

Gospodin
MILORAD ZAJKOVSKI
stečajni upravitelj

Zagreb, 18. ožujka 2021.

Predmet: izvješće o stanju spisa P-4844/18 – Općinski građanski sud u Zagrebu

Tužitelj: Stečajna masa iza Hotel ESPLANADE d.d. u stečaju
Tuženik: GRAD ZAGREB

Predmet spora je zahtjev za naknadu štete nastale zbog rušenja Oleander terase za potrebe izgradnje poslovno garažnog prostora Importanne i pristupne rampe. Ugovorom o izgradnji Grad se obvezao obaviti cjelokupnu pripremu zemljišta u što je bilo uključeno i rušenje Oleander terase s pripadajućim sadržajima, te se obvezao financirati izgradnju dijela objekta koji će pripasti njemu, te vraćanje Oleander terase u prvobitno stanje.

Posljedica ugovorenog i planiranog rušenja Oleander terase bila je gubitak kancelarijskog prostora površine 84,41 m² i skladišnog prostora površine 253,89 m², te se sada na tom mjestu nalazi ulazna rampa u podzemnu garažu, u vlasništvu tuženika.

Stranke nisu ugovorom regulirale bilo kakvu naknadu u bilo kojem obliku za srušene poslovne prostorije, pa je tužba instruirana na osnovi izvanugovorne odgovornosti za prouzročenu štetu, koja se ne može naknaditi naturalnom restitucijom, nego novčanom naknadom.

Tuženik je zauzeo pravni stav da su stranke ugovorile (Ugovor o financiranju.... od 5.3.1992.) da će tužitelj platiti troškove pripreme za novoizgrađene poslovne sadržaje u površini od cca 1700 m² BRP umanjeno za cca 612 m² po cijeni od 650 DEM/m², te da se umanjeno plaćanje troškova pripreme građevinskog zemljišta za 612 m² odnosi upravo na tlocrtnu površinu skladišnog i kancelarijskog prostora i Oleander terase, pa da bi time bila tužitelju naknadena šteta za srušene poslovne prostorije.

Iz dikcije cijelog ugovora ne razabire se uopće da bi stranke bilo što ugovarale u pogledu naknade za srušene poslovne prostorije, već je naglasak na troškovima rušenja Oleander terase i troškovima vraćanja u prvotno stanje. Štoviše, kasnijim Aneksom ugovora utvrđena je BRP za koju troškove pripreme i rentu snosi tužitelj u površini od 1994,95 m², a nigdje se ne utvrđuje umanjeno BRP-a na ime naknade.

Povodom pravomoćne presude iz 2000. u korist tužitelja (dosuđen je iznos od 4.617.102,00 kn na ime naknade štete za porušene poslovne prostore) tuženik je uspio s revizijom, a Državno odvjetništvo sa zahtjevom za zaštitu zakonitosti, pa je Vrhovni sud RH povodom ovih izvanrednih pravnih lijekova ukinuo obje niže stupanjske presude i vratio predmet na ponovni postupak.

Vrhovni sud RH smatra da su stranke predvidjele potrebu rušenja Oleander terase i prostora ispod terase, pa se ne radi o protupravnom činu, a obzirom da je protupravnost jedan od potrebnih elemenata za izvanugovornu odgovornost, proizlazi da odgovornosti za štetu nema.

Vrhovni sud smatra da je potrebno utvrditi volju stranaka kod zaključenja ugovora, jer nema izričito navedene obveze tuženika glede uspostave prvotnog stanja poslovnih prostorija odnosno nemogućnost njihovog korištenja.

Naš je pravni stav da je tuženik u svakom slučaju za sebe ostvario imovinsku korist, a na štetu tužiteljeve imovine.

U daljnjem tijeku postupka Županijski sud u Zagrebu zauzeo je stav da nema protupravnosti u postupanju tuženika, jer je rušenje ugovoreno i planirano, pa nedostaje temeljna pretpostavka za izvanugovornu odgovornost za štetu, ali upućuje da bi se radilo o nekom drugom pravnom odnosu i pravnom osnovu za tužbu (po mojem mišljenju to je stjecanje bez osnove) . Županijski sud je uputio kako u ponovnom postupku treba, između ostalog, provesti adekvatno vještačenje u svrhu objektiviziranja prosudbe o troškovima i koristima za tužitelja u vezi sa spornim radovima u podzemlju Oleander terase.

Sudski postupak je u fazi gdje prvostupanjski sud želi provesti adekvatno vještačenje u skladu s uputom županijskog suda, ali zbog nedostatka projektne dokumentacije koja je vezana uz nekoliko građevinskih dozvola, nije u mogućnosti prezentirati vještaku činjeničnu osnovu za vještačenje, niti odrediti točan zadatak. Dodatni je problem što je sva dokumentacija u gradskoj arhivi, a punomoćnik Grada nije iskazao volju za suradnjom u nabavi te dokumentacije.

U svakom slučaju pravni osnov za tužbu postoji, može se promijeniti, a niti sud nije vezan tužiteljevim pravnim osnovom. Svakako je potrebno adekvatnim vještačenjem utvrditi korist koju je tuženik ostvario na štetu tužitelja, ponovo smo u prvom stupnju pa je trajanje neizvjesno.

Radi svega izloženog smatram da ima osnove za uspjeh u sporu i predlažem da se postupak nastavi, time da je važno da tužitelj putem punomoćnika usmjeri tijek postupka, prvenstveno vještačenja, na način da sugerira sudu točan zadatak koji je potrebno dati vještaku.

S poštovanjem.

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
ANDREIS & PARTNERI d.o.o.
ODVJETNICA
JADRANKA RUK ANDREIS
ZAGREB, Pula Hrtza