



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Čakovcu  
Čakovec, Ruđera Boškovića 18  
Stalna služba u Prelogu  
Prelog, Trg slobode 1

Poslovni broj: P-56/2025-23

## 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 Čakovcu, Stalna služba u Prelogu, po sutkinji toga suda Nini Markuliji, u pravnoj stvari tužitelja TEAM GRAĐENJE društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i tehničke usluge, OIB 95687842633, Ulica Aleksandra Schulteissa 17, 40000 Čakovec zastupanog po punomoćniku Krešimiru Golubić, odvjetniku u Čakovcu, protiv tuženika BALI društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju i trgovinu, OIB 60041878672, Hrupine 19, 40323 Prelog zastupanog po punomoćniku Ivanu Fumić, odvjetniku u Zagrebu, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, nakon glavne i javne rasprave održane i zaključene 26. ožujka 2026. u nazočnosti direktora tužitelja Igora Hoblaja, punomoćnika tužitelja Krešimira Golubića, odvjetnika u Čakovcu, direktora tuženika Željka Bali i punomoćnika tuženika Ivana Fumića, odvjetnika u Zagrebu, 7. svibnja 2026. objavio i

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

I. Pljenidba i prijenos po zahtjevu za izravnu naplatu podnesenom Financijskoj agenciji od strane tuženika protiv tužitelja 17. siječnja 2025., kojim tuženik kao ovrhovoditelj zahtijeva izravnu naplatu novčane tražbine na temelju zadužnice koju je potvrdio vršitelj dužnosti javnog bilježnika Sandra Marodi iz Čakovca, pod poslovnim brojem OV-2080/2023, 3. srpnja 2023., sa zahtjevom da se novčana sredstva u iznosu od ukupno 244.840,47 eura, s računa tužitelja kao ovršenika prenesu na račun tuženika kao ovrhovoditelja, proglašavaju se nedopuštenim.

II. Nalaže se tuženiku BALI društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju i trgovinu, OIB 60041878672, Hrupine 19, 40323 Prelog tužitelju TEAM GRAĐENJE društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i tehničke usluge, OIB 95687842633, Ulica Aleksandra Schulteissa 17, 40000 Čakovec naknaditi parnični trošak u iznosu od 35.657,93 eura (trideset i pet tisuća šestopedeset i sedam eura i devedeset i tri centa), u roku od 15 dana.

#### Obrazloženje

1. Tužitelj TEAM građenje d.o.o. Čakovec je podnio protiv tuženika BALI d.o.o. Prelog tužbu radi proglašenja ovrhe i pljenidbe i prijenosa nedopuštenim u kojoj navodi

kako je Zaključkom Općinskog suda u Čakovcu Ovr-45/2025-4 od 5. veljače 2025. kao ovršenik upućen u roku od 15 dana od dostave zaključka pokrenuti parnicu protiv ovrhovoditelja ovdje tuženika, radi proglašenja ovrhe – postupka izravne naplate pokrenutog kod Financijske agencije dana 17. siječnja 2025., na temelju zadužnice koju je potvrdio vršitelj dužnosti javnog bilježnika Sandra Marodi iz Čakovca, pod poslovnim brojem OV2080/2023, 3. srpnja 2023. god., nedopuštenim iz razloga što ovrhovoditelj nije ovlašten tražiti ovrhu na temelju ovršne isprave, odnosno što nije ovlašten na temelju nje tražiti ovrhu protiv ovršenika, odnosno iz razloga propisanog čl. 50. st. 1. Ovršnog zakona i to: toč. 9. Ovršnog zakona, iz razloga što je tražbina prestala na temelju činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka, odnosno nakon zaključenja sudske ili upravne nagodbe ili sastavljanja, potvrđivanja ili ovjeravanja javnobilježničke isprave, odnosno iz razloga propisanog čl. 50. st. 1. toč. 10. Ovršnog zakona iz razloga ako je ispunjenje tražbine, makar i na određeno vrijeme, odgođeno, zabranjeno, izmijenjeno ili na drugi način onemogućeno zbog činjenice koja je nastala u vrijeme kad je ovršenik više nije mogao istaknuti u postupku iz kojeg potječe odluka, odnosno nakon zaključenja sudske ili upravne nagodbe ili sastavljanja, potvrđivanja ili ovjeravanja javnobilježničke isprave. Nadalje, tužitelj navodi kako je tuženik 17. siječnja 2025. podnio Financijskog agenciji zahtjev za izravnu naplatu protiv tužitelja, na temelju zadužnice koju je potvrdio vršitelj dužnosti javnog bilježnika Sandra Marodi iz Čakovca, pod poslovnim brojem OV-2080/2023, 3. srpnja 2023., kojim zahtijeva da se novčana sredstva u iznosu od ukupno 244.840,47 eura, s računa tužitelja prenesu na račun tuženika otvoren kod Privredne banke Zagreb, br. računa: HR8323400091116006918. Dana 20. siječnja 2025. temeljem gore navedenog zahtjeva tužitelju je zaplijenjen iznos od 244.840,47 eura što je tužitelj saznao uvidom u račun i ispisom dokumentacije od strane Financijske agencije. Tužitelj nadalje navodi kako su on i tuženik 30. lipnja 2023. sklopili ugovor o građenju br. 21184/2023 kojim je tužitelj preuzeo radove na izgradnji proizvodne građevine u Prelogu, Ulica Hrupine (Gospodarska zona sjever). Tužitelj je sve svoje obveze iz tog ugovora pravovremeno ispunio. Temeljem citiranog ugovora o građenju, ispunjavajući svoje obveze iz ugovora tužitelj je predao sukladno članku 11. jamstvo za povrat avansa i to predmetnu zadužnicu broj OV-2080/2023 na iznos od 491.392,24 eura. Istim člankom ugovoreno je da se jamstvo za povrat vraća kad se avans u potpunosti otplati. 3. srpnja 2023. tužitelj je izradio očitovanje kojim potvrđuje da je izdao zadužnicu br. OV-2080/2023 na iznos od 491.392,24 eura te da se navedena zadužnica izdaje kao jamstvo za povrat avansa temeljem članka 11. ugovora o građenju br. 21184/2023, a tuženik je potvrdio primitak svojim potpisom i pečatom. Tužitelj također navodi kako je u ugovoru i očitovanju jasno i nedvosmisleno navedeno da se navedena zadužnica izdaje samo kao jamstvo za povrat avansa, a ne i za druga potraživanja, stoga da tuženik nema pravo podnijeti predmetnu zadužnicu na naplatu te ne samo da pokušava protupravno naplatiti potraživanje kojeg nema, već je tuženik u zakašnjenju s ugovornom obvezom vraćanja zadužnice. Prema odredbi članka 11. citiranog ugovora tuženik je dužan vratiti predmetnu zadužnicu kad se avans u potpunosti otplati. Činjenica da je avans u potpunosti otplaćen proizlazi iz okončane situacije i zapisnika o okončanom obračunu. Dakle, avans je u potpunosti otplaćen, odnosno odrađen od strane tužitelja. Nadalje, tužitelj navodi kako je 7. listopada 2024. sačinjen zapisnik o konačnom obračunu između tuženika, tužitelja i stručnog nadzora kojim okončanim obračunom je utvrđena vrijednost radova po ugovoru, ukupna vrijednost izvedenih radova te iznos za platiti po tom obračunu. U istom zapisniku utvrđeno je da je prethodno tužitelj dostavio okončanu situaciju kojom su obuhvaćeni svi izvršeni radovi i navedeni svi iznosi te da temeljem tog poslovnog

događaja stranke nemaju više nikakvih potraživanja. Tuženik je potpisao ispravu da nema potraživanja ni s osnova avansa koji je osiguran predmetnom zadužnicom, ni s osnova zakašnjenja ni s osnova neizvršenih radova. Zahtjevu za izravnu naplatu tuženik je priložio specifikaciju tražbine u kojoj je izričito naveo da naplatu traži s osnova penala za zakašnjenje u maksimalnom iznosu od 5% od ukupne vrijednosti izvedenih radova. Tužitelj ističe kako tuženik nema pravo potraživati penale za zakašnjenje od tužitelja, jer da tužitelj nije bio u zakašnjenju s izvođenjem radova budući je radove dovršio prije nego što je tuženik ishodio izmjene građevinske dozvole, ali i zato jer tuženik tužitelju nije podnio do završetka radova zahtjev za plaćanje ugovorne kazne. Dakle, čak i da je tužitelj bio u zakašnjenju (a nije), tuženik nema pravo na penale jer ih nije zatražio do završetka radova nego je potpisao da nema potraživanja. Prema posebnim uzancima o građenju koje se primijenjuju na ugovorni odnos stranaka, zahtjev za plaćanje ugovorne kazne za zakašnjenje mora se drugoj ugovornoj strani podnijeti najkasnije do završetka radova/građevine. Tuženik to nije učinio pa nema ni pravo zahtijevati isto. Tuženik je izmjenu i dopunu građevinske dozvole ishodio tek 9. listopada 2024. Naime, dana 9. listopada 2024. Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Prelog izdao je tuženiku rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole. Isto je postalo konačno i pravomoćno protekom roka za žalbu, dakle svakako nakon 9. listopada 2024. što znači da tužitelj nije morao poštovati rok za završetak radova do tog datuma. 7. listopada 2024. sačinjen je zapisnik o konačnom obračunu između tuženika, tužitelja i stručnog nadzora kojim okončanim obračunom je utvrđena vrijednost radova po ugovoru, ukupna vrijednost izvedenih radova te iznos za platiti po tom obračunu. Tužbenim zahtjevom tužitelj traži proglašenje predmetne ovrhe radi pljenidbe i prijenosa zaplijenjenih novčanih sredstava nedopuštenom.

2. U odgovoru na tužbu tuženik osporava u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja te ističe kako nije točno da bi tužitelj sve svoje obveze s osnove sklopljenog ugovora o građenju pravovremeno ispunio. Navodi kako je ugovorom predviđeno da će se radovi po tužitelju na objektu tuženika završiti najkasnije do 19. kolovoza 2024., no oni su završeni tek 27. rujna 2024., kada je izvršena primopredaja radova. Odredbom čl. 20. Ugovora predviđeno je pravo tuženika naplatiti ugovornu kaznu od tužitelja, u visini od 2 promila od ukupno ugovorenog iznosa bez PDV-a, za svaki radni dan kašnjenja radova u odnosu na ugovoreni rok završetka, s tim da ukupni iznos ugovorne kazne ne može biti veći od 5% od ukupne cijene radova bez PDV-a. Također, tuženik navodi kako je istom odredbom ugovora određeno da je tuženik za naplatu ugovorne kazne ovlašten koristiti sva sredstva osiguranja koja su mu predana. Nadalje, tuženik navodi kako je tužitelj s primopredajom radova zakasnio 39 dana te da je stoga razvidno da je na strani tuženika ostvaren uvjet za naplatu ugovorne kazne u visini od 5% od iznosa ukupne cijene radova bez PDV-a odnosno u visini od 244.840,47 eura. Isto tako, tuženik ističe kako zadužnica nije predviđena samo kao jamstvo za povrat avansa, nego i kao sredstvo naplate ugovorne kazne. Nadalje, tuženik navodi kako je direktor tuženika već iduću dan po zakašnjenju obavijestio tužitelja o zadržavanju prava na ugovornu kaznu, kao i na nedostatke u izvođenju radova. Navodi i kako su predstavnici tuženika nastavili s inzistiranjem na ugovornoj kazni i nakon navedenog datuma, na svim zajedničkim sastancima koji su uslijedili, slijedom čega da ne može biti govora o tome da tuženik nije zadržao svoje pravo na ugovornu kaznu. Ističe i kako iz prepiske u razdoblju od 20. do 24. kolovoza 2024. predstavnik tužitelja ne poziva na potrebu ishoda izmjena i dopuna građevinske dozvole niti time opravdava svoje

zakašnjenje. S obzirom na sve izneseno, tuženik predlaže odbiti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti.

3. Tužitelj se očitovao na odgovor na tužbu tuženika podneskom od 18. travnja 2025. u kojem osporava navode tuženika iz odgovora na tužbu i navodi kako nije točno da bi tužitelj s primopredajom radova zakasnio 39 dana. Ističe kako su stranke sklopile Dodatak ugovora o građenju br. 21184/2023 kojim su sporazumno produljili rok izvršenja radova i utvrdili novi rok završetka radova do 19. kolovoza 2024. te izričito i nedvosmisleno ugovorili da je preduvjet za poštivanje navedenog roka ishođenje izmjene i dopune građevinske dozvole. Tužitelj nadalje navodi kako je tuženik izmjenu i dopunu građevinske dozvole ishodio tek 9. listopada 2024., što znači da tužitelj nije morao poštovati rok za završetak radova do tog datuma. Navodi i kako je zadužnica predana isključivo kao jamstvo za povrat avansa. Prema odredbi čl. 11. ugovora tuženik je dužan vratiti zadužnicu kad se avans u potpunosti otplati. Tužitelj ističe kako je činjenica da je avans u potpunosti otplaćen proizlazi iz okončane situacije i zapisnika o okončanom obračunu. Također, tužitelj navodi i kako je tuženika dopisom od 9. siječnja 2025. pozvao na vraćanje navedene zadužnice, a koji da je dopis tuženik primio 17. siječnja 2025., prije podnošenja zahtjeva za izravnu naplatu na temelju zadužnice. Isto tako, tužitelj ističe kako nije točno da je tuženik tužitelja obavijestio o zadržanju prava na ugovornu kaznu, kao i na nedostatke u izvođenju radova.

4. Tijekom postupka tužitelj je ostao u cijelosti kod tužbe i tužbenog zahtjeva, a tuženik se istom protivio u cijelosti.

5. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole od 9.10.2024. (listovi 5-9), Zahtjev za izravnu naplatu od 17.1.2025. (listovi 10-11), specifikaciju tražbina (list 12), Zaduznicu (listovi 13-16), dopis (list 17), Ugovor o građenju od 30.6.2023. (listovi 18-24), Dodatak ugovora o građenju od 28.5.2024. (list 25), okončanu situaciju od 31.10.2024. (list 26), zapisnik o primopredaji izvedenih radova (listovi 27-28), zapisnik o okončanom obračunu (listovi 29-30), ispis elektroničke pošte (list 31), ispisi elektroničke pošte (listovi 41-50), dopis (list 51), preslike povratnica (listovi 57-58), dopis (listovi 59 i 60), u svojstvu svjedoka saslušani su Hrvoje Horvat i Branko Kocijan te su u svojstvu dokazivanja saslušani direktor tužitelja Igor Hobljaj i direktor tuženika Željko Bali.

6. Sud je odbio zahtjev za građevinskim vještačenjem kao nepotreban i odugovlačeći, obzirom su relevantne činjenice utvrđene provođenjem ostalih dokaza.

7. Tužbeni zahtjev tužitelja je osnovan.

8. U čl. 2. st. 1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, dalje: ZPP) određeno je da u parničnom postupku sud odlučuje u granicama zahtjeva koji su stavljeni u postupku. Odredbom čl. 7. ZPP-a, određeno je da su stranke dužne iznijeti činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice, a u čl. 219. istog zakona da je u parnici svaka strana dužna iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika.

9. Nesporo je 30. lipnja 2023. sklopljen Ugovor o građenju između tužitelja i tuženika broj 21184/23.

10. Nesporo je tužitelj izdao zadužnicu radi naplate tražbine vjerovnika ovdje tuženika broj OV-2080/23 od 3.7.2023.

11. Nesporo su parnične stranke ugovorom o građenju ugovorile naplatu ugovorne kazne čl. 20. Ugovora za slučaj kašnjenja radova u odnosu na ugovoreni rok završetka.

12. Sporno jest kada su okončani radovi po predmetnom ugovoru o građenju, kada su trebali biti okončani sukladno Ugovoru o građenju i Dodatku Ugovora o građenju, sporno jest koje potraživanje je osigurano spornom zadužnicom, je li tuženik zadržao pravo naplate ugovorne kazne prije konačnog obračuna te je u cijelosti sporna osnovanost tužbenog zahtjeva.

13. Iz Bjanko zadužnice solemnizirane od vršitelja dužnosti javnog bilježnika Sandre Marodi pod brojem: OV-2080/2023 od 03. srpnja 2023. proizlazi kako je ista izdana radi naplate iznosa od 491.392,24 eura.

14. Iz dopisa tužitelja upućenog tuženiku od 3. srpnja 2023., a čiji primitak je potpisom i pečatom potvrdio tuženik, proizlazi da se navedena zadužnica izdaje kao jamstvo za povrat avansa temeljem čl. 11. Ugovora o građenju br. 21184/2023.

15. Iz Ugovora o građenju br. 21184/2023 od 30. lipnja 2023. proizlazi kako su isti sklopili tužitelj kao izvođač i tuženik kao naručitelj radi izvođenja radova na izgradnji proizvodne građevine u Prelogu. Ugovorena je cijena radova u iznosu od 4.913.922,47 eura bez PDV-a odnosno 6.142.403,09 eura s PDV-om s rokom završetka izvođenja ugovorenih radova 17. srpnja 2024.

16. Člankom 11. Ugovora o građenju ugovoreno je kako za povrat avansa izvođač dostavlja naručitelju zadužnicu ovjerenu kod javnog bilježnika u iznosu od 10% od ugovorene vrijednosti radova bez PDV-a te da se jamstvo za povrat vraća kad se avans u potpunosti otplati. Također, ugovoreno je da će izvođač dostaviti zadužnicu kao jamstvo za uredno ispunjenje ugovora u iznosu od 10% od ugovorene vrijednosti radova bez PDV-a, kao i da će, u slučaju da izvođač povrijedi ugovorne obveze, naručitelj pisanim putem obavijestiti izvođača o namjeri naplate jamstva za uredno ispunjenje ugovora te mu u istom odrediti primjeren rok za uredno ispunjenje ugovornih obveza.

17. Člankom 20. Ugovora o građenju stranke su ugovorile ugovornu kaznu odnosno da naručitelju pripada pravo od izvođača naplatiti ugovornu kaznu u visini 2 promila od ukupno ugovorenog iznosa bez PDV-a za svaki radni dan kašnjenja radova u odnosu na ugovoreni rok završetka, s tim da ukupni iznos ugovorene kazne ne može biti veći od 5% od ukupne cijene radova bez PDV-a. Također, ugovoreno je kako je naručitelj za naplatu ugovorne kazne ovlašten koristiti sva sredstva osiguranja koja su mu predana po navedenom ugovoru.

18. Iz Dodatka Ugovora o građenju br. 21184/2023 proizlazi kako su parnične stranke, zbog izmjena radova tijekom izvođenja i izmjena projektnog rješenja u dijelu elektroinstalaterskih radova i radova strojarskih instalacija te izvođenja dodatnih

radova prema izvedbenom projektu i izvedbenom troškovniku, sporazumno produžile rok i utvrdile novi rok završetka radova do 19. kolovoza 2024. U čl.3. Dodatka Ugovora navodi se i kako je preduvjet za poštivanje navedenog roka ishođenje izmjeren i dopune građevinske dozvole od strane naručitelja.

19. Iz Zapisnika o primopredaji radova od 27. rujna 2024. proizlazi kako su radovi izvedeni zaključno s danom 18. rujna 2024., a da je primopredaja radova izvršena 27. rujna 2024.

20. Iz Zapisnika o okončanom obračunu od 7. listopada 2024. proizlazi kako je su stranke utvrdile kako je izvođač dostavio naručitelju obračun izvršenih ugovorenih radova i to u sklopu okončane situacije 31. listopada 2024., za sveukupno izvršenje radova te kako su navedenom okončanom situacijom obuhvaćeni svi izvršeni radovi i u izgradnji, kao i navedeni svi priznati iznosi po privremenim situacijama, zaključno s 10/24, pa da temeljem tog poslovnog događaja stranke nemaju više nikakvih potraživanja.

21. Svjedok Hrvoje Horvat u bitnom je iskazao kako je zaposlenik tužitelja i voditelj projekta te je u konkretnom slučaju bio glavni inženjer gradilišta i bio prisutan sklapanju ugovora o građenju između parničnih stranaka. Kao jamstvo za dani avans tužitelj je dao zadužnicu na iznos od 10% vrijednosti ugovorenih radova te je prilikom sklapanja ugovora o građenju ugovoreno da će se prema fakturiranim računima avans umanjivati sve do okončanja situacije i končanog obračuna. Situacija je okončana i potpisana 31.10.2024. U odnosu na prvotno ugovoreni rok izvođenja radova isti je bio produljivan zbog izmjene projektne dokumentacije te je zbog toga sklopljen i dodatak ugovoru o građenju. Prilikom sklapanja ugovora o građenju ugovoreni su i penali za slučaj kašnjenja sveukupno maksimalno do iznosa od 5% ugovorene vrijednosti radova. Prilikom potpisivanja okončane situacije i zapisnika o okončanom obračunu nije bilo govora o tome da bi tuženik zadržao pravo na penale odnosno ugovornu kaznu. Smatra da nikakvog kašnjenja u izvođenju radova nije bilo, naime do produljivanja radova je došlo radi izmjene i dopune građevinske dozvole, a koja je izdana nakon primopredaje radova, nakon što su isti već izvršeni. Nisu službeno povrat zadužnice, iako je avans bio otplaćen, smatrali su da će se ista vratiti po otplati avansa. Zapisnik o primopredaji radova potpisan je 27.9.2024. Zgrada je u tom trenutku bila dovršena. Do 27.9.2024. tuženik nije stavio nikakav zahtjev za isplatu penala. Zapisnik o okončanom obračunu potpisan je s danom 7.10.2024. Tuženik je tražio izvođenje radova prije izdavanja građevinske dozvole radi izmjena u projektu, a time je tužitelj na sebe preuzeo rizik. Ugovorom o građenju bio je ugovoren rok od 365 dana za izvedbu radova od sklapanja ugovora. Dodatkom ugovora o građenju utvrđen je novi rok za završetak radova i to je bio 19.8.2024., ali uz preduvjet da je ishođena izmjena i dopuna građevinske dozvole od strane naručitelja. Možda je bilo u periodu od 20.8.2024. do 4.9.2024. nekakvih razgovora odnosno korespondencije s tuženikom vezano uz kašnjenje s radovima. Na upit punomoćnika tuženika jesu li u navedenoj korespondenciji spomenuli kašnjenje zbog izmjene projektne dokumentacije svjedok je iskazao kako to nisu trebali, jer je i sam dodatak ugovora o građenju bilo sklopljen zbog izmjene projektne dokumentacije. Preduvjet za završetak svih radova bilo je ishođenje građevinske dozvole koja je ishođena u listopadu 2024., a oni su završili radove 27.9.2024. Mailom od 20.8.2024. nije dobio dojam da su oni u zakašnjenju i da će se potraživati penali.

22. Iz iskaza svjedoka Branka Kocijana proizlazi kako je bio glavni nadzorni inženjer prilikom izvođenja predmetnih radova. Zna da je bilo tijekom izvođenja radova određenih nezadovoljstava od strane investitora vezano uz rokove izvođenja radova. Poznato mu je da je sklopljen dodatak ugovora o građenju, ali njemu isti nikada nije bio dostavljen. Bio je prisutan na prvom sastanku radi primopredaje izvedenih radova, ne može točno reći zbog proteka vremena kada je to bilo i na tom sastanku na zapisnik su popisani svi nedostaci koji su bili naknadno otklonjeni od strane izvođača te je potom bila potpisana okončana situacija i zapisnik o okončanom obračunu i primopredaji radova. On nije bio prisutan potpisivanju zadnjeg zapisnika o primopredaji izvedenih radova. Njemu nije bilo rečeno niti je čuo da bi bilo govora o tome da bi investitor zadržao pravo na ugovornu kaznu zbog kašnjenja te je dodao kako je njemu bilo i bitno da na zapisniku stoji da nema penala, što i stoji u zapisniku. Nadalje, svjedok je iskazao koliko je njemu poznato, izvođač je dao dvije zadužnice, jednu za daljnji avans, a drugu za dobro izvršenje ugovora i garantni rok. Koliko je njemu poznato, tužitelj nije tijekom izvođenja radova pravdao kašnjenje izmjenama u projektu ili izdavanju građevinske dozvole. Bio je uvršten u korespondenciju između parničnih stranaka tijekom kolovoza 2024., u kojem bi bilo govora o ugovornoj kazni, međutim njemu dodatak ugovora o građenju nikada nije bio dostavljen i on ne zna što je istim bilo definirano, zapisnikom o konačnom obračunu odnosno potpisivanju tog zapisnika od strane parničnih stranaka on nije bio prisutan, ali očito je tada bila donesena odluka od strane investitora da ne naplaćuju ugovornu kaznu, jer isto ne stoji u zapisniku. Zbog čega je investitor na kraju odlučio ne potraživati ugovornu kaznu i koji je bio njegov dogovor s izvođačem on ne zna, jer nije bio prisutan njihovim zadnjim dogovorima. Zahtjev za izmjenu i dopunom građevinske dozvole podnio je tuženik i tuženik nije mogao ishoditi uporabnu dozvolu prije ishoda pravomoćne izmjene i dopune građevinske dozvole. Tuženik ne bi smio koristiti zgradu prije nego mu je izdana uporabna dozvola. Tijekom potpisivanja zapisnika o primopredaji radova 27.9.2024. među strankama nije bilo sporno da je tužitelj izveo sve radove iz ugovora. Nije bilo sporno da je tužitelj odradio avans koji je primio po tom ugovoru. Nije bilo sporno ni koliko investitor ovdje tuženik mora platiti tužitelju po konačnom obračunu. Tužitelj je odradio sve radove prije nego je izmjena i dopuna građevinske dozvole postala pravomoćna. On nikad nije vidio konkretan zahtjev s konkretnim iznosima za plaćanje ugovorne kazne istaknut od strane tuženika.

23. Direktor tužitelja Igor Hobljaj je iskazao kako je kao direktor tužitelja potpisao ugovor o građenju s tuženikom te su tom prilikom kao sredstva osiguranja izdane dvije zadužnice, jedna za dani avans, a druga za dobro izvođenje radova, koja je kasnije prenamijenjena u garantni rok. Nakon okončanja radova zatražili su i oni sami, a kasnije po punomoćniku, vraćanje zadužnice dane za avans, no predmetne zadužnice nikada nisu vraćene, a zadužnica dana za avans je predana na Financijskoj agenciji radi izravne naplate. Nije bilo kašnjenja u radovima od strane tužitelja. Naime, zbog izmjene projektne dokumentacije rok za izvođenje radova se produljio, što je konstatirano i utvrđeno dodatkom ugovora o građenju te su radove okončali i prije roka određenog dodatkom ugovora o građenju, prije nego je donesena pravomoćna izmjena i dopuna građevinske dozvole, što znači da su radili protivno Zakonu o građenju, jer oni nisu ni smjeli raditi prije nego je izdana valjana građevinska dozvola, ali su išli na ruke investitoru i da se radovi što prije okončaju. On nije osobno potpisao zapisnik o okončanom obračunu i primopredaji radova, već drugi kolega, ali koliko zna tada nije bilo govora o ugovornoj kazni odnosno penalima. Bilo je govora o tome u kolovozu 2024., međutim oni su nakon toga sve radove izveli i završili u rujnu 2024., i

tada o tome nije bilo govora. Prema uzancama koje se primjenjuju prema Ugovoru o građenju kašnjenje se treba upisati u građevinski dnevnik i biti ovjereno od strane nadzora, a što u konkretnom slučaju nije učinjeno i toga nema. Osim u mailu iz kolovoza 2024., sljedeći put su za ugovornu kaznu čuli tek kad je pokrenut postupak izravne naplate kod Fine, između toga u tom periodu i neposredno nakon potpisivanja zapisnika o konačnom obračunu nikakvog govora o ugovornoj kazni nije bilo, niti ih je netko u vezi toga od strane tuženika kontaktirao.

24. Direktor tuženika Željko Bali je iskazao kako je bio prisutan prilikom sklapanja ugovora o građenju s ovdje tužiteljem te mu je poznato da su bile od strane tužitelja dane dvije zadužnice, jedna za avans, a druga za dobro izvršenje radova koju je kasnije sam tužitelj dopisom prenamijenio u garantni rok, što oni nisu ni znali. Ugovorom o građenju rok za izvršenje radova je bila jedna godina, dakle 17.6.2024., međutim ti radovi nisu bili okončani do tog dana. Naime, došlo je prethodno do malih izmjena u projektnoj dokumentaciji zbog izgradnje nadstrešnice te nekakvih sitnih promjena vezanih uz elektroinstalacije, pa je došlo do sklapanja dodatka ugovora o građenju kojim je ugovoren kao krajnji rok 19.8.2024. Međutim, ni do tada radovi nisu okončani, tužitelj je za to iznosio razne izgovore te su u korespondenciji koja je predana u spis u kolovozu 2024. izjavili da će tražiti penale. Bilo je dogovoreno da će primopredaja biti izvršena nakon tog roka, no prilikom prvog obilaska uočeni su nedostaci i to 24.9.2024. za koji je izvođač rekao da će biti otklonjeni u roku od 2-3 dana te je dogovorena primopredaja izvedenih radova 27.9.2024. Oni su taj zapisnik potpisali, oni su neuka stranka. 27.9.2024. pregledali su objekt i činilo se da je sve u redu te su potpisali zapisnik. Točno je da su radovi bili izvršeni 18.9.2024., međutim tada su bili uočeni nedostaci koji su otklonjeni do 26.9.2024. i 27.9.2024. je potpisan zapisnik o primopredaji izvedenih radova. Zapisnik o okončanom obračunu potpisan je 7.10.2024. te su nakon toga, nakon što su zgradu željeli prilagoditi za njihovo funkcioniranje uočili i druge nedostatke i pokušavali stupiti u kontakt s tužiteljem, ali se oni uopće nisu javljali, oni su smatrali da to nije fer i korektno te su se tada odlučili na aktiviranje zadužnice i naplatu ugovorne kasne zbog kašnjenja. Tokom potpisivanja zapisnika o primopredaji radova on je rekao gospodinu Horvatu da će tražiti penale, a nedostaci koji su se naknadno pojavili bili su okidač za to. On je direktor tuženika od 2025. godine. Ugovor i dodatak ugovora o građenju potpisivao je direktor Dragan Bali. Zapisnik o primopredaji radova i konačni obračun potpisivali su on i Dragan Bali. Mail u kojem se spominje ugovorna kazna u kolovozu 2024. pisao je Dragan Bali. Nakon što mu je predočena mail korespondencija od 20.8.2024. istaknuo je kako smatra da su cijelom tom e-mail porukom zatraženi penali odnosno ugovorna kazna, a na upit punomoćnika u kojem iznosu su isti zatraženi u tom e-mailu, iskazao je da u iznosu kako je to bilo ugovoreno ugovorom, a koji je priložio sam izvođač radova.

25. Sud je prihvatio svu pisanu dokumentaciju kao vjerodostojnu, kao i iskaze svjedoka i direktora tuženika i tužitelja, osim iskaz direktora tuženika u dijelu u kojem isti navodi da bi tuženik pravovremeno zadržao pravo na ugovornu kaznu i o tome obavijestio tužitelja.

26. Naime, tužitelj je tijekom postupka osporavao da bi tuženik pravovremeno zadržao pravo na naplatu ugovorne kazne, dok se tuženik pozivao na korespondenciju elektroničkim porukama koju su predstavnici stranaka vodili tijekom kolovoza 2024. te isticao kako je zadržao pravo na ugovornu kaznu.



27. Međutim, uvidom u navedenu komunikaciju, sud isto ne utvrđuje. Naime, u priloženim porukama elektroničke pošte iz kolovoza 2024. nigdje ne proizlazi da bi tuženik zadržao pravo naplate ugovorne kazne zbog kašnjenja odnosno da bi podnio zahtjev za njezinu isplatu. Točno jest da u e-mail poruci koju je direktor tuženika uputio tužitelju stoji "pripremajte svoj pregled i zapisnik i kako ćete nadoknaditi sve. Od kašnjenja do kvalitete pojedinih dijelova radova. To je najbolja solucija.", međutim, iz navedenog nikako ne proizlazi da tuženik zadržava pravo naplate ugovorne kazne. Posebice ukoliko se uzme u obzir da se ni u kasnijoj komunikaciji ne spominje naplata ugovorne kazne te da prethodno u istoj poruci tuženik spominje bonifikacije koje bi tužitelj trebao priznati za kašnjenja u Prelogu i Čehovcu.

28. Iz elektroničke pošte od 7. siječnja 2025. je vidljivo da je tuženik pisanim putem zatražio naplatu ugovorne kazne zbog kašnjenja i to u iznosu od ukupno 244.176,86 eura. Međutim, to je nesporno bilo nakon završetka radova i primopredaje radova koja je izvršena 27. rujna 2024.

29. Sukladno odredbi čl. 2. Posebnih uzanci o građenju ("Narodne novine" br. 137/2021, 155/2025, dalje: Posebne uzance) određeno je kako se Posebne uzance o građenju ne primjenjuju ako su ugovaratelji isključili njihovu primjenu. Kako ugovorom o građenju niti njegovim dodatkom koji su sklopljeni između stranaka nije isključena primjena Posebnih uzanci iste se primjenjuju na konkretan odnos između stranaka, u dijelu u kojem nisu u suprotnosti s odredbama ugovora.

30. Odredbom čl. 47. Posebnih uzanci propisano je kako se zahtjev za plaćanje ugovorne kazne mora drugoj ugovornoj strani podnijeti bez odgađanja kad se steknu razlozi, a najkasnije do završetka radova/građevine.

31. Odredbom čl. 353. st. 5. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ br. 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022, 145/2023, 155/2023, dalje: ZOO) propisano je da vjerovnik ne može zahtijevati ugovornu kaznu zbog zakašnjenja, odnosno neurednog ispunjenja ako je primio ispunjenje obveze, a nije bez odgađanja priopćio dužniku da zadržava svoje pravo na ugovornu kaznu.

32. Sud smatra kako je tijekom postupka nedvojbeno utvrđeno da tuženik nije postupio sukladno odredbi čl. 47. Posebnih uzanci o građenju, kao ni odredbi čl. 353. st. 5. ZOO-a i bez odgađanja, najkasnije do primopredaje radova odnosno završetka radova, priopćio da zadržava pravo na ugovornu kaznu i podnio zahtjev za plaćanje iste. U prilog navedenog govori i činjenica da isto nije navedeno ni u zapisniku o primopredaji izvedenih radova, a ni zapisniku o okončanom obračunu. Štoviše, u Zapisniku o okončanom obračunu od 7. listopada 2024. se navodi kako stranke temeljem tog poslovnog događaja nemaju više nikakvih potraživanja. Također, iako je direktor tuženika iskazao da je on sam izjavio direktoru tužitelja da će tražiti naplatu ugovorne kazne, nitko od saslušanih svjedoka to ne potvrđuje, a sam direktor tuženika kasnije u svom iskazu navodi kako je tuženik konačnu odluku o naplati ugovorne kazne donio nakon što su se počeli javljati drugi nedostaci na građevini, a sve nakon primopredaje radova.

33. Dodaje se i kako iz Dodatka ugovora o građenju br. 21184/2023 nedvojbeno proizlazi kako je preduvjet za poštivanje roka za završetak radova utvrđenog

Dodatkom ugovora o građenju ishođenje izmjene i dopune građevinske dozvole od strane naručitelja, ovdje tuženika.

34. Nesporo jest da je primopredaja radova izvršena 27. rujna 2024., a iz zapisnika o primopredaji izvedenih radova proizlazi da su radovi izvedeni zaključno s 18. rujna 2024., a Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole KLASA: UP/I-361-03/24-01/000342, URBROJ: 2109-09-3/01-24-0011 doneseno je 9. listopada 2024.

35. S obzirom na sve navedeno, sukladno citiranoj odredbi čl. 353. st. 5. ZOO-a tuženik ne može zahtijevati ugovornu kaznu zbog zakašnjenja te je neosnovano podnošenje zahtjeva za izravnu naplatu predmetne ugovorne kazne temeljem izdane Bjanko zadužnice, stoga je sud u cijelosti prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja i presuđeno je kao pod točkom I. izreke ove presude.

36. Odluka o troškovima temelji se na čl. 154. st. 1. ZPP-a te s obzirom da je tužitelj u cijelosti uspio u sporu, tuženik je dužan tužitelju naknaditi priznate troškove postupka u cijelosti.

37. Troškovi su odmjereni sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 138/23, dalje: Tarifa) te su tužitelju priznati trošak sastava prijedloga za proglašenje pljenidbe i prijenosa nedopuštenim u iznosu od 4.605,00 eura sukladno Tbr. 13. Tarife, sastava tužbe u iznosu od 4.605,00 eura, sukladno Tbr. 7. toč. 1. Tarife, sastav podneska od 22. travnja 2025. u iznosu od 4.605,00 eura, sukladno Tbr. 8. toč. 1. Tarife, zastupanja na ročištima 7. srpnja 2025., 23. veljače 2026., 26. ožujka 2026. u iznosu od 4.605,00 eura za svako ročište, sukladno Tbr. 9. toč. 1. Tarife, zastupanje na ročištu za objavu presude u iznosu od 100,00 eura, sukladno Tbr. 9. toč. 3. Tarife, pripadajući pdv u iznosu od 6.932,50 eura, sudsku pristojbu na tužbu u iznosu od 331,81 eura, sudsku pristojba na presudu u iznosu od 663,62 eura, sveukupno u iznosu od 35.657,93 eura.

38. Slijedom svega navedenog, riješeno je kao u izreci ove presude.

Prelog, 7. svibnja 2026.

Sutkinja:  
Nina Markulija

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana po primitku presude, nadležnom županijskom sudu, putem ovog suda, pismeno u tri primjerka.

O tome obavijest:

1. Tužitelj po punomoćnicima
2. Tuženik po punomoćniku



Broj zapisa: **9-30887-a5e70**

Kontrolni broj: **086e5-3f7d9-9fc50**

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 Čakovcu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.