



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: P-82/2025-26

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 Osijeku, po sutkinji Željki Matijević, u pravnoj stvari tužiteljica Nataše Kaptolić iz Osijeka, Trg bana J. Jelačića 9, OIB: 24361809930 i Snježane Lovrinčević iz Zagreba, Martićeva 6, OIB: 68406370444, koje zastupa punomoćnik Drago Aćimović, odvjetnik u Osijeku, protiv tuženika DHO d.o.o. Osijek, Stjepana Radića 44, OIB: 57248076986, kojeg zastupa punomoćnica Olja Janošević, odvjetnica u Osijeku, radi isplate 500.000,00 eura, 27. travnja 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

„I. Nalaže se tuženiku DHO d.o.o., Osijek, Stjepana Radića 44, OIB: 57248076986, da tužiteljicama Nataši Kaptolić iz Osijeka, Trg bana J. Jelačića 9, OIB: 24361809930 i Snježani Lovrinčević iz Zagreba, Martićeva 6, OIB: 68406370444, isplati iznos od 500.000,00 eura sa zateznim kamatama koje teku od podnošenja tužbe pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za osam postotnih 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 tekuće godine, sve u roku 15 dana.

II. Nalaže se tuženiku DHO d.o.o., Osijek, Stjepana Radića 44, OIB: 57248076986, naknaditi tužiteljicama Nataši Kaptolić iz Osijeka, Trg bana J. Jelačića 9, OIB: 24361809930 i Snježani Lovrinčević iz Zagreba, Martićeva 6, OIB: 68406370444, troškove ovog parničnog postupka sa zateznim kamatama koje teku od dana donošenja presude 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 15 dana.“

II. Nalaže se tužiteljicama Nataši Kaptolić iz Osijeka, Trg bana J. Jelačića 9, OIB: 24361809930 i Snježani Lovrinčević iz Zagreba, Martićeva 6, OIB: 68406370444 naknaditi tuženiku DHO d.o.o. Osijek, Stjepana Radića 44, OIB: 57248076986, parnični trošak u iznosu od 47.137,50 eura, u roku 15 dana.

III. Odbija se zahtjev tuženika za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu 4.590,00 eura.

Obrazloženje

1. Tužiteljice u tužbi navode da su s tuženikom 3. studenog 2022. sklopile Ugovor o prijenosu i preuzimanju poslovnih udjela trgovačkog društva HOTEL ROYAL d.o.o. (dalje: Ugovor), kojim ugovorom su tužiteljice na tuženika prenijele poslovne udjele pod rednim brojem 1. i 2. što čini ukupno 99,132% temeljnog kapitala trgovačkog društva HOTEL ROYAL d.o.o. Osijek. Pritom je ugovorena cijena za preuzete poslovne udjele u iznosu od 2.071.683,55 eura, s tim da se dio ugovorne cijene od 1.571.683,45 eura plaća u roku osam dana od potpisa Ugovora, što je tuženik ispunio, dok se razlika iznosa do ukupno dogovorene cijene, iznos od 500.000,00 eura, plaća ukoliko se kumulativno ispune sljedeći odgodni uvjeti: ukoliko stjecatelji ishode verificiranu konzervatorsku studiju Ministarstva Kulture, Konzervatorskog odjela u Osijeku, kojom se utvrđuje da se u potpunosti može ukloniti - bezuvjetno rušiti plesna dvorana - bivše kino Zvečevo, k. č. br. 5639, k. o. Osijek (rušenje uz nalog izgradnje faksimila iste dvorane ne podrazumijeva da se radi o potpunom rušenju i ne smatra se ispunjenjem uvjeta), odnosno ukoliko stjecatelji ishode pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju stanova na česticama: k. č. br. 5635/2, k. č. br. 6535/3, k. č. br. 5637/2, k. č. br. 5637/3, k. č. br. 5638, k. č. br. 5639.

2. Nadalje navode da su uz navedeni Ugovor isti dan, sklopile i Sporazum uz Ugovor o prijenosu i preuzimanju poslovnih udjela (dalje u tekstu: Sporazum). U Sporazumu je utvrđena prava volja ugovornih strana, a samim tim i stvarno ugovorena cijena za prijenos i stjecanje dva poslovna udjela u društvu Hotel Royal d.o.o. Osijek koji čine 99,132% temeljnog kapitala, u stvarno ugovorenom iznosu od 3.000.000,00 eura. Iznos od 928.316,55 eura, koji nije naveden i iskazan u Ugovoru, tuženik je isplatio tužiteljicama na način da izvršio povrat pozajmice koju je otac tužiteljica, Jure Lovrinčević, kao zajmodavac dao trgovačkom društvu HOTEL ROYAL d.o.o. Osijek. Tuženik je navedeni iznos uplatio na račun trgovačkog društva Hotel Royal d.o.o. Osijek, a zakonska zastupnica trgovačkog društva Milica Bandić je, sukladno dogovoru, isplatila potraživanje Jurice Lovrinčevića koje je imao prema Hotelu Royal d.o.o. Osijek. Time je tuženik isplatio tužiteljicama ukupno 2.500.000,00 eura od ukupno ugovorne cijene za prijenos i stjecanje poslovnih udjela u iznosu od 3.000.000,00 eura.

3. Navedenim Sporazumom ugovorne strane su također ugovorile da se neisplaćena razlika do ukupno ugovorne cijene za prijenos poslovnih udjela u visini od 500.000,00 eura isplaćuje tužiteljicama po ispunjenju odgovornih uvjeta: ukoliko Stjecatelji ishode verificiranu konzervatorsku studiju Ministarstva Kulture, Konzervatorskog odjela u Osijeku, kojom se utvrđuje da se u potpunosti može ukloniti plesna dvorana - bivše kino Zvečevo, k. č. br. 5639, k. o. Osijek, odnosno ukoliko Stjecatelji ishode pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju stanova na česticama k. č. br. 5635/2, k. č. br. 6535/3, k. č. br. 5637/2, k. č. br. 5637/3, k. č. br. 5638, k. č. br. 5639. Radi osiguranja plaćanja ove novčane činidbe ugovorne strane su ugovorile obvezu tuženika na predaju četiri potvrđene blanco zadužnice na ukupni okvirni iznos od 3.500.000,00 kn ili 464.529,82 eura.

4. Odredbom članka 5. stavka 5. Sporazuma, ugovoreno je kako je tuženik ovlašten tražiti povrat dvije zadužnice obje na okvirni iznos od 1.000.000,00 kn uslijed nemogućnosti ispunjenja prvog uvjeta koji se odnosi na plesnu dvoranu - bivše kino Zvečevo, što će ugovorne strane utvrditi pravomoćnom i konačnom odlukom nadležnih tijela kojom se potvrđuje nemogućnost potpunog i bezuvjetnog rušenja plesne dvorane, bivšeg kina Zvečevo.

5. Dana 18. rujna 2024. punomoćnica tužiteljica odvjetnica Margareta Krivić pozvala je direktora i zakonskog zastupnika tuženika Damira Batinića na dostavu dokumentacije i to: Zahtjeva za ishođenje verificirane konzervatorske studije Ministarstva Kulture, Konzervatorskog odjela u Osijeku za popuno uklanjanje plesne dvorane – bivše kino Zvečevo, kao i pravomoćne odluke Konzervatorskog odjela u Osijeku po podnesenom zahtjevu, Prijedloga za izmjenu urbanističkog plana te Zahtjeva za ishođenje građevinske dozvole za izgradnju stambeno-poslovne zgrade u Osijeku, Šamačka ulica na predmetnim česticama. Međutim, tuženik do dana podnošenja ova tužbe nije tužiteljicama dostavio zatraženu dokumentaciju. Tužiteljice su usmeno obaviještene kako tuženiku nije dozvoljeno potpuno uklanjanje plesne dvorane, bivšeg kina Zvečevo, ali ne i da je tuženik ishodio pravomoćnu i konačnu odluku nadležnog tijela, kako je to ugovoreno Sporazumom parničnih stranaka.

6. U tužbi se dalje navodi da je tuženik na sastanku održanom u studenom 2024., u povodu poslanih zamolbi, obavijestio majku i punomoćnicu tužiteljica Milicu Bandić te punomoćnicu Margaretu Krivić kako je tuženik odustao od izgradnje stambeno-poslovne zgrade u Osijeku Šamačka ulica na predmetnim česticama, s obzirom da izmjenama i dopunama Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka (dalje u tekstu UPU) objavljenim u "Službenom glasniku Grada Osijeka" broj 24/22 nije odobrena izmjena namjene ovih čestica u mješovitu namjenu, potrebnu za izgradnju stambeno-poslovne zgrade, nego su navedene čestice dobile ugostiteljsko-turističku namjenu (T1-hotel) i odobrenje katnosti od 6 etaža, zbog čega će tuženik na tom mjestu graditi novo krilo hotela, za što su ishodili pravomoćnu Građevinsku dozvolu od 11. lipnja 2024. Iz tog razloga, tuženik je naveo da nije u mogućnosti tužiteljicama isplatiti preostali iznos, odnosno predati u vlasništvo trosobni stan kako je ugovoreno.

7. Tužiteljice smatraju da tuženik u samom postupku izmjene GUP-a i UPU-a nije aktivno i savjesno sudjelovao davanjem prijedloga i primjedbi za izmjene i dopune, nego je prilagodio projekt izgradnje Hotela Royal ishodenim izmjenama urbanističkog plana, a da o promijenjenim okolnostima nije obavijestio tužiteljice.

8. Slijedom navedenog, tužiteljice smatraju kako je jasno da neće doći do kumulativnog ispunjenja ugovorenih uvjeta jer tuženik nije ishodio pravomoćnu i konačnu odluku nadležnih tijela kojom se potvrđuje nemogućnost potpunog i bezuvjetnog rušenja plesne dvorane, bivšeg kina Zvečevo, a čije ispunjenje tuženik, protivno načelu savjesnosti i poštenja, nije omogućio na ugovoreni način.

9. Smisao ugovornih odredbi o isplati ostataka iznosa kupoprodajne cijene za stečene poslovne udjele u trgovačkom društvu Hotela Royal d.o.o. Osijek pod odgovornim uvjetima, tvrde tužiteljice, bila je u tome da tuženik isplati tužiteljicama ostatak iznosa od 500.000,00 eura nakon što se utvrdi obim gradnje koja će biti dozvoljena na prostoru plesne dvorane i nekadašnje vrtne restauracije. Za slučaj ako se ne ispuni prvi, ali se ispuni drugi odgovorni uvjet tj. u slučaju parcijalnog ispunjenja uvjeta ugovorena je predaja tužiteljicama u vlasništvo stana u vrijednosti od 200.000,00 eura. Kako tuženik nije, sukladno Sporazumu zatražio i ishodio pravomoćnu i konačnu odluku nadležnih tijela kojom se potvrđuje nemogućnost potpunog i bezuvjetnog rušenja plesne dvorane, bivšeg kina Zvečevo te je time postupio suprotno ugovorenim odredbama i time onemogućio ispunjenje oba kumulativno ugovorena uvjeta, a u konačnici je ipak dobio mogućnost rekonstrukcije i dogradnje hotela na predmetnim česticama, to se, temeljem članka 297. stavka 4. Zakona o obveznim odnosima uzima da su uvjeti ispunjeni, pa tužiteljice predlažu da sud naloži tuženiku da tužiteljicama isplati iznos od 500.000,00 eura, uz parnične troškove.

10. Tuženik se u odgovoru na tužbu protivi postavljenom tužbenom zahtjevu u cijelosti. Navodi da su stranke nesporno sklopile navedeni Ugovor i Sporazum, kao što je nesporno i da je tuženik isplatio tužiteljicama iznos 2.500.000,00 eura, od ukupno dogovorene cijene za prijenos i stjecanje poslovnih udjela u iznosu od 3.000.000,00 eura. Ističe da je razlika cijene u iznosu od 500.000,00 eura ugovorena iz razloga što je tadašnja zakonska zastupnica Hotela Royal d.o.o., Osijek i majka tužiteljica Milica Bandić uvjeravala tuženika da posjeduje dozvolu za rušenje plesne dvorane – bivše kino Zvečevo, kao i da će tuženik bez ikakvih problema ishoditi izmjenu urbanističkog plana iz gospodarske namjene – ugostiteljsko turistička (T) u mješovitu namjenu (M) za potrebe izgradnje višestambene zgrade u sklopu rekonstrukcije cjelokupnog obuhvata, budući je ista već ranije o tome komunicirala sa Gradom Osijekom. No, kada je tuženik od zakonske zastupnice Milice Bandić zatražio navedenu dozvolu kao i dokumentaciju kojom raspolaže, izjavila tuženiku kako navedenu dokumentaciju nema u svom posjedu, ali da će pomoći tuženiku da isto realizira budući je ista tada obnašala funkciju zakonskog zastupnika društva Hotela Royal d.o.o.

11. Tuženik je odmah nakon realizacije Ugovora započeo sa pribavom potrebne dokumentacije s ciljem izrade projekta za rekonstrukciju i dogradnju Hotela Royal. Kako bi tuženik uopće mogao podnijeti Zahtjev Konzervatorskom odjelu u Osijeku za uklanjanje plesne dvorane – bivše kino Zvečevo, bilo je potrebno prvotno sačiniti konzervatorsku studiju radi pribavljanja stručnog mišljenja o mogućnosti realizacije željenog zahtjeva. U Konzervatorskom elaboratu koji je izradio Konzervatorski projektni atelje j.d.o.o. Osijek, u prosincu 2022. godine, navedeno je kako plesna dvorana – bivše kino Zvečevo u Šamačkoj ulici ima arhitektonsku vrijednost, arhitektonski kvalitetan interijer, kao i memorijalnu vrijednost te iz istog elaborata proizlazi preporuka za očuvanjem predmetne građevine, budući je pitanje omogućuje li dispozicija postojeće konstrukcije dvorane kvalitetno arhitektonsko

rješenje buduće novogradnje koja bi se trebala smisleno uklopiti u gradski blok, zbog čega bi izradom statičke ekspertize trebalo izvršiti provjeru stanja postojeće konstrukcije. Tuženik je potom, postupajući po uputama i smjernicama Konzervatorskog odjela Osijek, kao i uputi iz Konzervatorskog elaborata, angažirao statičara da izvrši provjeru stanja postojeće konstrukcije kao i mogućnost rušenja odnosno uklanjanja plesne dvorane – bivše kino Zvečevo. Statičar kojeg je tuženik angažirao je dao mišljenje i preporuku za uklanjanjem plesne dvorane – bivše kino Zvečevo. O navedenom je tuženik obavijestio Konzervatorski odjel Osijek, koji je potom na teren uputio svog statičara Kamila Mlinarevića. Statičar je izvršio sondiranje temelja te druge potrebne radnje radi provjere stanja postojeće konstrukcije i došao do zaključka da su temelji zdravi, da je zgrada sigurna i da nema opasnosti od urušavanja. Nakon utvrđenog zaključka od stane statičara Kamila Mlinarevića, Konzervatorski odjel je donio odluku da neće odobriti rušenje plesne dvorane – bivše kino Zvečevo budući je Hotel Royal pojedinačno zaštićeno kulturno dobro, a predmetna plesna dvorana neodvojiv dio povijesnog kompleksa Hotela Royal te ju odlikuje iznimna arhitektonsko-stilska vrijednost, ali i širi kulturno-povijesni značaj, slijedom čega su upit tuženika za rušenjem plesne dvorane ocijenili kao neutemeljen i neprihvatljiv, a koju odluku je Konzervatorski odjel tuženiku usmeno priopćio.

12. Stoga tuženik nije niti pristupio izradi projektne dokumentacije za idejno rješenje i idejni projekt za rekonstrukciju i dogradnju Hotela Royal koji bi uključivao rušenje plesne dvorane – bivše kino Zvečevo, jer je bilo razvidno da od Konzervatorskog odjela Osijek isti neće biti usvojen, a izrada navedene dokumentacije koja je vrlo složena i kompleksna bi za tuženika uz potrebno vrijeme značila i znatan dodatni financijski trošak u iznosu od 300.000,00 eura.

13. Sve navedeno kao i stav Konzervatorskog odjela je tuženik priopćio tužiteljicama i punomoćnici tužiteljica, koje nisu imale primjedbi niti su za navedeno zahtijevale dodatan pisani trag.

14. Nadalje, u odgovoru na tužbu tuženik navodi da je 10. studenog 2022. Gradu Osijek podnio Zahtjev – Inicijativu za izmjenom urbanističkog plana uređenja središta Osijeka i promjenu namjene iz T1 u M za cijeli obuhvat ili parcijalno, kojim bi se tuženiku omogućila rekonstrukcija Hotela Royal, izgradnja novog javnog urbanog prostora te izgradnja višestambene zgrade i novih poslovnih prostora.

15. Na javnoj raspravi Grada Osijeka o Prijedlogu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka, koja je održana 26. listopada 2023., a na kojoj je bio nazočan i zakonski zastupnik tuženika Damir Batinić, kao i Izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja središta Osijeka od 2023. godine, povodom podnesenog Zahtjeva tuženika, analizirana je uža i šira mikrolokacija te preispitana mogućnost eventualne promjene namjene predmetnih katastarskih čestica. Preispitana je i mogućnost smještaja novog javnog urbanog prostora, višestambene zgrade i poslovnih prostora u promatranom obuhvatu, kao i mogućnost spajanja odnosno okrupnjavanja katastarskih čestica za potrebe formiranja građevne čestice hotela.

16. U odnosu na preispitane zahtjeve, u točki 3. obrazloženja Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja središta Osijeka od 2023. godine, razvidno je kako Zahtjev tuženika nije usvojen te nije moguća promjena namjene katastarskih

čestica 5637/2, 5638 i 5639, sve k.o. Osijek, gospodarske namjene, ugostiteljsko-turističke namjene u mješovitom namjenu, budući je središnji dio grada Osijeka zaštićeno kulturno dobro u kategoriji kulturno-povijesne cjeline grada, a Hotel Royal se nalazi unutar zone B, kulturno-povijesne cjeline grada Osijeka i zaštićen je kao kulturno dobro, dok se naznačene katastarske čestice, nalaze unutar zone C, kulturno-povijesne cjeline grada Osijeka.

17. Nakon odluke Grada Osijeka o nemogućnosti promjene namjene, tuženik nije niti bio u mogućnosti ishoditi građevinsku dozvolu za izgradnju stanova, već je tuženik, sukladno zakonskim okvirima ishodio Građevinsku dozvolu za rekonstrukciju zgrade ugostiteljsko-turističke namjene, 2.b. skupine – hotel, na novoformiranoj građevnoj čestici 5637/1 (koja je nastala spajanjem k.č.br. 5637/1, 5637/2, 5635/2, 5635/3, 5635/4, 5638 i 5639, sve k.o. Osijek). O navedenom je tuženik obavijestio tužiteljice, majku tužiteljica Milicu Bandić kao i punomoćnicu tužiteljica Margaretu Krivić, koje niti na navedeno nisu imale primjedbi.

18. Tuženik navodi da nije došlo do ispunjenja uvjeta iz Ugovora, kao niti ispunjenja uvjeta iz članka 5. Sporazuma, o čemu su tužiteljice bile obaviještene i na što tužiteljice nisu imale primjedbi, slijedom čega je tuženik bio u uvjerenju da su Ugovor i Sporazum u cijelosti ispunjeni.

19. Tvrdi da nije točno da tuženik nije aktivno i savjesno sudjelovao u postupku izmjene GUP-a i UPU-a, jer iz priložene materijalne dokumentacije proizlazi upravo suprotno.

20. Tuženik je od Konzervatorskog odjela Osijek, a po pokretanju ovog parničnog postupka zatražio očitovanje i pisanim putem, a koji je u odgovoru ponovio svoj raniji stav i mišljenje, odnosno naveo da je Hotel Royal pojedinačno zaštićeno kulturno dobro, a predmetna plesna dvorana neodvojiv dio povijesnog kompleksa Hotela Royal te ju odlikuje iznimna arhitektonsko-stilska vrijednost, ali i širi kulturno-povijesni značaj, slijedom čega zahtjev tuženika za uklanjanje plesne dvorane kao vrijednog i neodvojivog dijela kompleksa Hotela Royal, smatraju neutemeljenim. Stoga, predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev u ovoj pravnoj stvari kao neosnovan u cijelosti te obveže tužiteljice da naknade tuženiku prouzročene troškove ovog parničnog postupka.

21. U očitovanju na odgovor na tužbu, tužiteljice navode da je netočan navod tuženika da je „razlika u cijenu u iznosu od 500.000,00 eura“ ugovorena iz razloga što bi majka tužiteljica uvjeravala tuženika kako tužiteljice posjeduju dozvolu za rušenje plesne dvorene. Naknada za prijenos poslovnih udjela ugovorena je u iznosu od 3.000.000,00 eura, a isplata neisplaćenog dijela ugovorene naknade odgođena do ispunjenja dva odgodna uvjeta. Prvi uvjet kojim se uvjetovala isplata 500.000,00 eura je rušenje plesne dvorane „Zvečevo“ što bi značilo da tuženici mogu graditi stambeno-poslovnu zgradu cijelom dužinom zemljišta uz Šamačku ulicu i u tom slučaju isplaćuju tužiteljicama ugovorenu naknadu od 3.000.000,00 eura u cijelosti. Odredbom članka 5. stavka 5. Sporazuma ugovoreno je kako je tuženik ovlašten tražiti povrat dvije zadužnice obje na okvirni iznos od 1.000.000,00 kn uslijed nemogućnosti ispunjenja prvog uvjeta koji se odnosi na plesnu dvoranu-bivše kino Zvečevo, što će ugovorne strane utvrditi pravomoćnom i konačnom odlukom nadležnih tijela kojom se potvrđuje nemogućnost potpunog i bezuvjetnog rušenja plesne dvorane, bivšeg kina Zvečevo.

Ističu da očitovanje Konzervatorskog odjela u Osijeku koje je tužiteljicama dostavljeno tek uz Odgovor na tužbu, nije pravomoćna i konačna odluka nadležnog tijela kojom se potvrđuje nemogućnost potpunog i bezuvjetnog rušenja plesne dvorane. Tuženik je samostalno u Sporazumu uvjetovao isplatu ostatka ugovorne naknade u visini od 500.000,00 EUR te povrat dijela zadužnica danih tužiteljicama kao sredstva osiguranja za dio naknade točno specificiranim dokumentom koji podrazumijeva vođenje upravnog postupka i upravnog spora radi ishoda odluke kojom se ima utvrditi da se prvi ugovoreni uvjet ispunio ili izjalovio. Međutim, u odgovoru na tužbu tuženik potvrđuje kako je usmeno primio odluku Konzervatorskog odjela, jer bi izrada navedene dokumentacije značila i znatan financijski trošak u iznosu od 300.000,00 eura. Ovakvo postupanje tuženika nije u skladu s preuzetim obvezama zbog čega je jasno kako je tuženik postupio suprotno ugovorenim odredbama i time onemogućio ispunjenje prvo postavljenog odgovornog uvjeta te se temeljem čl. 297. st. 4. Zakona o obveznim odnosima uzima da su uvjeti ispunjeni.

22. Za slučaj da tuženik ne može potpuno ukloniti plesnu dvoranu „Zvečevo“ i o tome ishodi pravomoćnu i konačnu odluku nadležnog tijela, ali izgradi stambeno-poslovnu zgradu kako se obvezao, prenositeljicama u izgrađenoj stambeno-poslovnoj zgradi, pripada pravo potraživati jedan stan u sporazumno utvrđenoj vrijednosti od 200.000,00 EUR. Iako je tuženik onemogućio ispunjenje prvopostavljenog uvjeta i odnosu na drugo postavljeni odgovorni uvjet postupio je na jednak način. Naime, tuženik je podnio inicijativu za izmjenu UPU-a i promjenu namjene zemljišta, ali nije aktivno sudjelovao u javnoj raspravi o prijedlogu izmjena i dopuna UPU-a, niti je ulagao prigovor na odbijanje pisanog prijedloga za izgradnju višestambene zgrade. Tuženik nije sudjelovao niti u javnoj raspravi o izmjenama i dopunama GUP-a Osijeka gdje je bilo moguće predložiti mješovitu namjenu za cijeli blok višestambenih zgrada u Šamačkoj ulici, osim za zaštićenu zgradu Hotela Royal. U postupku izmjene prostornih planova zelena površina (Vrt Hotela Royal) prenamijenjena je u T1 namjenu za potrebe izgradnje novog dijela Hotela Royal, umjesto za izgradnju višestambene zgrade, iako je u Šamačkoj ulici susjedna zgrada jest višestambena četverokatnica i predmetni blok ima mješovitu namjenu. Iz svega navedenog može se zaključiti kako je tuženik nakon sklapanja ugovora odustao od ispunjenja ugovorenih obveza izgradnje višestambenog objekta u Šamačkoj ulici, a odlučio se na izgradnju novog dijela kompleksa Hotela Royal, ali ne želi tužiteljicama platiti naknadu u ugovorenom iznosu što pokušava prikazati kao nemogućnost ispunjenja ugovorenih uvjeta, iako je sam onemogućio njihovo ispunjenje.

23. Na ročištu održanom 4. studenog 2025. saslušan je svjedok Marko Tokić koji je, između ostalog naveo da ga je angažirao tuženik da pripremi arhitektonski snimak i Konzervatorski elaborat hotela Royal i pratećih zgrada. Južni dio zgrade hotela Royal je zaštićen kao pojedinačno kulturno dobro, dok sama dvorana nije kao takva zaštićena, već se samo nalazi u zaštićenoj zoni grada. Ta vrsta zaštite, koja se odnosi na dvoranu, ne pretpostavlja da se ona smije ili ne smije rušiti, već o tome posebnu odluku donosi Konzervatorski odjel. U tu svrhu svjedok je i radio Konzervatorski elaborat. Njime je utvrđeno da je dvorana sastavni dio hotela. U njoj su pronađene karakteristike koje su upućivale da ju je potrebno očuvati i sačuvati od rušenja. Tuženiku takvo stanje nije odgovaralo, budući da se gabaritima nije uklapalo u njegov projekt, zbog čega je zamolio da se u Konzervatorskom elaboratu naglasi njezino ruševno stanje i da se ne uklapa u novu namjenu. U prvoj inačici Konzervatorskog elaborata stoga je svjedok donio takav zaključak u kojemu je naveo

loše stanje same dvorane i konačno zaključio da je dvoranu moguće srušiti. Konzervatorski odjel se nije složio sa zaključkom te je tražio detaljniju analizu, zbog čega je svjedok napravio i drugu inačicu Konzervatorskog elaborata u kojem je dodatno obradio dvoranu i njenu važnost te u konačnici predložio da se dvorana sačuva, a što je Konzervatorski odjel i usvojio. Na temelju toga su izrađeni posebni uvjeti zaštite, a koji su temelj za izradu projekta. Ti posebni uvjeti su potvrdili drugu inačicu Konzervatorskog elaborata, odnosno njezine zaključke da se dekoracije u dvorani i dvorana moraju sačuvati u izvornom obliku. Punomoćnik tužiteljica postavlja pitanje svjedoku koje su posljedice inzistiranja na rušenju predmetne dvorane, odnosno kakvu vrstu odluke po tom pitanju može donijeti Konzervatorski odjel, svjedok odgovara da je Konzervatorski elaborat stručna podloga na temelju koje odjel donosi svoje mišljenje, smatra da, u slučaju da je ostao pri zaključku iz prve inačice elaborata, da bi Konzervatorski odjel izdao posebne uvjete u kojima bi inzistirali na očuvanju dvorane, odnosno ne bi prihvatili zaključak.

24. Svjedok Domagoj Ivanović, kao glavni projektant na rekonstrukciji hotela Royal i pratećih stambenih zgrada, na istom je ročištu iskazao da je prva ideja investitora bila rekonstrukcija hotela sa strane Kapucinske ulice, dok je sa strane Šamačke ulice prvobitno bila predviđena višestambena zgrada. Budući da je riječ o zaštićenom kulturnom dobru, bitno je prvo sve dogovoriti sa Konzervatorskim odjelom, kako se ne bi odbio zahtjev za izdavanje posebnih uvjeta. Naime, ukoliko se ne bi tako postupilo, mogli bi doći do situacije da se izradi projekt, uloži vrijeme i novac, a ne dobije odobrenje, odnosno ne ishode se posebni uvjeti. Dana je uputa da se dvorana Zvečevo sačuva, jedino je bilo dopušteno rušenje gornjih etaža koji nisu sastavni dio izvorne dvorane. Pozvan je statičar Ante Grubišić da da svoje mišljenje o predmetnoj dvorani. On je smatrao da ju treba srušiti pa je takvo mišljenje prezentirano Konzervatorskom odjelu, koji je smatrao da je riječ o "našem čovjeku" te da treba angažirati neovisnog stručnjaka koji će dati svoje mišljenje o toj dvorani. Nakon toga je angažiran Kamilo Mlinarević i rečeno je da se dvorana mora očuvati. Zbog toga se morao promijeniti projektni zadatak te je u konačnici odlučeno da će se odustati od stambene zgrade te će se na cijelom zahvatu napraviti samo rekonstrukcija i nadogradnja hotela. Nakon toga su dobiveni posebni uvjeti od Konzervatorskog odjela te je ishoda građevinska dozvola. Na pitanje punomoćnice tuženika, izdaje li Konzervatorski odjel formalnu odluku da se dvorana Zvečevo može ili ne može srušiti ili je riječ o neformalnim uputama, svjedok odgovara da bi se formalno moglo izvesti jedino na način da se sačini kompletno idejno rješenje, a koje zatim odbije Konzervatorski odjel donoseći posebne uvjete te u obrazloženju formalno navede da se dvorana treba sačuvati. Na pitanje punomoćnice tuženika na koji način se mijenja namjena predviđene parcele i iz kojeg razloga je prvobitno namjenu odbio Grad, svjedok odgovara da je dvorana sastavni dio hotela, iza njega je bila prvobitno predviđena turističko-ugostiteljska namjena, a za stambeni dio predviđena je bila mješovita namjena. Međutim, to nije prihvaćeno jer samo Zvečevo nije moglo ući u M namjenu. Konzervatorski odjel može proglasiti preventivnu zaštitu za dvoranu Zvečevo neovisno o zahvatu, a iz njihovih sugestija proizlazilo je da žele spriječiti rušenje, budući da je dvorana sagledana kao sastavni dio hotela. Dio koji je trebao biti obuhvaćen mješovitom namjenom je zahvaćao i dvoranu zbog čega je odbijen zahtjev za takvu namjenu.

25. Na ročištu održanom 10. veljače 2026. saslušani su svjedoci Margareta Krivić, Milica Bandić i Srećko Lovrinčević. Milica Bandić, majka tužiteljica tom prilikom

je navela da je predmetna nekretnina bila u najmu Raiffeisen banke, ali da su ju zbog lošeg stanja odlučili prodati. Procijenjena je na 4,2 milijuna eura, no prodana je tuženiku za 3 milijuna eura uz uvjet vezan uz ishođenje dozvole za rušenje dijela dvorane i daljnju izgradnju. Prema ugovoru, tuženik je trebao isplatiti novac ako ishodi dozvolu za rušenje ili osigurati stan ako to ne uspije. Nakon sklapanja ugovora nije bilo konkretnih pomaka. Tuženik nije pribavio potrebne dozvole niti je poduzimao formalne korake, iako je u početku tvrdio da sve ide po planu. Kasnije je tražio povrat zadužnica, priznao da nije ishodio dozvolu te nakratko ponudio stan kao kompenzaciju, ali je od toga odustao. Svjedokinja navodi da nije bila uključena u postupak ishođenja dozvola niti je davala jamstva o mogućnosti rušenja ili prenamjene nekretnine, već je prenosila informacije koje je čula od drugih. Zbog neispunjenja obveza i izostanka dogovora, odlučili su pokrenuti sudski spor. Tvrdi da prilikom pregovora oko sklapanja ugovora nije rekla zakonskom zastupniku tuženika da ima dozvolu za rušenje dvorane Zvečevo, već je rekla da ta dvorana nije pod zaštitom, već da je pod zaštitom samo prednji dio sa strane Kapucinske ulice.

26. Svjedok Srećko Lovrinčević navodi da ga je otac tužiteljica, kada je kupio hotel Royal, zamolio me da pribavi konzervatorsku dokumentaciju budući da je arhitekt i jer je bio zainteresiran za obnovu hotela. Međutim, u to vrijeme u hotelu su bili prognanici, pa je otac tužiteljica odustao od renovacije, ali je skupljeno dosta dokumentacije koja se odnosi na hotel. U odnosu na plesnu dvoranu doznali su da nije bila pod nikakvim režimom zaštite te se u to vrijeme mogla srušiti odnosno ishodići dozvola za rušenje. Napominje da je zgrada hotela bila pojedinačno zaštićeno kulturno dobro, dok dvorana nije spadala u tu vrstu zaštite. Ništa se nije poduzimalo s hotelom od prodaje, osim što je dan u zakup dio u prizemlju. Kada je hotel prodan, UPU je propisivao zaštitu glavne zgrade hotela u Kapucinskoj, a dvorana nije bila zaštićena niti bilo što na tim česticama. Vrt je bio zelena površina skroz do Šamačke ulice i to je bilo označeno kao zelena površina u GUP-u. Grad Osijek donio odluku o izradi izmjena i dopuna GUP-a u prosincu 2022. u kojima se navodi da je postavljen zahtjev za izmjenu namjene zbog potrebe izgradnje stambeno-poslovne zgrade i sličnih namjena. Nakon toga je organizirana javna rasprava o prijedlogu plana GUP-a. U tom novom prijedlogu nije bilo predviđeno rušenje dvorane, a niti izmjena namjene koju je zatražio novi vlasnik. Raspravi nije prisustvovao, međutim pročitao je zapisnik iz kojeg proizlazi da novi vlasnik nije uložio prigovor na izmjene GUP-a. Novi vlasnik također nije ishodio rješenje o rušenju dvorane, pa niti je mogao izjaviti žalbu budući da rješenje nije doneseno. Prije donošenja navedenih izmjena i dopuna GUP-a nije sačinjen elaborat nego tek naknadno. Njegovo je mišljenje je da se na tom dijelu sa strane Šamačke ulice mogla graditi stambena zgrada. Međutim postojali su interesi da se izgradi veći hotel prema franšizi velikog lanca hotela, a što je vidljivo iz toga što se novi vlasnik nije žalio na izmjene i dopune GUP-a. Smatra da investitor nikada nije imao namjeru graditi stanove. Na pitanje punomoćnika tužiteljica zbog čega misli da bi se na dijelu Šamačke ulice mogla izgraditi stambeno-poslovna zgrada obzirom da je namjena tog područja ugostiteljsko-turistička, svjedok odgovara da smatra da se GUP mogao izmijeniti u tom smjeru, ali da ovdje tuženik nije podnio žalbu odnosno poduzeo sve što je mogao da bi to i izveo. U Šamačkoj ulici postoje i druge stambene zgrade, između ostalih i jedna koja je gabaritima veličine one koje je zamišljeno da se izgradi na spornoj čestici, osim toga cijela Šamačka osim spornog dijela je mješovite namjene. Svjedok također navodi da se protiv izmjene i dopune UPU-a ne može ulagati žalba, ali da se na prijedlog plana može, ali to nije uloženo.

27. Na istom ročištu saslušana je i svjedokinja Margareta Krivić koja je između ostalog navela da je od početka sudjelovala u pregovorima stranaka vezano za prijenos poslovnih udjela i sporazum koji je pratio ovaj ugovor. Cijena je korigirana s početnih 3.500.000,00 eura na ugovorenih 3.000.000,00 eura s tim da je zakonski zastupnik tuženika predložio da se iznos od 500.000,00 eura isplati nakon što se vidi koji opseg gradnje će biti moguće poduzeti. Naime, prilikom pregovora oni su iskazali namjeru izgradnje stambeno poslovnog kompleksa na području uz Šamačku ulicu i rečeno nam je da je to njihov najveći interes te da hotel kupuju samo za to što sve zajedno se prodaje u paketu, a da im brzi povrat investicije jamči jedino izgradnja stanova, poslovnih prostora i podzemnih garaža. S obzirom da je u tom trenutku bila nepoznanica hoće li se moći rušiti dvorana Zvečevo, dogovoreno je da u koliko se dvorana bude rušila i stambena zgrada bude izgrađena na cijeloj toj površini kupci poslovnih udjela će isplatiti tužiteljicama iznos od 500.000,00 eura, a u slučaju da se dvorana mora zadržati, opseg gradnje će biti nešto manji pa će im u tom slučaju prenijeti vlasništvo stana u vrijednosti 200.000,00 eura. Njene stranke su na to pristale s obzirom da su kao jamstvo dobile zadužnice u visini od oko 500.000,00 eura te zato što je ugovoreno da će kupci ishoditi svu potrebnu dokumentaciju od konzervatorskog odjela a po potrebi i drugih tijela kako bi došlo do uklanjanja dvorane Zvečevo. Prva komunikacija vezano za ispunjenje preostalog dijela obveze dogodila se u lipnju 2024. kada ju je zakonski zastupnik tuženika kontaktirao i tražio povrat zadužnica, navodeći kako je ishodio građevinsku dozvolu za izgradnju te je tom prilikom poslao i idejni projekt. Nakon toga je uslijedio sastanak sa zakonskim zastupnikom tuženika koji je izvijestio da do rušenja dvorane nije došlo, ali da neće doći ni do gradnje stambenog objekta nego da se na ovom prostoru uz Šamačku ulicu u stvari gradi dodatak hotelu i da su kupci promijenili svoje planove i izgleda imaju novog investitora od strane velikih hotelskih lanaca. Nakon toga su uslijedili pregovori sa zakonskim zastupnikom tuženika s obzirom da osim podnesene inicijative za izmjenu urbanističkog plana uređenja nije bilo nikakve dokumentacije na uvid u smislu podnošenja zahtjeva konzervatorskom odjelu za uklanjanje dvorane Zvečevo, odgovora odnosno rješenja kojim se odbija davanje suglasnosti konzervatorskog odjela, eventualne žalbe na to rješenje pa i potencijalne tužbe podnesene na upravni sud. Navedeno je bilo dogovoreno s obzirom da su kupci trebali dokazati nemogućnost rušenja dvorane pravomoćnom odlukom nadležnog tijela, a što bi značilo da su postupak proveli u cijelosti i tek po neuspjehu istog mogu tražiti povrat zadužnice, odnosno tek u tom slučaju je moguće utvrditi kako se uvjet nije ispunio. Jednako u pogledu drugog uvjeta i ishoda izmjene prostornih planova, pregledom dokumentacije dobivenu u Gradu Osijeku proizlazi da su kupci, nakon podnesene inicijative za izmjenu prostornog plana i zone gradnje iz T u M, u konačnici odustali od nastojanja da utječu na izrađivače plana, aktivno sudjeluju u donošenju novog plana te da su pristali na proširenje T zone u ovom području što im omogućuje dogradnju velikog kompleksa hotela koji se trenutno i gradi.

28. Na sljedećem ročištu saslušana je Snježana Klarić, stručna suradnica Konzervatorskog odjela koja je radila na donošenju odluke po zahtjevu za rušenje kino dvorane Zvečevo. Navodi da su i Hotel Royal i plesna dvorana pod zaštitom Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Hotel Royal ima jaču zaštitu jer ima status pojedinačno zaštićenog kulturnog dobra dok se plesna dvorana nalazi u zaštićenom području pa se i na nju odnose određena ograničenja u smislu da se nikakvi zahvati ne mogu raditi bez mišljenja Konzervatorskog odjela. Ako se uklanja nešto unutar kulturne cjeline potrebno je zatražiti dozvolu i mišljenje Konzervatorskog odjela, a mi

možemo odbiti rušenje. Na mišljenja i odluke Konzervatorskog odjela može se uložiti žalba, a potom Ministarstvo kulture kao drugi stupanj rješava o tome. Najčešće Konzervatorski odjel bude podržan. Ukoliko bi eventualno investitor zaobišao traženje mišljenja od Konzervatorskog odjela, napravio projekt uklanjanja te zatražio dozvolu za uklanjanje takva dozvola ne bi bila izdana odnosno zahtjev bi bio odbijen. Odluka koju donosi Konzervatorski odjel povodom zahtjeva za uklanjanje građevine unutar kulturnog zaštićene cjeline su odluke na kojima postoji pouka o pravnom lijeku, a to radi pravna služba. Elaborat nije potrebno napraviti prije donošenja takve odluke za svaku građevinu koja se nalazi u takvom zaštićenom području, već samo u slučaju kada je riječ o posebno vrijednim građevinama, a što procjenjuju konzervatori. Razlog zašto se u ovom slučaju inzistiralo na elaboratu je zato što konzervatori nisu htjeli udovoljiti rušenju plesne dvorane. Prvobitni izrađivač studije iznio je nekakve preporuke rušenja dvorane, međutim konzervatori su tome prigovorili pa je sukladno tome izrađena nova studija. Investitor nikada nije dostavio formalni zahtjev za donošenje odluke o rušenju plesne dvorane, ali je pisanim putem zatražio donošenje očitovanja odnosno mišljenja o daljnjim postupcima, što treba napraviti u postupku uređenja predmetne građevine. Na sastancima je investitor usmeno zatražio očitovanje na mogućnost rušenja na što su mu konzervatori negativno odgovorili. Plesna dvorana nije pogodna za rušenje zato što predstavlja kao cjelinu sa Hotelom Royal jer je riječ o secesijskoj dvorani koja je svjedok društvenog života grada Osijeka i iznimne je povijesne i kulturne vrijednosti te kao takva jedinstvena u cijeloj županiji. Da investitor nije postupio prema preporuci konzervatora, nastupila bi obustava radova, odnosno konzervatori bi zanemarili konzervatorski elaborat i donijeli bi konzervatorske uvjete u kojima bi inzistirali da se zadrži plesna dvorana. Konzervatorski uvjeti se donose u nepravnom postupku što znači da na njih nema prava žalbe niti nekog drugog pravnog lijeka.

29. Na pitanje punomoćnika tužiteljica kako odlučuje o glavnom projektu ako investitor inzistirao na elaboratu koji uključuje rušenje i nije postupio sukladno konzervatorskim uvjetima, svjedokinja navodi da se u tom slučaju izdaje rješenje da glavni projekt nije u skladu s konzervatorskim uvjetima odnosno glavni projekt se odbija i na to postoji pravo žalbe Ministarstvu kulture.

30. Na istom ročištu saslušan je i zakonski zastupnik tuženika Damir Batinić koji je pritom, između ostalog naveo da je tijekom pregovora Milica Bandić izjavila da se svi objekti i plesna dvorana mogu rušiti osim samog hotela. Dogovoreno je da formiramo dvije cijene, jednu ako se može rušiti dvorana i drugu ako se ne može rušiti dvorana. Milica Bandić je predložila da, u slučaju da se dvorana ne sruši, da se u drugom aneksu napravi stambena zgrada te da joj pripadne jedan stan s čime su se složili. Poslije toga je krenuo u postupak izrade konzervatorske studije, angažirao konzervatora, a prije angažmana mu rekao svoje namjere oko rušenja plesne dvorane, a on je rekao da je u mogućnosti napraviti takav elaborat. Naime, očuvanje takve dvorane je vrlo skupo. Zato je angažiran i statičar koji je rekao da je dvorana nestabilna i da bi je trebalo srušiti, međutim konzervatorski odjel se nije složio te je zvao svog statičara Kamila Mlinarevića, koji je radio određene iskope i utvrdio da je statika nekretnine neupitna. Nakon toga je s glavnim projektantom održao sastanak da vidi koja je opcija najisplativija. Prva najisplativija opcija bila je rušenje dvorane i izgradnja stambene zgrade u Šamačkoj ulici te očuvanje Hotela, a druga izglednija opcija, s obzirom da je očekivao da rušenje neće biti dozvoljeno, je da se sačuva hotel, i plesna dvorana, a na preostalom dijelu u Šamačkoj ulici izgradi stambena zgrada. Za ovu

drugu opciju bilo je potrebno izmijeniti urbanistički plan, međutim njegova inicijativa nije prošla na gradskom vijeću. S obzirom nije prošla ni druga opcija prihvaćena je treća opcija, a to je da na cijeloj čestici bude hotel, iako je to najmanje isplativa varijanta. Smatra da je učinio sve što je bilo u njegovoj moći kako bi ishodio rušenje dvorane. Na upit punomoćnika tužiteljica zašto nije ustrajao pred konzervatorskim odjelom na prvobitnom konzervatorskom elaboratu, zakonski zastupnik odgovara da je to uzaludna bitka jer bi uložio sredstva a postupci traju godinama i ne bi ništa postigao.

31. U dokaznom dijelu postupka sud je izvršio uvid u Ugovor o preuzimanju poslovnih udjela trgovačkog društva Hotel Royal d.o.o. (lis spisa 8-16); Izvod iz sudskog registra za Hotel Royal (list spisa 17-21); Sporazum uz Ugovor o preuzimanju i prijenosu poslovnih udjela (list spisa 22-28); Građevinska dozvola izdana od Grada Osijeka, Upravnog odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (list spisa 31-37); Idejno rješenje za rekonstrukciju Hotela Royal (list spisa 38-73); Hotel Royal – Konzervatorski Eleborat (list spisa 96-208); Zahtjev – Inicijativa DHO – Hotel Royal 101112 (list spisa 209-210), III - Izvješće o javnoj raspravi (list spisa 211-258); Izmjene i dopune II – Sažetak za javnost (list spisa 259-260); Izmjene i dopune – obrazloženje NPP (list spisa 261-294), Hotel Royal T1 fotografija (list spisa 295-296); prepiska sa Margaretom Krivić (list spisa 297), Dopis Hotela Royal Konzervatorskom odjelu u Osijeku (list spisa 298); Odgovor Konzervatorskog odjela (list spisa 299-300) te Zapisnik s javnog izlaganja o proceduri javne rasprave o prijedlogu (list spisa 321-335). također su saslušani i svjedoci Marko Tokić, Domagoj Ivanović, Milica Bandić, Srećko Lovrinčević, Margareta Krivić, Snježana Klarić i zakonski zastupnik Damir Batinić.

32. Provedene dokaze sud je cijenio svakog zasebno i sve dokaze zajedno u skladu s odredbom članka 8. i 492.a Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj: 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23., 146/25., dalje: ZPP) te imajući u vidu pravila o teretu dokazivanja, sud je utvrdio da tužbeni zahtjev nije osnovan.

33. Među strankama je sporno jesu li ispunjeni uvjeti iz Ugovora o prijenosu i preuzimanju poslovnih udjela broj OV-5074/2022 od 3. studenog 2022. (dalje u tekstu: Ugovor) i Sporazuma uz Ugovor o prijenosu i preuzimanju poslovnih udjela ovjerenog pod brojem OV-5082/2022 (dalje u tekstu: Sporazum) zbog čega bi tuženik bio dužan isplatiti tužiteljicama neisplaćenu razliku do ukupno ugovorne cijene za prijenos poslovnih udjela u visini od 500.000,00 eura.

34. Naime, tužiteljice su s tuženikom sklopile Ugovor o prijenosu i preuzimanju poslovnih udjela trgovačkog društva HOTEL ROYAL d.o.o. kojim su tužiteljice na tuženika prenijele poslovne udjele pod rednim brojem 1. i 2. što čini ukupno 99,132% temeljnog kapitala trgovačkog društva HOTEL ROYAL d.o.o. Osijek. Pritom je ugovorena cijena za preuzete poslovne udjele u iznosu od 2.071.683,55 eura, s tim da se dio ugovorne cijene od 1.571.683,45 eura plaća u roku osam dana od potpisa Ugovora, što je tuženik ispunio, dok se razlika iznosa do ukupno dogovorene cijene, iznos od 500.000,00 eura, plaća ukoliko se kumulativno ispune odgovorni uvjeti.

35. Dakle, prema članku 5. stavku 3. Ugovora, a tako i prema članku 5. stavku 1. Sporazuma, iznos od 500.000,00 eura, plaća se ako se kumulativno ispune sljedeći uvjeti:

- ukoliko stjecatelji ishode verificiranu konzervatorsku studiju Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Osijeku, kojom se utvrđuje da se u potpunosti može ukloniti – bezuvjetno rušiti plesna dvorana – bivše kino Zvečevo, k. č. br. 5639, k.o. Osijek i
- ukoliko stjecatelji ishode pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju stanova na navedenim česticama.

Tek po ispunjenju oba kumulativno zahtijevana uvjeta, prenositeljice stječu pravo na isplatu razlike cijene u iznosu od 500.000,00 eura.

36. Među strankama nije sporno da nije došlo do faktičnog ispunjenja navedenih uvjeta, međutim tužiteljice smatraju da je, sukladno odredbi članka 297. stavka 4. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23., 155/23.), uvjet ispunjen jer je njegovo ispunjenje, protivno načelu savjesnosti i poštenja, spriječio tuženik, na čiji je teret određen.

37. Što se tiče prvog uvjeta koji se smatra ispunjenim ukoliko stjecatelji ishode verificiranu konzervatorsku studiju Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Osijeku, kojom se utvrđuje da se u potpunosti može rušiti plesna dvorana, bitno je istaći da Zakon o zaštiti kulturnih dobara ("Narodne novine" br. 69/99., 151/03., 157/03., 100/04., 87/09., 88/10., 61/11., 25/12., 136/12., 157/13., 152/14., 98/15., 102/15., 44/17., 90/18., 32/20., 62/20., 117/21., 114/22., 145/24.), a niti drugi važeći propisi, ne koriste termin koje su stranke koristile u ugovoru – „verificirana konzervatorska studija“, već sud smatra da su stranke na umu imale termin koji se u pozitivnim propisima naziva konzervatorska podloga.

38. Međutim, iz Zakona o zaštiti kulturnih dobara (članci 6. točka 14. i članak 56., a sadržajno isto propisuje i trenutno važeći Zakon) proizlazi da konzervatorska podloga nije akt koji se može ishoditi za rušenje jednog objekta. Konzervatorska je podloga, prema navedenom Zakonu, strateški stručni dokument koji Ministarstvo izrađuje za čitave kulturno-povijesne cjeline i prostorne cjeline – ona je osnova za prostorno planiranje, a nije isprava za pojedinačni zahvat.

39. Prema odredbi članka 61.a Zakona o zaštiti kulturnih dobara, zahtjev za izdavanje potvrde konzervatorskog elaborata odbija se rješenjem. Moguće je ishoditi i suglasnost za uklanjanje građevina unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline prema članku 64. Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Prema odredbi članka 110. stavak 5 Zakona o gradnji moguće je ishoditi potvrdu za građevinu koja se nalazi unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline.

40. Međutim, stranke nisu ugovorile takav uvjet, nisu uvjetovale ishodenje rješenja, suglasnosti ili potvrde, već verificirane konzervatorske studije.

41. Stoga, ovaj sud smatra da je ovaj dio ugovora, uvjet koji se odnosi na verificiranu konzervatorsku studiju, nemoguć uvjet, pa stoga ništetan, u skladu s odredbom članka 298. i 324. Zakona o obveznim odnosima. Obzirom da ugovor može

opstati bez ove odredbe u preostalom dijelu, sud je razmotrio i drugi zahtijevani kumulativni uvjet.

42. Prema tom uvjetu, stjecatelj je trebao ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu za izgradnju stanova na navedenim česticama. Međutim, kako bi se izgradio takav objekt, trebalo je ishoditi izmjenу urbanističkog plana iz gospodarske namjene – ugostiteljsko turistička (T) u mješovitu namjenu (M) za potrebe izgradnje višestambene zgrade u sklopu rekonstrukcije cjelokupnog obuhvata.

43. Prvi korak prema tome je pokretanje inicijative od strane investitora. Uvidom u Inicijativu za izmjenom Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka od 10. studenog 2022. (list spisa 209-210) razvidno je da je tuženik u sklopu navedene inicijative predložio predviđen iz T1 u M za cijeli obuhvat ili parcijalno, kojim bi se tuženiku omogućila rekonstrukcija Hotela Royal, izgradnja novog javnog urbanog prostora te izgradnja višestambene zgrade i novih poslovnih prostora.

44. Uvidom u popis prisutnih pri javnom izlaganju – raspravi o prijedlogu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka 26. listopada 2023. (list 258 spisa), razvidno je da je tuženik sudjelovao u postupku rasprave.

45. Na javnoj raspravi Grada Osijeka o Prijedlogu Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka, koja je održana 26. listopada 2023., a na kojoj je bio nazočan i zakonski zastupnik tuženika Damir Batinić, kao i Izmjenama i dopunama urbanističkog plana uređenja središta Osijeka od 2023. godine, povodom podnesenog Zahtjeva tuženika, analizirana je uža i šira mikrolokacija te preispitana mogućnost eventualne promjene namjene predmetnih katastarskih čestica. Preispitana je i mogućnost smještaja novog javnog urbanog prostora, višestambene zgrade i poslovnih prostora u promatranom obuhvatu, kao i mogućnost spajanja odnosno okrupnjavanja katastarskih čestica za potrebe formiranja građevne čestice hotela.

46. U odnosu na preispitane zahtjeve, u točki 3. obrazloženja Izmjena i dopuna urbanističkog plana uređenja središta Osijeka od 2023. godine, razvidno je kako Zahtjev tuženika nije usvojen te nije moguća promjena namjene katastarskih čestica 5637/2, 5638 i 5639, sve k.o. Osijek, gospodarske namjene, ugostiteljsko-turističke namjene u mješovitu namjenu, budući je središnji dio grada Osijeka zaštićeno kulturno dobro u kategoriji kulturno-povijesne cjeline grada, a Hotel Royal se nalazi unutar zone B, kulturno-povijesne cjeline grada Osijeka i zaštićen je kao kulturno dobro, dok se naznačene katastarske čestice, nalaze unutar zone C, kulturno-povijesne cjeline grada Osijeka.

47. Važno je za naglasiti da tijekom postupka izmjena Urbanističkog plana uređenja, ne postoji mogućnost žalbe, budući da žalba kao pravni lijek postoji isključivo protiv pojedinačnih upravnih akata — rješenja i zaključaka kojima javnopravno tijelo odlučuje o pravima, obvezama ili pravnom interesu konkretne stranke u upravnoj stvari. Dok je plan u fazi prijedloga, jedini predviđeni mehanizam utjecaja je sudjelovanje u javnoj raspravi. U tom smislu svaka zainteresirana osoba ima pravo: postavljati pitanja na javnom izlaganju, davati prijedloge i primjedbe u zapisnik za vrijeme javnog izlaganja te uputiti nositelju izrade pisane prijedloge i primjedbe u roku određenom objavom javne rasprave. Nositelj izrade dužan je razmotriti sve primjedbe

i prijedloge te obrazložiti razloge neprihvatanja — u izvješću o javnoj raspravi i u pisanoj obavijesti sudionicima javne rasprave. Međutim, nema prisilnog mehanizma koji bi osigurao prihvatanje primjedbi — radi se o participacijskom pravu, ne o pravnom lijeku (Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23., 155/25.), članci 96. - 107.)

48. Investitor nema pravo zahtijevati pokretanje postupka – to je diskrecijska ocjena jedinice lokalne samouprave, sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

49. Svjedok Domagoj Ivanović, kao glavni projektant na rekonstrukciji hotela Royal i pratećih stambenih zgrada, iskazao je da odluka o prenamjeni nije bila prihvaćena jer samo Zvečevo, odnosno plesna dvorana nije mogla ući u M namjenu. Konzervatorski odjel može proglasiti preventivnu zaštitu za dvoranu Zvečevo neovisno o zahvatu, a iz njihovih sugestija, smatra svjedok proizlazilo je da žele spriječiti rušenje, budući da je dvorana sagledana kao sastavni dio hotela. Dio koji je trebao biti obuhvaćen mješovitom namjenom je zahvaćao i dvoranu zbog čega je odbijen zahtjev za takvu namjenu. Također, smatra da investitor nije mogao učiniti više u pogledu izmjena namjene, odnosno prihvatanja mješovite namjene.

50. Nakon odluke Grada Osijeka o nemogućnosti promjene namjene, tuženik nije niti bio u mogućnosti ishoditi građevinsku dozvolu za izgradnju stanova.

51. Dakle, u odnosu na ispunjenje ovog drugog uvjeta, špekulativno je, je li tuženik mogao biti aktivniji na javnoj raspravi i što je točno realno mogao postići ulaganjem prigovora. Činjenica jest da je tuženik pokrenuo inicijativu i prisustvovao raspravi. Međutim, sud smatra da tužiteljice, na kojima je teret dokaza, nisu dokazale da je tuženik spriječio ispunjenje uvjeta protivno načelu savjesnosti i poštenja, u smislu odredbe članka 297. stavka 4. Zakona o obveznim odnosima. Tijekom postupka sud nije utvrdio dovoljno dokazanom osnovanost tvrdnje da bi tuženik postupao prijevarno i nepošteno, da bi se zakonskom presumpcijom uvjet mogao smatrati ispunjenim.

52. Slijedom navedenog, ovaj sud smatra da tužbeni zahtjev nije osnovan pa je odlučeno kao u točki I. izreke.

53. Odluka o trošku temelji se na odredbama članka 154. stavka 1. i članka 155. stavka 1. i 2. ZPP-a te odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine, broj 138/23 i 107/2025, dalje: OT) pa je tuženiku dosuđen trošak u ukupnom iznosu 47.137,50 EUR, odnosno: za sastav odgovora na tužbu iznos od 9.402,50 EUR (sa obračunatim PDV-om, Tbr. 46), 11. rujna 2025., 4. studenoga 2025., 10. veljače 2026. i 19. ožujka 2026., za svaki 9.402,50 EUR (sa obračunatim PDV-om) te za ročište od 3. lipnja 2025. koje je odgođeno prije početka raspravljanja iznos od 100 eura uz PDV, sukladno Tbr 9. st. 5. OT. Stoga je odlučeno kao u točki II. izreke.

54. Pod točkom III. odbijen je tuženikov zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka, jer je ročište 3. lipnja 2025. odgođeno prije početka raspravljanja, odnosno na tom ročištu stranke su samo zatražile odgodu pripremnog ročišta pa odvjetniku primjenom Tbr. 9. t. 5. pripada 25% nagrade iz Tbr. 7. toč. 1., 4., 7. i 8., ali ne više od 50 bodova, slijedom čega je tuženiku za zastupanje na ročištu od 13. prosinca 2022. odmjeren trošak u iznosu 100,00 EUR-a, uz pripadajući PDV od 25,00

EUR-a po Tbr. 9. t. 5. pa je u odnosu na zahtijevanu razliku odlučeno kao u točki III. Izreke presude.

U Osijeku 27. travnja 2026.

Sutkinja
Željka Matijević

Uputa o pravnom lijeku: protiv ove presude može se izjaviti žalba Visokom Trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 dana putem ovog suda.

Broj zapisa: **9-30887-31384**

Kontrolni broj: **07189-6a89f-d740e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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