REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI
Velika Gorica, Trg kralja Tomislava 36

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski sud u Velikoj Gorici, po sutkinji Ivani Klaić Žlepalo, u pravnoj stvari tužitelja Demijana Bačića, OIB: 28533335120, Meštrovićev trg 5, Zagreb, kojeg zastupa punomoćnica Vitorija Svić, odvjetnica u Zagrebu, protiv tuženika Ilana Kundiha, OIB: 54651920845, Augusta Šenoe 9, Staro Čiče, radi isplate, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave 28. rujna 2026. u nazočnosti zamjenice punomoćnice tužitelja Tee Šulentić, odvjetnice u Zagrebu i u odsutnosti uredno pozvanog punomoćnika tuženika, na temelju odredbe članka 335. stavak 4. ZPP-a, 27. studenoga 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku Ilanu Kundihu, OIB: 54651920845, Augusta Šenoe 9, Staro Čiče isplatiti tužitelju Demijanu Bačiću, OIB: 28533335120, Meštrovićev trg 5, Zagreb, iznos od 25.000,00 EUR (slovima: dvadeset pet tisuća eura) sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 3. travnja 2025. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope 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 za tri 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.

II. Nalaže se tuženiku Ilanu Kundihu, OIB: 54651920845, Augusta Šenoe 9, Staro Čiče, naknaditi tužitelju Demijanu Bačiću, OIB: 28533335120, Meštrovićev trg 5, Zagreb parnični trošak u iznosu od 3.717,90 EUR (slovima: tri tisuće sedamstosedamnaest eura i devedeset centi) sa zakonskim zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 27. studenoga 2026. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope 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 za tri 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, u roku od petnaest dana.

III. Odbija se kao neosnovan tužiteljev zahtjev za naknadu troška parničnog postupka u iznosu od 437,50 eura s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama.

IV. Odbija se kao neosnovan tuženikov zahtjev za naknadu troška parničnog postupka u iznosu od 2.475,00 eura.

Obrazloženje

1. Tužitelj podnio tužbu protiv tuženika u kojoj je naveo da je s tuženikom sklopio Predugovor o kupoprodaji nekretnine 25. rujna 2023. kojim su se tužitelj i tuženik obvezali sklopiti glavni ugovor kojim je tuženik imao prodati, a tužitelj kupiti kuću neto površine 119,10 m2 koja je trebala biti sagrađena na zk.č. br. 229/2 upisanoj u zk.ul. 143. k.o. Staro Čiče. Naveo je da je Predugovor ovjeren potpisima tužitelja kao kupca i tuženika kao prodavatelja pod brojem OV-13106/2023 od 25. rujna 2023. kod javnog bilježnika Jasminke Vrba u Zagrebu, Ivana Šibla 13. Dalje je naveo da se Predugovorom se tuženik obvezao sagraditi nekretninu do stupnja gotovosti pogodnog za useljenje po principu „ključ u ruke“, a nekretnina je trebala biti izgrađena u ožujku 2024. pri čemu je ugovoreno da je rok dovršetka izgradnje bitan sastojak ugovora. Naveo je da u ugovorenom roku tuženik nije dovršio izgradnju do stupnja gotovosti pogodnog za useljenje, da je u više navrata usmeno i putem WhatsApp poruka komunicirao s tužiteljem, te je prigovarao kako zbog kršenja ugovorenog roka tako i zbog nedostataka koje je uočio kada je povremeno dolazio na gradilište, ali je pristao na produljenje roka. S obzirom na to da tuženik ni u daljnjem roku odnosno do 23. listopada 2024. nije dovršio izgradnju nekretnine do stupnja dovršenosti pogodnog za useljenje, te da je iz njegovog držanja i stanja na gradilištu bilo nedvojbeno jasno da svoju obvezu neće izvršiti niti do početka 2025., tužitelj je pisano obavijestio tuženika kako raskida Predugovor, a s obzirom na to da je ugovor raskinut krivnjom tuženika, tužitelj je pozvao tuženika da sukladno članku 3.6. Predugovora vrati tužitelju dvostruki iznos primljene kapare, odnosno ukupno 30.000,00 EUR što je tuženik djelomično izvršio uplatom iznosa od 5.000,00 EUR dok ovom tužbom tužitelj i dalje potražuje od tuženika isplatu iznosa od 25.000,00 EUR, a sukladno članku 3.6. Predugovora. Stoga predlaže prihvatiti tužbeni zahtjev te tuženika obvezati na naknadu parničnog troška tužitelju s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od donošenja presude do isplate.

2. U odgovoru na tužbu tuženik je naveo da se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti i po svim osnovama. Naveo je kako nije sporno da su tužitelj i tuženik 25. rujna 2023. sklopili Predugovor o kupoprodaji nekretnine kojim su se tužitelj i tuženik obvezali sklopiti glavni ugovor o kupoprodaji kojim tužitelj kupuje kuću neto površine 119,10 m2, a koju je na kč.br.: 229/3, upisana u zk.ul. 1703 (ranije upisane u zk.ul.143) k.o. Staro Čiče, po principu „ključ u ruke“ bio dužan sagraditi tuženik do stupnja

gotovosti pogodnog za useljenje. Također da nije sporno ni da je između tužitelja i tuženika bio ugovoren rok dovršetka gradnje kuće, međutim naveo je da je tužitelja pravovremeno obavijestio o svi objektivnim razlozima kašnjenja, a na koje tuženik nije imao utjecaj, te je obavijestio tužitelja kako gradnja neće biti dovršena do ugovorenog roka. Dakle, da je tuženik tužitelja usmeno obavijestio i prije nego što je tužitelj "prigovarao" zbog kršenja ugovorenog roka, a ne da bi tuženik svjesno ili namjerno kršio odredbe Predugovora kako to pogrešno pokušava prikazati tužitelj. Naveo je i da su neosnovani navodi tužitelja kako se radovi nisu odvijali dinamikom sukladno uvjetima iz Predugovora, te kako je tužitelj uočio ozbiljne i jasno vidljive nedostatke izvedenih radova, a s obzirom na to da je tužitelja o svemu navedenome, pravovremeno obavijestio upravo tuženik pa su ovakvi navodi tužitelja dolozni i usmjereni isključivo na ostvarenje uspjeha u ovom postupku. Dalje je naveo da je tuženik tužitelju isplatio iznos od 5.000,00 EUR kao naknadu za pretrpljenu štetu zbog kašnjenja u izvođenju radova sve slijedom usmenog dogovora s tuženikom, a ne kao dio povrata duple kapare kako to pogrešno pokušava prikazati tužitelj. Istaknuo je kako je s tužiteljem sve dogovarao usmenim putem, te su njihovi usmeni dogovori u bitnome različiti od onoga što pokušava prikazati tužitelj. Slijedom svega iznijetoga predlaže sudu u cijelosti odbiti tužbu, a tužitelju naložiti da tuženiku naknadi prouzročeni parnični trošak.

3. Tijekom postupka sud je, imajući u vidu da stranke nisu osporavale vjerodostojnost dokumentacije priložene u preslikama izveo dokaze uvidom u preslike Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 25. rujna 2023. (list 4-7 spisa), Građevinske dozvole (list 8-10 spisa), fotografija (list 11-44 spisa), izlista Whatsapp poruka (list 45-49 i 52-55 spisa), Dopisa od 23. listopada 2024. (list 50 spisa), saslušao tužitelja Demijana Bačića, svjedokinju Samantu Bačić te Dubravka Kundiha.

4. Sud nije izveo dokaz saslušanjem tuženika Ilana Kundiha jer je tijekom postupka utvrđeno da on nema neposredna saznanja o odlučnim činjenicama u predmetu spora jer je nesporno da je tužitelj posao dogovarao sa svjedokom Dubravkom Kundihom dok je tuženik samo formalno bio naveden kao stranka predmetnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine.

5. Na temelju tako provedenog dokaznog postupka, ocijenivši svaki dokaz zasebno i sve dokaze zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, u skladu s odredbom članka 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj: 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, 80/2022, 114/2022, 155/2023, 146/2025; dalje u tekstu: ZPP) sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

6. Predmet postupka je tužiteljev zahtjev za isplatu iznosa od 15.000,00 eura s osnove dvostruke kapare.

7. Između stranaka nije sporno da su bile u obveznom odnosu na temelju Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 25. rujna 2023. ugovora o građenju s odredbom „ključ u ruke", te da je taj posao s tužiteljem dogovarao Dubravko Kundih. Također nije sporno ni da je tužitelj tuženiku isplatio kaparu u iznosu od 15.000,00 eura te da je rok za dovršetak gradnje bio bitan sastojak ugovora. Nesporno je da je tužitelj od tuženika

tražio povrat dvostruke kapare te da mu je tuženik isplatio iznos od 5.000,00 eura zbog čega ostatak do 30.000,00 eura, odnosno iznos od 25.000,00 eura potražuje ovom tužbom.

8. Tuženik je u odgovoru na tužbu osporio da bi ugovor bio raskinut, međutim, tijekom postupka je i ta činjenica postala nesporna.

9. Dakle, odlučne činjenice koje je valjalo utvrditi su je li Predugovor o kupoprodaji nekretnine raskinut i ima li tužitelj pravo na povrat dvostruke kapare.

10. Radi utvrđenja odlučnih činjenica sud je izvršio uvid u Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 25. rujna 2023. (list 4-7 spisa), Dopis od 23. listopada 2024. (list 50 spisa), preslike Whatsapp poruka (list 45-49 i 52-55 spisa), te saslušao tužitelja (list 74 spisa) i svjedoke Samantu Bačić (list 73 spisa) i Dubravka Kundiha (list 81 spisa).

11. Odredbom članka 620. ZOO propisano je da se ugovorom o građenju izvođač obvezuje prema određenom projektu izgraditi u ugovorenom roku određenu građevinu na određenom zemljištu, ili na takvom zemljištu, odnosno na postojećoj građevini izvesti kakve druge građevinske radove, a naručitelj se obvezuje isplatiti mu za to određenu cijenu. Ugovor o građenju mora biti sklopljen u pisanom obliku (stavak 2.). Ako ugovor o građenju sadrži odredbu "ključ u ruke" ili neku drugu sličnu odredbu, izvođač se samostalno obvezuje izvesti sve radove potrebne za izgradnju i uporabu građevine (članka 630. stavak 1. ZOO).

12. Uvidom u Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 25. rujna 2023. (list 10-11 spisa) sud je utvrdio da on po svom sadržaju u članku 1., 2. i 3. tog ugovora predstavlja ugovor o građenju s odredbom „ključ u ruke“ iz članka 620. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj: 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022, 145/2023, 155/2023; dalje u tekstu ZOO) budući da se tuženik obvezao u ugovorenom roku, do ožujka 2024. na zemljištu oznake kč. br. 229/3, upisanom u zk. ul. br. 143, k.o. Staro Čiče sagraditi kuću neto površine 119,10 m2, a tužitelj mu se za to obvezao isplatiti iznos od 210.000,00 eura. Pritom valja reći da je u Predugovoru očitom omaškom kao rok za završetak gradnje naveden ožujak 2023., što je nelogično budući da je sam Predugovor zaključen 25. rujna 2023. Osim toga, tijekom postupka postalo je nesporno da je rok za završetak gradnje bio ožujak 2024.

12.1. Također, uvidom u članak 3., točku 3.6. Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 25. rujna 2023. sud je utvrdio da su stranke ugovorile da u slučaju raskida Predugovora krivnjom prodavatelja, prodavatelj vraća kupcu iznos dvostruke kapare.

13. Uvidom u izliste Whatsapp poruka od 23. rujna 2024. (list 45 i 46 spisa) sud je utvrdio da je tužitelj obavijestio Dubravka Kundiha da zahtijeva ispunjenje obveze. Iz preslike Whatsapp poruke od 18. listopada 2024. (list 47 spisa) sud je utvrdio da je tužitelj, nakon što ni u naknadnom roku nije dobio ispunjenje ugovora, izjavio da raskida ugovor te je tražio povrat kapare u dvostrukom iznosu.

14. Tužitelj Damjan Bačić saslušan na glavnoj raspravi održanoj 25. svibnja 2026. u svom je iskazu naveo da je kuća koja je predmet predugovora o kupoprodaji bila početno u roh-bau stanju, a oni su se, nakon što su se odlučili za kupnju, dogovorili s gospodinom Dubravkom Kundihom da je dovede u stanje dovršenosti "ključ u ruke" te su nakon ljeta 2023. potpisali predugovor u kojem su rok za dovršetak s ožujkom 2024. odredili kao bitan sastojak ugovora jer im je bilo bitno što prije se useliti. Naveo je da je prilikom sklapanja predugovora kod javnog bilježnika prvi i zadnji put vidio Ilana Kundiha koji je na potpisivanje predugovora došao zajedno s gospodinom Dubravkom, jer je cijeli posao dogovaran preko Dubravka Kundiha. Nakon što su sklopili predugovor on je u automobilu gospodinu Dubravku Kundihu dao kaparu u iznosu od 15.000,00 eura. To je bilo u rujnu 2023. Naveo je kako je gospodin Dubravko obećavao da će kuća biti gotova do siječnja 2024., ali do rujna 2024. na kući se ništa nije radilo i ništa nije bilo napravljeno, a kada su nakon mora 2024. došli pogledati stanje kuće vidjeli su da su ugrađeni prozori, međutim to je bilo pogrešno učinjeno, rolete su propuštale vodu te je po podovima kuće bilo lokvi, a knauf koji je bio pripremljen za izradu pregradnih zidova stajao je u vodi. Kada su vidjeli stanje kuće nazvao je gospodina Dubravka i prigovorio mu za pogrešnu ugradnju prozora i roleta na što je on rekao da je to sve dobro ugrađeno, iako je bilo evidentno da nije, te mu je rekao neka mu da još mjesec dana da to popravi i da dovrši kuću. Naveo je da je nakon mjesec dana ponovno došao pogledati kuću i vidio je da ništa nije napravljeno niti su ispravljeni nedostaci u montaži prozora i roleta i tada mu je bilo jasno da od toga svega neće biti ništa te se obratio odvjetnici jer nije znao kako sam riješiti tu situaciju budući da je gospodin Dubravko na svaki njegov poziv i prigovor odgovarao da je sve u redu i da će kuća biti dovršena. Nakon što je prošlo tih mjesec dana odvjetnica je tuženiku, koji je formalno bio naveden u predugovoru poslala dopis da raskida predugovor o kupoprodaji nekretnine. Nakon tog dopisa gospodin Dubravko mu je uplatio 5.000,00 eura na ime povrata dvostruke kapare te mu je tada rekao da će mu ostatak naknadno uplatiti međutim to nije učinio već mu je poslao poruku, a prijepis koje je priložio u spis da mu planira ponovno uplatiti do kraja tjedna jer očekuje neke novce, međutim to nikad nije učinio. Zato u ovom postupku potražuje iznos od 25.000,00 eura do ukupnog iznosa dvostruke kapare u iznosu od 30.000,00 eura. Naveo je kako je Dubravko Kundih bio ovlašten primiti kaparu jer je dogovor oko cijelog posla išao isključivo sa gospodinom Dubravkom dok je tuženik, Ilan Kundih a koji je njegov sin samo formalno bio naveden u ugovoru jer je na njega glasila ta čestica na kojoj se nalazila kuća kao i građevinska dozvola za istu. Istaknuo je da je Dubravko Kundih znao da tužitelj imam dvoje male djece od kojih je jedno s poteškoćama u razvoju te da je podstanari i da im je bitno da čim prije uđu u vlastitu kuću.

15. Svjedokinja Samanta Bačić saslušana na glavnoj raspravi održanoj 25. svibnja 2026. u svom iskazu je navela da je ona pronašla gospodina Dubravka Kundiha koji je zapravo vodio cijeli taj posao s gradnjom, a tuženik se na toj čestici na kojoj je bila kuća koju su oni željeli kupiti vodio kao vlasnik, no svi razgovori vodili su se sa gospodinom Dubravkom Kundihom. U trenutku kada su došli gledati tu kuću, kuća je imala kostur odnosno bili su sagrađeni zidovi od cigle, imala je stepenice i razrađen tlocrt unutar kuće. To je bilo u rujnu 2023. Tada im je gospodin Dubravko obećao da će kuća biti gotova i useljiva do siječnja 2024., što se njima odmah učinilo prekratko te su mu išli na ruku i odredili su rok do ožujka 2024., a upravo iz razloga da izbjegnu situacije oko kašnjenja u gradnji. Navela je da se na kući ništa nije radilo kroz cijelu

2024., a što su vidjeli sami kada bi onuda prolazili, a javljala im je i sestrična koja živi u blizini. Cijelo to vrijeme gospodin Dubravko nije im se javljao niti im je davao objašnjenja zbog čega se kasni s radovima i zbog čega se radovi ne izvode već su oni uvijek prvi zvali njega i raspitivali se, a on bi govorio ili da nema radnika ili da će započeti idućeg tjedna i to je tako trajalo. Nakon ljeta 2024. odlučili su da više ne mogu čekati hoće li kuća biti dovršena za useljenje jer im je bilo bitno da se usele čim prije, jer su imali jedno dijete predškolske dobi kojem je trebalo neke vrijeme za prilagodbu na novu sredinu dok im drugo dijete ima poteškoće u razvoju, a što je sve gospodin Dubravko znao i znao je da im je rok bitan zbog čega su tu odredbu stavili i u predugovor. Svjedokinja je navela kako je tužitelj, prilikom sklapanja predugovora o kupoprodaji nekretnine platio kaparu Dubravku Kundihu u iznosu od 15.000,00 eura, a to zna jer je tužitelj njezin suprug. Na daljnji upit odgovorila je da su nakon ljeta 2024. kontaktirali Dubravka Kundiha odnosno da ga je kontaktirao njezin suprug i rekao mu kako raskidaju ugovor i da više ne mogu čekati jer je rok ionako bio bitan sastojak ugovora. Dalje je navela da nakon što je njezin suprug izjavio da raskida ugovor, Dubravko Kundih je uplatio njezinom suprugu na račun iznos od 5.000,00 eura i rekao mu da je to dio kapare, a da će mu ostatak uplatiti naknadno. Svjedokinja je navela da kada su došli gledati kuću prije sklapanja predugovora da su vidjeli da je na kući potrebno još puno posla i zato im se činio nerealan rok do siječnja 2024. a zbog čega su ugovorili da to bude do ožujka 2024. jer im se žurilo s useljenjem.

16. Svjedok Dubravko Kundih saslušan na glavnoj raspravi održanoj 28. rujna 2026. u svom je iskazu naveo da je on dogovarao cijeli posao sa tužiteljem dok je njegov sin Ilan samo formalno naveden kao stranka ugovora. Naveo je da je točno je da je s tužiteljem dogovorio da će mu u određenom roku sagraditi kuću. Koliko se sjeća, prema Predugovoru rok je bio bitan sastojak tog ugovora. Tužitelj mu je platio kaparu u iznosu od 15.000,00 eura. Naveo je kako je primio dopis tužitelja da raskida Ugovor, te da je, u vrijeme kada je tužitelj raskinuo Ugovor kuća bila sagrađena na način da je imala osnovnu konstrukciju. Nakon raskida Ugovora tužitelju je vratio 5.000,00 eura dok mu ostatak planira vratiti kada dovrši druge projekte, negdje do kraja ove godine. Ne spori svoj dug prema tužitelju, ali trenutno nema novaca da plati dok ne dovrši ostale projekte. Kada mu se predočio Predugovor o kupoprodaji nekretnine na listovima 4-7 spisa, svjedok je naveo kako je upravo to Predugovor kojeg je on sklopio sa tužiteljem, a formalno potpisao njegov sin budući je njegov sin formalno upisan kao vlasnik čestice na kojoj je kuća trebala biti sagrađena. Svjedok je naveo kako je on bio ovlašten i primiti kaparu i dogovarati sve s tužiteljem i da je kapara bila 15.000,00 eura, da je on kasnio sa izvršenjem ugovora i gradnjom kuće te da ga je tužitelj tražio povrat dvostruke kapare. Svjedok je dalje naveo da će to riješiti nagodbom.

17. Sud je poklonio vjeru navedenim iskazima tužitelja i svjedoka budući da su u bitnim i odlučnim dijelovima suglasni. Naime, tužitelj i svjedoci su o bitnim činjenicama da je rok za dovršetak gradnje bio bitan sastojak ugovora, da gradnja nije dovršena u roku kako je ugovoreno, a ni u naknadnom roku, da je Predugovor o kupoprodaji nekretnine raskinut, da je tužitelj isplatio na ime kapare 15.000,00 eura i da je prilikom raskida ugovora tražio povrat dvostruke kapare iskazivali suglasno. Pritom valja naglasiti da tuženik nije ni osporavao da je tužitelj uplatio kaparu već je osporavao da je on tužitelju iznos od 5.000,00 eura isplatio na ime povrata dvostruke kapare. Međutim, tijekom

postupka postala je nesporna činjenica da se iznos od 5.000,00 eura koji je vraćen tužitelju odnosio uistinu na povrat dijela dvostruke kapare.

17.1. Također, sud je na temelju suglasnih iskaza tužitelja i svjedoka Dubravka Kundiha utvrdio da je Dubravko Kundih bio od tuženika ovlaštena osoba za zaključenje ugovora s tužiteljem i primitak kapare. Stoga iskaz svjedoka Dubravka Kundiha nosi posebnu težinu.

18. Dovevši u vezu izlist Whatsapp poruka od 23. rujna 2024. (list 45 i 46 spisa) i od 18. listopada 2024. (list 47 spisa) s iskazom tužitelja i svjedoka Dubravka Kundiha sud je utvrdio da je tužitelj, u skladu s odredbom članka 361. stavak 1. i 2. ZOO raskinuo predmetni Predugovor o kupnji nekretnine od 25. rujna 2023.

18.1. Naime, prema odredbi članka 361. ZOO, kad je ispunjenje obveze u određenom roku bitan sastojak ugovora, pa dužnik ne ispuni obvezu u tom roku, ugovor se raskida po samom zakonu (stavak 1.), ali vjerovnik može održati ugovor na snazi ako nakon isteka roka, bez odgađanja, obavijesti dužnika da zahtijeva ispunjenje ugovora (stavak 2). Kad je vjerovnik zahtijevao ispunjenje, pa ga nije dobio u razumnom roku, može izjaviti da raskida ugovor (stavak 3.). Navedena pravila važe kako u slučaju kad su ugovorne strane predvidjele da će se ugovor smatrati raskinutim ako ne bude ispunjen u određenom roku, tako i onda kad je ispunjenje ugovora u određenom roku bitan sastojak ugovora po naravi posla (stavak 4.).

18.2. Iz izlista dostavljenih Whatsapp poruka koje tuženik nije osporio (list 45 i 46 spisa spisa) proizlazi da je tužitelj nakon isteka ugovorenog roka obavijestio tuženika da zahtijeva ispunjenje ugovora, međutim budući da ispunjenje nije dobio, a što među strankama nije ni sporno, izjavio je da raskida ugovor (izlist Whatsapp poruke od 18. listopada 2024. na listu 47 spisa). Stoga je sud utvrdio da je tužitelj 18. listopada 2024. raskinuo predmetni Predugovor o kupoprodaji nekretnine 25. rujna 2023.

19. Također, sud je utvrdio da je u konkretnom slučaju za neispunjenje ugovora odgovoran tuženik jer je tijekom postupka utvrđeno, a i nesporno je, da tuženik nije u ugovorenom roku do ožujka 2024. koji je bio bitan sastojak ugovora, a ni u naknadnom roku, ispunio ugovor. Pritom sud navode tuženika da je obavještavao tužitelja o objektivnim razlozima kašnjenja cijeni usmjerenim na postizanje uspjeha u postupku budući da tuženik ni u naknadnom roku nije ispunio ugovor. Osim toga, iz iskaza svjedoka Dubravka Kundiha proizlazi da je kuća u trenutku raskida ugovora imala osnovnu konstrukciju, a iz iskaza tužitelja proizlazi da je takva bila i u trenutku zaključenja Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 25. rujna 2023. Stoga se tuženik, budući da iz spisa proizlazi da kuća u listopadu 2024. nije bila sagrađena u skladu s člankom 2. Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 25. rujna 2023., već je tada još uvijek imala samo osnovnu konstrukciju kakvu je imala i u trenutku zaključenja Predugovora, ne može osloboditi odgovornosti za raskid ugovora.

20. Prema odredbi članka 304. stavak 2. ZOO ako je za neispunjenje ugovora odgovorna strana koja je primila kaparu, druga strana može, po svojem izboru zahtijevati ispunjenje ugovora, ako je to još moguće, ili tražiti naknadu štete i vraćanje kapare, ili tražiti vraćanje dvostruke kapare.

21. Budući da je sud utvrdio da je u konkretnom slučaju za neispunjenje ugovora odgovorna strana koja je primila kaparu, dakle tuženik, neovisno o tome tko je stvarno primio kaparu, odnosno bio ovlašten za primanje kapare i gradnju, a tuženik nije osporavao da je Dubravko Kundih bio ovlaštena osoba, te da je tužitelj nesporno zatražio vraćanje dvostruke kapare u iznosu od 30.000,00 eura pri čemu mu je također nesporno, vraćen iznos od 5.000,00 eura, sud je, na temelju odredbe članka 304. stavak 2. ZOO u vezi s odredbom članka 3. točke 3.6. Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 25. rujna 2023. utvrdio da je tuženik tužitelju dužan vratiti iznos od 25.000,00 eura na ime dvostruke kapare s pripadajućim zateznim kamatama tekućim od 3. travnja 2025. do isplate. Iako je utvrdio da je predmetni Predugovor raskinut 18. listopada 2024., sud je zatezne kamate tužitelju dosudio onako kako ih je tužitelj zatražio, imajući u vidu da ih je tražio od kasnijeg datuma od onog od kojeg bi mu pripadale. Slijedom navedenog presuđeno je kao u točki I. izreke ove presude.

22. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi članka 154. stavak 1. ZPP-a u vezi s odredbom članaka 155. ZPP-a.

22.1.Tuženik je, a budući da je izgubio parnicu dužan tužitelju naknaditi potrebni trošak postupka koji se odnosi na trošak sastavljanja tužbe u skladu s Tbr. 7. t. 1.Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj: 138/2023, 107/2025; dalje OT) u iznosu od 500,00 eura, trošak sastavljanja podneska od 27. siječnja 2026. u skladu s Tbr. 8. t. 1. OT u iznosu od 500,00 eura, trošak zastupanja na pripremnom ročištu održanom 2. ožujka 2026. u skladu s odredbom Tbr. 9. t. 2. OT u iznosu od 250,00 eura, trošak zastupanja na ročištu od 18. rujna 2026. u skladu s odredbom Tbr. 9. t. 2. OT u iznosu od 250,00 eura, te trošak zastupanja na ročištima održanima 25. svibnja 2026. i 28. rujna 2026. u skladu s odredbom Tbr. 9. t. 1. OT u iznosu od po 500,00 eura po radnji sve uvećano za PDV po stopi od 25%, dakle ukupno u iznosu od 3.125,00 eura uvećano za trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 296,45 eura u skladu s Tar. br. 1. stavak 1. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj: 50/26) te sudske pristojbe na presudu u iznosu od 296,45 eura u skladu s Tar. br. 2. stavak 1. iste Tarife slijedom čega je odlučeno kao u točki II. izreke ove presude i naloženo tuženiku da tužitelju naknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 3.717,90 eura sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od donošenja presude do isplate u skladu s odredbom članka 151. stavak 3. ZPP.

22.2.Do zatraženog iznosa parničnog troška od 4.155,40 eura, odnosno u iznosu od 437,50 eura tužiteljev zahtjev nije osnovan jer mu prema odredbama OT ne pripada budući da se na ročištu održanom 2. ožujka 2026. nije raspravljalo o glavnoj stvari niti su se izvodili dokazi zbog čega je odbijen njegov zahtjev za naknadu troška zastupanja tom ročištu preko iznosa od 250,00 eura uvećano za PDV po stopi od 25%, dok na ročište radi objave presude tužitelj nije pristupio slijedom čega mu nije priznat trošak zastupanja na ročištu za objavu presude u iznosu od 100,00 eura uvećano za PDV po stopi od 25%. Slijedom navedenog, odbijen je tužiteljev zahtjev za naknadu troška postupka u iznosu od 437,50 eura s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama kao neosnovan te je odlučeno kao u točki III. izreke ove presude.

22.3. Tuženikov zahtjev za naknadu troška postupka u iznosu od 2.475,00 eura odbijen je kao neosnovan budući da je tuženik u cijelosti izgubio parnicu slijedom čega je odlučeno kao u točki IV. izreke ove presude.

Velika Gorica 27. listopada 2026.

Sutkinja:

Ivana Klaić Žlepalo

Dokument je elektronički potpisan:
Ivana Klaić
Žlepalo
Vrijeme potpisivanja:
27-10-2026
13:25:20

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#0C1156415448522D333232383437333934373 9
OU=Signature
S=Klaić Žlepalo
G=Ivana
CN=Ivana Klaić Žlepalo

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana objave presude, odnosno od dana dostave prijepisa ove presude u slučaju neuredne obavijesti o ročištu na kojem se presuda objavljuje (čl. 335. ZPP). Žalba se podnosi pisano u 5 istovjetnih primjerka putem ovog suda na Županijski sud.

Broj zapisa: **9-3088f-40ac3**

Kontrolni broj: **00c50-c6f75-34454**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Ivana Klaić Žlepalo, O=OPĆINSKI SUD U VELIKOJ GORICI, 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, **Općinski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.