



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Trg J.F.Kennedyja 11

P-1923/2024.-37

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

P R E S U D A

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu ovog suda Beatrix Crnogorac, u pravnoj stvari tužitelja: KUT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Savski gaj I 41, OIB: 11289505825, kojeg zastupa punomoćnica Petra Đerek Ivezić, odvjetnica iz Zagreba, Trnjanska cesta 67, protiv tuženika: HIDROELEKTRA-ČIKARA d.o.o., Zagreb, Ulica Zoranićevih Planina 28, OIB: 05448449641, kojeg zastupa punomoćnik Miran Kraljević, odvjetnik iz Zagreba, Kačićeva 1, radi predaje, vps: 15.540,00 eur, nakon glavne i javne rasprave zaključene dana 22. rujna 2026. u prisutnosti tužitelja i punomoćnika tuženika, s objavom 28. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku HIDROELEKTRA-ČIKARA d.o.o., Zagreb, Ulica Zoranićevih Planina 28, OIB: 05448449641 da u roku od 8 dana da pisani nalog javnom bilježniku Marini Babić iz Zagreba, Avenija Dubrovnik 16/5, da tužitelju KUT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Savski gaj I 41, OIB: 11289505852 preda izvornik zadužnice od 24.05.2023. godine, potvrđen po javnom bilježniku Marini Babić iz Zagreba, Avenija Dubrovnik 16/5, pod posl.br. OV-2597/2023, a koja zadužnica se nalazi na čuvanju kod Marine Babić pod posl.brojem DK-9/2023, OU-167/2023 ili u spisu ovog suda pod posl. br. R1-139/2024, jer će u protivnom po proteku navedenog roka ova presuda zamijeniti nalog tuženika te je tužitelj temeljem ove presude ovlašten izravno preuzeti zadužnicu.

II. Nalaže se tuženiku HIDROELEKTRA-ČIKARA d.o.o., Zagreb, Ulica Zoranićevih Planina 28, OIB: 05448449641 da tužitelju KUT PROJEKT d.o.o., Zagreb, Savski gaj I 41, OIB: 11289505825 naknadi trošak ovog postupka u iznosu od 5.201,86 eura s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od 28.10.2026. pa do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana.

III. Odbija se kao neosnovan zahtjev tužitelja za naknadom parničnog troška u iznosu od 1.250,00 eura.

Obrazloženje

1. Tužitelj je podnio tužbu u kojoj navodi kako je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. R1-139/2024 od dana 6. rujna 2024. (dalje u tekstu: Rješenje) usvojen je prijedlog tužitelja (tako predlagatelja osiguranja) te određena privremena mjera radi osiguranja nenovačene tražbine koju ima prema tuženiku, i to predaje zadužnice, slijedom čega tužitelj u skladu s odredbom čl. 351. Ovršnog zakona (dalje u tekstu: OZ) podnosi ovu tužbu radi opravdanja privremene mjere.

Tužitelj, nadalje pojašnjava da temeljem ugovornog odnosa ima dospjelo novčano potraživanje prema tuženiku, u iznosu od 15.540,00 eura osigurano zadužnicom koju je izdao tuženik i koja se nalazi u pologu na čuvanje kod javnog bilježnika, Marine Babić. S obzirom da tuženik nije dobrovoljno podmirio potraživanja, a potom je spriječio tužitelja da preuzme zadužnicu iz pologa i naplati svoje dospjelo potraživanje, tužitelj je privremenom mjerom tražio da se zadužnica dostavi ovom sudu na čuvanje do okončanja ovog postupka kojim tužitelj traži predaju zadužnice, a kojem prijedlogu je sud i udovoljio te donio Rješenje.

Tužitelj nadalje pojašnjava kako je 5. listopada 2021. sklopljen je Ugovor o stručnom nadzoru i vođenju projekta između tuženika kao Investitora i tužitelja kao Izvršitelja, kojim se tužitelj obvezao za tuženika pružiti uslugu kompletnog stručnog i obračunskog nadzora, te vođenja projekta za geodetske radove, grube građevinske i građevinsko-obrtničke radove, elektroinstalaterske radove, vodoinstalaterske radove i radove odvodnje, te radove grijanja, hlađenja i ventilacije na gradama oznake SZ1 na k.č.br. 1368/9 na k.č.br. 1368/10 SZ3 na k.č.br. 1368/11 i SZ4 na k.č.br. 1368/12 u Hermanovoj ulici, do kompletne gotovosti, uspješno provedenog tehničkog pregleda i dobivanja uporabnih dozvola, te izrade elaborata za etažiranje, te provedbe istih u zemljišnim knjigama.

Zatim je 24. svibnja 2023. sklopljen je Sporazum o uređenju prava i obveza iz ugovora o stručnom nadzoru i vođenju projekta, između tuženika kao Investitora i tužitelja kao Izvršitelja, kojim je utvrđeno da je tuženik po osnovi obavljanja poslova stručnog nadzora i po osnovi obavljanja poslova voditelja projekta u cijelosti platio tužitelju iznos od 40.878,62 eur, odnosno iznos od 33.777,95 eur, koji se odnosi na radove s osnova obavljanja poslova stručnog nadzora i obavljanja poslova voditelja projekta na zgradama oznake SZ1 i SZ2 u Hermanovoj ulici.

Sporazumom je također utvrđeno da je tuženik dužan platiti tužitelju preostali iznos od 17.000,00 eura, koji se odnosi na radove s osnove obavljanja poslova stručnog nadzora (4.120,00 eur) te obavljanja poslova voditelja projekta (12.880,00 eur) na zgradama oznake SZ3 i SZ4 u Hermanovoj ulici, do kompletne gotovosti, uspješno provedenog tehničkog pregleda i dobivanja uporabnih dovoza, izrade elaborata za etažiranje, te provedbe istih u zemljišnim knjigama. Radi osiguranja tužiteljevog potraživanja, tuženik je sukladno odredbama Sporazuma izdao i zadužnicu koja je predana javnom bilježniku Marini Babić u polog, a koja je sastavila Zapisnik o preuzimanju na čuvanje isprava (dalje u tekstu: Zapisnik) pod posl.br. OU-167/2023 DK-9/2023. iz kojih odredbi proizlazi da tužitelj izvornik obrasca zadužnice na iznos od 17.000,00 eura kao sredstvo osiguranja naplate može preuzeti po ispunjenim kumulativnim uvjetima iz članka 3. i 4. Sporazuma.

Tužitelj smatra kako je sve obveze preuzete Sporazumom tužitelj je ispunio zaključno u srpnju 2023. ,ali tuženik svoju obvezu plaćanja nije ispunio u cijelosti te je spriječio tužitelja da preuzme zadužnicu iz javnobilježničkog pologa, a koju tužitelj

pokušava preuzeti već skoro godinu dana. Navodi kako je tuženik s osnove Sporazuma, dana 14.09.2023. podmirio dio duga u iznosu od 1.460,00 eur, međutim do danas nije platio preostali iznos od 15.540,00 eur. Smatra kako je navedenom uplatom tuženik je nesporno priznao da je tužitelj uredno i pravovremeno izvršio sve Sporazumom preuzete obveze s osnove obavljanja poslova stručnog nadzora te obavljanja poslova voditelja projekta na zgradama oznake SZ3 i SZ4.

Tužitelj nadalje navodi da s obzirom na to da je svoje obveze preuzete Sporazumom ispunio, a tuženik samo djelomično podmirio potraživanje za iznos od 1.450,00 eur, te se tuženik oglašio na pozive tužitelja da dobrovoljno podmiri dospjelo potraživanje, tužitelju nije prestalo drugo već da od bilježnika zatraži predaju deponirane zadužnice te svoje potraživanje izravno naplati putem Financijske agencije. Međutim, do današnjeg dana tužitelj ne može naplatiti svoje potraživanje jer mu nije predana zadužnica iz pologa, budući da tuženik svojim radnjama onemogućuje preuzimanje zadužnice. Naime, tuženik osim što je stranka Sporazuma kao investitor, isti se nalazi i u ulozi (glavnog) izvođača projekta SZ3 i SZ4 čiji je potpis na primopredaji radova (članak 3. Sporazuma) nužan da bi bilježnik predao tužitelju zadužnicu. Potpis na zapisniku o primopredaji radova samog dužnika kao izvođača, a koji je ujedno investitor je nužan da se vjerovniku što tužitelju preda zadužnica.

Međutim, tužitelj je na ovom projektu više puta pozivao na plaćanje tuženika, a nakon što se ovaj oglašio, dana 13.10.2023. putem elektroničke pošte je zatražio da mu javni bilježnik preda zadužnicu koja se nalazi na čuvanju, da bi ga javni bilježnik obavijestio da to ne može učiniti jer da je tuženik, bez znanja tužitelja, naknadno nakon potpisivanja Sporazuma i zasnivanja pologa, dostavio putem elektroničke pošte bilježniku proizvoljni popis pravnih osoba/obrtnika s kojima se treba izvršiti primopredaja da bi se izdala zadužnica, a u kojem popisu je prvi na listi upravo sam tuženik. Tužitelj napominje da je Sporazum sastavio jednostrano tuženik, ovjerio potpis na istom, zasnovao polog, a da bi tek potom naknadno, Sporazum potpisao tužitelj, ovjerio potpis na istom, zasnovao polog, a da bi tek potom naknadno, Sporazum potpisao tužitelj u javnobilježničkom uredu bez prisustva tuženika koji je u telefonskom razgovoru tužitelju potvrdio da nikakva potpisana primopredaja od njega neće ni trebati.

U svrhu ispunjavanja uvjeta za preuzimanje zadužnice iz pologa, tužitelj je ponovno dana 17.10.2023. preporučenom pošiljkom s povratnicom uputio dopis tuženiku i dostavio iznova izdane račune te ga pozvao na plaćanje dugovanog iznosa, a na koji dopis se tuženik također oglašio. Tužitelj je potom dana 20.10.2023. putem punomoćnika elektroničkim putem pozvao tuženika na plaćanje dugovanog iznosa, kojom prilikom mu je dostavio i Primopredajni zapisnik te ga pozvao da isti potpiše u svojstvu izvođača radova i dostavio putem elektroničke pošte, a na koji poziv se tuženik također oglašio. Tužitelj je dana 03.11.2023. obratio javnom bilježniku sa zahtjevom za predaju zadužnice dostavljajući dokumentaciju iz koje proizlazi da su ispunjeni svi uvjeti za predaju zadužnice, međutim javni bilježnik je dopisom od dana 13.11.2023. odbio zahtjev navodeći, da se prema Zapisniku o preuzimanju na čuvanje isprava i Sporazumu o uređenju prava i obveza iz ugovora o stručnom nadzoru i vođenju projekta nisu ispunili kumulativni uvjeti prema članku 3. i 4. navedenog Sporazuma

2. Tuženik u odgovoru na tužbu navodi kako je tužba podnesena nepravovremeno. Tužitelj je tužbu podnio u povodu donesenog Rješenja koje je donio prvostupanjski sud. Tuženik je u tom postupku osiguranja kao protivnik osiguranja podnio žalbu protiv Rješenja dana 24. rujna 2024. U povodu podnesene žalbe,

Rješenjem od 7. listopada 2024., poslovni broj PŽ-3820/2024, Visoki trgovački sud u Zagrebu (dalje u tekstu: Drugostupanjsko rješenje) ukinuo je Rješenje i vratio predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu (prvostupanjskom) na ponovni postupak.

Navodi kako prethodno navedeni postupak nije jedini postupak osiguranja koji se vodio između parničnih stranaka. Tužitelj kao predlagatelj osiguranja pokrenuo je postupak osiguranja pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, poslovni broj R1-1220/2023, a kojim je pokušao istu ovu tražbinu osigurati zabranom otuđenja i opterećenja nekretnine koja je bila u vlasništvu tuženika. Taj postupak je pravomoćno okončan Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. prosinca 2023. kojim se odbija zahtjev tužitelja za određivanjem osiguranja privremenom mjerom.

Podredno, tuženik ističe i prigovor dvostruke litispendencije budući da je tužitelj već pokrenuo ovršni postupak pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, Ovr-32016/2024 radi naplate upravo istoga potraživanja koji je predmet ovoga postupka. Tuženik ističe da je tužba u cijelosti neosnovana. Tuženik ističe i prigovor promašene pasivne legitimacije. Smatra da od trenutka zasnivanja javnobilježničkog pologa, tuženik nema pravo na preuzimanje zadužnice ili naložiti javnoj bilježnici na koji će način postupiti s istom.

Tuženik ističe da u trenutku primitka tih poziva na plaćanje, obveze iz Sporazuma nisu bile ispunjene (kao što nisu ni sada) pa iz tog razloga tuženik tu buduću obvezu nije mogao ili smio podmiriti. Postupci osiguranja dokaza i ovaj postupak je pokrenut nakon što tužitelj nije uspio natjerati tuženika na plaćanje nepostojeće obveze (duga), te nakon što se obratio javnoj bilježnici Marini Babić kod koje se zadužnica nalazi u javnobilježničkom pologu, a koja je utvrdila da nisu ispunjeni uvjeti iz Zapisnika i nije predala zadužnicu. Tuženik navodi da je upravo na inzistiranje tužitelja sačinjen javnobilježnički polog budući da je na to primorao tuženika, jer nije htio obavljati nikakve radove po pitanju svih svojih djelatnosti na predmetnom gradilištu, odnosno poslove projektanta, poslove stručnog nadzora te poslove voditelja projekta. Nakon što je natjerao tuženika na sklapanje Sporazuma, tužitelj sada želi izbjeći obveze koje je tim Sporazumom sam i preuzeo. Uz sklapanje Sporazuma, tužitelj je inzistirao na osnivanju javnobilježničkog pologa da bi sad tražio predaju te zadužnice, a da pri tome nije u stanju ispuniti sve preuzete obveze iz Sporazuma kako bi konzumirao pravo na podizanje zadužnice.

Tuženik ističe da njegova obveza isplate novčanog iznosa od 17.000,00 eura još uvijek nije dospjela jer tužitelj nije ispunio svoje obveze preuzete u članku 3. i 4. Sporazuma.

Iste obveze tužitelja kao i u Sporazumu navedene su u Zapisniku na temelju kojeg je deponirana Zaduzhnica. tužitelj nije u mogućnosti preuzeti Zaduzhnicu iz pologa jer nije ispunio obveze predviđene člankom 3. i 4. Sporazuma koje su preduvjet preuzimanja Zaduzhnice. prvotno, isti nije obavio radove koje je bio dužan obaviti a potom nije ni dostavio sve pisane preduvjete kako bi obveza tuženika uopće dospjela.

Navedeni zapisnici jasno ukazuju da je ugovorna volja obiju strana sporazuma bila upravo dostava primopredajnih zapisnika svih izvođača koji su obavljali radove na gradilištu, a s kojim je ponajprije bio upoznat tužitelj jer je bio projektant, stručni nadzor i neovlašteni voditelj radova. Tek nakon što je postao svjestan da zbog neobavljenog posla donosno neispunjenja svojih obveza neće moći dostaviti, promijenio je stav po pitanju primopredajnih zapisnika a koji se odjednom odnose isključivo na 3 izvođača i to Kopra montaža d.o.o., Elektro Eltron d.o.o. i Hidroelektra Čikara d.o.o.

Smatra da tužitelj, ako je uopće bilo sumnje oko izvođača na koje se odnosi primopredajni zapisnici, ishodenjem i dostavom primopredajnih zapisnika od ostalih izvođača (konkludentnom radnjom) javnoj bilježnici Marini Babić nedvojbeno bio

potpuno svjestan da se odredba Sporazuma ne odnosi isključivo na 3 izvođača nego na upravo na one izvođače sa popisa upućenog od protivnika osiguranja. Navodi kako tužitelj nije dostavio potpisane zapisnike od najmanje 3 (tri) različita izvođača i to: 1. Partrini soboslikarstvo j.d.o.o., OIB: 03424255852; 2. Impulsa electron d.o.o., OIB: 88562531785 i 3. Tin objekt d.o.o., OIB: 83083233093. U odnosu na navode o tome da je primopredajni zapisnik potpisan od strane zakonskog zastupnika Tin objekt d.o.o., Tomice Blažeka, isti je naveo da nikada predmetni zapisnik nije potpisao niti da je bilo koga ovlastio da u ime tvrtke Tin objekt d.o.o. potpisuje navedeni zapisnik. Navodi tvrtke Tin objekt d.o.o. potkrijepljeni su ovjerenom izjavom pred javnim bilježnikom Marinom Babić na dan 08. prosinca 2023. pod punom materijalnom i kaznenom odgovornošću.

3.Sud je izvršio u uvid u dokumentaciju sadržanu u spisu te je proveden dokazni postupak saslušanjem stranaka u ovom postupku.

4.Ocjenom izvedenih dokaza te na temelju rezultata cjelokupnog postupka, a u skladu s odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25 dalje: ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan u cijelosti.

5.U ovom postupku tužitelj traži da se naloži tuženiku da u roku od 8 dana da pisani nalog javnoj bilježnici Marini Babić iz Zagreba, da tužitelju preda izvornik zadužnice od 24.05.2023., potvrđene od javne bilježnice Marine Babić, broj ovjere OV-2597/2023 (dalje u tekstu: Zadužnica).

6.Između stranaka nije sporno da su potpisali Ugovor o stručnom nadzoru i vođenju projekta od 05. listopada 2021. kao i Sporazum o uređenju prava i obaveza iz ugovora o stručnom nadzoru i vođenju projekta od 24. svibnja 2023. te da je tuženik izdao Zadužnicu na iznos od 17.000,00 eura radi osiguranja tužiteljevog potraživanja, koja je predana javnom bilježniku Marini Babić u polog, a koja je sastavila Zapisnik o preuzimanju na čuvanje isprava pod posl.br. OU-167/2023 DK-9/2023. Također između stranaka nije sporno da je tužitelj podmirio 14.09.2023. dio duga u iznosu od 1.460,00 eura.

7.Između stranaka je sporno je li tužitelj ispunio obveze koje su preuzete u članku 3. i 4. Sporazuma. Tuženik je istaknuo prigovor litispendencije kao i prigovor pasivne legitimacije, jer zadužnica se ne nalazi kod suda i tuženik ne može naložiti javnoj bilježnici što da učini sa zadužnicom, navodi kako tužitelj može zadužnicu preuzeti nakon što ispuni uvjete propisane Zapisnikom.

8.Uvidom u Sporazum o uređenju prava i obaveza iz ugovora o stručnom nadzoru i vođenju projekta od 24. svibnja 2023. (dalje u tekstu: Sporazum - list 21. do 24. spisa) razvidno je kako su isti potpisali tuženik društvo HIDROELEKTRA –ČIKARA d.o.o., kao investitor i društvo KUT PROJEKT ovdje tužitelj kao izvršitelj.

9.Člankom 3. navedenog Sporazuma opisane su obveze tužitelja za obavljanje preostalih poslova stručnog nadzora i poslova voditelja projekta na zgradama oznake SZ3 k.č.br.1368/11 i SZ4 na k.č.br. 1368/12 u Hermanovoj ulici, a to su:
-ovjeriti sve vrste građevinskih dnevnika,

- obaviti primopredaju zapisnika svih izvođača,
- pripremiti, poduzeti sve što je potrebno za tehnički pregled zgrade te sudjelovati u istome,
- pripremiti sve što je potrebno za podnošenje zahtjeva za uporabnu dozvolu zgrada,
- na zahtjev investitora dostaviti svu potrebnu dokumentaciju za obavljanje tehničkog pregleda,
- izraditi elaborat za etažiranje,
- pripremiti i obaviti sve što je potrebno za provedbu etažiranja u zemljišnim knjigama.

10.Člankom 4. Sporazuma ugovoreno je da se investitor obvezuje da će izvršitelju nakon

- a) potpunog obavljanja svih obaveza iz članka 3. Ovoga Sporazuma
- b) dobivanja pravomoćnosti uporabne dozvole koja mora biti u potpunosti u skladu sa građevinskom dozvolom broj (Grad Zagreb) Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet (zgrada SZ3) od 17.09.2021.
- c) dobivanja pravomoćnosti uporabne dozvole koja mora biti u potpunosti u skladu sa građevinskom dozvolom broj 104/2021 (Grad Zagreb) Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet (zgrada SZ4) od 17.09.2021.
- d) dobivanja pravomoćnosti etažiranja svih dijelova zgrada u zemljišnim knjigama pod oznakom SZ3 ISZ4 na k.č.br. 1368/9-12 u Hermanovoj ulici
- e) pisanog poziva na isplatu iznosa od 128.086,50 kn /17.000,00 eura od strane izvršitelja po ispunjenju svih navedenih uvjeta
u roku od 8 dana isplatiti nepodmireni iznos od 128.086,50 kn /17.000,00 eura sa osnova obavljanja poslova stručnog nadzora i poslova voditelja projekta na zgradama oznake SZ3 i SZ4 na k.č.br. 1368/9 -12 u Hermanovoj ulici

11.Uvidom u Zapisnik o javnobilježničkom pologu od 24.05.2023. OU-167/2023 (dalje u tekstu: Zapisnik - list 25. do 29. spisa) razvidno je kako tužitelj izvornik obrasca zadužnice na iznos od 17.000,00 eura kao sredstvo osiguranja naplate može preuzeti po ispunjenim kumulativnim uvjetima iz članka 3. i 4. Sporazuma.

12.Tuženik je u spis dostavio preslike primopredajnog zapisnika između KUT PROJEKT d.o.o. i Brakić obrt za interijer i proizvodnju od 19. listopada 2023., presliku primopredajnog zapisnika između KUT PROJEKT d.o.o. i BMA građevna bravarija i proizvodnja od 19.listopada 2023., presliku primopredajnog zapisnika između KUT PROJEKT d.o.o. i DIS obrt za usluge od 19. listopada 2023., presliku primopredajnog zapisnika između KUT PROJEKT d.o.o. i GTM STOJAK od 19.listopada 2023. (list 188. do 192. spisa).

Tuženik navodi kako tužitelj nije dostavio primopredajne zapisnike od tri različita izvođača i to: Patrini soboslikarstvo j.d.o.o., Impulsa electron d.o.o., Tin objekt d.o.o.

13.Na ročištu održanom 7. listopada 2025. saslušan je zakonski zastupnik tužitelja Tomislav Kurilić, koji je iskazao da s Mihajlom Čikarom poslovno surađuje od 2018. godine te da su u listopadu 2020. započeli projekt izgradnje četiri zgrade u Hermanovoj ulici. Tuženik je bio investitor i glavni izvođač, dok je društvo Kut projekt bilo angažirano za projektiranje, stručni nadzor i vođenje projekta.

Naveo je da su nakon višegodišnje uspješne suradnje sklopili pisani ugovor, ali da je približno petnaest dana nakon njegova sklapanja pristao na smanjenje ugovorene naknade zbog primjedbi tuženika na njezinu visinu. Dogovoreno je da će se usluge stručnog nadzora obračunavati mjesečno, a usluge vođenja projekta na završetku posla. Krajem 2022., kada je projekt bio realiziran približno 80 %, odnosi između stranaka pogoršali su se, ali su se dogovorili dovršiti ugovorene poslove. Tijekom 2023. tuženik je obavijestio izvođače da nema dovoljno sredstava za financiranje preostalih radova dok ne proda stanove.

Budući da mu nisu podmirivane sve usluge, tužitelj je zatražio zadužnicu za preostalo potraživanje od 17.000,00 eura. Radi utvrđivanja konačne naknade sastavljen je Sporazum kod javnog bilježnika. Tužitelj je naveo da mu Sporazum prije potpisivanja nije bio dostavljen na pregled te da je tek kod javnog bilježnika uočio odredbu prema kojoj je bio dužan predati zapisnike o primopredaji sa svim izvođačima. Nakon telefonskog razgovora tuženik mu je rekao da se radi o omašci i da ta obveza neće biti njegova, zbog čega je Sporazum potpisao.

Istaknuo je da zadužnicu nije dobio odmah, nego je njezino izdavanje bilo uvjetovano ishodenjem uporabnih dozvola i potvrda etažnih elaborata. Unatoč tome, smatrao je da je izvršio ugovorene obveze te je ispostavio račune s odgođenim rokom plaćanja kako bi tuženik mogao prodati stanove i podmiriti dugovanje. Nakon isteka roka plaćanja više je puta pokušao kontaktirati tuženika, ali bez uspjeha, pa je odlučio aktivirati zadužnicu radi naplate potraživanja.

U vezi sa zapisnicima o primopredaji naveo je da mu je javni bilježnik naknadno predao popis dvanaest izvođača, koji mu nije bio poznat prilikom potpisivanja Sporazuma. Smatrao je da je popis sastavljen jednostrano i naknadno te da su, prema građevinskoj dokumentaciji i zapisnicima s tehničkog pregleda, na projektu bila samo tri izvođača: tuženik, Kopramontaža d.o.o. i Elektro Etron d.o.o. Potvrdio je da je dostavio zapisnike za dva od tri izvođača, dok tuženik nije potpisao zapisnik, iako je prethodno u izjavama za tehnički pregled potvrdio da su radovi završeni i usklađeni. Na nastavku saslušanja 17. prosinca 2025. naveo je da je obavio poslove ugovorene u okviru stručnog nadzora i vođenja projekta tijekom četrnaest mjeseci, uključujući koordinaciju izvođača, usklađivanje aktivnosti na gradilištu, praćenje dinamičkog plana, vođenje građevinskog dnevnika i komunikaciju s dobavljačima. Potvrdio je da je obavio i poslove etažiranja dviju zgrada te da su stanovi prodani i zgrade predane na uporabu.

U odnosu na račun broj 43 naveo je da je obuhvaćao ugovorene usluge stručnog nadzora i vođenja projekta, dok je račun broj 32 izdan jer je preostali nenaplaćeni dio potraživanja uključivao i uslugu vođenja projekta, koja se trebala obračunati nakon provedbe etažiranja i realizacije kredita kupaca. U pogledu vanstroškovničkih radova priznao je da obračun nije izvršen u cijelosti jer tuženik, koji je istodobno bio investitor i izvođač, nije obračunao vlastite radove. Na ročištu 22. rujna 2026. potvrdio je da je redovito kontrolirao i ovjeravao građevinski dnevnik te pregledao građevinsku knjigu. Naveo je da odstupanja u priznatim količinama izvedenih radova nije bilo te da postoji završno izvješće glavnog nadzornog inženjera o međusobnoj usklađenosti radova.

14. Na ročištu za glavnu raspravu saslušan je zakonski zastupnik tuženika Mihajlo Čikara, koji je iskazao da poslovno surađuje s Tomislavom Kurilićem od 2016. ili 2017. godine. Naveo je da su surađivali na projektiranju zgrada u Hermanovoj ulici te da je nakon ishodenja građevinskih dozvola za četiri zgrade sklopljen ugovor o stručnom nadzoru i vođenju projekta.

Istaknuo je da Kurilić, kao glavni projektant i glavni nadzorni inženjer, prema njegovu mišljenju nije uredno izvršavao sve ugovorene obveze. Naveo je da građevinski dnevnik nije vođen na odgovarajući način, da je došlo do problema s građevinskom knjigom te da je Kurilić s vremenom sve rjeđe dolazio na gradilište.

Prema njegovu iskazu, odnosi su se pogoršali jer se Kurilić nije pridržavao dogovorenih obveza. Kada se projekt približio završetku, Kurilić je zatražio da se riješe međusobna dugovanja, a tuženik je tvrdio da ga je uvjetovao izdavanjem završnog izvješća nadzornog inženjera, bez kojeg nije bilo moguće ishoditi uporabne dozvole i prodati stanove. Zbog toga su dogovorili sklapanje Sporazuma radi konačnog uređenja međusobnih odnosa.

Naveo je da je Kurilić zahtijevao zadužnicu na iznos od 17.000,00 eura, iako, prema njegovu mišljenju, nisu bile izvršene sve ugovorene obveze. Posebno je istaknuo da Kurilić nije dostavio popis vantroškovničkih radova izvedenih u približno dvadeset stanova, koji su se trebali naplatiti kupcima. Također je tvrdio da nadzor strojarskih i elektroinstalacija nije uredno provjerio količine izvedenih radova niti ovjerio okončane situacije.

U pogledu vođenja projekta naveo je da Kurilić nije izvršavao sve obveze koje su se odnosile na planiranje izvođenja radova, koordinacijske sastanke, financijske analize i mjesečno izvještavanje investitora. Zbog toga je smatrao da mu je nastala šteta, osobito zbog kašnjenja u predaji stanova kupcima.

Potvrdio je da je Sporazum sastavio osobno, na temelju dogovora s Kurilićem, te ga dostavio javnom bilježniku. Naveo je da su se prvotno dogovorili da će Sporazum potpisati zajedno, ali su ga na kraju potpisali odvojeno. U javnobilježnički polog položio je zadužnicu, smatrajući da je postupao u skladu sa Sporazumom. Istaknuo je da Sporazum nije raskinuo, jer je vjerovao da će Kurilić ispuniti preostale obveze. Kao neispunjene obveze posebno je naveo nedostavljanje popisa vantroškovničkih radova te propuste u nadzoru strojarskih i elektroinstalacija.

Potvrdio je da je kao glavni izvođač u upravnom postupku dao izjave da su radovi izvedeni prema projektu i troškovniku te da je građevina spremna za uporabu. Naveo je da su te izjave bile istinite u pogledu izvedenih radova, ali da administrativni poslovi nisu bili dovršeni zbog nedostavljanja popisa vantroškovničkih radova. Potvrdio je da su četiri zgrade bile predmet ugovora, da su radovi bili dovršeni tijekom svibnja 2023. te da je društvo tuženika bilo investitor i glavni izvođač radova. Naveo je da je nakon izdavanja uporabne dozvole uplatio 1.460,00 eura, a da je u ukupni iznos od 17.000,00 eura bilo uključeno i potraživanje za geodetske usluge, koje je smatrao obuhvaćenima ugovorom o stručnom nadzoru i vođenju projekta.

Zaključno je naveo da su stanovi predani kupcima, ali da je smatrao kako Kurilić nije izvršio sve ugovorene i administrativne obveze.

15.Člankom 110 Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine broj: 78/93, 29/94, 162/90, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22 dalje: ZJB) propisano je da javni bilježnik može preuzeti na čuvanje gotov novac, mjenice, čekove, javne obveznice i druge vrijednosne papire i dragocjenosti, a dužan ih je preuzeti samo kad su mu u povodu sastavljanja javnobilježničkog akta predani zato da bi ih izručio izvjesnoj osobi ili da bi ih položio kod određene vlasti. Ako preuzimanje nije prigodom sastavljanja javnobilježničkog akta potvrđeno u njemu samom, o preuzimanju će se sastaviti zapisnik u kojemu će se točno naznačiti brojevi upisnika i depozitne knjige, mjesto i vrijeme preuzimanja, odnosno oznaka i vrijednost iznosa novca, preuzetih papira te ime osobe koja ih je predala i njenu izjavu o tome što s njima treba učiniti. Javni

bilježnik o preuzimanju izdati stranci potvrdu u kojoj će specificirati novac i vrijednosne papire koji su predani.

16. Kod osnivanja javnobilježničkog pologa, stranke predaju predmet javnom bilježniku na čuvanje kao neovisnom i nepristranom povjereniku koji ih čuva u njihovu zajedničkom interesu. Javni bilježnik pritom ne smije postupati suprotno nalogu stranaka, inače se izlaže obveznopravnoj odgovornosti za štetu. Stoga je bitno da upute sudionika dane javnom bilježniku budu jasne i nedvosmislene. Obveze i prava javnog bilježnika kao povjerenika stranaka kod javnobilježničkog pologa nisu izričito propisani pozitivnim propisima i ovise samo o nalogu stranaka poštujući pritom načelo dispozitivnosti i prisilne propise. Stoga nalozi javnom bilježniku se, trebali bi uključivati jasno postavljene upute javnom bilježniku.

17. U ovoj konkretnoj stvari sud smatra kako iz samog Sporazuma tako i iz Zapisnika o preuzimanju na čuvanje isprava pod posl.br. OU-167/2023 DK-9/2023 jednoznačno ne proizlazi koji uvjeti moraju biti ispunjeni radi predaje zadužnice vjerovniku u ovom slučaju tužitelju. Odnosno u Sporazumu nisu navedeni decidirano svi izvođači čiji se primopredajni zapisnici moraju dostaviti dok iz popisa koji je sadržan u spisu list 104.-105. odnosno elektroničke pošte kojom tuženik obavještava javnu bilježnicu Marinu Babić o kojim se sve izvođačima radi ne predstavlja sastavni dio Sporazuma kao niti Zapisnika već iz provedenog cjelokupnog dokaznog postupka proizlazi da je naknadno dostavljen od strane tuženika.

18. Iz isprava koje se odnose na tehnički pregled proizlazi da su za zgrade SZ3 i SZ4 tehnički pregledi obavljeni 30. lipnja 2023., a uporabne dozvole izdane 31. srpnja 2023. (list 57. do 79. spisa). Iz priloženih potvrda i zemljišnoknjižnih izvadaka proizlazi i da su poduzete radnje radi utvrđenja samostalnih uporabnih cjelina i provedbe etažiranja.

19. Nadalje, iz pisanih izjava od 8. svibnja 2023. (list 39.-54. spisa) proizlazi da je tuženik, u svojstvu glavnog izvođača, zajedno s drugim izvođačima potvrdio da su radovi izvedeni prema projektima i troškovniku, da su izvedeni cjelovito i da je građevina spremna za uporabu. Saslušan u postupku, zakonski zastupnik tuženika potvrdio je da su predmetne građevine dovršene i da su stanovi predani kupcima, ali je istaknuo da, prema njegovu stajalištu, nisu bile završene sve administrativne obveze tužitelja.

20. Sud je iskaz zakonskog zastupnika tužitelja ocijenio u vezi s navedenim ispravama i ostalim provedenim dokazima. Tužitelj je naveo da je tuženik bio investitor i glavni izvođač, da su kao izvođači u dokumentaciji za tehnički pregled navedeni tuženik, društvo KOPRA MONTAŽA d.o.o. i društvo ELEKTRO-ELEKTRON d.o.o. te da je za predmetne zgrade pribavio potrebnu dokumentaciju za tehnički pregled, uporabne dozvole i etažiranje.

21. Tužitelj je, međutim, u iskazu od 17. prosinca 2025. naveo da je pribavio samo dva od tri primopredajna zapisnika te da nije u cijelosti sastavio obračun vantroškovničkih radova. Te okolnosti sud je uzeo u obzir pri ocjeni ispunjenja ugovornih obveza. Ipak, sama činjenica da nisu pribavljeni svi zapisnici ne može se ocijeniti izdvojeno od sadržaja Sporazuma, dokumentacije o izvođačima i postupanja samog tuženika.

22.Sud je osobito cijenio činjenicu da je tuženik istodobno bio investitor i glavni izvođač radova te da je upravo njegov potpis na primopredajnom zapisniku izostao. Tuženik je u upravnom postupku dao pisane izjave kojima je potvrdio dovršenost radova i njihovu usklađenost s projektnom dokumentacijom, a u ovom postupku nije osporio da su zgrade dovršene i predane kupcima. Unatoč tome, odbio je potpisati zapisnik koji je, prema očitovanju javne bilježnice, bio potreban za predaju zadužnice iz pologa.

23.Sud pritom uzima u obzir i iskaz zakonskog zastupnika tuženika da Sporazum nije raskinuo, jer je vjerovao da će tužitelj ispuniti svoje obveze. Takvo postupanje samo po sebi ne dokazuje da su sve obveze tužitelja ispunjene, ali potvrđuje da tuženik nije raskinuo Sporazum te da se stranke i dalje nalaze u ugovornom odnosu uređenom tim Sporazumom.

24.Sud je ocijenio i prigovor tuženika da tužitelj nije dostavio zapisnike za dodatne pravne osobe koje je tuženik naknadno naveo javnoj bilježnici. Ponovo se ističe da iz sadržaja Sporazuma proizlazi da je tužitelj preuzeo obvezu obaviti primopredaju zapisnicima svih izvođača, ali u Sporazumu nisu pojedinačno navedeni svi izvođači na koje se ta obveza odnosi. Tuženik je naknadno dostavio popis pravnih osoba i obrtnika, a tužitelj je osporio da je taj popis bio sastavni dio Sporazuma ili da je s njim bio suglasan prilikom sklapanja Sporazuma.

U takvim okolnostima, popis koji je tuženik naknadno dostavio javnoj bilježnici ne može se bez daljnjega smatrati izmjenom ugovorenih obveza tužitelja. Opseg obveze valja utvrditi prema sadržaju potpisanog Sporazuma, a ne jednostranim naknadnim određivanjem dodatnih uvjeta za preuzimanje zadužnice.

25.Sud je posebno cijenio i činjenicu da je tuženik kao glavni izvođač u izjavama iz svibnja 2023. potvrdio dovršenost radova, a potom odbio potpisati primopredajni zapisnik. Ako je potpis tuženika potreban za formalno dovršenje primopredaje, tuženik ne može svoju obvezu suradnje uskratiti, a zatim se pozivati na izostanak upravo te formalnosti kao razlog zbog kojeg tužitelj ne može ostvariti ugovoreno pravo. Takvo postupanje nije u skladu s načelom savjesnosti i poštenja iz Zakona o obveznim odnosima.

26.Sud pritom ne smatra da uporabne dozvole same po sebi dokazuju ispunjenje svake ugovorne obveze tužitelja. Međutim, u vezi s izjavama tuženika o dovršenosti radova, predajom stanova kupcima i ostalom dokumentacijom, one potvrđuju da su radovi na predmetnim zgradama dovršeni te da se tuženikovo odbijanje potpisa primopredajnog zapisnika ne može opravdati samo tvrdnjom da radovi nisu dovršeni.

27.Ovdje valja uzeti u obzir i članak 92. Posebnih uzanci o građenju kojim je propisano da ako se naručitelj prije primopredaje počeo koristiti građevinom ili dijelom građevine koji predstavljaju funkcionalnu cjelinu smatra se da je primopredaja obavljena danom početka korištenja, a s obzirom na to da je tuženik prodao sve stanove i zgrada je u uporabi već godinu dana (što u ovom postupku nije sporno) razvidno je da je primopredaja u svakom slučaju izvršena.

28.U odnosu na navode tuženika o nedostavljenom popisu vantroškovničkih radova te o obvezama nadzora strojarskih i elektroinstalacijskih radova, sud utvrđuje

da je tužitelj priznao kako obračun vantroškovničkih radova nije u cijelosti obavljen. Međutim, za odluku o ovom tužbenom zahtjevu odlučno je jesu li upravo te okolnosti, prema sadržaju Sporazuma od 24. svibnja 2023., bile ugovorene kao pretpostavka za predaju zadužnice.

29.Iz teksta članka 3. Sporazuma proizlaze konkretno navedene obveze tužitelja, dok tuženik nije dokazao da je naknadno dostavljeni popis izvođača postao sastavni dio Sporazuma. Također, u ovom postupku nije postavljen zahtjev za naknadu štete zbog navodno nepravilno obavljenog nadzora, niti je sama tvrdnja tuženika o nastanku štete dovoljna da bi se zaključilo kako je time prestalo tužiteljevo pravo zahtijevati postupanje potrebno za preuzimanje zadužnice.

30.Sud je razmotrio i prigovor nedostatka pasivne legitimacije. Okolnost da se izvornik zadužnice nalazi u javnobilježničkom pologu, odnosno da je tijekom postupka po osnovi privremene mjere predan na čuvanje sudu, ne isključuje obvezu tuženika da poduzme radnju koja je prema ugovornom odnosu potrebna za njezinu predaju. Tužitelj ne zahtijeva da tuženik osobno preda ispravu koju nema u posjedu, nego da izda pisani nalog potreban za njezino preuzimanje. Stoga činjenica da izvornik nije u neposrednom posjedu tuženika nije razlog za odbijanje zahtjeva.

31.Nije osnovan ni prigovor litispendencije samo zbog činjenice da se među strankama vode drugi postupci povezani s njihovim novčanim potraživanjima ili osiguranjem tih potraživanja. U ovom se postupku odlučuje o zahtjevu da tuženik poduzme radnju potrebnu za predaju zadužnice iz pologa, a ne o konačnom postojanju i visini novčane tražbine osigurane tom zadužnicom. Budući da nije utvrđeno da se u drugom postupku vodi parnica o istom tužbenom zahtjevu između istih stranaka, taj prigovor nije osnovan.

32.Slijedom svega navedenoga, sud zaključuje da je tužitelj dokazao odlučne činjenice za prihvaćanje tužbenog zahtjeva. Tuženik je izdao zadužnicu radi osiguranja ugovorenog potraživanja, radovi na predmetnim zgradama dovršeni su, za njih su izdane uporabne dozvole, a tuženik je sam potvrdio njihovu dovršenost. Tuženik nije dokazao da je naknadno jednostrano dostavljen popis izvođača valjano postao dio Sporazuma, niti se može pozivati na izostanak potpisa primopredajnog zapisnika koji je sam odbio potpisati, a koji je potreban za predaju zadužnice. Stoga je ovaj sud tužbeni zahtjev ocijenio osnovanim te odlučio kao u točki I. izreke ove presude.

33.Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbama članaka 154. i 155. Zakona o parničnom postupku. Tužitelju je priznat trošak sastava tužbe od 18. rujna 2024. u iznosu od 500,00 eura, sastava obrazloženog podneska od 8. siječnja 2025. u iznosu od 500,00 eura, sastava obrazloženog podneska od 13. svibnja 2025. u iznosu od 500,00 eura te sastava obrazloženog podneska od 25. kolovoza 2025. u iznosu od 500,00 eura, sve sukladno Tbr. 8. t. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“, broj 138/23. i 107/25.). Nadalje, tužitelju je priznat trošak zastupanja na ročištima održanima 15. svibnja 2025., 7. listopada 2025., 17. prosinca 2025. i 22. rujna 2026., u iznosu od po 500,00 eura za svako ročište, sukladno Tbr. 9. t. 1. Tarife, što zajedno sa PDV-om o 25% iznosi 5.000,00 eura. Tužitelju je priznat i trošak sudskih pristojbi na tužbu i presudu u iznosu od po 100,93 eura, što sveukupno iznosi 5.201,86 eura te je stoga odlučeno kao u točki II. izreke presude.

34. Sud nije priznao trošak sastava podnesaka od 24. srpnja 2026. i 18. rujna 2025., svaki podnesak 500,00 eura i PDV od 25% što iznosi 1.250,00 eura budući da je tužitelju priznat trošak sastava četiri obrazložena podneska, dok ostali podnesci nisu priznati kao potrebni za vođenje parnice u smislu članka 155. stavka 1. ZPP-a kao i Tbr.8. Tarife stoga je odlučeno kao u točki III. izreke ove presude.

U Zagrebu 28. listopada 2026.

SUDAC:
Beatrix Crnogorac

Dokument je elektronički potpisan:
BEATRIX CRNOGORAC

Vrijeme potpisivanja:
28-10-2026
14:19:41

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D48523337333838313838373732
L=ZAGREB
S=CRNOGORAC
G=BEATRIX
CN=BEATRIX CRNOGORAC

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od petnaest dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude. Žalba se podnosi ovom sudu, pismeno u tri primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Dna:

1. Tužitelju po punomoćniku uz nalog za sud.pristojbu na presudu
2. Tuženiku po punomoćniku
3. Spis u kalendar 30 dana – parnična pisarnica

Broj zapisa: **9-3088f-53679**

Kontrolni broj: **03b08-7bf3e-e5348**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BEATRIX CRNOGORAC, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.