

12. 06. 2015

PRIMLJENO

Zagreb, 12. lipnja 2015. godine

Naš broj: IM-1279/6

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Braće Radića 2

42 000 Varaždin

TUŽITELJ: **TriGranit Lanište d.o.o.**, Zagreb, Ulica Vice Vukova 6,
OIB: 83997642580

TUŽENICI: **I. Međimurje graditeljstvo d.o.o.**, Čakovec, Zagrebačka 42/a,
OIB: 15921860232

II. MUCIĆ & Co d.o.o., Dugopolje, IV. gardijske brigade 5,
OIB: 90091420648

RADI: izvršenja radova/uklanjanja nedostataka na građevini i naknade štete

VPS: 7.565.000,00 kn

TUŽBA

3x

punomoć, pristojba, prilozi

1. Tužitelj je za zastupanje u ovom postupku opunomoćio odvjetnike Marina Vukovića i Igora Miroševića iz odvjetničkog društva Divjak, Topić & Bahtijarević d.o.o., Zagreb te ovim putem moli Naslovljeni sud sva pismena dostavljati na adresu punomoćnika naznačenu u zaglavlju ove tužbe.

Dokaz: - uvid u punomoć za zastupanje.

2. Predmet ove tužbe je uklanjanje građevinskih nedostataka i naknada štete radi prodiranja i propuštanja oborinske vode kroz i oko ravnog prozornog krova i parkinga na koti +6,00, tj. na i oko Dilatacije „A“ trgovačkog centra „Arena“ u Zagrebu – poslovne zgrade tlocrtne površine 62.977 m² na adresi Vice Vukova br. 6 (ranije Lanište br. 32), a kako je Dilatacija „A“ prikazana na posebnoj skici koja prileži ovoj tužbi (dalje: „Dilatacija A“).

Dokaz: - uvid u skicu trgovačkog centra „Arena“ u Zagrebu s ucrtanom Dilatacijom A

I/ Poslovni odnos tužitelja s I-tuženikom i II-tuženikom

3. Tužitelj je upisan u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb, kao vlasnik nekretnine unesene u zk.ul.br. 10189, k.o. Blato Novo, kao zk.č.br. 1180, opisana kao poslovna zgrada br. 32 površine 62.977 m², uređeno zemljište površine 35.108 m², cesta površine 17.475 m², parkiralište površine 10.599 m² i dvorište površine 44.661 m², sveukupne površine 170.820 m², a koja u naravi predstavlja trgovački centar „Arena“ u Zagrebu na adresi Ulica Vice Vukova 6 (ranije Lanište 32) (dalje: „**Nekretnina**“).

Dokaz: - uvid u neslužbenu kopiju izvotka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu za zk.ul.br. 10189, k.o. Blato Novo od 11. lipnja 2015. godine.

4. Tužitelj, kao naručitelj radova s jedne strane te tuženici, kao članovi konzorcija izvoditelja radova s druge strane, sklopili su dana 18. kolovoza 2008. godine Ugovor o gradnji Arena centra (broj javnobilježničke ovjere potpisa OV-5909/08), kasnije izmijenjen i dopunjen Izmjenama Ugovora o gradnji Arena centra I do 5 sklopljenim u razdoblju od srpnja 2009. godine do listopada 2010. godine (zajedno dalje: „**Ugovor o gradnji**“). Ugovorom o gradnji tuženici su se obvezali izvesti sve građevinske i druge radove potrebne za izgradnju i uporabu cjelovitog objekta, pripadajućeg okoliša i infrastrukture na Nekretnini (u nastavku: „**Radovi**“), a sve radi izgradnje trgovačkog centra „Arena“ – danas poslovne zgrade Vice Vukova br. 6 (ranije Lanište br. 32) tlocrtne površine 62.977 m² (u nastavku: „**Objekt**“ ili „**Arena centar**“). Tuženici su, zajedno s ostalim članovima konzorcija izvoditelja radova, izvršili Radove te je u listopadu 2010. godine izvršena primopredaja Objekta tužitelju.

Dokazi: - nesporno,

- uvid u presliku Ugovora o gradnji Arena centra od 18. kolovoza 2008. godine (OV-5909/08),
- uvid u presliku Izmjene Ugovora o gradnji Arena centra od 17. srpnja 2009. godine (OV-4483/09, OV-2834/09),
- uvid u presliku 2. Izmjene Ugovora o gradnji Arena Centra od 1. listopada 2009. godine,
- uvid u presliku 3. Izmjene Ugovora o gradnji Arena Centra od 25. veljače 2009. godine (OV-823/10),
- uvid u presliku 4. Izmjene Ugovora o gradnji Arena Centra od 25. lipnja 2010. godine (OV-2609/10, OV-2626/10, OV-5648/10),
- uvid u presliku 5. Izmjene Ugovora o gradnji Arena Centra od 25. listopada 2010. godine (OV-4680/10, OV-8308/10).

5. Povrh prodiranja i propuštanja oborinske vode koja su predmet ove tužbe, na Objektu dolazi i do prodiranja podzemnih voda kroz hidroizolaciju u podzemne etaže i poplavljanja Objekta. Stoga je tužitelj protiv I-tuženika i II-tuženika pred Naslovljenim sudom već pokrenuo parnicu posl.br. P-27/15 vezano uz izvršenje radova/uklanjanja

nedostataka na građevini i naknadu štete za građevinske nedostatke koji postoje u hidroizolaciji podzemnih dijelova Objekta. Tužitelj ovim putem, jasnoće radi, ističe da se u postojećoj parnici P-27/15 te u postupku koji će uslijediti po ovoj tužbi radi o dvama odvojenim građevinskim nedostacima na istom Objektu.

Dokazi: - *nesporno,*
- *uvid u spis P-27/15 Trgovačkog suda u Varaždinu, prema potrebi.*

II/ Prodiranja oborinske vode u Objekt

6. Tužitelj uvodno ističe da se u ovdje izloženom historijatu tužbe te osobito u priloženoj dokaznoj dokumentaciji (e-mail poruke i izvještaji) navode ne samo prodiranja oborinske vode kroz krov i oko Dilatacije A, već i druga propuštanja vode koja su se dogodila u isto vrijeme uslijed istih oborina.

Međutim, kao što je uvodno određeno, predmet ove tužbe su samo prodiranja i propuštanja oborinske vode kroz krov na i oko Dilatacije A.

7. Tijekom korištenja Objekta, tužitelj je u više navrata primijetio propuštanja i prokišnjavanja oborinskih voda na dijelovima ravnog provoznog krova Dilatacije A, kao i na drugim dijelovima Objekta. Tužitelj je o istom pravovremeno obavještavao II-tuženika koji je samostalno i putem podizvođača društva Funda d.o.o., Zagreb, radio sanacije injektiranjem stropa, popravkom hidroizolacije i na druge načine. Posljednji popravci/sanacija izvršeni su u studenom 2013. godine.

Dokazi: - *nesporno,*
- *saslušanje svjedoka Darka Abrahama, na adresi tužitelja, prema potrebi,*
- *uvid u e-mail korespondenciju iz 2012. godine i 2013. godine, prema potrebi,*

sve na okolnost postojanja prodiranja oborinske vode kroz krov prije 2014. godine i izvršenih popravaka.

8. Unatoč ranije izvedenim radovima sanacije iz točke 7. ove tužbe, dana 13. lipnja 2014. godine i 15. listopada 2014. godine došlo je do značajnih prodiranja i propuštanja oborinske vode u Objekt na više mjesta s dijelova ravnog provoznog krova na i oko Dilatacije A.

Nakon toga, a budući da tuženici u međuvremenu nisu otklonili nedostatke, dolazi do novih prodiranja i propuštanja oborinske vode u Objekt u razdoblju od dana 21. do 24. svibnja 2015. godine te 2. lipnja 2015. godine. Do prodiranja vode ponovo dolazi kroz dijelove ravnog provoznog krova na i oko Dilatacije A. Niže u tužbi, tužitelj detaljnije opisuje pojedina propuštanja/prodiranja, i to vremenskim slijedom od najstarijeg prema najnovijem.

9. Dana 13. lipnja 2014. godine došlo je do velikih prodiranja i propuštanja oborinske vode u Objekt. Prodiranja vode su se dogodila kroz dijelove ravnog provoznog krova na i oko Dilatacije A. Pritom je voda u većem dijelu curila u poslovne prostore tuženikovog zakupnika „Interspar“, a u manjem dijelu u poslovne prostore zakupnika „Terranova“. Iz ovdje priloženog Izvještaja o događaju jasno se vide nastala oštećenja u „Intersparu“ te na samome Objektu, kao i širok razmjer i snažan intenzitet samih prodiranja vode u prostoru „Interspara“.

- Dokazi:**
- uvid u e-mail korespondenciju od 16. lipnja 2014. godine,
 - uvid u e-mail korespondenciju od 18. – 23. lipnja 2014. godine,
 - uvid u Izvještaj o događaju Oznaka 019/2014 od 13. lipnja 2014. godine (Interspar),
 - saslušanje svjedoka Marina Galića, na adresi tužitelja,
 - saslušanje svjedoka Darka Abrahama, na adresi tužitelja,
 - saslušanje svjedoka Stjepana Galića na adresi poslodavca: Blue Wet upravljanje d.o.o., Bosutska 9, Zagreb,

sve na okolnost postojanja, uzroka i posljedica propuštanja oborinske vode u lipnju 2014.g.

10. Dana 15. listopada 2014. godine došlo je do novih značajnih prodiranja oborinske vode kroz dijelove ravnog provoznog krova na i oko Dilatacije A u poslovne prostore zakupnika „Interspar“, „Terranova“ i skladište „Benetton“. Navedeni dijelovi Objekta koji se nalaze u Dilataciji „A“ označeni su na skici koja prileži ovoj tužbi. Do prodiranja oborinskih voda je došlo uslijed ulaska vode (i) kroz samu Dilataciju A (kroz parking na koti +6,00) te (ii) kroz kableske prodore, (iii) kroz ispucali asfalt na parkiralištu vanjskog provoznog krova, kao i uslijed odvajanja odvodne cijevi. Pritom su ponovo nastala različita oštećenja na samome Objektu, na knauf stropu i zvučniku pri odjelu vina u trgovini „Interspar“, na cijelom knauf stropu te dijelu rasvjetnih tijela na dječjem odjelu trgovine „Terranova“ i na robi pojedinih zakupnika.

- Dokazi:**
- uvid u e-mail korespondenciju od 15. listopada 2014. godine,
 - uvid u skicu prodiranja vode vezano uz prodiranje 15. listopada 2014. godine,
 - uvid u Izvještaj o događaju Oznaka 040/2014 od 15. listopada 2014. godine (Terranova),
 - uvid u Izvještaj o događaju Oznaka 043/2014 od 15. listopada 2014. godine (Interspar),
 - uvid u Izvještaj o događaju Oznaka 044/2014 od 15. listopada 2014. godine (skladište Benetton),
 - saslušanje svjedoka Marina Galića, na adresi tužitelja,
 - saslušanje svjedoka Darka Abrahama, na adresi tužitelja,

- saslušanje svjedoka Maria Štajduhara na adresi poslodavca: Blue Wet upravljanje d.o.o., Bosutska 9, Zagreb,

sve na okolnost postojanja, uzroka i posljedica propuštanja oborinske vode u listopadu 2014.g.

11. Nadalje, tijekom kišnog razdoblja od dana 21. do 24. svibnja 2015. godine, dolazi do novih prodiranja i propuštanja oborinske vode kroz krov na i oko Dilatacije A, i to na šest mjesta u prostoru trgovine „Interspar“, na parking +6,00 kod novih evakuacijskih vrata i kod granica Dilatacija A i B te A i C (ispod „Interspara“). Pritom nastaju oštećenja na Objektu kao što se jasno vidi iz ovdje priloženog izvještaja, dok su dijelovi Objekta i mjesta na kojima dolazi do prodiranja vode označeni na skici koja prileži ovoj tužbi (mjesta prodiranja u prostoru „Interspara“ označena su na posebnoj skici s „I1“ do „I6“).

- Dokazi:**
- uvid u e-mail korespondenciju od 25. svibnja 2015. godine,
 - uvid u fotodokumentaciju pozicija prodiranja vode vezanu uz prodiranja od 21. do 24. svibnja 2015. godine,
 - uvid u skice (3) prodiranja vode vezano uz prodiranja od 21. do 24. svibnja 2015. godine,
 - saslušanje svjedoka Marina Galića, na adresi tužitelja,
 - saslušanje svjedoka Tomislava Barbića, na adresi tužitelja,
 - saslušanje svjedoka Tomislava Dekalića, na adresi tužitelja,

sve na okolnost postojanja, uzroka i posljedica propuštanja oborinske vode u svibnju 2015.g.

12. Dana 2. lipnja 2015. godine dolazi do, za sada, posljednjeg u nizu prodiranja i propuštanja oborinske vode kroz krov i na drugim mjestima na Dilataciji A. Naime, do prodiranja kroz hidroizolaciju ovaj puta dolazi na novoj lokaciji u prostoru trgovine „Interspar“. Važno je za napomenuti da prilikom ovog prodiranja vode na Objektu nije padala kiša. Štoviše, vrijeme je bilo sunčano i vedro s temperaturom od oko 30°C te kiša nije padala oko deset dana prije no što je došlo do prodiranja, odnosno od posljednjeg incidenta 21.-24. svibnja 2015. godine. Prema svim okolnostima i nakon obavljenog detaljnog pregleda, tehnička služba angažirana od strane tužitelja je utvrdila da se radilo o kišnici koja se nakupila ispod hidroizolacije te u betonskom kanalu ispod kina „Imax“ i koja je procurila 2. lipnja. Mjesto prodiranja vode označeno je na istoj skici kao prodiranja vode u „Intersparu“ od 21. do 24. svibnja s oznakom „I7“.

- Dokazi:**
- uvid u e-mail korespondenciju od 3. lipnja 2015. godine,
 - uvid u Izvještaj o događaju Oznaka 066/2015 od 2. lipnja 2015. godine (Interspar),
 - uvid u skicu prodiranja vode vezano uz prodiranja od 21. do 24. svibnja te 2. lipnja 2015. godine,
 - saslušanje svjedoka Marina Galića, na adresi tužitelja,

- saslušanje svjedoka Tomislava Dekalića, na adresi tužitelja,
- saslušanje svjedoka Tomislava Barbića, na adresi tužitelja,
- saslušanje svjedoka Maria Štajduhara na adresi poslodavca: Blue Wet upravljanje d.o.o., Bosutska 9, Zagreb,

sve na okolnost postojanja , uzroka i posljedica propuštanja oborinske vode u lipnju 2015.g.

Iz svega navedenog razvidno je da na krovu Objekta, na dijelovima ravnog provoznog krova na i oko Dilatacije A i po granicama Dilatacije A već prilikom umjerene kiše, a osobito za jake kiše dolazi do propuštanja i prodiranja oborinske vode kroz krov primarno u prostore zakupnika „Interspar“, ali i u prostore drugih zakupnika kako je to opisano ranije točkama 7. do 12. ove tužbe. Također, iz priloženih izvještaja proizlazi da voda prodire kroz hidroizolaciju na velikom broju različitih mjesta po Objektu te se prilikom jače kiše redovito pojavljuju i nova mjesta na kojima oborinske vode prodiru u Objekt.

13. O svim prodiranjima i prokišnjavanjima oborinske vode kroz krov i druge dijelove Objekta, tužitelj je pravovremeno obavijestio II-tuženika, a kako je vidljivo iz tužbi priloženih e-mail poruka od 16. lipnja 2014. godine (2), 15. listopada 2014. godine, 25. svibnja 2015. godine te 3. lipnja 2015. godine. Prilikom davanja svake obavijesti tužitelj je zatražio sanaciju i uklanjanje nedostataka od tuženika.

Dokazi:

- uvid u e-mail korespondenciju od 16. lipnja 2014. godine,
- uvid u e-mail korespondenciju od 25. svibnja 2015. godine,
- uvid u e-mail korespondenciju od 3. lipnja 2015. godine,

Međutim, tuženici su se u potpunosti oglašili na obavijesti o prodiranjima vode iz 2014. godine i iz 2015. godine te su do dana podnošenja ove tužbe ostali pasivni i nisu iskazali spremnost za uklanjanje nedostataka ili sanaciju prodiranja vode, iako je isto njihova obveza temeljem Ugovora o gradnji i zakona.

Dokazi:

- nesporno,
- saslušanje svjedoka Marina Galića, na adresi tužitelja,
- saslušanje svjedoka Tomislava Dekalića, na adresi tužitelja,

sve na okolnost izostanka odgovora od strane tuženika i neizvođenja radova sanacije od strane tuženika.

III/ Uzroci prodiranja i propuštanja oborinskih voda u Objekt na Dilataciji A

14. Tužitelj je radi utvrđivanja uzroka predmetnih prodiranja vode u Objekt kroz i oko ravnog provoznog krova Dilatacije A, angažirao ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo g. Valentina Etera, dipl. ing. građ. (dalje: „**Sudski vještak**“) koji je izvršio pregled i analizu

predmetnih nedostataka te sukladno tome izradio svoj Nalaz i mišljenje iz svibnja 2015. godine (dalje: „**Nalaz i mišljenje**“).

Dokaz: - uvid u Nalaz i mišljenje o propuštanju oborinske vode na provoznom krovu (Dilatacija A) na koti +6,00 zgrade „Arena Centar“ u Zagrebu, Vice Vukova 6 iz svibnja 2015. godine.

15. Sudski vještak je svojim Nalazom i mišljenjem, a nakon provedenih istražnih radova na pet istražnih točaka na spornom dijelu Objekta, utvrdio da „*nastavno na sve do sada navedene i opisane nedostatke izvedenih radova hidroizolacije ravnog provoznog krova dilatacije A, očito je kako do procurivanja krova dolazi radi nestručno ili nedovoljno kvalitetno izvedenih hidroizolaterskih radova*“.

Nadalje, u Nalazu i mišljenju utvrđeni su nedostaci iz kojih proizlazi gore navedeni zaključak, a kao što su:

- (i) neizvedba ili nestručna i manjkava izvedba uzdignutih dijelova hidroizolacije oko većine prodora kroz krov,
- (ii) popuštanje izvedene hidroizolacije oko nekih izvedenih prodora kroz krov (npr. oko konstrukcije I-maxa ili oko kanala strojarskih instalacija),
- (iii) diskontinuitet hidroizolacije radi čega, između ostalog, dolazi i do prodora vode na stropu prizemlja kroz dilataciju u osi AJ i oko prodora cijevi kroz strop prizemlja u tom području,
- (iv) krivo izvedeni pad završnog sloja podne obloge, što usmjerava oborinsku vodu prema pragovima vrata u unutrašnjost građevine u kojoj se nalazi kotlovnica, ali i asfaltirane površine,
- (v) očito loše izvedena hidroizolacija na dilataciji u osi 16 u južnom dijelu građevine u kojoj je kotlovnica,
- (vi) izvedba asfaltne podne obloge koja općenito nije izvedena u skladu s projektom (u naravi završni asfaltni zastor iznad hidroizolacije umjesto projektom predviđene izvedbe lijevanog asfalta).

Sudski vještak zaključno navodi da „*su procurivanja ravnog provoznog krova posljedica nestručne ili nepravilne izvedbe radova, a dijelom i odstupanja pri izvođenju od izvedbene projektne dokumentacije*“, kao i da su „*neki od naknadnih pokušaja zaustavljanja prodora vode izvedeni po izvoditelju radova krajnje nestručni*“.

Dokazi: - uvid u Nalaz i mišljenje o propuštanju oborinske vode na provoznom krovu (Dilatacija A) na koti +6,00 zgrade „Arena Centar“ u Zagrebu, Vice Vukova 6 iz svibnja 2015. godine,

- saslušanje svjedoka, sudskog vještaka za graditeljstvo Valentina Etera, dipl.ing.građ., na adresi ureda poslodavca: ETER d.o.o., Zagreb, Hitrecova 4,
- vještačenje po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo, po potrebi,

sve na okolnost postojanja te uzroka i posljedica propuštanja oborinske vode kroz krov Dilatacije A.

16. Slijedom svega navedenog, nedvojbeno proizlazi da su I-tuženik i II-tuženik kao izvoditelji Radova na Objektu prema Ugovoru o gradnji odgovorni za postojanje u tužbi opisanih nedostataka čiji uzrok leži u manjkavoj i nestručnoj izvedbi Radova na predmetnom dijelu Objekta (Dilatacija A).

Nadalje, nesporno je da prodiranje i propuštanje oborinske vode prilikom i nakon oborina kroz krov i na drugim mjestima u poslovni Objekt star nepunih 5 godina predstavlja neispunjenje bitnih zahtjeva za građevinu iz odredbi članka 14. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07; dalje „**ZPUG**“) na snazi u vrijeme gradnje Objekta. Konkretno, radi se o bitnim zahtjevima mehaničke otpornosti i stabilnosti tako da predvidiva djelovanja tijekom građenja i uporabe ne prouzroče sakupljanje vlage u dijelovima građevine ili na površinama unutar građevine, kao i sigurnosti u korištenju tako da se tijekom uporabe izbjegnu moguće ozljede korisnika građevine koje mogu nastati uslijed poskliznuća, pada, sudara, električnog udara i eksplozije. Valja istaknuti i da bi opisani nedostaci predstavljali neispunjenje odgovarajućih temeljnih zahtjeva za građevinu i prema odredbama članka 11. stavka 1. točke 7. i članka 12. trenutno važećeg Zakona o gradnji (NN br. 153/13).

Budući da su se navedeni nedostaci u opisanom broju, razmjeru i intenzitetu javili naknadno te se očito nisu mogli otkriti uobičajenim pregledom prilikom preuzimanja, isti stoga predstavljaju i skrivene nedostatke Objekta sukladno odredbi članka 605. Zakona o obveznim odnosima (NN br. 35/05, 41/08, 125/11; dalje: „**ZOO**“).

Dokazi: - uvid u Nalaz i mišljenje o propuštanju oborinske vode na provoznom krovu (Dilatacija A) na koti +6,00 zgrade „Arena Centar“ u Zagrebu, Vice Vukova 6 iz svibnja 2015. godine,

- saslušanje svjedoka, sudskog vještaka za graditeljstvo Valentina Etera, dipl.ing.građ., na adresi ureda poslodavca: ETER d.o.o., Zagreb, Hitrecova 4,
- vještačenje po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo, po potrebi,

sve na okolnost neispunjenja bitnih zahtjeva za građevinu i postojanje skrivenih nedostataka na Dilataciji A građevine.

IV/ Pravna osnova odgovornosti I-tuženika i II-tuženika

17. Sukladno članku 1.5. Ugovora o gradnji svi članovi konzorcija izvođača radova (uključujući i oba tuženika) solidarno su odgovorni naručitelju, ovdje tužitelju, za izvršenje Radova iz Ugovora o gradnji. Također, sukladno istom članku, dostavom obavijesti bilo kojem od članova konzorcija smatra se da su obaviješteni svi članovi konzorcija (ovdje oba tuženika).

Odredbom članka 601. Zakona o obveznim odnosima, izvođač odgovara naručitelju za osobe koje su po njegovu nalogu radile na poslu koji je preuzeo, kao da ga je sam izvršio te sukladno tome tuženici odgovaraju za radove koje su izveli njihovi podizvođači.

Dokaz: - nesporno,
- uvid u preslike Ugovora o gradnji (s izmjenama).

Budući da su I-tuženik i II-tuženik odgovorni tužitelju za nedostatke na Objektu i za nastalu štetu po više pravnih osnova, tužitelj niže u točkama A. do C. posebno obrazlaže svaku od pravnih osnova odgovornosti oba tuženika.

A. Zbog neodgovarajuće izvedenih Radova Objekt ne ispunjava bitne zahtjeve za građevinu

18. Sukladno članku 633. ZOO-a, izvođač odgovara za nedostatke građevine koji se tiču ispunjavanja zakonom određenih bitnih zahtjeva za građevinu, ako se ti nedostaci pokažu za vrijeme od 10 godina od predaje i primitka radova.

Kao što je razvidno iz ovoj tužbi priložene e-mail korespondencije, tužitelj je obavijestio tuženike sukladno odredbi članka 634. ZOO-a te u otvorenom roku podnosi ovu tužbu radi ostvarenja svojih prava po ovdje navedenoj pravnoj osnovi.

Kao što je već prethodno navedeno u dijelu III/ ove tužbe, iz Nalaza i mišljenja Sudskog vještaka proizlazi da su za prodiranje i propuštanje oborinske vode (i posljedično sakupljanje vode i poplavljivanje) odgovorni izvoditelji Radova na Objektu. Jasno je da nedostaci takvog karaktera predstavlja neispunjenje bitnih zahtjeva za građevinu prema ZPUG-u, i to osobito bitnog zahtjeva nesprječavanja sakupljanja vlage u dijelovima građevine ili na njenim površinama. Naime, uslijed nestručno izvedenih radova u Objektu se ne skuplja samo vlaga, već i pozamašne količine vode i to već i kod umjerene kiše, a osobito za jače kiše.

Stoga zbog postojanja utvrđenih nedostataka nisu ispunjeni bitni zahtjevi za građevinu, iz čega proizlazi i odgovornost tuženika za uklanjanje i/ili sanaciju predmetnih nedostataka te naknadu sve štete koja je uslijed toga nastala tužitelju.

Dokazi: - uvid u Nalaz i mišljenje o propuštanju oborinske vode na provoznom krovu (Dilatacija A) na koti +6,00 zgrade „Arena Centar“ u Zagrebu, Vice Vukova 6 iz svibnja 2015. godine,
- saslušanje svjedoka, sudskog vještaka za graditeljstvo Valentina Etera, dipl.ing.građ., na adresi ureda poslodavca: ETER d.o.o., Zagreb, Hitrecova 4,
- vještačenje po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo, po potrebi,

sve na okolnost uzroka propuštanja oborinske vode i neispunjenja bitnih zahtjeva za građevinu.

B. Kršenje ugovorne obveze

19. Člankom 3.7. Ugovora o gradnji i člankom 4.11. Općih uvjeta, koji čine sastavni dio Ugovora o gradnji (dalje: „**Opći uvjeti**“), tuženici su se obvezali za dogovorenu cijenu izvesti Radove „*do pune uporabljivosti Arena Centra*“ tj. do njegove „*pune funkcionalnosti*“.

Takoder, člankom 4.1. Općih uvjeta tuženici su se obvezali isporučiti tužitelju radove koji će biti „*prvoklasni, u skladu s očekivanjima institucijskih investitora vezano uz ekonomično i postojano korištenje, sigurnost i trajnost te prikladnost za namjeravanu svrhu koja je određena u ovom Ugovoru*“.

Pored navedenog, odredbom članka 16.1 Ugovora o gradnji tuženici su dali jamstvo za kvalitetu Radova u trajanju od 5 godina, kao i posebno jamstvo za vodo-nepropusnost obloge krova i nadstrešnice Objekta u trajanju od 10 godina.

Dakle, I-tuženik i II-tuženik nisu ispunili svoje ugovorne obveze savjesno u svemu kako one glase, i to zbog nekvalitetne izvedbe Radova protivno zakonu i Ugovoru o gradnji. Stoga pored odgovornosti tuženika za neispunjavanje bitnih zahtjeva za građevinu, nedvojbeno je i ugovorna odgovornost I-tuženika i II-tuženika prema tužitelju, uključujući osobito i odgovornost po osnovi danog jamstva (garancije).

Dokaz: - preslika Ugovora o gradnji (s izmjenama).

C. ZOO skriveni nedostatak

20. Odredbom članka 63 I. ZOO-a propisano je da se na odgovornost za nedostatke građevine odgovarajuće primjenjuju odredbe istog zakona kojima se uređuje ugovor o djelu, pa tako i odredbe koje uređuju odgovornost izvođača za skrivene nedostatke izvršenog djela.

Uzimajući u obzir narav nedostataka koji su predmet ovog postupka, tužitelj ukazuje na odgovornost I-tuženika i II-tuženika za predmetne nedostatke i temeljem članka 605. u svezi s člankom 607. ZOO-a. Naime, izvoditeljima Radova (ovdje I-tuženiku i II-tuženiku) kao stručnjacima u izvođenju ove vrste radova nisu mogle ostati nepoznate okolnosti da je izvedba Radova na Objektu u opisanoj mjeri manjkava i nepravilna (uključujući osobito odstupanje od izvedbenih projekata), a što je dovelo do ovdje opisanih prodiranja vode kroz krov i prokišnjavanja već uslijed umjerenih, a osobito uslijed jačih kiša.

21. Sukladno gore opisanim osnovama odgovornosti od A. do C., tužitelj je ovlašten zahtijevati od I-tuženika i II-tuženika uklanjanje opisanih građevinskih nedostataka. Takvo ovlaštenje proizlazi iz odredbi članka 608. stavka 1. ZOO-a u vezi s odredbama članaka 633. stavka 1. i članka 607. ZOO-a, kao i temeljem odredbi članaka 16.1 i 16.3 Ugovora o gradnji. Tužitelj je istovremeno, ako bi se nedostatci pokazali djelomično neotklonjivim, temeljem

odredbi članka 608. stavka 2. i 610. stavka 5. ZOO-a, ovlašten zahtijevati i naknadu štete s osnove umanjene vrijednosti Objekta nakon što djelomično uklanjanje nedostataka bude izvršeno. Podredno, tužitelj je ovlašten na takvu naknadu štete i temeljem članka 357. stavaka 1. i 3. u vezi s člankom 410. stavkom 2. ZOO-a.

Također, tužitelj je temeljem odredbe članka 342. stavaka 1. i 2. ZOO-a ovlašten zahtijevati od I-tuženika i II-tuženika naknadu štete s osnove umanjavanja vrijednosti Objekta bez uklanjanja nedostataka, a radi neispunjenja ugovornih obveza po Ugovoru o gradnji savjesno i u svemu kako one glase.

V/ **Dokazni prijedlozi za provođenje vještačenja i izradu plana sanacije**

22. Tužitelj se prilikom sastava ove tužbe načelno savjetovao s građevinskim stručnjacima u pogledu mogućih načina uklanjanja nedostataka koji su predmet ovog postupka. Pritom je dobio inicijalno mišljenje (opisano i u Nalazu i mišljenju) da, zbog naravi i opsega nedostataka koji su predmet ove tužbe te broja mjesta na kojima se pojavljuju, sanacija treba biti provedena na cijeloj površini Dilatacije A Objekta (oko 5.800 m²). Nadalje, za takav način sanacije potrebno je izraditi plan sanacije s detaljnim opisom svih potrebnih radova kako je opisano Nalazom i mišljenjem te angažirati stručni nadzor.

Stoga je, radi utvrđenja točnih radnji koje je potrebno provesti da bi se izvršilo uklanjanje nedostataka, potrebno provesti multidisciplinarno vještačenje kojim bi se utvrdio plan sanacije nedostataka.

Dokazi: - uvid u Nalaz i mišljenje o propuštanju oborinske vode na provoznom krovu (Dilatacija A) na koti +6,00 zgrade „Arena Centar“ u Zagrebu, Vice Vukova 6 iz svibnja 2015. godine,
- saslušanje svjedoka, sudskog vještaka za graditeljstvo Valentina Etera, dipl.ing.građ., na adresi ureda poslodavca: ETER d.o.o., Zagreb, Hitrecova 4,
sve na okolnost potrebe izrade plana sanacije.

23. Slijedom navedenog, a budući da se radi o složenom i multidisciplinarnom vještačenju, tužitelj predlaže da Naslovljeni sud u predmetnom postupku, sukladno odredbama članka 252. stavaka 3. i 4. Zakona o parničnom postupku (NN br. 53/91 i dr.; dalje: „ZPP“), naloži provedbu vještačenja po Građevinskom fakultetu u Zagrebu ili drugoj odgovarajućoj stručnoj ustanovi te, po potrebi, po stalnom sudskom vještaku za procjene nekretnina radi izrade nalaza i mišljenja kojim će se utvrditi: (i) uzrok i mogući načini uklanjanja odnosno sanacije nedostataka s preporukom korištenja metode sanacije koja bi imala najmanji utjecaj na redovito poslovanje Arena centra, (ii) plan sanacije nedostataka zajedno s okvirnim troškovnikom, te (iii) sve radnje koje je potrebno izvršiti te dozvole koje je potrebno pribaviti radi uklanjanja/sanacije nedostataka, (iv) umanjeње vrijednosti Objekta zbog predmetnih nedostataka i povećanih troškova održavanja Objekta te (v) mogućnost potpunog uklanjanja nedostataka provedbom projekta, odnosno plana sanacije, a u slučaju

Upisan u Registar trgovačkih društava u Zagrebu - MBO-1000014609

OIB: 58186870694 - Temeljni kapital 360.000,00 kn

Direktori: Saša Divjak, Damir Topić, Emir Bahtijarević 11

Žiro-račun: Erste&Steiermärkische Bank d.d. HR9224020061100614692

nemogućnosti potpunog uklanjanja nedostataka (vi) utvrditi za koliko će eventualno biti umanjena vrijednost Objekta nakon što budu provedeni radovi sanacije sukladno izrađenom nalazu i mišljenju i planu sanacije.

- Dokazi:** - *provođenje multidisciplinarnog vještačenja po Građevinskom fakultetu u Zagrebu ili drugoj odgovarajućoj stručnoj ustanovi te, po potrebi, po stalnom sudskom vještaku za procjene nekretnina radi izrade nalaza i mišljenja,*
- *izrada plana sanacije,*

sve na okolnosti detaljno opisane u ovoj točki 22. tužbe.

Tužitelj se obvezuje nakon provođenja vještačenja i izrade plana sanacije pobliže specificirati i precizirati svoj tužbeni zahtjev istaknut niže u dijelu VI/ ove tužbe

24. Opreza radi, tužitelj napominje da, za slučaj da Naslovljeni sud smatra da izrada plana sanacije nije moguća u predmetnom postupku, tužitelj se obvezuje po pozivu suda pribaviti i dostaviti u spis odgovarajući plan sanacije.

VI/ Tužbeni zahtjev tužitelja

25. Imajući u vidu pravne osnove odgovornosti I-tuženika i II-tuženika te zahtjeve s tih osnova koji su tužitelju na raspolaganju, tužitelj ovom tužbom postavlja tzv. eventualno kumulirani tužbeni zahtjev iz odredbe članka 188. stavka 2. ZPP-a. Primarno, temeljem odredbi članaka 16.1 i 16.3 Ugovora o gradnji i članka 608. stavka 1. ZOO-a u vezi s odredbama članaka 633. stavka 1. i članka 607. ZOO-a, tužitelj zahtijeva da tuženici uklone opisane nedostatke na Objektu i ujedno da temeljem odredbi članaka 608. stavka 2. i 610. stavka 5. ZOO-a naknade štetu tužitelju radi umanjene vrijednosti Objekta nakon izvršenog uklanjanja nedostataka. Podredno, ako bi Naslovljeni sud našao da je primarni tužbeni zahtjev tužitelja neosnovan, tužitelj ovom tužbom zahtijeva od Naslovljenog suda temeljem odredbi članka 342. stavaka 1. i 2. ZOO-a obvezati tuženike na isplatu naknade štete s osnove umanjenja vrijednosti Objekta bez provođenja postupka uklanjanja nedostataka, a radi neispunjenja ugovornih obveza savjesno u svemu kako one glase.

26. Slijedom svega navedenog, a budući da I-tuženik i II-tuženik do dana podnošenja ove tužbe nisu uklonili niti sanirali opisane nedostatke na Objektu, tužitelj predlaže da Naslovljeni sud po provedenom postupku donese sljedeću

PRESUDU

- I/ Nalaže se I-tuženiku Međimurje graditeljstvo d.o.o., Čakovec, Zagrebačka 42/a, OIB: 15921860232 i II-tuženiku MUCIĆ & Co d.o.o., Dugopolje, IV. gardijske brigade 5, OIB: 90091420648, da solidarno i o svom trošku izvrše uklanjanje nedostataka na

građevini tužitelja – poslovnoj zgradi trgovački centar „Arena“ koja se nalazi u Zagrebu na k.č.br. 1180, k.o. Blato Novo, na adresi Vice Vukova br. 6 (ranije Lanište br. 32), na način da I-tuženik i II-tuženik:

- izrade svu projektnu dokumentaciju za ishođenje potrebnih akata kojima se dopušta gradnja i izvođenje radova sanacije u roku 60 dana od dana dostave ove presude, te
- plate tužitelju sve troškove koje će tužitelj imati vezano uz ishođenje akata kojima se dopušta gradnja i izvođenje radova sanacije u roku od 8 dana od dospijeca svakog pojedinog troška, te
- izrade izvedbene projekte i započnu radove gradnje/sanacije u roku 45 dana od dana pravomoćnosti akta kojim se dopušta izvođenje radova sanacije, te
- izvedu radove gradnje/sanacije sukladno aktima kojima se dopušta izvođenje radova gradnje i sanacije u roku od 140 dana od dana pravomoćnosti akta kojim se dopušta gradnja i izvođenje radova, te
- plate tužitelju sve troškove koje će tužitelj imati vezano uz stručni nadzor izvođenja radova gradnje/sanacije, u roku od 8 dana od dospijeca od svakog pojedinog troška, te
- poduzmu sve radnje, ishode/izrade svu projektnu i drugu dokumentaciju, dovedu sve radove i gradilište u stadij da su isti u cijelosti spremni i podobni za pozitivan tehnički pregled, izvrše primopredaju radova tužitelju te poduzmu sve potrebne radnje radi ishođenja odgovarajućeg akta za uporabu izvršenih radova i građevine, sve u roku 170 dana od pravomoćnosti akta kojim se dopušta izvođenje radova;
- poduzmu sve druge radnje i isplate sve troškove potrebne radi uklanjanja/sanacije nedostataka na građevini,

sve u opsegu i na način koji se tužitelj obvezuje pobliže precizirati nakon provedenog vještačenja te sukladno planu sanacije izrađenom od stručne ustanove/sudskog vještaka, po jednoj od metoda predloženih u planu sanacije koju izabere tužitelj, a sve kako bi se osigurala vodonepropusnost građevine, kako bi se spriječilo prodiranje oborinskih voda kroz i oko ravnog provoznog krova dilatacije A na koti +6,00 građevine te na spojevima i granicama dilatacije A građevine, u prizemlje građevine, te kako bi se omogućila puna funkcionalnost i uporaba građevine sukladno njezinoj namjeni i obvezama I-tuženika i II-tuženika iz Ugovora o gradnji Arena centra od 18. kolovoza 2008. godine s izmjenama, pri čemu su u svemu I-tuženik i II-tuženik dužni postupati na način da u najmanjoj mjeri ometaju redovito poslovanje trgovačkog centra Arena u Zagrebu.

- II/ Nalaže se I-tuženiku Medimurje graditeljstvo d.o.o., Čakovec, Zagrebačka 42/a, OIB: 15921860232 i II-tuženiku MUCIĆ & Co d.o.o., Dugopolje, IV. gardijske brigade 5, OIB: 90091420648 da solidarno naknade tužitelju TriGranit Lanište d.o.o., Zagreb, OIB: 83997642580, štetu s osnove umanjenja vrijednosti građevine u iznosu koji se tužitelj obvezuje specificirati nakon provedenog vještačenja, uvećano za zakonsku zateznu kamatu od dana donošenja prvostupanjske presude pa do dana isplate, po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne

banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, sve u roku od 8 dana od dana dostave ove presude.

- III/ Nalaže se I-tuženiku Međimurje graditeljstvo d.o.o., Čakovec, Zagrebačka 42/a, OIB: 15921860232 i II-tuženiku MUCIĆ & Co d.o.o., Dugopolje, IV. gardijske brigade 5, OIB: 90091420648 da solidarno naknade tužitelju TriGranit Lanište d.o.o., Zagreb, OIB: 83997642580, trošak parničnog postupka, sve u roku od 8 dana od dana dostave ove presude.

27. Podredno, u slučaju da Naslovljeni sud ne usvoji tužbeni zahtjev tužitelja iz prethodne točke ove tužbe, tužitelj temeljem odredbe članka 188. stavka 2. ZPP-a predlaže da Naslovljeni sud donese sljedeću

PRESUDU

- I/ Nalaže se I-tuženiku Međimurje graditeljstvo d.o.o., Zagrebačka 42/a, Čakovec, OIB: 15921860232 i II-tuženiku MUCIĆ & Co d.o.o., IV. gardijske brigade 5, Dugopolje, OIB: 90091420648 da, na ime naknade štete s osnove umanjavanja vrijednosti građevine, solidarno isplate tužitelju TriGranit Lanište d.o.o., Zagreb, OIB: 83997642580, iznos od 7.565.000,00 kn (sedam milijuna i petsto šezdeset pet tisuća kuna i nula lipa) uvećano za zakonsku zateznu kamatu od dana donošenja prvostupanjske presude do dana isplate, po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, sve u roku od 8 dana od dana dostave ove presude.
- II/ Nalaže se I-tuženiku Međimurje graditeljstvo d.o.o., Čakovec, Zagrebačka 42/a, OIB: 15921860232 i II-tuženiku MUCIĆ & Co d.o.o., Dugopolje, IV. gardijske brigade 5, OIB: 90091420648 da solidarno naknade tužitelju TriGranit Lanište d.o.o., Zagreb, OIB: 83997642580, trošak parničnog postupka, sve u roku od 8 dana od dana dostave ove presude.

TriGranit Lanište d.o.o., Zagreb,
zastupano po:

Divjak, Topić & Bahtijarević
odvjetničko društvo d.o.o.
ZAGREB, IVANA LUČIĆA 2/A/ 18

ODVJETNIK
IGOR MIROŠEVIĆ

- Prilozi: - punomoć za zastupanje,
- skica trgovačkog centra „Arena“ u Zagrebu s ucrtanom Dilatacijom A,
- neslužbena kopija izvotka iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu za zk.ul.br. 10189, k.o. Blato Novo od 11. lipnja 2015.g.