

OBRAZAC 16.

Stečajnom upravitelju MIRA HAJDIC
adresa SMILJANICEVA 2, SPLIT
Poslovni broj spisa ST-450/2025

I. PRIJAVA TRAŽBINE U STEČAJNOM POSTUPKU
PODACI O VJEROVNIKU:

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime/tvrtka ili naziv LUTRIJA MEKRETNINA J.d.o.o.
OIB 65757325964
Adresa/sjedište GUNDULICEVA 32, SPLIT

IBAN HR 5723600001102510656

Elektronička pošta lutrija.mekretnina@gmail.com

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime/tvrtka ili naziv PROJEKT SREBRNJAK d.o.o.
OIB 24336937938
Adresa/sjedište RAOMANOVAČKA ULICA 16, ZAGREB

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i

naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

PARNICNI POSTUPAK KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ: P-2823/2025

Iznos tražbine = 132.049,38 EUR (kn)

Dokaz o postojanju svake pojedine tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

TUŽBA, 4 PODNESKA I 2 ZAPISNIKA S ROČIŠTA

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA/NE za iznos _____ (kn)

Naziv ovršne isprave _____

II. OBAVIJEST O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava _____

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo (predmet razlučnog prava)

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom _____ (kn)

Ako razlučni vjerovnik koji je i osobni vjerovnik dužnika prijavljuje i tražbinu kao stečajni vjerovnika dužan je

naznačiti dio imovine stečajnoga dužnika na koji se odnosi njegovo razlučno pravo i iznos do kojega njegova

tražbina predvidivo neće biti namirena tim razlučnim pravom.

III. OBAVIJEST O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava _____

Predmet izlučnog prava _____

Naznaka postojanja prava iz članka 148. Stečajnog zakona

Mjesto i datum

2 AGRES, 23.06.2026.

Potpis vjerovnika

ODVJETNIČKO DRUŠTVO

~~VIDOVIĆ & PARTNERI~~ d.o.o.

Zagreb, Ul. Kralja Zvonimira 2

Odvjetnik

DAVOR VIDOVIĆ

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o) da me (nas) pravno zastupa (brani):

Odvjetnici: **Davor Vidović, Dina Mimica Urošević, Hela Vidović Vlačić**

iz ODVJETNIČKOG DRUŠTVA VIDOVIĆ & PARTNERI d.o.o.,
Kralja Zvonimira 2, 10000 Zagreb

u stečajnom postupku, koji se vodi:

pred Trgovački sud u Zagrebu

na broj: St-450/2025

na prijedlog/tužbu: LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., Split, Gundulićeva 32, OIB: 65757325964

protiv: PROJEKT SREBRNJAK d.o.o., Zagreb, Radmanovačka ulica 16, OIB: 24336937938

radi: podnošenja prijave tražbine i zastupanja u stečajnom postupku

Ovlašćujem(o) ga, da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih drugih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih (naših) prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a osobito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske.

Pristajem(o) da ga za slučaj spriječenosti zamijeni:

U Splitu, 18.6.2026.


LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o.
Srđan Javorčić, direktor
LUTRIJA NEKRETNINA
j.d.o.o.
SPLIT

Stečajna upraviteljica
MIRA HAJDIĆ
Smiljanićeva 2
21 000 Split

Posl.br. St-450/2025

Stečajni vjerovnik: LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., Split, Gundulićeva 32, OIB: 65757325964

Stečajni dužnik: PROJEKT SREBRNJAK d.o.o., Zagreb, Radmanovačka ulica 16, OIB: 24336937938

SPECIFIKACIJA TRAŽBINE UZ OBRAZAC PRIJAVE TRAŽBINE

Stečajni vjerovnik ovim podneskom, uz obrazac prijave tražbine, dostavlja specifikaciju tražbine - parničnih troškova iz predmeta koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod poslovnim brojem P-2823/2025 (VPS: 1.334.000,00 EUR po odluci suda, prvotno: 300.000,00 EUR) između ovdje stečajnog vjerovnika, kao tužitelja, i stečajnog dužnika kao III.-tuženika. Prema stečajnom dužniku (kao III.-tuženiku) u predmetnom je parničnom postupku uperen petit tužbenog zahtjeva točkom točkom 2) na utvrđenje ništetnosti ugovora o prijenosu poslovnih udjela u IV.-tuženiku, sklopljenog između II-tuženika i III.-tuženika, kao i petit tužbenog zahtjeva točkom točkom 5) na solidarnu obvezu naknade troškova parničnog postupka tužitelju (ovom stečajnom vjerovniku).

1. Sastav tužbe od 12. prosinca 2025.	15.014,00 eur
2. Podnesak od 21. travnja 2026.	15.014,00 eur
3. Podnesak od 7. svibnja 2026.	15.014,00 eur
4. Podnesak od 14. svibnja 2026.	15.014,00 eur
5. Podnesak od 21. svibnja 2026.	15.014,00 eur
6. Ročište od 29. travnja 2026.	15.014,00 eur
7. Ročište od 29. svibnja 2026.	15.014,00 eur
UKUPNO:	105.098,00 eur
PDV(25%)	26.274,50 eur
sudska pristojba na tužbu	676,88 eur
SVEKUPNO:	132.049,38 eur

U privitku:

- Punomoć
- Potvrda ZABA banke o izvršenoj transakciji na iznos od 66,36 EUR
- U dva primjerka:
 - Popunjeni Obrazac prijave tražbine
 - Tužba od 12. prosinca 2025.
 - Podnesak od 21. travnja 2026.
 - Podnesak od 7. svibnja 2026.
 - Podnesak od 14. svibnja 2026.
 - Podnesak od 21. svibnja 2026.
 - Zapisnik s ročišta od 29. travnja 2026.
 - Zapisnik s ročišta od 29. svibnja 2026.

U Zagrebu, 23. lipnja 2026.

Stečajni vjerovnik
LUTRIJA NEKRETNOSTI j.d.o.o. Split,
zastupano po:

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
VIDOVIĆ & PARTNERI d.o.o.
Zagreb, Ul. Kralja Zvonimira 2.
Odvjetnik
DAVOR VIDOVIĆ

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna F.Kennedyja 11
10 000 Zagreb

Tužitelj: LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., Gundulićeva 32, Split, OIB:65757325964

Tuženik: 1. NIKOLAY d.o.o., Zagreb, Radmanovačka ulica 16, OIB: 11590746796

2. AS NORDMET Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tartu
MNT 10; Estonija, OIB: 11242503610

3. PROJEKT SREBRNJAK d.o.o., Zagreb, Radmanovačka ulica 16,
OIB: 24336937938

4. KLAŠUN d.o.o., Korčula, Trg Petra Šegedina br.7,
OIB: 05683644344

Radi: utvrđenja

TUŽBA

Vps: 300.000,00 EUR-a

1. Tužitelj, prvotuženik i pravni prednik drugotuženika - Normedt Invest OU (dalje u tekstu drugotuženik ili pravni prednik drugotuženika: „drugotuženik“), sklopili su dana 22. srpnja 2019. godine Predugovor o kupoprodaji poslovnih udjela prvotuženika (dalje u tekstu: **Predugovor**) kao i Aneks Predugovoru o kupoprodaji poslovnih udjela (dalje u tekstu: **Aneks**), koji su iste stranke sklopile dana 1. prosinca 2020.godine.

2. Već u uvodnim odredbama Predugovora, stranke istog su utvrdile da je tužitelj, radi svojih poslovnih svrha, zainteresiran za razvoj nekretnina u vlasništvu Prvotuženika, koji je u trenutku sklapanja Predugovora bio jedini vlasnik nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku u katastarskoj općini Gruž i to:

k.č.br. 1070/1, opisano kao pašnjak

k.č.br. 1070/2, opisano kao pašnjak

obje upisane u zk.ul. 3058 k.o. GRUŽ

Tužitelj je, u tijeku trajanja ugovora, financirao parcelaciju predmetnih nekretnina, na temelju koje je formirano 8 novih čestica, sada u katastarskoj općini Dubrovnik nova, kako slijedi;

-kč.br. 538/1, šuma Babin kuk, površine 10m2, upisane u zk.ul.br. 533 k.o.339385 Dubrovnik nova,
-kč.br. 538/10, šuma Babin kuk, površine 429m2, upisane u zk.ul.br. 678 k.o. 339385 Dubrovnik nova,
-kč.br. 538/11, šuma Babin kuk, površine 429m2, upisane u zk.ul.br. 679 k.o. 339385 Dubrovnik nova,
-kč.br. 538/12, šuma Babin kuk, površine 477m2, upisane u zk.ul.br. 680 k.o. 339385 Dubrovnik nova,
-kč.br. 538/13, šuma Babin kuk, površine 401m2, upisane u zk.ul.br. 681 k.o. 339385 Dubrovnik nova,
-kč.br. 539/1, cesta, površine 125m2, upisane u zk.ul.br. 372 k.o. 339385 Dubrovnik nova,
-kč.br. 539/11, šuma Babin kuk, površine 429m2, upisane u zk.ul.br. 682 k.o. 339385 Dubrovnik nova,
-kč.br. 539/12, šuma Babin kuk, površine 438m2, upisane u zk.ul.br. 683 k.o. 339385 Dubrovnik nova,

(dalje u tekstu: **Nekretnina**)

DOKAZ:

- Uvid u Predugovor i Aneks
- Povijesni zk izvadak zk.ul. 3058 k.o. GRUŽ
- Pojedinačni zk izvatci za 8 novoformiranih čestica u k.o. Dubrovnik nova
- Izvadak iz sudskog registra za Drugotuženika, po potrebi prijevod

3. Predugovorom i pripadajućim Aneksom utvrđeno je da kupoprodajna cijena za predmetni poslovni udio drugotuženika iznosi 1.334.000 EUR (u Predugovoru), odnosno 1.067.200,00 EUR-a (u Aneksu), kao i da je preduvjet za sklapanje glavnog ugovora o kupoprodaji poslovnih udjela prvotuženika (dalje u tekstu: **Glavni ugovor**) ishodenje pravomoćne i izvršne građevinske dozvole, kojom se dozvoljava gradnja na Nekretnini.

Istim je Predugovorom, između ostalog, utvrđeno da drugoženik ima tražbinu prema prvotuženiku u iznosu od cca 1.000.000,00 EUR-a na ime povrata zajma, a koja tražbina će biti prenesena na Tužitelja.

4. Rok za sklapanje Glavnog ugovora, uz prethodno ishodenje građevinske dozvole, sukladno odredbama Predugovora i Aneksa, bio je 22. siječnja 2022. godine, do kojeg datuma nije ishodenja građevinska dozvola. Međutim, do tog je datuma tužitelj, u dobroj vjeri i u smislu odredbi članka 2. Predugovora, savjesno i u interesu ugovornih strana tog Predugovora, poduzeo i sam financirao sve potrebne radnje prema tom cilju, zatraživši pred nadležnim upravnim tijelom ishodenje lokacijskih dozvola na tada već parceliranoj Nekretnini, ali su zahtjevi bili rješenjem odbijeni, u najbitnijem, zbog nedostatka dokaza o mogućnosti priključenja građevine na niskonaponsku mrežu tj. mogućnost priključenja na trafostanicu u blizini.

DOKAZ:

- Nesporo
- Po potrebi, drugi dokazi

5. Što se tiče pravnog interesa tužitelja, navodi se da je drugotuženik je dana 24.10.2023. godine obavijestio tužitelja da je drugotuženik AS Nordmet prodao cijeli svoj udio u prvotuženiku, društvu Nikolay d.o.o.i više nije povezan s tim društvom.

DOKAZ:

- Email drugotuženika od 24.10.2023., s prijevodom

Tek nakon toga, tužitelj je saznao da su takvoj obavijesti drugotuženika prethodili pravni poslovi i transakcije u formi ugovora između svih tuženika, a unatoč činjenici da je Predugovor na snazi, pa su isti predmet tužbenog zahtjeva zbog njihove ništetnosti.

DOKAZ:

- Ugovor o prijenosu poslovnih udjela između Nordmet invest i Projekt Srebrnjak d.o.o. od 18.9.2023.
- Kupoprodajni ugovor sklopljen između prvotuženika Nikolay d.o.o. i četvrtotuženika Klačun d.o.o. od 12.10.2023.

Dakle, prvotuženik i drugotuženik konkludentnim su radnjama, na naprijed opisan način, očitovali volju da Predugovor s pripadajućim Aneksom nije na snazi, tj. da su isti jednostrano raskinuli.

Slijedom navedenog, **tužitelj ima pravni interes** tužbenim zahtjevom utvrđivati da je Predugovor s pripadajućim Aneksom na snazi, kao i da su ništetni predmetni ugovori, a iz razloga opisanih daljnjim navodima ove tužbe.

6. Bez obzira na istek roka za sklapanje Glavnog ugovora iz prethodne točke ove tužbe, drugotuženik je, kao vjerovnik, održao isti na snazi nizom izričitih i konkludentnih radnji, a što je svakako bilo i u duhu odredbe članka 2., stavak 5. Predugovora, koja utvrđuje „da je izdavanje građevinske dozvole od zajedničkog interesa ugovornih strana, koje će surađivati i uložiti zajednički napor kako bi građevinska dozvola bila izdana“.

Naime, i u slučaju kada je rok bitan sastojak, ugovor se po samom zakonu raskida samo ako vjerovnik nakon isteka roka ne izabere održati ga na snazi.

Člankom 361. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022, 155/2023-dalje u tekstu „ZOO“), izričito je propisano da vjerovnik može zadržati ugovor na snazi ako nakon isteka roka bez odgađanja obavijesti dužnika da zahtijeva ispunjenje ugovora.

Pravna posljedica takve obavijesti jest derogiranje učinka “ex lege” raskida. Nakon što vjerovnik zahtijeva ispunjenje, primjenjuje se stavak 3. te odredbe, prema kojem, analogijom - ukoliko ne da dužniku razuman rok za ispunjenje, niti izjavi raskid - ugovor i dalje traje.

7. Drugotuženik je upravo takvo zahtijevanje ispunjenja prema tužitelju poduzeo bez ikakve dvojbe.

Prvenstveno, već 21. veljače 2022., dakle neposredno nakon isteka ugovorenog roka, drugotuženik šalje dopis u kojem, **iako formalno navodi da je predugovor „raskinut“, istodobno zahtijeva da se “dogovore uvjeti transakcije”,** čime nedvojbeno očituje volju da se predugovor izvrši.

Ta izjava volje je prema sadržaju, svrsi i kontekstu jasna poruka da tuženik želi realizirati obveze iz predugovora, pa stoga predstavlja obavijest iz članka 361. stavka 2. ZOO-a.

Potom, 23. veljače 2022., drugotuženik dostavlja tužitelju cjelovit popis ažuriranih uvjeta konačnog ugovora, u kojima detaljno razrađuje cijenu, raspodjelu potraživanja, rokove isplate, uspostavu hipoteke i druge bitne sastojke glavnog ugovora. Nadalje, drugotuženik poziva tužitelja da se izjasni o tim uvjetima „kako bi se izbjegla pogrešna shvaćanja“ te izričito navodi da je svrha dopisa usuglašavanje “glavnih uvjeta transakcije”. Tužitelj na većinu uvjeta pristaje, a prijedori nastaju samo u dijelu koji se odnosi na opseg i dinamiku uspostave hipoteke.

Sama činjenica da tuženik u veljači 2022. pregovara sadržaj glavnog ugovora, te pritom traži ispunjenje, isključuje mogućnost da smatra predugovor raskinutim, jer nakon raskida ne može biti govora o ugovornim pregovorima niti o finalizaciji kupoprodaje.

Dodatno, 3. ožujka 2022., drugotuženik pristaje na provođenje financijskog „due diligencea“ nad Prvotuženikom, što predstavlja tipičnu radnju usmjerenu završetku ugovorene transakcije. Takvo ponašanje je po svojoj prirodi nespojivo sa stanjem nakon raskida predugovora. Da je predugovor prestao, Drugotuženik ne bi imao ovlaštenje, niti interes odobravati due dilligence niti pristupati njihovom financiranju.

Nadalje, 9. lipnja 2022. drugotuženik izrijeком potvrđuje da je tužitelju dao “time extension”, odnosno produljenje roka, te da su u ožujku usuglašeni osnovni uvjeti transakcije. Također, navodi da je struktura dogovora koju je poslao u nacrtima kupoprodajnog ugovora „temeljena na onome što su dogovorili“, te da su napravljeni „značajni ustupci u cijeni, rokovima plaćanja, rokovima produljenja i drugim stvarima“. Ova izjava tuženika ima posebno veliki pravni značaj, jer predstavlja priznanje postojanja predugovornog odnosa i nakon isteka roka, te potvrđuje da je tuženik produljio rok i prihvatio nastavak pregovora. Produljenje roka i dogovor oko osnovnih uvjeta nespojivi su sa stavom da je ugovor prestao po sili zakona.

Naposljetku, 23. siječnja 2023. drugotuženik ponovno traži od tužitelja da “završe gdje su stali”, poziva tužitelja da dostavi kompletnu dokumentaciju vezanu uz razvoj projekta i izdavanje dozvola, te izražava spremnost dati punomoć prvotuženiku radi nastavka postupaka ishođenja lokacijskih uvjeta. Pitanje sadržaja buduće punomoći drugotuženik otvara kao aktivna ugovorna strana koja očekuje realizaciju dogovorenog posla. Ovakvo ponašanje predstavlja nedvojben izraz volje za izvršenje predugovora i potpuno je nespojivo s eventualnim ranijim raskidom.

DOKAZ:

- Email-ovi drugotuženika od 1.2.2022.23.2.2022.,3.3.2022.,9.6.2022., 23.1.2023., izvorno na engleskom jeziku.
- Email-ovi drugotuženika od 1.2.2022.23.2.2022.,3.3.2022.,9.6.2022., 23.1.2023., prevedeni na hrvatski jezik.
- Saslušanje Kristijana Sikka, imenovane osobe u Predugovoru za komunikaciju s Tužiteljem.
- Saslušanje zz tužitelja Srđana Javorčića

8. Iz svega navedenog proizlazi da je drugotuženik, nakon isteka roka koji je eventualno imao karakter bitnog roka, višekratno, kontinuirano i nedvojbeno zahtijevao ispunjenje obveze iz predugovora, pregovarao konačan sadržaj ugovora, predlagao i prihvaćao rokove i uvjete, tražio nastavak rada te poduzimao radnje pripreme transakcije. Time je tuženik, sukladno članku 361. stavku 2. ZOO-a, predugovor održao na snazi. Kako tuženik tužitelju nikada nije ostavio razuman rok za ispunjenje nakon što je zahtijevao izvršenje, niti je naknadno izjavio raskid u smislu stavka 3. istog članka, predugovor nije prestao egzistirati među strankama istog. Naprotiv, ostao je na snazi i proizvodi pravne učinke sve do dana podnošenja ove tužbe.

9. Tijekom 2023. godine, dok su stranke Predugovora i dalje uredno izvršavale svoje obveze iz istog, drugotuženik je, u smislu članka 1. stavka 5. Predugovora, organizirao reviziju poslovanja prvotuženika kao preduvjet za sklapanje glavnog ugovora, dok je tužitelj istodobno poduzimao sve potrebne radnje u postupku ishođenja građevinske dozvole i napretka projekta.

Unatoč tome, drugotuženik je u rujnu 2023. godine, potajno i protivno načelu savjesnosti i poštenja, kao i moralu društva, svjesno zanemarujući činjenicu da je Predugovor i dalje bio na snazi te ne ostavljajući tužitelju niti razuman rok za dovršetak preuzetih obveza, sklopio s trećetuženikom ugovor o prijenosu jedinog poslovnog udjela u prvotuženiku.

Ugovor je zaključen za nenaznačeni novčani iznos, prikazan kao naplatan posao temeljem zasebnog pravnog instrumenta.

Dokaz:

- Ugovor o prijenosu poslovnih udjela od 18. rujna 2023.
- Saslušanje Kristijana Sikka
- Saslušanje zz tužitelja Srđana Javorčića
- Po potrebi, drugi dokazi

10. Ne samo da je drugotuženik znao da Predugovor postoji i proizvodi pravne učinke, već je i trećetuženik bio s time upoznat, što je sam potvrdio zz tužitelja, a dodatno potvrđuje činjenica da je cijela transakcija dogovorena u suradnji s četvrtotuženikom, koji je raspolagao potpunim informacijama o uvjetima Predugovora. Njihovo zajedničko postupanje rezultiralo je prijenosom poslovnih udjela i daljnjim raspolaganjem jedinom značajnom imovinom prvotuženika – predmetnom nekretninom.

Ništetnost Ugovora o prijenosu poslovnih udjela između drugotuženika i trećetuženika proizlazi upravo iz takvog postupanja, budući da je riječ o pravnom poslu koji je u izravnoj suprotnosti s moralom društva u smislu čl. 271. ZOO-a. U trenutku sklapanja tog ugovora, drugotuženik je imao valjan i obvezujući Predugovor s tužiteljem, sklopljen u dobroj vjeri i s jasno određenim

uvjetima za zaključenje glavnog ugovora. Tužitelj je tijekom cijelog trajanja Predugovora, pa sve do trenutka kada je doznao za prijenos udjela na trećetuženika, kontinuirano, savjesno i u dobroj vjeri izvršavao sve radnje potrebne za realizaciju transakcije, dok je drugotuženik paralelno, prikriveno i bez znanja tužitelja, pregovarao i dogovarao identičan pravni posao s trećetuženikom.

S obzirom na to da je tadašnji direktor i vlasnik trećetuženika, Nikša Marinac bio unaprijed upoznat s postojanjem Predugovora, njegovo pristajanje na sklapanje predmetnog ugovora predstavlja svjesno uključivanje u pravni posao čija je svrha bila zaobilaženje obveza drugotuženika prema tužitelju. Time je povrijeđeno načelo *pacta sunt servanda*, načelo dužnosti suradnje, legitimna očekivanja tužitelja i elementarni standardi poštenog ponašanja u pravnom prometu, zbog čega je sama činidba takvog ugovora nedopuštena, a ugovor ništetan prema čl. 271. ZOO-a.

DOKAZ:

- *Saslušanje Mihe Glavića, zz četvrtotuženika*
- *Saslušanje Nikše Marinca, bivšeg zz trećetuženika*
- *Saslušanje zz tužitelja Srđana Javorčića*
- *Po potrebi, drugi dokazi*

11. Dodatne okolnosti u vezi s kupoprodajnom cijenom i dinamikom sklapanja svih naknadnih pravnih poslova potvrđuju da je prijenos poslovnih udjela bio djelom unaprijed koordiniranog postupanja usmjerenog na izigravanje obveza iz Predugovora. Dok je u Predugovoru između tužitelja te prvotuženika i drugotuženika bila utvrđena kupoprodajna cijena od 1.330.000,00 EUR, u ugovoru o prijenosu poslovnog udjela između drugotuženika i trećetuženika cijena je prikazana kao sastavni dio nedostavljenog „zasebnog pravnog instrumenta“.

Neposredno nakon sklapanja ugovora o prijenosu udjela, i to samo deset dana kasnije, četvrtotuženik sklapa s prvotuženikom ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine za gotovo identičan iznos kao onaj dogovoren u Predugovoru, pri čemu je ugovorena isplata većeg dijela kupovnine, i to 965.000,00 EUR, upravo drugotuženiku, a ne prvotuženiku, koji je bio formalni prodavatelj. Takva distribucija sredstava ukazuje da trećetuženik faktično nije platio poslovni udio, već je poslužio tek kao prijelazna karika radi zakonitog privida.

DOKAZ:

- *Uvid u Predugovor i Aneks*
- *Ugovor o prijenosu poslovnih udjela između Nordmet invest i Projekt Srebrnjak d.o.o. od 18.9.2023.*
- *Kupoprodajni ugovor sklopljen između prvotuženika Nikolay d.o.o. i četvrtotuženika Klačun d.o.o. od 12.10.2023*

12. Posebno je značajno da je direktor četvrtotuženika, Miho Glavić, bio detaljno upoznat s cijelim projektom, uključujući i sadržaj Predugovora te namjeru tužitelja da uđe u vlasničku strukturu prvotuženika, budući da ga je tužitelj o svemu obavijestio godinu dana ranije.

Iako je, u tom trenutku isti tvrdio tužitelju da ga projekt ne zanima, samo godinu dana kasnije, i to svega deset dana nakon prijenosa udjela na trećetuženika, četvrtotuženik pristupa sklapanju ugovora o kupoprodaji

nekretnine i to upravo za iznos koji je prethodno bio dogovoren između tužitelja i drugotuženika.

DOKAZ:

- Email Mihe Glavića od 6.8.2022.
- Saslušanje Mihe Glavića, zz četvrtotuženika
- Saslušanje zz tužitelja Srđana Javorčića
- Po potrebi i drugi dokazi

13. Brzina i sinkroniziranost postupanja svih tuženika, kao i činjenica da su svi spomenuti akteri bili upoznati s postojanjem Predugovora i legitimnim očekivanjima tužitelja, nedvojbeno pokazuju da je prijenos udjela bio dio unaprijed koordinirane sheme, čija je svrha bila izigravanje obveza prema tužitelju i isključenje tužitelja iz realizacije projekta koji je upravo on pokrenuo.

14. Polazeći od ništetnog i pravno nepostojećeg Ugovora o prijenosu poslovnih udjela od 18.9.2023., trećetuženik nikada nije valjano stekao status člana društva - prvotuženika.

Slijedom navedenog, sve odluke organa društva koje su donesene od dana navodnog prijenosa poslovnih udjela nadalje, uključujući i odluke o imenovanju uprave te odluku o odobravanju prodaje nekretnina, donesene su od strane osoba koje nisu imale ovlasti za zastupanje i upravljanje prvotuženikom. Dakle, osobe koje su imenovane u upravu prvotuženika nakon ništetnog prijenosa udjela, nisu mogle imati položaj članova uprave u smislu članka 426. Zakona o trgovačkim društvima (NN 111/1993, 34/1999, 121/1999, 52/2000, 118/2003, 107/2007, 146/2008, 137/2009, 111/2012, 125/2011, 68/2013, 110/2015, 40/2019, 34/2022, 114/2022, 18/2023, 130/2023, 136/2024 dalje u tekstu „ZTD“).

Kako je identitet društva i valjanost akata društva uvjetovana zakonitim sastavom organa upravljanja, odluke nezakonitog i pravno nepostojećeg organa društva ne proizvode pravne učinke. Slijedom toga, osobe koje su, pozivajući se na te odluke, nastupale kao uprava prvotuženika, nisu imale nikakvo ovlaštenje za zastupanje društva niti za raspolaganje njegovom imovinom.

DOKAZ:

- Povijesni izvadak iz sudskog registra za trećetuženika
- Ugovor o prijenosu poslovnih udjela između Nordmet invest i Projekt Srebrnjak d.o.o. od 18.9.2023.

15. Na temelju takvih nevaljanih „ovlasti“ uprave društva, društvo Nikolay, zastupano od neovlaštenih osoba, dana 29. rujna 2023. godine, zaključio je s četvrtotuženikom Ugovor o kupoprodaji nekretnina.

Budući da prema članku 426. stavku 1. i 2. ZTD-a društvo zastupa uprava, i to na način propisan društvenim ugovorom, svaki pravni posao koji je potpisala osoba koja nema svojstvo člana uprave predstavlja pravni posao zaključen bez zakonom propisanog ovlaštenja za zastupanje društva.

Naime, u trenutku potpisivanja ugovora o kupoprodaji nekretnina osoba koja je potpisala ugovor u ime prvotuženika nije imale ovlaštenje za zastupanje. Kako zakonitost zastupanja pravne osobe predstavlja bitni element same mogućnosti

sklapanja ugovora, u ovome slučaju nedostajao je temeljni pretpostavljeni sastojak ugovora - valjana izjava volje ovlaštenog zastupnika osobe u čije ime je ugovor navodno sklopljen.

Nadalje, navedeni Ugovor o kupoprodaji nekretnina nije samo pravno nepostojeći zbog nepostojanja valjane izjave volje, nego je ujedno i ništetan prema člancima 270. i 271. ZOO-a. Činidba koja je ugovorena bila je nemoguća, jer osoba koja je dala izjavu volje u ime društva, nije imala zakonsku ovlast zastupanja, što čini činidbu objektivno nemogućom. Istodobno, riječ je o nedopuštenoj činidbi, jer je sklapanje ugovora od strane osobe bez ovlaštenja protivno prisilnim propisima koji reguliraju zastupanje trgovačkih društava (čl. 426. ZTD-a)

DOKAZ:

- Povijesni izvadak iz sudskog registra za drugotuženika i trećetuženika
- Kupoprodajni ugovor sklopljen između prvotuženika Nikolay d.o.o. i četvrtotuženika Klačun d.o.o. od 12.10.2023.
- Po potrebi i drugi dokazi

16. Slijedom navedenog, predlaže se sudu da donese sljedeću:

PRESUDU

1) Utvrđuje se da je i dalje na snazi Predugovor o kupoprodaji poslovnih udjela, sklopljen dana 22. srpnja 2019. godine s pripadajućim Aneksom predugovora o kupoprodaji poslovnih udjela, sklopljenim dana 1. prosinca 2020., između prvotuženika Nikolay d.o.o., prednika drugotuženika Nordmet invest OU i tužitelja Lutrija nekretnina j.d.o.o.

2) Utvrđuje se da je ništetan u cijelosti Ugovor o prijenosu poslovnih udjela, sklopljen između drugotuženika AS Nordmet i trećetuženika Projekt Srebrnjak d.o.o. od 18.9.2023.

3) Utvrđuje se ništetnim i bez pravnog učinka Kupoprodajni ugovor od 29.09.2023. s pripadajućom javnobilježničkom potvrdom Ov-25889/2023 od 02.10.2023. javne bilježnice Željke Maroslavac, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12, zaključen između prvotuženika kao prodavatelja i četvrtotuženika kao kupca.

4) Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Dubrovniku uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, kakvo je bilo prije provedbe upisa broj Z-12321/2023 od 02.10.2023. temeljem Kupoprodajnog ugovora od 29.09.2023. s pripadajućom javnobilježničkom potvrdom Ov-25889/2023 od 02.10.2023. javne bilježnice Željke Maroslavac, i prije provedbe upisa broj Z-12970/2023 od 16.10.2023. temeljem Tabularne izjave Ov-26959/2023 od 12.10.2023. javne bilježnice Željke Maroslavac iz Zagreba od 12.10.2023., uz brisanje prava vlasništva s imena četvrtotuženika, u zemljišnim knjigama na nekretninama:

-kč.br. 538/1, šuma Babin kuk, površine 10m², upisane u zk.ul.br. 533 k.o.339385 Dubrovnik nova,

-kč.br. 538/10, šuma Babin kuk, površine 429m², upisane u zk.ul.br. 678 k.o. 339385 Dubrovnik nova,

-kč.br. 538/11, šuma Babin kuk, površine 429m², upisane u zk.ul.br. 679 k.o. 339385 Dubrovnik nova,

-kč.br. 538/12, šuma Babin kuk, površine 477m², upisane u zk.ul.br. 680 k.o. 339385 Dubrovnik nova,

-kč.br. 538/13, šuma Babin kuk, površine 401m², upisane u zk.ul.br. 681 k.o. 339385 Dubrovnik nova,
-kč.br. 539/1, cesta, površine 125m², upisane u zk.ul.br. 372 k.o. 339385 Dubrovnik nova,
-kč.br. 539/11, šuma Babin kuk, površine 429m², upisane u zk.ul.br. 682 k.o. 339385 Dubrovnik nova,
-kč.br. 539/12, šuma Babin kuk, površine 438m², upisane u zk.ul.br. 683 k.o. 339385 Dubrovnik nova,

5) Nalaže se tuženicama da solidarno naknade tužitelju troškove parničnog postupka, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od donošenja presude 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 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 1.7. te godine.

17. Ukoliko sud pak ne prihvati toč. 2., 3. i 4. tužbenog zahtjeva postavljenog pod toč. 16. ove tužbe, za utvrđenje ništavim ugovora o prijenosu poslovnih udjela te ugovora o kupoprodaji nekretnina, tužitelj ističe da je Predugovor od 22. srpnja 2019., s pripadajućim Aneksom, ostao na snazi u smislu članka 361. ZOO-a, jer je sam drugotuženik, kako je tužitelj to već objasnio, svojim postupanjem nakon isteka ugovorenog roka višekratno, jasno i nedvojbeno zahtijevao ispunjenje preuzetih obveza, pregovarao sadržaj glavnog ugovora te na taj način održao Predugovor na snazi i nastavio aktivno raditi na realizaciji projekta.

U predmetnoj situaciji upravo je drugotuženik, iako je predugovorni odnos valjano trajao i bio na snazi te iako je istodobno aktivno zahtijevao nastavak rada na projektu, predlagao i usuglašavao s tužiteljem uvjete Glavnog ugovora, odobravao korake u postupku ishođenja dozvola i time potvrđivao volju za izvršenje preuzetih obveza, na kraju, bez ikakvog opravdanog razloga, odbio sklopiti glavni ugovor, odnosno glavni ugovor je sklopio s trećetuženikom.

S druge strane, sve koristi postupaka koje je tužitelj postigao i ostvario, u zajedničkom interesu, vodeći upravne i druge svrsishodne postupke, isključivo o svom trošku, drugotuženik je evidentno ugradio u kupoprodajnu cijenu poslovnog udjela i predmetne Nekretnine, kao dodanu vrijednost u transakciji, a koju je cjenovno podigao isključivo tužitelj.

Takvo ponašanje predstavlja povredu njegovih obveza iz Predugovora, osobito uzimajući u obzir da je tužitelj u cijelom razdoblju postupao savjesno, uredno i u kontinuitetu, isključivo o svom trošku, poduzimao sve radnje usmjerene ostvarenju ugovorne svrhe, uključujući i napredovanje u postupku ishođenja građevinske dozvole te izvršavanje svih svojih predugovornih obveza u skladu s načelom *pacta sunt servanda*.

Time su se ispunile pretpostavke iz članka 6. Predugovora za nastupanje ugovorne odgovornosti drugotuženika, a i prvotuženika, koji je sudjelovao u spomenutim nezakonitim transakcijama, budući je upravo drugotuženik bio taj koji je, iako je Predugovor na snazi i iako su se ispunjavali uvjeti za sklapanje glavnog

ugovora, jednostrano odbio realizirati preuzetu obvezu sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnih udjela. Slijedom toga, nastupila je i njegova obveza isplate ugovorne kazne te naknade troškova.

Stoga, za slučaj da sud ne prihvati toč. 2. i 3. tužbenog zahtjeva postavljenog pod toč. 16. ove tužbe, tužitelj predlaže sudu da temeljem čl. 188. st. 2. ZPP-a donese sljedeću:

PRESUDU

1) *Utvrđuje se da je i dalje na snazi Predugovor o kupoprodaji poslovnih udjela, sklopljen dana 22. srpnja 2019. godine s pripadajućim Aneksom predugovora o kupoprodaji poslovnih udjela, sklopljen 1. prosinca 2020. između prvotuženika Nikolay d.o.o., prednika drugotuženika Nordmet invest i tužitelja Lutrija nekretnina j.d.o.o.*

2) *Nalaže se drugotuženiku AS NORDMET i prvotuženiku NIKOLAY d.o.o. solidarno isplatiti tužitelju 300.000,00 EUR-a sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 18. rujna 2023. do isplate i to za razdoblje do 29.12.2023. po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, a od 30.12.2023., pa 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 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 1.7. te godine.*

3) *Nalaže se drugotuženiku AS NORDMET i prvotuženiku NIKOLAY d.o.o. da solidarno naknade tužitelju troškove parničnog postupka,) sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od dana donošenja presude 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 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 1.7. te godine.*

U Zagrebu, 12.12.2025.

LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., zastupano po:

TROŠKOVNIK

Sastav tužbe4.512,00 eur

PDV (25%)1.128,00 eur

Sudska pristojba ... 663,62 eur

Davor

Vidović

Digitally signed
by Davor Vidović

Date: 2025.12.12
18:20:12 +01'00'

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna F.Kennedyja 11
10 000 Zagreb

Na broj: P-2823/2025

Tužitelj: LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., Gundulićeva 32, Split, OIB:65757325964

- Tuženik:**
1. **NIKOLAY d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Radmanovačka ulica 16,
OIB: 11590746796
 2. **AS NORDMET** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tartu
MNT 10; Estonija, OIB: 11242503610
 3. **PROJEKT SREBRNJAK d.o.o.**, Zagreb, Radmanovačka ulica 16,
OIB: 24336937938
 4. **KLAŠUN d.o.o.**, Korčula, Trg Petra Šegedina br.7,
OIB: 05683644344

Radi: utvrđenja

PODNEŠAK TUŽITELJA

Tužitelj se ovim putem očituje na zaprimljene odgovore na tužbu drugotuženika i četvrtotuženika.

Prigovor nedostatka aktivne legitimacije i promašene pasivne legitimacije

1. Ističe da je neosnovan prigovor četvrtotuženika iz točke III. odgovora na tužbu o nedostatku aktivne i promašenoj pasivnoj legitimaciji.

Naime, jedan od tužbenih zahtjeva ovog postupka nije ostvarenje ugovornih prava između tužitelja i četvrtotuženika, već utvrđenje ništetnosti ugovora o kupoprodaji nekretnina.

U tom smislu odlučna je odredba članka 327. Zakona o obveznim odnosima, prema kojoj sud na ništetnost pazi po službenoj dužnosti, a na ništetnost se može pozivati svaka zainteresirana osoba.

Tužitelj nesporno ima pravni interes za isticanje ništetnosti predmetnog ugovora, budući da osporavani pravni posao izravno zadire u njegov pravni položaj. Naime, riječ je o raspolaganju imovinom društva koje je predmet predugovornog odnosa u kojem tužitelj ima legitimna očekivanja stjecanja poslovnih udjela, kao i potencijalna imovinska prava koja proizlaze iz tog odnosa, uključujući i alternativno postavljeni zahtjev za isplatu ugovorne kazne.

Stoga činjenica da četvrtotuženik nije bio stranka Predugovora ne isključuje njegovu pasivnu legitimaciju u ovom postupku, jer se tužbeni zahtjev odnosi upravo na pravni posao u kojem je četvrtotuženik sudjelovao kao ugovorna strana. Upravo iz tog razloga četvrtotuženik jest nužna stranka u postupku u kojem se traži utvrđenje ništetnosti ugovora o kupoprodaji nekretnina.

Zabilježba spora u zemljišnim knjigama

2. Već na prvi pogled jasno je da navodi četvrtotuženika iz točke V. odgovora na tužbu o navodnoj zlouporabi procesnih prava nemaju nikakav pravni značaj za ovaj postupak, već su u cijelosti neosnovani i irelevantni. Iako je stoga suvišno na iste se detaljnije osvrutati, tužitelj se opreza radi ipak očituje kako slijedi.

Naime, zabilježba spora u zemljišnim knjigama predstavlja zakonom izričito predviđen institut zaštite prava stranaka u postupku, kojim se osigurava publicitet spora i zaštita potencijalnih pravnih učinaka buduće sudske odluke prema trećima. Njezina svrha upravo jest sprječavanje daljnjeg raspolaganja nekretninom na štetu osobe koja osporava pravni temelj upisa, te očuvanje pravnog stanja do okončanja spora.

U konkretnom slučaju, tužitelj vodi postupak radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kupoprodaji nekretnina, pa je zabilježba spora ne samo dopuštena, već i nužna radi zaštite njegovih prava i osiguranja učinkovitosti eventualne sudske odluke. Takvo postupanje ne može se ni u kojem slučaju kvalificirati kao zlouporaba procesnih prava.

Pokušaj četvrtotuženika da zakonito korištenje procesnih mehanizama predstavi kao „pritisak“, „ucjenu“ ili čak kazneno djelo, predstavlja neprimjeren i pravno neutemeljen način procesne obrane, koji ne može utjecati na odluku suda u ovom predmetu.

Nedopuštene činidbe i ništetnost ugovora

3. Osobito je indikativno da se cjelokupni slijed događaja odvijao u vremenskoj i sadržajnoj povezanosti koja nedvojbeno upućuje na to da su svi relevantni sudionici bili upoznati s projektom tužitelja, njegovim opsegom i vrijednošću, kao i s postojanjem Predugovora, te da su unatoč tome postupali na način kojim su tužitelja nastojali isključiti iz realizacije predmetne transakcije.

Tako je najkasnije sredinom 2022. godine tužitelj tadašnjem direktoru i suvlasniku četvrtotuženika, Mihi Glaviću, dostavio cjelovitu investicijsku dokumentaciju projekta, uključujući detaljnu analizu zemljišta, izgrađenosti, prodajnih cijena stanova, očekivanog povrata investicije te „bankabilnosti“ projekta, pri čemu iz naknadne komunikacije proizlazi da je ista dokumentacija bila detaljno analizirana i da je četvrtotuženik bio u potpunosti upoznat s ekonomskom i pravnom strukturom projekta.

Unatoč tome, isti tužitelja najprije odbija, da bi se upravo, u kratkom vremenskom razdoblju kasnije, pojavio kao stjecatelj nekretnine koja je bila predmet istog projekta.

DOKAZ: mailovi Mihe Glavića od 6.8.2022i od 26.10.2023.
Privitak - prospekt investicije

4. Dodatno, iz elektroničke komunikacije između stranaka, koja je uz podnesak dostavio drugotuženik (dakle, mailovi već u spisu), razvidno je drugotuženik u razdoblju koje neposredno prethodi sklapanju osporavanih pravnih poslova od tužitelja višekratno zahtijevao dostavu cjelokupne projektne dokumentacije, uključujući tzv. „razvojni paket“, ugovore, zahtjeve i sve radnje poduzete u ime društva Nikolay d.o.o., predstavljajući to kao nužan preduvjet nastavka suradnje i realizacije transakcije. Posebno je znakovito da se budi i pojačava interes za čitav „razvojni paket“ dokumentacije nakon što je tužitelj dana 15.9.2022. obavijestio drugotuženika, putem odvjetnice Zagajski, da su lokacijske dozvole odbijene, jer se kao uvjet traži da se izgradi trafostanica.

Istodobno, drugotuženik aktivno sudjeluje u usuglašavanju daljnjih koraka projekta, traži pojašnjenja ovlasti iz punomoći i predlaže nastavak „tamo gdje se stalo“, čime nedvojbeno potvrđuje da se projekt smatra aktivnim i u tijeku, odnosno da održavaju predugovor na snazi.

Navedeni mailovi, dostavljenim uz podnesak drugotuženika, datiraju s početka 2023. godine, dakle gotovo godinu dana nakon razdoblja koje tuženici u svojim navodima pokušavaju prikazati kao relevantno za navodni prestanak predugovornog odnosa, pri čemu upravo u tom razdoblju tuženici izričito komuniciraju potrebu da se „nastavi tamo gdje se stalo“, što u potpunosti isključuje njihovu tezu o prestanku ugovornog odnosa i dodatno potvrđuje njegovu aktivnu provedbu.

5. Tužitelj je pritom, postupajući u dobroj vjeri i radi izvršenja Predugovora, dostavio dio dokumentacije te ukazao na ključne tehničke i regulatorne prepreke ishoda građevinske dozvole, uključujući potrebu izgradnje nove trafostanice kao nužnog preduvjeta za nastavak postupka, pri čemu su tuženici bili u potpunosti upoznati sa svim bitnim elementima projekta, njegovim fazama i investicijskim parametrima.

Radi se, naime o dokumentaciji, koja je ishoda uz utrošnju znatnih novčanih sredstava od strane tužitelja, uključujući parceliranje zemljišta za izgradnju više samostalnih zgrada, angažiranje projektanta Vlaha Alamata iz Studo Alamat d.o.o. i sklapanje ugovora o kompletnom projektiranju za iznos od 1.110.000 kn, sudjelovanje u postupcima ishoda lokacijskih dozvola i žalbenih postupaka iz kojih rješenja su se iščitavale projekcije za smjer daljnjeg prilagođavanja projekta i savladavanju svih otkrivenih prepreka, a što je sve stvaralo dodanu vrijednost projektu, u kojem tužitelj pak troši sve više

novčanih sredstava, a drugotuženik s nula troška ubire plodove rada tužitelja, ispostavilo se, zapravo, čekajući samo pogodan trenutak da poslovne udjele i/ili zemljište proda drugom kupcu za veću cijenu, odnosno potajice dogovori aranžman s četvrtotužiteljem kao kupcem zemljišta uz korištenje trećetuženika, kao alata za pomesti tragove financijskih transakcija i odvesti prvotuženika i trećetuženika u stečaj.

DOKAZ: Ugovor o izradi projektne dokumentacije od 2.8.2019.

Pet rješenja o odbijanju zahtjeva za izdavanjem lokacijske dozvole (od 18.2.2022.)

Pet rješenja drugostupanjskog tijela po podnesenim žalbama (od 22.8.2022.)

Uvid u ovosudne predmete, pod brojevima: St-1891/2025 i St-4502025

6. Nadalje, nastavno na tužiteljeve navode iz tužbe o provođenju financijskog „due diligencea“, tužitelj dodatno ističe kako isto u cijelosti potvrđuje priložena ponuda za provođenje due diligencea, iz koje je razvidno da je upravo drugotuženik naručitelj predmetne usluge te da se ista provodi u okviru realizacije predugovorno dogovorene transakcije.

Iz navedene dokumentacije također proizlazi da su se stranke usuglasile kako će troškove provedbe due diligencea snositi zajednički i to u omjeru 50% na strani drugotuženika te 50% na strani tužitelja, što dodatno potvrđuje postojanje aktivnog, zajednički vođenog procesa provedbe Predugovora.

Takva raspodjela troškova, kao i činjenica da drugotuženik sudjeluje u naručivanju i financiranju dubinske analize, nedvojbeno ukazuje da se transakcija ne samo da nije smatrala okončanom, već je bila u fazi aktivne realizacije, pri čemu su obje strane poduzimale konkretne i međusobno usklađene radnje radi njezina dovršetka.

DOKAZ: ponuda za revizijsko izvješće stanja prvotuženika, prijevod po potrebi

7. Iz svega navedenog je razvidno da se ne radi o izoliranim ili slučajnim radnjama, već o svjesnom, koordiniranom i međusobno usklađenom postupanju tuženika, kojima je cilj bio isključiti tužitelja iz realizacije projekta, a istodobno preuzeti i monetizirati rezultat njegova višegodišnjeg rada, ulaganja i pregovaranja.

DOKAZ: mailovi iz siječnja 2023. i prijevod mailova

Slijedom navedenog, činidba Ugovora o prijenosu poslovnih udjela, kao i s njim povezanih pravnih poslova, predstavlja pravni posao čija je svrha i sadržaj protivna moralu društva u smislu članka 271. Zakona o obveznim odnosima, zbog čega je isti ništetan.

Rok kao bitan sastojak ugovora – održavanje na snazi

8. Nadalje, u odnosu na navode drugotuženika iz točke VII. odgovora na tužbu da Predugovor nije mogao biti izmijenjen niti produljen zbog izostanka ugovorenog oblika (solemnizacije), tužitelj ističe kako su isti pravno neosnovani i promašuju bit spornog odnosa.

Naime, drugotuženik pogrešno poistovjećuje institut izmjene ugovora s institutom održavanja ugovora na snazi nakon isteka roka.

U konkretnom slučaju ne radi se o izmjeni niti dopuni Predugovora u smislu članka 290. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima, za koje bi bio propisan određeni oblik, već o primjeni članka 361. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima, koji uređuje pravne učinke isteka roka kao bitnog sastojka ugovora.

Sukladno navedenoj zakonskoj odredbi, i u slučaju kada je rok bitan sastojak ugovora, ugovor se ne raskida po samom zakonu ako vjerovnik nakon isteka roka bez odgađanja obavijesti dužnika da zahtijeva njegovo ispunjenje. Takva obavijest ne predstavlja izmjenu ugovora, ne mijenja njegov sadržaj niti ugovorene obveze stranaka, već proizvodi pravni učinak održavanja ugovora na snazi temeljem zakona (ex lege).

Slijedom navedenog, za održavanje Predugovora na snazi nije bila potrebna nikakva izmjena u ugovorenom obliku niti solemnizacija, kako to pogrešno tvrdi drugotuženik, već je odlučno jedino postojanje volje vjerovnika za ispunjenjem ugovora, izražene bez odgađanja nakon isteka roka.

Upravo takvo postupanje drugotuženika jasno proizlazi iz njegovih daljnjih radnji i komunikacije s tužiteljem, kako je detaljno opisano u tužbi, čime je nedvojbeno spriječen nastup učinka raskida ugovora po sili zakona.

Stoga su neosnovani navodi drugotuženika da je Predugovor raskinut istekom roka, kao i posljedični prigovor nepostojanja pravnog interesa tužitelja.

9. Ono što je, također, osobito značajno je da su se u razdoblju od samo nekoliko dana prije datuma kad bi Predugovor trebao isteći, stranke nalazile u intenzivnoj fazi usuglašavanja ključnih elemenata transakcije, pri čemu se pregovori nisu prekidali niti usporavali, već su se, unatoč pojedinim nesuglasicama, kontinuirano nastavljali u smjeru finalizacije glavnog ugovora.

Iz elektroničke komunikacije stranaka razvidno je da tuženik izrijeком potvrđuje kako je postignut dogovor o strukturi i osnovnim uvjetima transakcije, uključujući kupoprodajnu cijenu, dinamiku isplate, osiguranje druge rate hipotekom te prijenos poslovnih udjela i pripadajućeg potraživanja, pri čemu se svi bitni elementi transakcije razrađuju u operativnim detaljima. Istodobno se vode rasprave o pojedinim tehničkim i pravnim pitanjima, uključujući raspodjelu transakcijske strukture i porezne implikacije, što jasno ukazuje da stranke nisu bile u fazi prekida pregovora, nego u završnoj fazi usuglašavanja glavnih komercijalnih uvjeta.

Iako su se pojavila određena odstupanja u stavovima, iz daljnje komunikacije tuženika razvidno je da se pregovori nastavljaju, pri čemu tuženik inzistira na korekciji pojedinih elemenata uz istodobno potvrđivanje da „struktura i osnovni uvjeti transakcije“ ostaju dogovoreni. Time se potvrđuje da među strankama postoji konsenzus o bitnim sastojcima pravnog posla, dok se eventualna neslaganja odnose isključivo na sekundarne modalitete provedbe.

Posebno je važno da tuženik, i u fazi kada je rok iz Predugovora već bio u završnoj fazi, izričito komunicira nastavak pregovora i potrebu usklađivanja „dogovorenih elemenata“, uključujući financijsku strukturu, osiguranje isplata i porezne aspekte transakcije, pri čemu se niti u jednom trenutku ne dovodi u

pitanje valjanost ili opstojnost Predugovora, niti se pregovori prekidaju ili formalno okončavaju.

Takvo postupanje nedvojbeno pokazuje da su stranke i dalje smatrale Predugovor važećim i obvezujućim, te da su aktivno radile na njegovoj realizaciji.

DOKAZ: mailovi od studenog 2021. do siječnja 2022. i prijevodi mailova

10. Nastavno na navode drugotuženika iz odgovora na tužbu, tužitelj ističe kako su isti u dijelu u kojem se pokušava prikazati da je ishodenje građevinske dozvole bilo isključivi interes tužitelja, a ne i zajednički interes ugovornih strana, neosnovani i u suprotnosti s izričitim ugovornim odredbama Predugovora.

Naime, člankom 2. stavkom 4. Predugovora izrijekom je propisano da je „Kupac dužan postupak za izdavanje Građevinske dozvole savjesno i u interesu ugovornih strana“, iz čega nedvojbeno proizlazi da se radi o zajednički ugovorenim cilju i zajedničkom interesu stranaka, a ne o isključivoj i jednostranoj obvezi tužitelja. Time je već samim tekstom Predugovora otklonjena svaka mogućnost tumačenja prema kojem bi se predmetna obveza mogla promatrati isključivo kroz individualni interes tužitelja.

Slijedom toga, pokušaj drugotuženika da naknadno relativizira jasno i nedvosmisleno ugovorenu odredbu članka 2. stavka 4. Predugovora, te da ishodenje građevinske dozvole prikaže kao isključivo interes i rizik tužitelja, predstavlja nedopušteno odstupanje od ugovorno preuzetih obveza te tumačenje koje nije u skladu s načelom savjesnosti i poštenja, kao ni s načelom *pacta sunt servanda*.

Nepostupanje u dobroj vjeri - prijenos poslovnih udjela

11. Neosnovano se drugotuženik u točki XI. odgovora na tužbu poziva na odredbe Zakona o sudskom registru i članka 66. Zakona o trgovačkim društvima o zaštiti povjerenja u stanje upisa u sudskom registru.

Naime, navedene odredbe štite isključivo treće osobe koje su postupale u dobroj vjeri, odnosno koje nisu znale niti su mogle znati da se stvarno stanje razlikuje od stanja upisa u registru. Suprotno tome, iz činjeničnih navoda tužitelja jasno proizlazi da u konkretnom slučaju takva dobra vjera kod svih uključenih osoba izostaje.

Tužitelj je već naveo, a što će se tijekom postupka i dokazati, da je drugotuženik u trenutku sklapanja ugovora o prijenosu poslovnih udjela bio u obvezujućem predugovornom odnosu s tužiteljem, kojeg je bio u cijelosti svjestan. Istodobno, trećetuženik je također bio upoznat s postojanjem i sadržajem tog predugovora, što proizlazi iz njegove vlastite komunikacije s tužiteljem, dok je četvrtetuženik raspolagao potpunim informacijama o projektu, strukturi transakcije i pravima tužitelja, o čemu ga je tužitelj prethodno izravno obavijestio.

U takvim okolnostima ne može biti govora o postupanju u dobroj vjeri, već upravo suprotno - o svjesnom i koordiniranom postupanju svih tuženika usmjerenom na zaobilaženje preuzetih obveza i isključenje tužitelja iz realizacije ugovorenog posla.

Alternativni zahtjev - isplata ugovorne kazne

12. Nadalje, tuženikova tvrdnja kako tužitelj ne može istodobno tražiti utvrđenje da je Predugovor na snazi i isplatu ugovorne kazne u cijelosti proizlazi iz selektivnog i pogrešnog tumačenja tužbenog zahtjeva, kojim se zanemaruje njegova cjelokupna struktura i eventualna priroda postavljenih zahtjeva.

Naime, tužitelj upravo dosljedno polazi od stajališta da je Predugovor od 22. srpnja 2019. godine s pripadajućim Aneksom i dalje na snazi, slijedom čega se i zahtjev za isplatu ugovorne kazne temelji isključivo na postojanju valjanog i obvezujućeg ugovornog odnosa, a ne na njegovu prestanku.

Drugotuženik pritom zanemaruje da se radi o alternativno postavljenom tužbenom zahtjevu koji se aktivira tek u slučaju da sud ne prihvati zahtjev za utvrđenje ništetnosti kasnijih pravnih poslova, pri čemu se dosljedno zadržava tvrdnja o opstojnosti Predugovora.

U tom smislu, ugovorna kazna ima akcesorni karakter u odnosu na glavnu obvezu iz Predugovora te njezina svrha upravo jest osiguranje urednog ispunjenja ugovornih obveza tijekom trajanja ugovornog odnosa.

Slijedom toga, postojanje zahtjeva za isplatu ugovorne kazne logički i pravno pretpostavlja postojanje valjanog ugovora iz kojeg takva obveza proizlazi, a što je upravo situacija na kojoj tužitelj temelji svoj alternativni zahtjev.

Ovakvo pravno shvaćanje potvrđeno je i u sudskoj praksi, prema kojoj ugovorna kazna ima akcesornu prirodu u odnosu na glavnu obvezu iz ugovora te se može ostvarivati samo dok ugovorni odnos egzistira, dok u slučaju njegova prestanka (osobito raskidom) otpada i pravni temelj za njezino ostvarenje

DOKAZ: Presuda Županijskog suda u Zagrebu, GŽ-2507/2021 od 14.9.2021.

U Zagrebu, 21.4.2026.

LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., zastupano po:

Digitally signed
by Davor
Vidović
Date:
2026.04.21
22:03:18 +02'00'

**Davor
Vidović**

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna F.Kennedyja 11
10 000 Zagreb

Na broj: P-2823/2025

Tužitelj: LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., Gundulićeva 32, Split, OIB:65757325964

- Tuženik:**
1. NIKOLAY d.o.o. u stečaju, Zagreb, Radmanovačka ulica 16,
OIB: 11590746796
 2. AS NORDMET Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tartu
MNT 10; Estonija, OIB: 11242503610
 3. PROJEKT SREBRNJAK d.o.o., Zagreb, Radmanovačka ulica 16,
OIB: 24336937938
 4. KLAŠUN d.o.o., Korčula, Trg Petra Šegedina br.7,
OIB: 05683644344

Radi: utvrđenja

PODNEŠAK TUŽITELJA

1. Tužitelj je raspravnim rješenjem od 29.4.2026. pozvan da se u roku 15 dana od dana održavanja ročišta očituje na odgovor na tužbu trećetuženika i odgovor na tužbu prvotuženika, što tužitelj i namjerava učiniti zasebnim podneskom u ostavljenom roku, koji još teče.

2. Međutim, s obzirom da je, u međuvremenu, zaprimio podnesak četvrtetuženika, koji je prethodno već dao odgovor na tužbu, za sada se **tužitelj očituje samo na navode četvrtetuženika** iz njegovog podneska od 29.4.2026. i navode iznesene na pripremnom ročištu, održanom dana 29.4.2026.

3. Prvenstveno, tužitelj u spis dostavlja dokumentaciju i to Ugovor o hipoteci sklopljen dana 21.8.2023. između protuženika i drugotuženika, s pripadajućim punomoćima od 27.7.2023. Iz njegova 1. poglavlja naziva „DEFINICIJE I TUMAČENJA“, (Pojmovnik) je razvidno da je četvrtetuženik KLAŠUN d.o.o. opisan kao „kupac“ poslovnog udjela u prvotuženiku, koji će kupiti taj udjel temeljem „Ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela“ definiranog, također, u Pojmovniku tog ugovora.

Isto tako, spomenutim Pojmovnikom su pod pojmom „nekretnina“ opisane nekretnine koje su predmet ovog parničnog postupka. Osim u tom ugovoru, četvrtotuženik se na jednak način spominje i u pripadajućim punomoćima za sklapanje istog.

DOKAZ: Ugovor o hipoteci od 21.8.2023. s punomoćima i ostalim prilogima

Ovo nedvojbeno, dodatno dokazuje činjenicu da je četvrtotuženik, putem osnivača četvrtotuženika g. Mihe Glavića, ujedno i ovlaštene osobe za zastupanje u razdoblju dobivanja informacija od tužitelja, imao sve informacije koje mu je isti u dobroj vjeri prenio, a koje su poslužile četvrtotuženiku da, zajedno s preostalim tuženicima, najkasnije od mjeseca srpnja 2023. radi na završnom struktuiranju uzastopnih transakcija u cilju kupoprodaje, tada već sasvim razvijenog tužiteljevog projekta, plodove kojeg će na protupravan i krajnje perfidan način, iskoristiti svi tuženici, i to;

- a) Prvotuženik i drugotuženik, održavajući prethodno predugovorom poslovni odnos s tužiteljem, s jasnim ciljem da tužitelj, isključivo o svom trošku ishodi dokumentaciju te do dovoljne razine razvije projekt, a kako bi oni iskoristili taj njegov know-how i time otvoren put ka ishodu dozvola za tako pripremljenu izgradnju, temeljem čega će postići adekvatnu, s dodanom vrijednošću kupoprodajnu cijenu za predmetno zemljište.
- b) Četvrtotuženik, na način da predmetno zemljište akvizira uz pomoć prethodno od tužitelja dobivenih informacija s vrijednom Studijom izvedivosti, danih mu i otkrivenih u dobroj vjeri, što je omogućilo četvrtotuženiku da s prvotuženikom (i drugotuženikom) ugovori otkupnu cijenu u visini njihovih očekivanja. U konačnici, će isti, zbog lokalne pozicije i povezanosti s lokalnim tržištem, doći u poziciju bez većih problema kapitalizirati tako besplatno i protupravno akviziran projekt.
- c) Trećetuženik, iako u naprijed spomenutom ugovoru o hipoteci i pripadajućim punomoćima, nepredviđen za takvu ulogu, preuzima ulogu kupca poslovnog udjela u prvotuženiku umjesto predviđenog četvrtotuženika, što dokazuje da je prethodno upoznat sa cjelokupnom situacijom i svjesno sudjeluje u transakciji koja četvrtotuženika pretvara iz kupca poslovnog udjela u kupca predmetnih nekretnina prvotuženika, a bez da trećetuženik ima u tome objektivni ili opravdani financijski ili poslovni interes.

4. Tuženici su očito ovakvim manevrom željeli ekskulpirati četvrtotuženika od njegova sudjelovanja u protupravnom interferiranju u postojeći poslovni odnos tužitelja s drugotuženikom, pa su naknadnom promjenom subjekta kupnje poslovnog udjela, pokušali stvoriti privid dobre vjere ulaska u transakcije pojedinog tuženika. Osim toga, alat da popratne financijske transakcije ne bude moguće iščitati iz javno dostupnih financijskih izvješća, bio je očito propust prvotuženika da izradi godišnje financijsko izvješće za predmetnu 2023. godinu pa da, posljedično, bude gurnut u stečaj s ciljem brisanja iz registra. Na taj način, upitno je da li je trećetuženik uopće isplatio drugotuženika za kupnju udjela u prvotuženiku ili taj prijenos poslovnih udjela uz „naplatan pravni posao“ u kojem je cijena određena „zasebnim pravnim instrumentom“ predstavlja ugovor o kupoprodaji nekretnina između prvotuženika i četvrtotuženika.

DOKAZ:

- Ugovor o hipoteci od 21.8.2023. s punomoćima i ostalim priložima
- Ugovor o prijenosu poslovnih udjela između Nordmet invest i Projekt Srebrnjak d.o.o. od 18.9.2023. (već priležu spisu)
- Kupoprodajni ugovor skloppljen između prvotuženika Nikolay d.o.o. i četvrtotuženika Klačun d.o.o. od 12.10.2023. (već priležu spisu)
- Uvid u oovosudni predmet broj: St-1891/2025

Upravo iz tih razloga ništetnost Ugovora o prijenosu poslovnih udjela između drugotuženika i trećetuženika proizlazi prvenstveno iz činjenice da je riječ o pravnom poslu čija je činidba nedopuštena, odnosno protivna moralu društva u smislu čl. 271. ZOO-a. Predmetni ugovor očito nije nastao kao rezultat legitimnog i poštenog tržišnog raspolaganja poslovnim udjelom, već kao završni čin prethodno koordiniranog postupanja svih tuženika usmjerenog na izigravanje prava i legitimnih očekivanja tužitelja iz valjanog i još uvijek važećeg Predugovora. Ukupnost opisanih okolnosti i to prikrivanje stvarnog kupca, umjetna promjena transakcijske strukture, paralelno održavanje tužitelja u uvjerenju da se projekt zajednički nastavlja realizirati, istodobno korištenje rezultata njegova rada i ulaganja te konačno otuđenje poslovnih udjela i nekretnina trećim osobama, jasno pokazuje da je cilj predmetnih uzastopnih pravnih poslova, izvedenih u vrlo kratkom roku bio zaobilaženje već preuzetih obveza prema tužitelju i prisvajanje koristi projekta, koji je upravo tužitelj razvio vlastitim sredstvima i know-how-om.

Budu li četvrtotuženik i ostali tuženici osporavali ove činjenične navode i materijalne dokaze, tužitelj je već predložio provesti predložene personalne dokaze, tj. pozvati na ročište sve predložene fizičke osobe - dionike tog procesa radi saslušanja upravo na ove okolnosti, koje nedojbeno i životno ukazuju da se ne radi o pukoj koincidenciji unutar koje predmetni projekt, sasvim slučajno i neovisno, završi na kraju u rukama četvrtotuženika, poslovnog subjekta nesporno povezanog s g. Mihom Glavićem.

DOKAZ: *Povijesni ZK izvadak za četvrtotuženika KLAŠUN d.o.o.*

Saslušanje g. Mihe Glavića

Saslušanje g. Kristiana Šikk-a

Saslušanje g. Nikše Marinca

Saslušanje g. Srđana Javorčića

Indikativno je stoga, kako svako dosadašnje očitovanje četvrtotuženika u potpunosti ignorira ulogu g. Mihe Glavića unutar činjenično-pravnog supstrata tužbe. Umjesto toga, očitovanja istog su uperena na navođenje suda da prihvati konstrukcije o ostvarivanju bića pojedinih kaznenih djela od strane tužitelja uz promašeno „mahanje“ s irelevantnim oglašom, opisanom u sljedećim točakama ovog podneska.

5. Tužitelj se, nadalje, očituje na navode četvrtotuženika iznesene na ročištu dana 29.4.2026., gdje je naveo da tužitelj oglašava nekretnine koje su predmet ovog postupka te predlaže sudu odbaciti tužbu, jer da mu tužitelj nanosi štetu podnošenjem ovakvih tužbi i zabilježbama spora u ZK koje mu onemogućavaju raspolaganje imovinom te je pozvan da dostavi dokaz o prodaji nekretnina od strane tužitelja.

Tako je podneskom od 29.4.2026. četvrtotuženik upućuje je oglas koji je početkom 2018. godine, prema nalogu drugotuženika, objavilo društvo CIO d.o.o., kao od strane prvotuženika angažirani posrednik u prodaji predmetnih nekretnina, koristeći početni vizual nekog mogućeg projekta na predmetnom zemljištu.

Ujedno, četvrtotuženik je dostavio poveznicu na oglas i „screenshot“ oglasa objavljenog na internetskom portalu *Index*, neistinito tvrdeći, s ciljem dovođenja suda u zabludu, da se radi o oglasu kojim tužitelj sada oglašava predmetne nekretnine te da se g. Srđan Javorčić u oglasu predstavlja kao vlasnik nekretnina, što je odmah vidljivo iz samog oglasa.

Točno je jedino da je g. Srđan Javorčić direktor i jedini član tužitelja i društva CIO d.o.o. Međutim, nije točno da je tužitelj ili društvo CIO d.o.o. obnavljalo oglas za prodaju predmetnih nekretnina dana 18.4.2026. Naime predmetni je oglas automatizmom ostao dalje vidljiv u sustavu, jer automatsko upravljanje oglasima omogućuje program *Dinedi nekretnine* koje koristi CIO d.o.o. te je sustav povezan s više oglasnih portala, pri čemu se na portalu *Index*, prema dostavljenim screenshot-ovima, datumi obnove mijenjaju svakih 15 dana.

DOKAZ: - Email CIO d.o.o. od 6.5.2026. s privitcima iz email-a,
8 screenshots
- Slika oglasa na portalu *Index.hr* od 7.5.2026.

Prema tome, oglas je ostao u sustavu automatizmom, bez ičije aktivne radnje ili bilo kakve namjere, a budući da do danas nije zaprimljen zahtjev ovlaštenog nadogradavca za uklanjanje oglasa, kako to i pojašnjava u emailu CIO d.o.o.

Nadalje, objavom i automatskom obnovom navedenog oglasa tužitelj, društvo CIO d.o.o. ili g. Srđan Javorčić, kao nevlasnici predmetnih nekretnina, ne bi mogli sebi pribaviti bilo kakvu korist, u bilo kojem obliku. Isto tako, sama činjenica postojanja tog oglasa nema bilo kakve veze ili utjecaja na ovaj spor i osnovanost tužbenog zahtjeva, kako to potpuno neosnovano, promašeno i tendenciozno pokušava podmetnuti četvrtotuženik.

6. Međutim, četvrtotuženik, suočen s brojnim dokazima iz kojih proizlazi osnovanost tužbenog zahtjeva upravo u odnosu na sve tuženike, a u nedostatku konkretnih argumenata za osporavanje istih, osim paušalnog osporavanja tužbe, sada panično, služeći se gore opisanim neistinitim i irelevantnim navodima, pokušava navesti sud na odbacivanje tužbe, kako bi spriječio da ovaj postupak dođe u fazu glavne rasprave i izvođenja dokaza.

Pri tome se četvrtotuženikovo paušalno osporavanje tužbe svodi na ponavljanje da je onemogućen raspolaganjem svoje imovine zbog zabilježbe spora u zemljišnim knjigama, zbog “neosnovane” tužbe, iako tu neosnovanost ničime ne dokazuje već štoviše, zazivanjem odbacivanja tužbe pokušava spriječiti da se u ovom postupku o osnovanosti tužbe uopće raspravlja, dok sama činjenica podnošenja prijedloga za zabilježbu spora ne predstavlja nikakav dokaz neosnovanosti tužbe, a na što se svode osporavanja četvrtotuženika.

Osim toga, kao što je već rečeno, zabiljezba spora u zemljišnim knjigama, koji se vodi radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kupoprodaji nekretnina, je zakonom predviđeni institut, na podnošenje kojeg tužitelj ima legitimno pravo radi zaštite svojih prava, a kojem jedina svrha upravo i jest sprječavanje daljnjeg raspolaganja nekretninama na štetu tužitelja, koji osporava pravni temelj upisa, te očuvanje pravnog stanja do okončanja spora.

7. Slijedom navedenog, potpuno je promašen i neosnovan zahtjev četvrtotuženika da sud odbaci ili odbije tužbu i tužbeni zahtjev u odnosu na njega. Naprotiv, sudski spis sadrži niz dokaza iz kojih je vidljivo da je uloga četvrtotuženika u činjeničnom hodogramu predmetnog projekta, upravo ključni i neizostavni čimbenik osnovanosti tužbenog zahtjeva.

U Zagrebu, 7.5.2026.

LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., zastupano po:

**Davor
Vidović**

Digitally signed
by Davor
Vidović
Date:
2026.05.07
23:07:27 +02'00'

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna F.Kennedyja 11
10 000 Zagreb

Na broj: P-2823/2025

Tužitelj: LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., Gundulićeva 32, Split, OIB:65757325964

- Tuženik:**
1. **NIKOLAY d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Radmanovačka ulica 16,
OIB: 11590746796
 2. **AS NORDMET** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tartu
MNT 10; Estonija, OIB: 11242503610
 3. **PROJEKT SREBRNJAK d.o.o.**, Zagreb, Radmanovačka ulica 16,
OIB: 24336937938
 4. **KLAŠUN d.o.o.**, Korčula, Trg Petra Šegedina br.7,
OIB: 05683644344

Radi: utvrđenja

PODNEŠAK TUŽITELJA

1. Tužitelj se, sukladno raspravnom rješenjem od 29.4.2026., očituje na odgovor na tužbu trećetuženika i odgovor na tužbu prvotuženika.

Ukratko i u najbitnijem, osporavanje od strane istih se svodi na to da prvotuženik navodi da između njega i tužitelja ne postoji neposredan, samostalan i obveznopravni odnos koji bi mogao biti temelje tužbenog zahtjeva. Ujedno, nastoji relativizirati svoju ulogu u tripartitnom obveznopravnom odnosu s tužiteljem. Trećetuženik spori aktivnu i pasivnu legitimaciju na tezi da isti nije u nikakvom pravnom odnosu s tužiteljem, odnosno da nije subjekt pravnog odnosa na kojem tužitelj temelji svoj zahtjev.

U odgovoru na takve teze trećetuženika, tužitelj niti ne tvrdi, a niti je tužbu i tužbeni zahtjev temeljio na tezi da bi trećetuženik bio subjekt prethodnog pravnog odnosa s tužiteljem, već smatra da je isti kasnije upravo stupio u pravne poslove koji su zahvatili već postojeći poslovni odnos, razvoj projekta uz znatna ulaganja i legitimna očekivanja tužitelja.

Nadalje, teze prvotuženika su netočne i promašene, usmjerene na relativiziranje ili čak negiranje svoje uloge u spornom poslovnom odnosu s tužiteljem. Dovoljno je samo izvršiti uvid u sadržaj priloženog Predugovora i njegov Aneks i utvrditi tko su ugovorne strane istih. Nadalje, isti je sudionik svih kasnijih spornih transakcija između tuženika, koje su predmet tužbe i tužbenog zahtjeva te ugovorna strana u Ugovoru o hipoteci od 21. kolovoza 2023. g.i izdavatelj pripadajućih punomoći (priloženi spisu).

2. S obzirom da su time kompletirani odgovori na tužbu sva četiri tuženika, tužitelj je sada u prilici očitovati se, u tom kontekstu, na dosadašnji tijek postupka.

3. Uvodno se navodi kako iz cjelokupne dokumentacije, korespondencije i priloženih isprava, koje se već nalaze u spisu ovog predmeta, proizlazi da tužitelj nije bio tek pasivni potencijalni kupac poslovnog udjela u prvotuženiku, već stvarni nositelj višegodišnjeg razvoja projekta „Babin Kuk“ na zemljištu u vlasništvu prvotuženika. Dakle, kroz kontinuirani, višegodišnji stručni angažman, financijska ulaganja, organizaciju projekta, koordinaciju projekatata i geodeta, upravnih i infrastrukturnih postupaka, izradu investicijskih analiza i pripremu dokumentacije, stvorena je konkretna razvojna i tržišna vrijednost projekta, a koju su vrijednost, protivno legitimnim očekivanjima tužitelja, kapitalizirali isključivo tuženici za vlastitu korist i to protupravo, na način kako je već opisano i kako će se u nastavku ovog podneska dodatno opisati i obrazložiti.

4. Kako je projekt napredovao, a tužitelj dostavljao podatke iz predmeta ishoda lokacijskih dozvola i radio na otklanjanju prepreka prema ishoda građevinskih dozvola, prvotuženik i drugotuženik su bili zainteresirani da održe poslovni odnos s tužiteljem, da tužitelj i nadalje razvija projekt, bez rizika ikakvog troška na njihovoj strani uz istovremene znatne troškove na strani tužitelja.

Tužitelj u tom smislu posebno ukazuje na njegovu investicijsku studiju projekta, koja je priložena spisu, iz koje je razvidno da se nije radilo o pukom interesu za kupnju zemljišta ili društva, nego o detaljno razrađenom investicijskom projektu s definiranim parametrima razvoja, uključujući planiranu izgradnju, broj zgrada i stanova s parkirališnim mjestima, procjene troškova i prihoda, projekcije profitabilnosti te model financiranja projekta. Iz iste dokumentacije proizlazi i da je tužitelj bio predviđen kao budući vlasnik 100% poslovnih udjela prvotuženika.

5. Tužitelj, nadalje, posebno ukazuje na Ugovor o hipoteci od 21. kolovoza 2023., zajedno s pripadajućim punomoćima, koji je već priložio sudskom spisu, a iz kojeg nedvojbeno proizlazi da je četvrtotuženik KLAŠUN d.o.o. bio predviđen kao „kupac“ poslovnog udjela u prvotuženiku temeljem budućeg ugovora o kupoprodaji poslovnog udjela. Iz istog ugovora proizlazi da u pozadini tog ugovora postoji, među istim strankama, dana 16.8.2023. sklopljen Ugovor o novaciji za novaciju obveza (postojećih kreditnih aranžmana), koji izričito nije priložen tom ugovoru, kao i da su predmet osiguranja nekretnine koje su predmet ovog postupka.

Navedeni dokumenti imaju dokaznu važnost, jer potvrđuju da četvrtotuženik KLAŠUN d.o.o. nije bio nikakav naknadni i neupućeni treći stjecatelj nekretnina, već subjekt uključen u samu transakcijsku arhitekturu projekta još prije završnih prijenosa poslovnih udjela i nekretnina.

To dodatno potvrđuje i komunikacija odgovorne osobe tužitelja s Mihom Glavićem, osnivačem i direktorom četvrtotuženika, kojemu je projekt bio detaljno prezentiran zajedno s investicijskom studijom, projektnom dokumentacijom i ekonomskim parametrima projekta. Iz dostavljene komunikacije s istim, proizlazi da je Miho Glavić bio detaljno upoznat s:

- ekonomikom projekta,
- predviđenom izgradnjom budućih stambenih prostora i njihovih površina,
- cijenama zemljišta,
- projekcijama prodaje,
- očekivanim IRR-om (internom stopom profitabilnosti),
- te bankabilnošću projekta.

Stoga je potpuno neuvjerljivo i protivno sadržaju same dokumentacije naknadno prikazivanje četvrtotuženika kao osobe, odnosno društva, koje nije bilo poznato s položajem tužitelja u poslovnom odnosu s prvo i drugo - tuženikom, njegovim ulaganjima i višegodišnjem razvojem projekta.

6. Ne samo da je o svemu tome bio upoznat četvrtotuženik, cjelokupni slijed događaja upućuje na to da su svi tuženici bili upoznati s time da tužitelj razvija projekt, ulaže sredstva i stvara razvojnu vrijednost, nakon čega su koordiniranim postupanjem tu vrijednost nastojali preuzeti i kapitalizirati kroz naknadno strukturirane transakcije o prijenosu poslovnih udjela i nekretnina.

U tom smislu, osim razloga ništetnosti Ugovora o kupoprodajhi nekretnina u kojem je četvrtotuženik kupac predmetnog zemljišta, tužitelj posebno ističe da ništetnost Ugovora o prijenosu poslovnih udjela između drugotuženika i trećetuženika proizlazi upravo iz činjenice da je riječ o pravnom poslu čija je činidba protivna moralu društva u smislu čl. 271. ZOO-a. Naime, predmetni ugovor nije rezultat poštenog tržišnog raspolaganja poslovnim udjelom, nego završni čin prethodno koordiniranog postupanja usmjerenog na izigravanje legitimnih očekivanja i višegodišnjih ulaganja tužitelja.

Tuženici su, očito, ovakvim transakcijskim manevrom nastojali prikriti stvarnu ekonomsku i poslovnu pozadinu cijelog posla, uključujući činjenicu da je kupac poslovnih udjela prvotno trebao biti upravo četvrtotuženik, nakon čega je naknadnom promjenom strukture transakcije pokušano stvoriti privid nepovezanih i navodno neovisnih pravnih poslova. U tom kontekstu posebno je indikativno i to što prvotuženik nije izradio financijska izvješća za 2023. godinu, nakon čega završava u stečaju uz brisanje iz registra, čime je dodatno otežano utvrđivanje stvarnog tijeka novca i financijske pozadine predmetnih transakcija.

Inače, tužitelj se već referirao na pokušaj četvrtotuženika da se već u ovoj fazi razriješi pitanje njegova sudjelovanja u daljnjem postupku. Međutim, ukoliko će tuženici ustrajati u osporavanju ovih činjenica i tužiteljevih navoda, posljedice spornih povezanih transakcija, u kojima su sudjelovali baš svi tuženici i ništetnost takvih pravnih poslova mogu se cjelovito i pravilno raspraviti samo uz njihovo sudjelovanje u provedbi dokaznog postupka ovog predmeta.

7. Podredno, i za slučaj da sud ne prihvati tužiteljeve primarne navode o ništetnosti predmetnih pravnih poslova, tužitelj ističe kako iz činjeničnog supstrata ovog spora i dalje proizlazi ozbiljna i samostalna osnova i ugovorna odgovornost drugotuženika i prvotuženika zbog iskorištavanja višegodišnjeg razvoja projekta, ekonomske koristi ostvarene na temelju rada i ulaganja sredstava tužitelja.

Naime, tijekom višegodišnjeg razdoblja tužitelj nije nastupao kao pasivni potencijalni kupac, već kao stvarni nositelj razvoja projekta „Babin Kuk“, pri čemu je, isključivo o vlastitom trošku i riziku, organizirao i financirao razvojne, stručne, administrativne i investicijske aktivnosti usmjerene pripremi projekta za realizaciju.

Tužitelj je kroz angažmane projektanta, geodeta i drugih stručnih osoba, koordinaciju infrastrukturnih pitanja, izradu investicijske studije, elaborata i projektne dokumentacije, komunikaciju s upravnim tijelima i potencijalnim investitorima te kontinuiranim upravljanjem razvoja projekta, stvorio konkretnu razvojnu i tržišnu vrijednost predmetnog projekta. Stoga, u slučaju da bude spriječen sam iskoristiti tu vrijednost koju je sam stvorio, tada je istu stvorio za treću osobu, pa se njegov doprinos novostvorenoj vrijednosti projekta mora priznati, uključiti i valorizirati kao ozbiljna konzultantska naknada uključena u novčanu strukturu te nove vrijednosti, a što ukupno premašuje iznos od 300.000 EUR-a, kao novčani limit ugovorne odgovornosti drugotuženika i prvotuženika iz predmetnog predugovora, o čemu će tužitelj naknadno dostaviti dokaze.

Upravo ta stvorena vrijednost, uključujući smanjenje investicijskog rizika, razrađeni koncept projekta, pripremljenu dokumentaciju, investicijsku strukturu i tržišno pozicioniranje projekta, kasnije je iskorištena od strane tuženika u okviru spornih transakcija prijenosa poslovnih udjela i nekretnina.

Iz svih predloženih dokaza proizlazi da je tužitelj godinama razvijao projekt, stvarao njegovu tržišnu i razvojnu vrijednost te ulagao vlastita sredstva i stručni rad, dok su tuženici takvu vrijednost kasnije zadržali i kapitalizirali kroz međusobno povezane transakcije, a tužitelja istovremeno iz tog isključili.

8. Upravo zbog naprijed navedenog i očitog osporavanja istog od strane svih tuženika, predmet zahtijeva provođenje cjelovitog dokaznog postupka, uključujući saslušanje svih, već predloženih, osoba, kao i provođenje financijske forenzike, radi utvrđenja stvarne pozadine i svrhe predmetnih pravnih poslova, o čemu će tužitelj naknadno dostaviti dokaze.

U Zagrebu, 14.5.2026.

LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., zastupano po:

**Davor
Vidović**

Digitalno potpisao:
Davor Vidović
Datum: 2026.05.14
13:42:02 +02'00'

V&P

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg Johna F.Kennedyja 11
10 000 Zagreb

Na broj: P-2823/2025

Tužitelj: LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., Gundulićeva 32, Split, OIB:65757325964

- Tuženik:**
1. **NIKOLAY d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Radmanovačka ulica 16,
OIB: 11590746796
 2. **AS NORDMET** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Tartu
MNT 10; Estonija, OIB: 11242503610
 3. **PROJEKT SREBRNJAK d.o.o.**, Zagreb, Radmanovačka ulica 16,
OIB: 24336937938
 4. **KLAŠUN d.o.o.**, Korčula, Trg Petra Šegedina br.7,
OIB: 05683644344

Radi: utvrđenja

PODNEŠAK TUŽITELJA

1. Tužitelj ovim putem dostavlja daljnje dokaze i dokazne prijedloge, koji potkrjepljuju navode iz tužbe i prethodnih podnesaka tužitelja.

2. Nastavno na navode iz točke 7. podneska od 14. svibnja 2026. godine, kao dokaz tužitelj dostavlja Stručno mišljenje sudskog vještaka za procjenu nekretnina, Žarka Čuvala od 20.5.2026. s procjenom visine naknade (minimalno 414.300,00 EUR) koja treba pripasti tužitelju na ime stvarnog i mjerljivog doprinosa povećanju tržišne vrijednosti predmetnog projekta.

Dodatno, tužitelj dostavlja i dokaz o uslugama i troškovima geodeta koje je angažirao za parcelaciju i druge usluge te prilaže njihove mailove, ponudu i račune, a koji materijalni troškovi nisu obuhvaćeni Stručnim mišljenjem.

*Dokaz: Stručno mišljenje sud.vještaka za procjenu nekretnina od 20.5.2026.
Ponuda Geodet d.o.o
Dva računa GEODET d.o.o.
Mailovi GEODET d.o.o.
Potvrda o zaprimanju geodetskog elaborata
Prijavni list za katastar
Kopija katastarskog plana*

Ujedno, tužitelj ovime, u smislu članka 6. Predugovora, smatra dokazanim da svi troškovi i naknade, koji se bili svrsishodni i vezani za postupke ishoda građevinske dozvole, a time i povećanja vrijednosti projekta, nadmašuju iznos od 300.000,00 EUR.

3. Nastavno na navode iz točke 7. tužbe te točke 9. podneska tužitelja od 21.4.2026., tužitelj u spis dodatno dostavlja daljnju elektroničku komunikaciju između stranaka, a koja potvrđuje kontinuitet pregovora, aktivno održavanje predugovornog odnosa te postojanje obostrane volje za realizacijom predmetne transakcije i nakon proteka ugovorenih rokova iz Predugovora, kao i da stranke nisu taj odnos smatrale okončanim niti raskinutim, već su nastavile intenzivno usuglašavati uvjete realizacije glavnog ugovora.

*Dokaz: mailovi iz veljače i ožujka 2022. i prijevodi
mailovi od studenog 2021. do siječnja 2022. i prijevod
mailovi iz siječnja 2022. i prijevod i tri privitka
mailovi od listopada do studenog 2022. i prijevod*

Iako se određeni dijelovi komunikacije sadržajno djelomično preklapaju s već dostavljenim dokazima, tužitelj smatra važnim da sud ima cjelovit uvid u dinamiku i kontinuitet komunikacije stranaka u relevantnom razdoblju, osobito imajući u vidu navode tuženika kojima pokušavaju prikazati da je predugovorni odnos prestao znatno prije sklapanja osporavanih pravnih poslova.

4. Daljnja elektronička korespondencija dodatno potvrđuje navode tužitelja iz točke 4. podneska od 21. travnja 2026., posebno u dijelu koji se odnosi na kontinuirano održavanje odnosa aktivnim, zahtjeve drugotuženika za dostavom projektne i razvojne dokumentacije, nastavak pregovora oko strukture transakcije te usuglašavanje daljnjih koraka projekta i nakon razdoblja koje tuženici pokušavaju prikazati kao trenutak prestanka predugovornog odnosa.

Dokaz: mailovi od siječnja 2023. do veljače 2023. i prijevod

5. Nastavno na navode iz točke 6. i 8. podneska tužitelja od 14.5.2026., tužitelj dostavlja u spis u Ugovor o prijenosu (bez naknade) poslovnog udjela u prvotuženiku NIKOLAY d.o.o., zaključenog dana 28.12.2023. između trećetuženika Projekt Srebrnjak d.o.o. i Babić Maria, neposredno nakon prethodnih transakcija kupnje poslovnog udjela u prvotuženiku i kupnje zemljišta prvotuženika.

Ova transakcija žurnog daljnjeg prijenosa vlasništva u prvotuženiku dodatno govori u prilog da je uloga trećetuženika u arhitekturi spornih transakcija isplanirana, s punim saznanjem o postojećem odnosu tužitelja s prvo i drugo tuženikom. Po svemu sudeći, trećetuženik nije stekao poslovni udjel u prvotuženiku naplatnim pravnim poslom, kako stoji Ugovoru o prijenosu poslovnog udjela od 18.9.2023., odnosno tužitelj smatra da novčana transakcija trećetuženika prema drugotuženiku u svrhu stjecanja poslovnog udjela ne postoji. Stoga se predlaže sudu naložiti stečajnom upravitelju trećetuženika da dostavi dokaz o izvršenoj novčanoj transakciji trećetuženika prema drugotuženiku, odnosno „zasebni pravni instrument“ utvrđen u članku 1.2. istog. Po primitku istog, tužitelj će biti u prilici očitovati se o tome.

*Dokaz: - Ugovor o prijenosu poslovnog udjela od 28.12.2023.
- Zatražiti od stečajnog upravitelja trećetuženika dostavu
spomenute dokumentacije u točki 5. ovog podneska*

U Zagrebu, 21.5.2026.

LUTRIJA NEKRETNINA j.d.o.o., zastupano po:

Davor

Vidović

Digitally signed
by Davor
Vidović

Date:
2026.05.21
23:23:36 +02'00'

Z A P I S N I K
od 29. travnja 2026.
o održanom pripremnom ročištu kod Trgovačkog suda u Zagrebu

PRISUTNI OD SUDA:

PRAVNA STVAR:

Sudac
Tina Jakupak

TUŽITELJ: LUTRIJA NEKRETNINA, j.d.o.o.,
Split

I. TUŽENIK: NIKOLAY d.o.o. u stečaju,
Zagreb

II. TUŽENIK: AS NORDMET, Estonija,
Kesklinna Linnaosa

III. TUŽENIK: PROJEKT SREBRNJAK
d.o.o. u stečaju, Zagreb

IV. TUŽENIK: KLAŠUN d.o.o., Korčula

Michelle Homsí
Zapisničar

RADI: utvrđenja

Rasprava počinje u 10:00 sati.
Sudac pojedinac otvara ročište i objavljuje predmet današnjeg raspravljanja.
Rasprava je javna.
Utvrdjuje se da su pristupili:

Za tužitelja: Davor Vidović, odvjetnik u OD VIDOVIĆ & PARTNERI, prema punomoći u spisu

Za I. tuženika: Ivan Kuzmić, odvjetnik u OD Škarica i partneri, prema punomoći u spisu

Za II. tuženika: Ivona Zagajski i Tena Tomek Marinović, odvjetnice u OD Marohnić, Tomek & Gjoić, prema punomoći u spisu

Za III. tuženika: Franko Žanetić, odvjetnik bez uredne punomoći

Za IV. tuženika: Pero Lozica, odvjetnik u zamjenu za odvjetnika Silvija Hrastu, prema zamjениčkoj punomoći u spisu

Utvrdjuje se da spisu ne prileži uredna punomoć za III. tuženika. Odvjetnik Franko Žanetić moli sud da mu dopusti zastupanje III. tuženika na današnjem ročištu, te dostavlja urednu punomoć putem email-a koja je potpisana od strane direktora Sanje Kotorčević.

Sud donosi

r j e š e n j e

Utvrđuje se prekid postupka u ovoj pravnoj stvari u odnosu na III. tuženika PROJEKT SREBRNJAK d.o.o. u stečaju, Zagreb, Radmanovačka ulica 16, OIB: 24336937938.

Obrazloženje

1. Tužitelj je protiv tuženika podnio tužbu radi utvrđenja
2. Uvidom u izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu utvrđeno je da je rješenjem ovog suda broj St-450/2025 od 23. travnja 2026. nad dužnikom, ovdje prvo tuženikom, otvoren stečajni postupak.
3. Temeljem odredbe čl. 212. toč. 5. Zakona o parničnom postupku ("Službeni list SFRJ" br. 4/77., 36/77., 36/80., 6/80., 69/82., 43/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90., 35/91., "Narodne novine" br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23., 146/25.) postupak se prekida kad nastupe pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka, a kako je to u tijeku postupka nedvojbeno utvrđeno odlučeno je kao u izreci.
4. Odredbom čl. 215. ZPP-a postupak koji je prekinut iz razloga navedenih u čl. 212. toč. 1. do 5. ovog zakona nastaviti će se kad pravni slijednici pravne osobe preuzmu postupak ili kad ih sud na prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učine.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku 15 dana od dana održavanja današnjeg ročišta prema VTS RH. Žalba se podnosi ovome sudu u dovoljnom broju primjeraka.

Stranke suglasno se odriču prava na žalbu na rješenje o prekidu ovog postupka u odnosu na III. tuženika. slijedom navedenog sud na istom ročištu donosi

r j e š e n j e

1. Nastavlja se postupak u ovoj pravnoj stvari u odnosu na III. tuženika PROJEKT SREBRNJAK d.o.o. u stečaju, Zagreb, Radmanovačka ulica 16, OIB: 24336937938.
2. Poziva se stečajni upravitelj III. tuženika preuzeti postupak u ovoj pravnoj stvari.

Sud donosi

r j e š e n j e

I. Poziva se odvjetnik Franko Žanetić, da u roku 3 dana od dana održavanja današnjeg ročišta dostavi ovom sudu urednu punomoć za zastupanje III. tuženika po stečajnom upravitelju u ovom postupku u ovom parničnom postupku. Ukoliko pozvani ne postupi po nalogu suda, upozorava ga se na posljedice iz čl. 98. i dr. ZPP-a.

II. Dopušta se odvjetniku Franku Žanetiću zastupanje III. tuženika na današnjem ročištu.

Utvrđuje se da je tužitelj VPS naznačio u iznosu od 300.000,00 eur, vodio se načelom racionalnosti obzirom da se radi o tužbu na utvrđenje, smatra prigovor VPS-a promašenim.

Tuženici ostaju kod prigovora VPS-a te predlažu da se VPS naznači u iznosu od 1.334.000,00 EUR koji je kupoprodajna cijena prema ugovoru za koji se traži utvrđenje ništetnosti.

Sud donosi

r j e š e n j e

Vrijednost predmeta spora u ovoj pravnoj stvari određuje se u iznosu od 1.334.000,00 EUR. Posebna žalba protiv ovog rješenja nije dopuštena. Sud ukratko obrazlaže da je odluku donio budući se radi o ugovorima u kojima je naznačena kupoprodajna cijena u iznosu od 1.334.000,00 EUR.

Utvrđuje se da spisu prileže podnesak tužitelja od 21. travnja 2026., odgovor na tužbu III. tuženika od 28. travnja 2026. i odgovor na tužbu I. tuženika od 28. travnja 2026. koji su proslijeđeni strankama putem e-komunikacije ali nisu uručeni.

Tužitelj navodi kako nije zaprimio podneske III. tuženika i I. tuženika te mu se isti uručuju na današnjem ročištu.

Tuženici suglasno navode kako su zaprimili podnesak tužitelja od 21. travnja 2026.

Sud upoznaje stranke s mogućnošću mirnog rješenja spora sukladno članku 288.a ZPP-a te stranke odbijaju mirenje za sada.

Sud donosi

r j e š e n j e

Održati će se pripremno ročište.

Tužitelj u cijelosti ostaje kod tužbe, tužbenog zahtjeva, svih dosadašnjih navoda i dokaznih prijedloga. Tužitelj prije početka rasprave predlaže da mu sud dodijeli rok od 15 dana radi očitavanja na odgovore na tužbu I. tuženika i III. tuženika koje je zaprimio na današnjem ročištu.

I. Tuženik u cijelosti ostaje kod odgovora na tužbu, svih dosadašnjih navoda i dokaznih prijedloga.

II. Tuženik u cijelosti ostaje kod odgovora na tužbu, svih dosadašnjih navoda i dokaznih prijedloga. Predlaže dodjelu roka radi očitavanja na podnesak tužitelja od 21. travnja 2026. ukoliko sud odluči dodijeliti rok tužitelju. Dostavlja izvornik pisanog iskaza svjedoka Kristjana Sikka, a koji je ranije dostavljen u spis.

III. Tuženik u cijelosti ostaje kod odgovora na tužbu, svih dosadašnjih navoda i dokaznih prijedloga. Predlaže odbaciti tužbu u odnosu na III. tuženika.

IV. Tuženik u cijelosti ostaje kod odgovora na tužbu, svih dosadašnjih navoda i dokaznih prijedloga. Navodi kako tužitelj oglašava nekretnine koje su predmet ovog postupka, te predlaže sudu odbaciti tužbu u ovoj pravnoj stvari, prije svega navodeći

kako mu tužitelj nanosi štetnu podnošenjem ovakvih tužbi i zabilježbama u ZK koje onemogućavaju IV. tuženiku raspolaganje imovinom.

Tužitelj se protivi navodima, prije svega IV. tuženika, a vezano za odbačaj tužbe i navode o prodaji nekretnine od strane tužitelja.

Stranke čine nespornim kako je II. tuženik AS NORDMET pravni slijednik ugovorne strane NORDMET INVEST OU.

Sud donosi

r j e š e n j e

I. Poziva se tužitelj da se u roku 15 dana od dana održavanja današnjeg ročišta očituje na odgovor na tužbu III. tuženika i odgovor na tužbu I. tuženika.

II. Poziva se IV. tuženik da dostavi dokaz o prodaji nekretnina od strane tužitelja kako je naveo na današnjem ročištu, te će sud u roku od 15 dana donijeti odluku o prijedlogu IV. tuženika.

III. Današnje ročište se odgađa, a slijedeće se zakazuje za **29. svibnja 2026. u 09:00 sati**, što prisutni punomoćnici tužitelja i tuženika primaju na znanje te se neće posebno pozivati.

Dovršeno u 10:30

Sudac Tina Jakupak

Zapisničar:

Stranke:

Z A P I S N I K
od 29. svibnja 2026.
o održanom pripremnom ročištu kod Trgovačkog suda u Zagrebu

PRISUTNI OD SUDA:

PRAVNA STVAR:

Sudac
Tina Jakupak

TUŽITELJ: LUTRIJA NEKRETNINA, j.d.o.o.,
Split

I. TUŽENIK: NIKOLAY d.o.o. u stečaju,
Zagreb

II. TUŽENIK: AS NORDMET, Estonija,
Kesklinna Linnaosa

III. TUŽENIK: PROJEKT SREBRNJAK
d.o.o. u stečaju, Zagreb

IV. TUŽENIK: KLAŠUN d.o.o., Korčula

Michelle Homsy
Zapisničar

RADI: utvrđenja

Rasprava počinje u 09:00 sati.
Sudac pojedinac otvara ročište i objavljuje predmet današnjeg raspravljanja.
Rasprava je javna.
Utvrdjuje se da su pristupili:

Za tužitelja: Davor Vidović, odvjetnik u OD VIDOVIĆ & PARTNERI, prema punomoći u spisu

Za I. tuženika: Ivan Kuzmić, odvjetnik u OD Škarica i partneri, prema punomoći u spisu

Za II. tuženika: Ivona Zagajski, odvjetnica u OD Marohnić, Tomek & Gjoić, prema punomoći u spisu

Za III. tuženika: Franko Žanetić, odvjetnik prema punomoći u spisu

Za IV. tuženika: Pero Lozica, odvjetnik u zamjenu za odvjetnika Silvija Hrasta, prema punomoći u spisu

Utvrdjuje se da spisu prileže podnesci IV. tuženika od 9. travnja 2026., III. tuženika od 4. svibnja 2026., tužitelja od 7. svibnja 2026., 14. svibnja 2026., 21. svibnja 2026. i 29. svibnja 2026, podnesak IV. tuženika 29. svibnja 2026. i tužitelja od 29. svibnja 2026.

Utvrdjuje se da su podnesci IV. tuženika 29. svibnja 2026. i tužitelja od 29. svibnja 2026. proslijeđeni drugim strankama u postupku putem e-komunikacije ali nisu uručeni.

Sud donosi

r j e š e n j e

Održati će se pripremno ročište.

Tužitelj u cijelosti ostaje kod tužbe, tužbenog zahtjeva, svih dosadašnjih navoda i dokaznih prijedloga, kao i kod podneska 8. svibnja 2026., 14. svibnja 2026., 22. svibnja 2026. i 29. svibnja 2026.

Ostaje kod prijedloga za saslušanjem zz tužitelja Srđana Javorčiča, čiji iskaz je dostavljen u spis, i svjedoka Kristijana Sikka (pisani iskaz je u spisu). Također ostaje kod prijedloga za saslušanjem zz četvrtotужenika Mihe Glavića i bivšeg zz trećetuženika Nikše Marinca.

Na poseban upit suda tužitelj navodi kako životno nije moguće doći do pisanih iskaza predloženih svjedoka Mihe Glavića i Nikše Marinca, a niti ih je tražio. Punomoćnik navodi kako je tužitelj osobno kontaktirao Glavića i Marinca te nema drugih saznanja.

Tužitelj prigovara pisanom iskazu Kristijana Sikka te navodi kako osporava točku 3. izjave svjedoka Sikka, točku 5., točku 9. i točku 20.

U odnosu na podnesak IV. tuženika od 29. svibnja 2026. i podnesak II. tuženika od 22. svibnja 2026. tužitelj moli sud kraći rok radi očitovanja. Podredno, predlaže da se naloži II. i III. tuženiku dostava "zasebnog pravnog instrumenta", na koji se poziva ugovor o prijenosu između II. i III. tuženika, a kako to predlaže tužitelj u podnesku od 21. svibnja 2026. Tužitelj se obvezuje u kratkom roku dostaviti dokaze o plaćanju arhitekta, geodeta, upravnih pristojbi i drugo vezano za ishođenje lokacijskih dozvola. Također predlaže u kratkom roku dostaviti pisanu korespondenciju koja nije dostavljena ukoliko bi tuženici dostavljenu korespondenciju osporavali, također ukoliko bi tuženici osporavali dostavljeno štucno mišljenje uz podnesak tužitelja od 21. svibnja 2026. tužitelj predlaže provođenje kombiniranog građevinsko-financijskog vještačenja po vještaku za procjenu nekretnina, a sve na okolnost koji je trošak odnosno doprinos tužitelja bio u povećanju vrijednosti projekta.

I. Tuženik u cijelosti ostaje kod odgovora na tužbu, svih dosadašnjih navoda i dokaznih prijedloga.

II. Tuženik u cijelosti ostaje kod odgovora na tužbu, svih dosadašnjih navoda i dokaznih prijedloga, kao i kod podneska od 22. svibnja 2026. Predlaže da se zaključi prethodni postupak. Protivi se u cijelosti dostavljenom nalazu vještaka, protivi se vještačenju predloženom od strane tužitelja na današnjem ročištu smatrajući isto irelevantno za ovaj postupak budući je iz dokumentacije u spisu razvidno da je kupoprodajna cijena bila ispod tržišne vrijednosti u 2019. Navodi kako tužitelj nema pravo na bilo kakvu naknadu od strane II. tuženika jer nije postojao odnos vezano za posredovanje u prometu nekretnina, niti je bio angažiran od strane II. tuženika za razvoj. II. tuženik je prvi put za investicijsku studiju saznao tijekom ovog postupka. Također ističe kako je sam tužitelj u predugovoru zahtijevao da je uvjet za sklapanje glavnog ugovora izdavanje građevinske dozvole, i tužitelj je taj koji je preuzeo obvezu i financiranje iste a kako je to definirano u predugovoru. II. tuženik navodi kako tužitelj nije ishodio niti jednu dozvolu, te nije povećao vrijednost nekretnine. U odnosu na osporavanje

tužitelja pisanog iskaza Kristijana Sikka, II. tuženik navodi kako je navedeni iskaz u cijelosti sukladan dostavljenoj dokumentaciji pa u tom smislu navode tužitelja smatra irelevantnim. II. tuženik navodi kako će se očitovati na podnesak tužitelja i po potrebi na druge podneske koji su zaprimljeni na sud nakon proteka roka od 8 dana prije ročišta.

III. Tuženik u cijelosti ostaje kod odgovora na tužbu, svih dosadašnjih navoda i dokaznih prijedloga.

IV. Tuženik u cijelosti ostaje kod odgovora na tužbu, svih dosadašnjih navoda i dokaznih prijedloga, kao i kod podneska od 29. svibnja 2026. IV. tuženik navodi kako tužitelj tijekom postupka izvrgava činjenice te se u cijelosti protivi stručnom mišljenju dostavljenom od strane tužitelja budući je isto izrađeno protivno pravilima struke, prostornog plana i urbanističkog plana Babin Kuk. Pritom IV. tuženik navodi konkretna ograničenja u gradnji, zabrane i drugo navodeći kako objekt kako ga predlaže odnosno dostavlja tužitelj nikada nije mogao dobiti dozvolu, jer je izrađen suprotno urbanističkom planu. IV. tuženik ponavlja da mu se navedenim postupkom čini šteta, prije svega zato što je u postupku ishoda građevinske dozvole. IV. tuženik smatra kako je tužitelj ovaj postupak pretvorio u postupak radi naknade štete, odnosno naknade za troškove koje je tužitelj imao a navedeno nije predmet ovog postupka. Protivi se iskazu Srđana Javorčića u dijelu u kojem je isti protivan svoj dokumentaciji dostavljenoj tijekom postupka od strane I.-IV. tuženika.

Tužitelj osporava navode IV. tuženika da je ovo postupak radi naknade štete te ističe kako je dostavio mišljenje vještaka kako bi se utvrdilo da su troškovi prešli limit od 300.000,00 eur koji je bio postavljen kao limit za ugovornu kaznu.

I. tuženik se pridružuje navodima II. i IV. tuženika te se protivi dostavljenom stručnom mišljenju od strane tužitelja smatrajući isto irelevantno.

II. tuženik navodi kako je predugovorom propisano kada tužitelj ima, odnosno nema, pravo na ugovornu kaznu.

III. tuženik se u cijelosti protivi navodima tužitelja iznesenim na današnjem ročištu i tijekom postupka smatrajući da je tumačenje tužitelja ekstenzivno i u suprotnosti sa postavljenim tužbenim zahtjevom.

Sud donosi

r j e š e n j e

- I. Provesti će se dokaz uvidom i čitanjem isprava koje prileže spisu.
- II. Provesti će se dokaz saslušanjem svjedoka Kristijana Sikka i zz tužitelja Srđana Javorčića.

- III. Odbijaju se dokazni prijedlozi tužitelja za saslušanjem Nike Glavića i Nikše Marinca.
- IV. Odbija se dokazni prijedlog tužitelja za provođenjem kombiniranog građevinsko-financijskog vještačenja na predložene okolnosti.
- V. Odbija se dokaz tužitelja za pribavom "zasebnog pravnog instrumenta".
- VI. Drugi dokazi neće se provoditi.
- VII. U odnosu na IV. tuženika, sud će donijeti odluku te se čitaju isprave koje prileže spisu.
- VIII. Zaključuje se prethodni postupak.
- IX. Ročište za glavnu raspravu koja će se provesti radi saslušanja Srđana Javorčića i svjedoka Kristijana Sikka određuje se za **2. rujna 2026. u 09:00 sati** što prisutni punomoćnici tužitelja i tuženika primaju na znanje te se neće posebno pozivati. Poziv stranci upućuje se putem njegovog punomoćnika koji je dužan o danu i vremenu održavanja ročišta obavijestiti stranku. Upozorava se na 268. i 269. ZPP-a. Poziv svjedoku Sikku preuzima obvezu punomoćnik II. tuženika svjedoka obavijestiti o danu i vremenu održavanja ročišta. Također se II. tuženik obvezuje osigurati prisustvo sudskog tumača za jezik kojim govori svjedok.
- X. Glavna rasprava održava se samo za IV. tuženika te se čitaju isprave. Dokazni postupak je dovršen u odnosu na IV. tuženika. IV. tuženik predaje troškovnik, te predlaže odbiti tužbeni zahtjev. Tužitelj predlaže prihvatiti tužbeni zahtjev i u odnosu na troškove za IV. tuženika i točku III. tužbenog zahtjeva potražuje trošak: sastav tužbe u iznosu od 4.512,00 eur uvećano za PDV, podnesak od 21. travnja 2026. na iznos od 15.014,00 eur uvećano za PDV, podnesak od 7. svibnja 2026. na iznos od 15.014,00 eur uvećano za PDV, podnesak od 14. svibnja 2026. na iznos od 15.014,00 eur uvećano za PDV, podnesak od 21. svibnja 2026. na iznos od 15.014,00 eur uvećano za PDV, pristup ročištu 29. travnja 2026. na iznos od 15.014,00 eur uvećano za PDV, pristup današnjem ročištu na iznos od 15.014,00 eur uvećano za PDV, sudska pristojba na tužbu u iznosu od 676,88 eur.
- XI. Glavna rasprava je zaključena u odnosu na IV. tuženika, te se ročište za objavu presude u odnosu na IV. tuženika određuje za **3. srpnja 2026. u 14:00 sati**, što prisutni punomoćnici stranaka primaju na znanje te se neće posebno pozivati. Ročište za objavu presude održat će se neovisno o tome jesu li stranke pristupile ročištu, te da li su o istom uredno obaviještene.

Stranci koja je pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje sud će na ročištu uručiti ovjereni prijepis presude.

Ako stranka nije pristupila na ročište za objavu presude, a uredno je obaviještena o ročištu, smatrat će se da joj je dostava presude obavljena onog dana kada je održano ročište za objavu presude.

U slučaju da stranka nije pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje, a uredno je obaviještena o ročištu sud će istaknuti presudu na internetskoj stranici e-oglasna ploča sudova.

Dovršeno u 10:10

Sudac Tina Jakupak

Zapisničar:

Stranke: