forme, propisi o obliku glavnog ugovora važe i za predugovor ako je propisani oblik pretpostavka valjanosti ugovora. Zakon normira da predugovor obvezuje samo ako sadržava bitne sastojke glavnog ugovora i da će sud, na zahtjev zainteresirane strane, predugovornoj stranci koja odbija sklopiti glavni ugovor naložiti da to učini u roku koji će joj odrediti sud, s tim da se sklapanje glavnog ugovora može zahtijevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo sklapanje, a ako taj rok predugovorom nije predviđen, onda od dana kad je prema naravi posla i okolnostima ugovor trebao biti sklopljen. Konačno, Zakon propisuje da predugovor ne obvezuje ako su se okolnosti od njegova sklapanja toliko izmijenile da ne bi bio ni sklopljen da su takve okolnosti postojale u to vrijeme.

3. KOMENTARI, PRIJEDLOZI I PROMISLJANJA UZ NORMATIVNI OKVIR

Zakonska definicija predugovora, smatramo, ne može biti preciznija, konkretnija, određenija i jasnija. Njome je, naime, neupitno, jednoznačno i nedvosmisleno

propisano da je jedina obveza predugovornih strana obveza da pristupe sklapanju ugovora. Dakle, argumentum a contrario, za predugovorne stranke iz njega obveznopravno ne izvire nikakve ine obveze, a što proizlazi iz sudske prakse:

»... Naime, prema odredbi čl. 45. st. 1., 2. i 3. Zakona o obveznim odnosima (»Narodne novine« broj 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01 – dalje: ZOO) koju u ovoj pravnoj stvari treba primijeniti temeljem odredbe čl. 1163. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (»Narodne novine« broj 35/05, 41/08 i 125/11), predugovor je takav ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor (st. 1.). Propisi o formi glavnog ugovora važe i za predugovor ako je propisana forma uvjet pravovaljanosti ugovora (st. 2.). Predugovor obvezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora (st. 3.). Dakle, u smislu ovih odredbi, iz predugovora proistječe obveza na sklapanje budućeg ugovora, a ne ispunjenje drugih obveza...»

»... Činidba iz predugovora (čl. 45. ZOO) sastoji se od zaključenja glavnog ugovora...»

»... Sklapanjem predugovora nastaje samo obveza na sklapanje ugovora...»

»... Jedina činidba predugovora je obveza da se sklopi drugi, glavni ugovor...»

Nadalje, u kontekstu predugovorne forme, ako je za sklapanje ugovora propisana posebna forma, tada i predugovor mora biti sklopljen u toj formi. Primjerice, ugovor o kupoprodaji nekretnine mora, da bi bio pravno valjan, biti sklopljen u pisanoj formi². Posljedično toj činjenici, u pisanoj formi mora biti sklopljen i predugovor o kupoprodaji nekretnine. Pravna je posljedica nepoštovanja navedenog zakonskog uvjeta odnosno pretpostavke propisane kogentnom materijalnom odredbom ništetnost predugovora odnosno neproizvođenje bilo kakvih obveznopravnih učinaka, a što proizlazi iz sljedeće sudske prakse:

»... U ovom sporu radi sklapanja glavnog ugovora o prodaji nekretnina koji zahtjev se temelji na odredbi čl. 45. st. 4. ZOO, sudovi su pravilno primijenili materijalno pravo kada su o sporu odlučili primjenom st. 4. čl. 45. u vezi st. 1. i 2. istog članka ZOO i čl. 115. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00. i 73/00. – dalje: Zakon o vlasništvu i ...) i te su odredbe pravilno primijenili kada su tužbeni zahtjev kao neosnovan odbili. Mjerodavne odredbe čl. 45. st. 1. i 2. ZOO glase: »Članak 45.

(1) Predugovor je takav ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor. (2) Propisi o formi glavnog ugovora važe i za predugovor, ako je propisana forma uvjet pravovaljanosti ugovora.« Odlučujući o sporu, sudovi su utvrdili da je predugovor o prodaji predmetnih nekretnina iz 2000. sklopljen u usmenom obliku, pa su, na temelju te činjenice, a polazeći od odredbe čl. 115. st. 3. Zakona o vlasništvu prema kojoj je za valjanost ugovora o prodaji nekretnina propisan pisani oblik, pravilno ocijenili da predugovor nije valjan, te da, argumentum a contrario iz odredbe čl. 45. st. 1. ZOO, nije nastala obveza sklapanja glavnog ugovora o prodaji predmetnih nekretnina i tužbeni zahtjev kao neosnovan odbili. Odredbom čl. 115. st. 3. Zakona o vlasništvu propisano je da pravni posao kojemu je cilj stjecanje vlasništva nekretnine, da bi bio valjan, treba, uz ostale pretpostavke valjanosti, biti u pisanoj obliku. Ugovor o prodaji nekretnina je pravni posao kojemu je cilj stjecanje vlasništva nekretnina, što znači da je za valjanost istog propisan pisani oblik. Prema citiranoj odredbi st. 2. čl. 45. ZOO u vezi s odredbom čl. 115. st. 3. Zakona o vlasništvu pisani oblik propisan je i za valjanost predugovora o prodaji nekretnina, pa kraj činjenice da sporni predugovor o prodaji nekretnina nije sklopljen u pisanoj obliku, proizlazi da isti nije valjan. Nastavno tome, argumentum a contrario iz odredbe st. 1. čl. 45. ZOO, na temelju spornog predugovora koji nije pravovaljan jer nije sklopljen u pisanoj obliku, nije nastala obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor o prodaji predmetnih nekretnina, tako da se tužbeni zahtjev za sklapanje glavnog ugovora ukazuje neosnovanim...»

»... Predugovor kojim su se stranke obvezale sklopiti ugovor o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini mora biti sklopljen u pisanoj obliku jer Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima za ugovor o davanju nekretnine u zalag propisuje pisani oblik...»

Uzگرد budi rečeno, smatramo da bi stavak 2. odredbe čl. 268. ZOO-a de lege ferenda trebalo jezično i nomotehnički korigirati tako da glasi ...ako je propisani oblik pretpostavka valjanosti ugovora, onda i predugovor mora biti sklopljen u tom obliku... Također, kad smo već kod izričaja, gramatike i nomotehnikе, smatramo da nema nikakve potrebe da se ugovoru koji se sklapa temeljem sklopljenog predugovora pridjenjuje pridjev glavni. Smatramo, naime, da je to suvišno i nepotrebno jer drugi ugovor, osim glavnog, ne postoji. Postoje samo predugovor i ugovor, koji se, nomen est omen, i više nego jasno razlikuju po nazivu. Treće, u okviru dijela odredbe koji propisuje obvezatnost predugovora samo ako sadržava bitne sastojke ugovora, tzv. *essentialia negotii*, u judikaturi smo pronašli brojne slučajeve, poglavito kad je posrijedi ugovor o kupoprodaji, u kojima su parnični sudovi svih instanci zauzimali pravno shvaćanje prema kojem,

² Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1086/2011-2 od 1. srpnja 2015.

³ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 939/1996-2 od 29. lipnja 1999.

⁴ Županijski sud u Varaždinu, GŽ-1230/11-2 od 14. prosinca 2011.

⁵ Županijski sud u Varaždinu, GŽ-1794/2017-5 od 18. rujna 2018.

⁶ Čl. 377. ZOO-a, čl. 115. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14).

⁷ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 304/2007-2 od 3. svibnja 2007.

⁸ Visoki trgovački sud, PŽ-6935/03 od 10. listopada 2006.

* Odvjetnik iz Odvjetničkog društva Vukić, Jelušić, Šulina, Stanković, Jurčan & Jabuka d.o.o. iz Rijeke.

¹ Nar. nov., br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18 – u nastavku teksta: Zakon ili ZOO.

u tim slučajevima, prava volja predugovora nije bila sklapanje predugovora, nego ugovora: »... Suprotno navodima revidenta, stajalište drugostupanskog suda je pravilno. Prije svega, neutemeljeno revident osporava stajalište pobijane presude u odnosu na pravnu kvalifikaciju ugovora sklopljenog između stranaka. Naime, nije odlučno kako su stranke nazvale ugovor, već kakav je njegov sadržaj. Stranke su se sporazumjele o predmetu i cijeni pa takav ugovor ima sve bitne karakteristike ugovora o prodaji. Činjenica da su se stranke člankom 8. tog »predugovora« sporazumjele da će zaključiti »konačni ugovor« po izvršenom etažiranju objekta, ne čini taj pravni posao predugovorom u smislu čl. 45. ZOO. Predugovor je, naime, ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi glavni ugovor, što ovdje nije slučaj, jer je glavni ugovor već sklopljen i ima sve značajke ugovora o prodaji iz čl. 451. st. 1. ZOO. Dakle, drugostupanski sud je pravilno kvalificirao značenje tog pravnog posla smatrajući da je riječ o glavnom ugovoru, pa taj prigovor revidenta nije osnovan⁹...«

»... Stranke su sklopljeni pravni posao od 13. srpnja 2001. nazvale predugovor o prodaji, no ustvari radi se o kupoprodajnom ugovoru, jer su njime određeni predmet prodaje i cijena kao glavni sastojci kupoprodajnog ugovora u smislu čl. 454. st. 1. ZOO. Naime predugovor je takav ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor (čl. 45. st. 1. ZOO), a predmetnim pravnim poslom tuženik se obvezao tužiteljici predati zemljište i izdati odgovarajuću tabularnu ispravu, što je inače obveza kupca u smislu čl. 454. st. 1. ZOO¹⁰...«

Dakle, u navedenim su dvama predmetima, ali i brojnim drugima, pamićni sudovi svih triju instanci, implicitnim pozivanjem na staru latinsku sentencu i pravilo *falsa nominatio non nocet*, zbog činjenice da su sklopljeni predugovori imali stipulirane bitne sastojke ugovora, zauzeli obvezopravno stajalište da je prava volja predugovornih stranaka bila sklapanje ugovora. Primjerice, i u drugom slučaju u kojem je predugovor imao poseban uglavak odnosno članak kojim su se predugovorne stranke sporazumjele da će ugovor, koji su one nazvale *konačnim*, sklopiti nakon etažiranja objekta. Prema našem su mišljenju, stoga, takva pravna shvaćanja i tumačenja prave volje predugovornih stranaka u mnogim predmetima pravno suspektna, dubiozna i problematična. Čak, rekli bismo, gdjekad i gdjekad arbitrarna. Jer, primjerice, pitamo se zbog čega bi predugovorne stranke u gornjem predmetu, da im

je prava volja doista bila sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine, uopće sklopile predugovor, nazvale ga predugovor, u njega integrirale uglavak koji ih obvezuje na sklapanje ugovora i, na kraju, sklapanje potonjeg vezale uz uvjet prethodnog etažiranja nekretnine? Ili, ako će se svaki predugovor koji sadržava bitne sastojke ugovora smatrati predugovorom, koji će pravni posao onda uopće biti predugovor imajući na umu činjenicu da predugovor, pod prijetnjom ništetnosti, mora sadržavati bitne sastojke ugovora? Konačno, *nota bene*, akcentiramo i činjenicu da Zakon ne zabranjuje da predugovor sadržava, osim bitnih, i druge sastojke ugovora, primjerice u prethodnom primjeru iz judikature prodavateljevu prestaciju predaje u posjed i izdavanja tabularne isprave.

Vrativši se na normativni okvir, Zakon normira pravo zainteresirane predugovorne strane da protustranku putem ishoda sudske pravozaštite kondemnatom tužbom primora odnosno prisili na sklapanje ugovora, i to, ako je predugovorom stipuliran rok za sklapanje ugovora, u roku od šest mjeseci od proteka roka, a ako nije, u roku od šest mjeseci tekućem od dana kada je ugovor trebao biti sklopljen po činjeničnim i pravnim okolnostima *in concreto*..., o tome govori i judikatura:

»... Sklapanje glavnog ugovora može se zahtijevati u roku od 6 mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo zaključenje, a ako taj rok nije predviđen, onda od dana kada je prema prirodi posla i okolnostima ugovor trebao biti sklopljen. Prema sadržaju i smislu »promemorije« od 17. 11. 1987., te prema sadržaju pravnog odnosa, može se sa sigurnošću zaključiti da je takav glavni ugovor trebalo zaključiti najkasnije u vrijeme kada je objekt dovršen. Iz podataka u spisu moglo bi se zaključiti da je objekt dovršen 1989. godine. Tužitelj je, međutim, postavio zahtjev za sklapanje kupoprodajnog ugovora tek svojim podneskom od 31. III. 1992. godine. Iz podataka u spisu ne proizlazi da je tužitelj prije navedenog podneska pozivao tuženika na zaključenje kupoprodajnog ugovora¹¹...«

»... Sklapanje glavnog ugovora, što je ugovorna obveza ugovornih strana iz predugovora, može se zahtijevati u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za njegovo zaključenje, odnosno od dana kad je prema prirodi posla i okolnostima ugovor trebao biti sklopljen, ako rok nije bio predviđen¹²...«

Konačno, u kontekstu navedenog roka smatrao potrebni akcentirati da je posrijedi prekluzivni, a ne zastarni, zakonski rok, o čemu govori i sljedeća judikatura:

»... U konkretnom slučaju, sudovi su na temelju pravilno i potpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pravilne primjene mjerodavnih propisa utvrdili da je tužbeni zahtjev tužitelja na sklapanje ugovora osnovan jer je tuženik na to obvezan ranije sklopljenim predugovorom, koji je sklopljen u pisanom obliku i sadrži bitne sastojke kupoprodajnog ugovora, a to su cijena i predmet ugovora u smislu odredbi članka 45. ZOO. Pri tome je ocijenjeno, temeljem provedenog dokaznog postupka, da se u konkretnom slučaju ne radi o nesrazmjernom davanju niti o zeleniškom ugovoru (članci 139.-141. ZOO), da je tuženik prigodom sklapanja predmetnog predugovora bio poslovno sposoban te da nisu postojale okolnosti koje bi uvjetovale da predugovor ne obvezuje, u smislu članka 45. ZOO-a¹³...«

»... Nakon isteka ovoga roka u kojemu tuženici nisu prodali nekretninu trećemu po povoljnijoj cijeni, počeo je teći daljnji rok od šest mjeseci propisan odredbom čl. 45. ZOO u kojemu je tužitelj imao pravo zahtijevati sklapanje glavnog ugovora. Dakle predugovor je i u tom daljnjem roku imao pravni učinak na stranke, pa su tuženici na temelju valjane pravne osnove držali 66.000,00 EUR primljenih po osnovi predugovora sve do 15. svibnja 2005. Tek istekom navedenog zakonskog prekluzivnog roka u kojemu tužitelj nije tražio sklapanje ugovora prestala je pravna osnova iz predugovora. Nakon toga dana otpala je pravna osnova iz predugovora, a tužitelj više nije imao pravo tražiti ispunjenje ugovora¹⁴...«

Konačno, u zakonsku je odredbu koja regulira institut predugovora normativno integrirana odnosno implementirana i *clausula rebus sic stantibus* u obliku propisivanja da predugovor ne obvezuje ako su se od njegova sklapanja okolnosti toliko promijenile odnosno izmijenile da on, da su postojale u vrijeme sklapanja, ne bi ni bio sklopljen. O tome govori istaknuti dio sljedeće odluke:

»... Sud prvog stupnja je također obrazložio i istaknuo kao neosnovane tuženikove prigovore u vezi dokaza saslušanjem predloženih svjedoka, te da se okolnosti od sklapanja Predugovora u vezi cijene zemljišta nisu toliko izmijenile da Predugovor ne bi bio zaključen da su takve okolnosti postojale u vrijeme njegova sklapanja (*clausula rebus sic stantibus*)¹⁵...«

4. ZAKLJUČAK

Predugovor je ugovor kojim stranke preuzimaju obvezu sklapanja ugovora, a obvezuje ih ako sadržava bitne sastojke budućeg ugovora. Ako je za valjanost ugovora propisana određena forma odnosno oblik, ona je potrebna i za valjanost predugovora jer će u protivnom posrijedi biti ništetan pravni posao koji ne proizvodi pravne učinke. U slučaju da jedna predugovorna stranka odbije pristupiti sklapanju ugovora, druga je na to može primorati sudskim putem, a obveza na sklapanje ugovora prestaje protekom prekluzivnog zakonskog roka.

⁹ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1190/2007-2 od 13. siječnja 2011.

¹⁰ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 1199/09-2 od 2. srpnja 2002.

¹¹ Visoki trgovački sud, PŽ-1092/93 od 15. lipnja 2003.

¹² Visoki trgovački sud, PŽ-6935/03 od 10. listopada 2006.

¹³ Ustavni sud Republike Hrvatske, broj U-III/1038/1999 od 29. svibnja 2002.

¹⁴ Vrhovni sud Republike Hrvatske, Rev 353/2012-3 od 19. srpnja 2016.

¹⁵ Visoki trgovački sud, PŽ-8381/03-4 od 19. prosinca 2006.



Zainteresirana strana može u roku od šest mjeseci od isteka roka predviđenog za sklapanje predugovora, zahtijevati od suda da naloži drugoj predugovornoj strani koja odbija sklopiti glavni ugovor, da to učini u određenom roku