



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU  
Ulica grada Vukovara 84

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

... je u cijelosti/u dijelu .....

pravomoćna dana 24. 06. 2020.

održana dana 01. 10. 2020.

Zagrebu, 07. 10. 2020.

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

## PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sutkinji Snježani Karlušić, u pravnoj stvari tužitelja Stečajne mase Hotela Esplanade d.d. iz Zagreba, Mihanovićeve 1, OIB: 36493724247, zastupan po punomoćniku Zvonimiru Maratoviću, odvjetniku iz Zagreba, Jarunska ulica 35, protiv tuženika Grada Zagreba, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, zastupan po punomoćniku Josipu Mađariću, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Mađarić & Lui iz Zagreba, Ilica 191 F, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 9. siječnja 2018. u nazočnosti punomoćnika tužitelja Zvonimira Maratovića, odvjetnika i zamjenika punomoćnika tuženika Kornelije Karić, odvjetnice iz Odvjetničkog društva Mađarić & Lui iz Zagreba, Ilica 191 F, dana 12. ožujka 2018.,

### presudio je

I Nalaže se tuženiku Gradu Zagrebu, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, isplatiti tužitelju Stečajnoj masi Hotela Esplanade d.d. iz Zagreba, Mihanovićeve 1, OIB: 36493724247, iznos od 3.309.012,60 kuna (slovima: trimilijunatristodevettisućadvanaestkunaišezdesetlipa) sa zakonskim zateznim kamatama od 27. prosinca 1997. do 31. prosinca 2007. po stopi određenoj čl. 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate, a od 1. siječnja 2008. do 31. srpnja 2015. prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. do isplate prema prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana ne financijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, a koju kamatnu stopu utvrđuje Hrvatska narodna banka, sve u roku 15 dana.

II Odbija se dio tužbenog zahtjeva tužitelja Stečajne mase Hotela Esplanade d.d. iz Zagreba, Mihanovićeve 1, OIB: 36493724247, u iznosu 335.440,82 kuna (slovima: tristotridesetpettisućčetristočetdesetkunaiosamdesetdvijelipe) i za zakonske zatezne kamate za razdoblje od 6. lipnja 1997. do 26. prosinca 1997.

III Nalaže se tuženiku Gradu Zagrebu, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, nadoknaditi parnične troškove tužitelju Stečajnoj masi Hotela Esplanade d.d. iz Zagreba, Mihanovićeve 1, OIB: 36493724247, u iznosu od 812.661,95 kuna (slovima: osamstodvanaestisućšestošezdesetjednakunaidevedesetpetlipa), sa zakonskim zateznim kamatama od donošenja presude, dana 12. ožujka 2018. do isplate, po prosječnoj kamatnoj stopi na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana ne financijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, a koju kamatnu stopu utvrđuje Hrvatska narodna banka, a u roku 15 dana.

## Obrazloženje

Tužitelj u tužbi zaprimljenoj dana 26. svibnja 2000. navodi da je kao vlasnik nekretnina k.č.br. 2948 i k.č.br. 2949 k.o. Centar, odnosno z.k.č.br. 3690/1 k.o. Zagreb dana 5. ožujka 1992. sa tuženikom, Cirilom Zovkom zaključio ugovor o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta-prodajno poslovnog prostora i javne garaže uz hotel Esplanade. Prema čl. 8. toga ugovora tuženik se između ostalog obvezao podmiriti troškove rušenja Oleander terase i nužnog izmještanja dizel agregata i usisa svježeg zraka u ventilacioni sistem, kao i troškove vraćanja Oleander terase u prvobitno stanje. Dana 9. ožujka 1993. stranke su sklopile aneks navedenog ugovora, te je prema čl. 12. toga aneksa ugovora obaveza tuženika da snosi troškove vraćanja Oleander terase u prijašnje stanje. Za ukazati je da prije navedenim ugovorima Oleander terasa i nadalje ostaje u vlasništvu tužitelja.

Prilikom izgradnje podzemnog prodajno poslovnog prostora i javne garaže tijekom proljeća 1992. Oleander terasa je srušena. Odmah nakon okončanja izvedbe konstrukcije Oleander terase sa paviljonom na tom prodajnom prostoru i garaži, odnosno čim se ukazala tehnička mogućnost tužitelj je stupio u kontakt sa tuženikom radi vraćanja Oleander terase u prvotno stanje. Pri tome tužitelj je prikupio ponude za vraćanje Oleander terase u prvotno stanje od više građevinskih poduzeća. Kao najpovoljnija ponuda se ukazala ponuda poduzeća Domorad i to odnoseći se dio ponude poduzeća Domorad za vraćanje Oleander terase u prvobitno stanje u iznosu 1.166.080,58 DEM-a, plativo u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja. Nakon toga, shodno prije navedenom utvrđenju tužitelj je sa poduzećem Domorad zaključio ugovor o izvođenju radova 16. lipnja 1994. te aneks ugovora od 7. srpnja 1994. kao i aneks ugovora o izvedbi građevinsko obrtničkih radova dana 24. travnja 1995. Poduzeće Domorad izvršilo je veći dio svojih ugovorenih obveza na vraćanju Oleander terase u prvotno stanje. Oleander terasa je trebala biti osposobljena za njenu redovitu upotrebu u primjerenom roku, a s obzirom na objektivne mogućnosti građenja jer se u neposrednoj blizini organiziralo i gradilište Importane centra. Nakon toga, iako je tuženik sve vrijeme bio upoznat sa aktivnostima tužitelja na vraćanju Oleander terase u prvobitno stanje, prikupljenim ponudama i sklopljenim ugovorima i nakon što je sve to vrijeme bio apsolutno pasivan u pogledu namjere za izvršenje svoje preuzete ugovorne obveze, očito u nakani opstruiranja tužitelja tek tada prigovara da su troškovi vraćanja Oleander terase po računima poduzeća Domorad previsoki. Tada i sam tuženik raspisuje natječaj za prikupljanje ponuda, iako su tada bili gotovo završeni svi radovi na vraćanju Oleander terase u prvobitno stanje. Po tome natječaju sama komisija tuženika sastavljena od Krunoslav Bencarić, dipl. ing. arh., Mišljenjka Grkinić- Rudan, dipl. ing. arh. i Jadranka Urli, dipl. ing. arh. ne donosi konačni zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuđača premda je ponovo najpovoljnija ponuda bila poduzeća Domorad na isti iznos od 1.166.080,58 DEM-a.

Tužitelj je poduzeću Domorad avansima isplatio sve izvršene radove, a nakon završetka radova na temelju izrađene građevinske knjige Domorad je ispostavio I i II privremenu situaciju. Nakon nekoliko sastanka sa Krunoslavom Bencarićem, dipl. ing. arh. kao predstavnikom tuženika izvršene su određene korekcije troškovnika poduzeća Domorad te je usuglašeno da stvarni trošak povrata Oleander terase u prvobitno stanje iznosi 1.019.998,16 DEM-a, što je tužitelj prihvatio, a što je na dana 6. lipnja 1997. predstavljalo 3.644.453,42 kuna računajući 1.019.998,16 DEM x 3,5730 srednji tečaj HNB na taj dan.

U odgovoru na tužbu tuženik osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. Ističe da je radi izgradnje "Importane" centra bilo potrebno porušiti "Olenader" terasu hotela Esplanade. Ugovorom broj: 140-124/473 od 5. ožujka 1992. člankom 8. Grad Zagreb obvezao se podmiriti troškove rušenja Oleander terase i nužnog izmještanja postojećih uređaja hotela.

Aneksom ugovora broj: 140-1247131 od 9. ožujka 1993. u članku 12. ugovorne strane utvrđuju da će troškove vraćanja Oleander terase u prijašnje stanje podmiriti Grad Zagreb. U prilogu koji je sastavni dio citiranog ugovora, točka 6. određeno je "vraćanje Oleander terase u prvobitno stanje" izvršit će se na temelju prihvaćene tehničke dokumentacije koja točno definira opseg radova, a sve nakon prikupljanja odgovarajućih ponuda i odabira najpovoljnijeg izvođača. Za rušenje "Oleander" terase ishođeno je rješenje za rušenje klasa: UP/I-361-08/92-01/6 od 8. listopada 1992., a kojeg je sastavni dio projekt rušenja "Oleander" terase s opisom radova, nacrtima i troškovnikom, izrađen po poduzeću za projektiranje i inženjering s.p.o. "Plan" iz Zagreb, Bogovićeve 1. Oleander terasa prije rušenja bila je izvedena u površini 1.341,50 m<sup>2</sup> od toga je cca 612,00 m<sup>2</sup> bilo podrumljeno, a ostatak je bio na zemljanom nasipu visine cca 1,20 m<sup>2</sup>. Terasa je bila popločena pranim teraco pločama (kulir pločama), ograđena ukrasnom ogradom od balustera (stupića) sa stupcima i lijevano-željeznim kandelabrima i stupovima rasvjetnih tijela. Glavne stepenice za prilaz na terasu nalazile su se na sjeverno-istočnom dijelu terase, a manje stubište bilo je na južnom dijelu. Na južnom dijelu nalazio se i uzdignuti podij za glazbu ograđen obodnim zidom sa pristupnim stepeništem. Ispod dijela terase koji je bio podrumljen bila je izvedena sitno rebričata stropna konstrukcija s gredama koja je u dijelu skladišta ležala na armirano betonskim stupovima dimenzije 40/40 cm. U ovom dijelu ispod terase bila je izvedena odgovarajuća toplinska i hidro-izolacija s potrebnim slojevima. Izvedbom projekta "Importane" shopping centra i garaže došlo je do izmjene u izvedbi "Oleander" terase, s obzirom da je ista sada u cijelosti postala završna (krovina) konstrukcija objekta koji je izveden. Obzirom na navedeno bila je uvjetovana izvedba radova koji prije nisu postojali, odnosno bili su izvedeni u manjem obimu ili drugoj kvaliteti izvedbe. Nadalje, ističemo da je Hotel "Esplanade" izgradio, a zbog nemogućnosti izvođenja građevinske dozvole, potom i porušio okrugli "Pavillon Oleander," izvedba kojeg je također uvjetovala drugačiju konačnu izvedbu terase (pristupne stepenice s istočne strane). Dio završnih radova na dovođenju "Oleander" terase u prvobitno stanje do danas nije izveden (npr. završno popločenje, postava kandelbara za rasvjetu). U cilju izvršenja ugovorne obveze, a temeljem elaborata "Ponovna izgradnja terase "Oleander" hotela "Esplanade" izrađenog po poduzeću "Plan" od srpnja 1993. zatražene su ponude za izvedbu radova, odnosno dovođenja u prvobitno stanje izgledom prije rušenja od pet ponuđača od kojih je najpovoljnija bila ponuda poduzeća "Tehnika" iz Zagreba, Zeleni trg 3, za iznos od 350.992 DEM-a. Hotel "Esplanade" dana 27. rujna 1995. podnio je zahtjev za priznavanje troškova vraćanja terase u prvobitno stanje u iznosu 1.047.180,45 DEM-a. Radi usklađenja stavova i izračuna troškova angažiran je stalni sudski vještak ing. Davorin Štengl te je po istom izrađen elaborat "Procjena vrijednosti dovođenja "Oleander" terase hotela "Esplanade" te je isti utvrdio ukupnu vrijednost u iznosu 1.634.825,05 kuna odnosno 435.953,35 DEM-a (po tečaju 3,75 kuna), (list 21-22 spisa).

Županijski sud u Zagrebu je Rješenjem poslovnog broja: Gž-2107/03-2 od 14. veljače 2006. ukinuo presudu Općinskog suda u Zagrebu poslovnog broja: P-4930/00 od 15. siječnja 2003. i vratio prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje. Sukladno uputi Županijskog suda u Zagrebu potrebno je utvrditi: što prema sklopljenom ugovoru i aneksu ugovora znači vratiti Oleander terasu u prvobitno stanje tj. kako je terasa izgledala prije rušenja, zatim će utvrditi da li je uopće moguće zbog radova na okolnim gradilištima koja su bila vezana uz hotel Esplanade izvršiti tako vraćanje terase u prvobitno stanje. Zatim koji su radovi stvarno izvršeni, da li su izvršeni sukladno ugovoru i da li ih je tužitelj platio poduzeću koje je radove vršio, kada i u kojem iznosu, te će utvrditi vrijednost radova koje eventualno u izvršenju ugovora još treba izvršiti (list 437-439 spisa).



Među strankama nije sporno: da su Grad Zagreb, Hotel Esplanade i Ciril Zovko sklopili ugovor o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta-prodajno poslovnog prostora i javne garaže uz hotel Esplanade te aneks ugovora dana 9. ožujka 1993., te da je tužitelj s poduzećem Domorad sklopio ugovor o izvođenju radova 16. lipnja 1994.

Među strankama je sporno: osnovanost i visina tužbenog zahtjeva.

Tijekom postupka pročitana je dokumentacija u spisu: ugovor o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta - Prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz hotel "Esplanade" sklopljen između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovka od 5. ožujka 1992. (list 5-9 spisa), Aneks ugovora sklopljen između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovka o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta - Prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz hotel "Esplanade" od 9. ožujka 1993. (list 10-13 spisa), ugovor o izvođenju radova sklopljen između hotela "Esplanade" d.d. kao investitora i poduzeća Domorad p.o. kao izvoditelja od 16. lipnja 1994. (list 14-16 spisa, identičan na listovima 119-123 spisa), Aneks ugovora o izvođenju radova od 16. lipnja 1994. sastavljen 7. srpnja 1994. te isti aneks uz rekapitulaciju (list 17 spisa, te list 124-125 i 126 spisa), Aneks ugovora o izvedbi građevinsko obrtničkih radova sklopljen između hotela "Esplanade" kao naručitelja i Domorad d.o.o. kao izvoditelja od 24. travnja 1995. (list 18-19 spisa), troškovnik radova Domorad d.o.o. (list 39-72 spisa), dopis tužitelja naslovljen na Gradski zavod za izgradnju i uređenje od 5. lipnja 1997. i 18. rujna 1997. (list 77-78 spisa i list 79-80 spisa), dopis Grada Zagreba naslovljen na Domorad d.o.o. od 27. siječnja 1997. (list 81-82 spisa), dopis Grada Zagreba naslovljen na Hotel Esplanade od 3. listopada 1997. i 23. prosinca 1997. (list 83-84 spisa), Zapisnik sa sastanka Komisije za ustupanje radova na projektiranju i građenju, te izmještanju instalacija, sanaciji terena i rušenju objekta u okviru obavljanja poslova pripreme građevinskog zemljišta (list 85-89 spisa), dopis Domorada d.o.o. s troškovnikom naslovljen na Grad Zagreb od 12. veljače 1997. (list 91 spisa), Zapisnik o otvaranju ponuda za izvedbu radova na vraćanje terase "Oleander" hotela "Esplanade" u prvobitno stanje od 1. rujna 1993. (list 98-99 spisa), ponudu Tehnike od 13. kolovoza 1993. (list 100-101 spisa), Aneks ugovora sklopljen između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovka o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta - Prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz hotel "Esplanade" od 9. ožujka 1993. (list 108-111 spisa), dopis Grada Zagreba klase: 944-09/92-03/80 od 9. veljače 1993. (list 112-116 spisa), izvještaj o prikupljenim ponudama za izvođenje radova (list 117-118 spisa), isplatnice Zagrebačke banke d.d. o plaćanjima između tužitelja i Domorada (list 127-132 spisa), prva privremena situacija 13/97 od veljače 1997. uz obračun troškova (list 133-174 spisa, identična na listovima 567-587 spisa), druga privremena situacija 26/97 od 26. prosinca 1997. uz obračun troškova (list 175-179 spisa, identična na listovima 588-608 spisa), popis građevinskih i obrtničkih radova po projektantu Dresar d.d. iz Zagreba, Klaićeva 44 uz nacрте (list 180-288 spisa), troškovnik i nacрти za izvedbu prvobitnog stanja "Oleander" terase hotela "Esplanade" projektanta Plan iz Zagreba, Bogovićeve 1 (list 292-322 spisa, identičan na listovima 481-509 spisa), snimak postojećeg stanja restorana Rubin i terase Oleander - tlocrt prizemlja iz 1989. sačinjen po Arhitektonskom projektnom zavodu Plan, glavni projekt za građevinsku dozvolu za građenje Oleander terase i Oleander paviljona iz 1991. po projektnom birou Desar nacrt hotela Esplanade iz 1923. i 1925., građevinski dnevnik - sve u prilogu podnesaka od 26.2.2017. - 38 A, nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Dragutina Gergely te dopuna istog (list 359-400 spisa, list 464-472 spisa) te usmeno očitovanje istog na raspravi dana 1. lipnja 2010. (list 516-517 spisa), saslušani su svjedoci: Krunoslav Bencarić (list 547-549 spisa), Mladen Vedriš (list 562-563 spisa) i Đuro Miladin (list 563-564 spisa).

Tužitelj je odustao od izvođenja dokaza saslušanjem svjedoka Vilka Kolera jer je isti umro ( ročište 15.7.2008.).

Nisu cijenjeni nalazi i mišljenje vještaka Davorina Štengla i Ankice Milivoj jer se stranke nisu suglasile da se isti koriste, a predmetni nalazi su izrađeni izvan ovog postupka i za potrebe stranke koja je iste nalaze naručila, dok je u ovom postupku provedeno građevinsko vještačenje po građevinskom vještaku Dragutinu Gergely i stranke nisu imale prigovora glede imenovanja istog vještaka.

Čitanjem čl. 8. ugovora o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta-Prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz hotel "Esplanade" sklopljen između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovko od 5. ožujka 1992. je razvidno da se Grad Zagreb obvezao u cijelosti podmiriti troškove rušenja Oleander terase i nužnog izmještanja postojećih uređaja Hotela i to dizel agregata i usisa svježeg zraka u ventilacioni sistem, kao i troškove vraćanja u prvotno stanje Oleander terase (list 5-9 spisa).

Aneksom ugovora o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz Hotel "Esplanade" od 9. ožujka 1993. sklopljen između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovko u čl. 12. je ugovoreno da ugovorene strane suglasno utvrđuju da će troškove vraćanja Oleander terase u prijašnje stanje snositi Grad Zagreb.

Iz nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Dragutina Gergely je razvidno da se iz nacрта po tvrtki Plan od lipnja 1989. može zaključiti postojeće stanje Oleander terase (list 273 i 274 spisa) te je na listu 273 naznačen tlocrt podruma, a na listu 274 tlocrt prizemlja-postojeće stanje, te je takve iste nacрте dostavio i tuženik. Iz nacрта se može zaključiti da se Oleander terasa nalazi na istočnoj strani hotela Esplanade. Ispod terase, na južnom dijelu, nalazi se podrum u kojem se nalaze prateći sadržaji ( spremišta, sanitarni čvor, kancelarije, prostor disel el. agregati). Ploha terase je služila za ugostiteljske potrebe, sa pristupom sa južne strane, kao i stepeništem na sjeveroistočnoj strani. Na južnoj strani, uz pristupne stepenice, bio je uzdignut "podij" sa stepenicama. Taj "podij" je bio uzdignut od plohe terase za 1,17 m.

Iz usmenog očitovanja vještaka Dragutina Gergely je razvidno da radovi vezani uz trošak građenja i rušenja okruglog paviljona na Oleander terasi nisu bili predmet vještačenja i nisu obuhvaćeni nalazom i mišljenjem vještaka. Također iz iskaza svjedoka Krunoslava Bencarića je razvidno da je na Oleander terasi bio valjkasti paviljon izrađen od Desar d.d. i da su konzervatori tražili da se ukloni jer ga nisu mogli vidjeti i valjkasti paviljon nije imao građevinsku dozvolu te je valjkasti paviljon uklonjen od Rusana ( Andrija Rusan- projektant voditelj i koordinator projekta Desar d.d.) te da rušenje paviljona nema veze sa vraćanjem Oleander terase u prvobitno stanje. Iz dopisa poduzeća Domorad d.o.o. naslovljen na Gradski zavod za izgradnju i uređenje od 12. veljače 1997. je razvidno da isti dostavlja troškovnik za vraćanje Oleander terase u prvobitno stanje, a nigdje ne navodi rušenje Oleander terase, te prema tome poduzeće Domorad nije izvodilo radove na rušenju Pavillona Oleander terase (list 91 spisa). Na temelju nalaza i mišljenja vještaka Dragutina Gergely i svjedoka Krunoslava Bencarića te dopisa poduzeća Domorad d.o.o. naslovljen na Gradski zavod za izgradnju i uređenje od 12. veljače 1997. (list 91 spisa) je razvidno da troškovi rušenja okruglog paviljona na Oleander terasi ( Pavillon Oleander) nemaju veze sa vraćanjem Oleander terase u prvobitno stanje, a osobito kada se uzme u obzir opis Oleander terase ( razvidno iz građevinskog vještačenja: list 466 spisa ) prije započinjanja radova na shopping centru Importane.

Glede mogućnosti vraćanja Oleander terase u prvobitno stanje su saslušani svjedoci: Mladen Vedriš i Đuro Miladin te je provedeno građevinsko vještačenje na istu okolnost.

Iz iskaza svjedoka Mladena Vedriša ( u sporno vrijeme predsjednika Izvršnog vijeća Skupštine grada Zagreba i potpisnika ugovora o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta - Prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz hotel "Esplanade" sklopljen između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovka od 5. ožujka 1992. ) je razvidno da je tendencija bila da se Oleander terasa kao i svi drugi radovi koji su izvođeni na Hotelu Esplanade približe izvornom povijesnom obliku koliko je to moguće s obzirom na zahvat izgradnje podzemne garaže. Tendencija je bila da se projekt arhitektonski što više približi izvornom povijesnom obliku koliko je to moguće uz novu investiciju (list 562-563 spisa).

Iz iskaza svjedoka Đure Miladina ( direktora Hotela Esplanade od 1988. do 1994.) je razvidno da je tendencija bila da se Oleander terasa vrati u prvobitno stanje koliko je to moguće s obzirom da je promijenjen ulaz sa južne strane (list 563 spisa).

Iz provedenog građevinskog vještačenja po vještaku Dragutinu Gergely je razvidno da vraćanje Oleander terase u prvobitno stanje nije moguće ( misli se na vanjski oblik). Ovo iz razloga što je na južnom dijelu terase izgrađen ulaz u podzemnu garažu, pa se na južnom dijelu pokazuje uzvišenje nešto drugačijeg oblika i dimenzija u odnosu na ranije stanje. Također zbog izvedbe podzemnih garaža i centra "Importane" na sjeveroistočnoj strani nisu sagrađene pristupne stepenice. Zbog izgradnje podzemnih garaža i centra "Importane", pristup na Oleander terasu je sa sjeverne strane, odnosno uz glavni ulaz u objekt hotela, dok pristup preko ranijih stepenica više nije moguć, jer nisu izvedene, te iz samog objekta hotela ( kao i prije rušenja). Naime, nekadašnje pristupne stepenice sa vanjske strane i to sa južne strane, istočne strane te sjeveroistočne strane nisu izvedene. Ne uzimajući u obzir pristupne stepenice sa vanjske strane, kao i izveden ulaz u podzemnu garažu, a sve u pogledu vanjskog oblika te dimenzija, Oleander terasa je po obliku i namjeni kao i prije rušenja (list 466-467 spisa).

Prihvaćeni su iskazi svjedoka: Krunoslava Bencarića, Martina Vedriša i Đure Miladina kao životno uvjerljivi, logični, objektivni i isti su svjedočili o činjenicama koje su im bile poznate.

Na temelju iskaza svjedoka: Mladena Vedriša i Đure Miladina i provedenog građevinskog vještačenja po vještaku Dragutinu Gergely je razvidno da vraćanje Oleander terase u prvobitno stanje nije moguće, pri tom se misli na vanjski izgled (razvidno iz provedenog građevinskog vještačenja) iz razloga što je na južnom dijelu terase izgrađen ulaz u podzemnu garažu, pa se na južnom dijelu pokazuje uzvišenje nešto drugačijeg oblika i dimenzija u odnosu na ranije stanje. Ne uzimajući u obzir pristupne stepenice sa vanjske strane, kao i izveden ulaz u podzemnu garažu, sve u pogledu vanjskog oblika te dimenzija, Oleander terasa je po obliku i namjeni kao i prije rušenja ( razvidno iz provedenog građevinskog vještačenja). Iz iskaza svjedoka Mladena Vedriša je razvidno da je Grad Zagreb prilikom potpisivanja ugovora o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta - Prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz hotel "Esplanade" sklopljen između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovka od 5. ožujka 1992. (list 5-9 spisa) imao spoznaju da postoji mogućnost da se Oleander terasa u cijelosti neće moći vratiti u prvobitno stanje ( " Tendencija je bila da se Oleander terasa, kao i svi drugi radovi koji su izvođeni na Hotelu približe izvornom povijesnom obliku, koliko je to bilo moguće s obzirom na zahvat izgradnje podzemne garaže. Tendencija se bila da se projekt arhitektonski što više približi izvornom povijesnom obliku koliko je to moguće uz novu investiciju."). U konkretnom slučaju, Oleander terasu nije bilo moguće vratiti u prvobitno stanje glede vanjskog izgleda zbog izgradnje podzemne garaže i izgradnje "Importane" centra. Pri tom se misli na terasu kao kompletni objekt i to podrumski dio i dio u prizemlju. Iz razloga što se danas ispod terase nalaze prostori podzemne garaže i "Importane" centar. Međutim, sama ploha Oleander terase kakva je danas u naravi služi svojoj funkciji i nebitno je različita od ranijeg stanja ( osim vanjskih stepenica i pristupa u podzemnu garažu).



Nije točna tvrdnja tuženika da je nesporno da su radovi na Oleander terasi završeni 1995. (podnesak tuženika-list 289-290 spisa) jer iz dopisa Domorada d.o.o. s troškovnikom naslovljen na Gradski zavod za izgradnju i uređenje od 12. veljače 1997. (list 91 spisa) je razvidno da na dan 12. veljače 1997. izvedena većina radova. Iz usmenog očitovanja vještaka Dragutina Gergely je razvidno da na dan očevida nisu završeni svi radovi. Dakle, netočna je tvrdnja tuženika da su 1995. završeni radovi.

Zapisnik o otvaranju ponuda od 1. rujna 1993. te ponuda poduzeća Tehnika od 13. kolovoza 1993. ne sadrže detaljni opis vrste i opsega radova, vrste i količine materijala te isti nisu podobni za ocjenu radova na vraćanju Oleander terase u prvobitno stanje.

Ponuda poduzeća Domorad od 31. svibnja 1994. je sačinjena na temelju određenih vrata i opsega radova te količine i kvalitete materijala što je prethodno procijenio projektant Dresar d.d. iz Zagreba, Klaićeva 44.

Čitanjem ugovora o izvođenju radova sklopljen između tužitelja kao investitora i poduzeća Domorad p.o. od 16. lipnja 1994. kao izvoditelja i Aneksa ugovora o izvedbi građevinsko obrtničkih radova između istih stranaka od 7. srpnja 1994. i Aneksa ugovora od 24. travnja 1995. sklopljen između tužitelja i Domorad d.o.o. je razvidno da Domorad d.o.o. izvođač radova na Oleander terasi angažiran od strane tužitelja kao investitora (list 14-19 spisa).

Ugovor o zajedničkom ulaganju u izgradnju podzemnog parkirališta i poslovnog prostora istočno od hotela Esplanade koji je priložio tuženik nema datum, a niti je potpisan od strane ugovornih stranka tako da je isti irelevantan za ovaj spor.

Grad Zagreb je raspisao natječaj 1997., dakle više godina nakon što je tuženik preuzeo obvezu podmirjenja obveze vraćanja Oleander terase u prvobitno stanje i nakon što je većina radova bila izvedena od Domorad d.o.o. (razvidno iz dopisa Domorada d.o.o. s troškovnikom naslovljen na Gradski zavod za izgradnju i uređenje od 12. veljače 1997. - list 91 spisa), a odluka koji je najpovoljniji ponuđač nikad nije donijeta.

Tijekom parničnog postupka tuženik nije dostavio dokumentaciju kojim je određen opseg i vrsta radova Zaključka Komisije od 1. prosinca 1997. iz koje je bio vidljiv opseg i količina radova i količina ugrađenog materijala i ponuda prikupljenih 17. veljače 1997., a kako je traženo tijekom postupka, primjerice rješenjem od 22. ožujka 2001. tako da je teret dokazivanja na tuženiku, a tuženik isto nije dostavio, pa tvrdnje tuženika kojima osporava opseg i količinu radova i količinu ugrađenog materijala, a pozivajući se na istu dokumentaciju je neargumentirana i nedokazana.

Iz nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Dragutina Gergely i usmenog očitovanja istog je razvidno da je provedenim očevidom dana 13. prosinca 2001. i priloženog troškovnika-iskaz radova na terasi Oleander (list 367-400 spisa) razvidno da se radi o radovima na dovršenju Oleander terase, zajedno sa radovima izmještanja dizel agregata i radovima usisa svježeg zraka u ventilacionom sustavu.

Iz provedenog građevinskog vještačenja po vještaku Dragutinu Gergely na terasi Oleander je razvidno da su izvedeni betonski i armirano-betonski radovi, zidarski radovi, izolatorski radovi, kamenarski radovi, bravarski radovi, soboslikarski-ličilački radovi, radovi vodovoda i kanalizacije, elektroinstalaterski radovi, ukupno 763.918,77 DEM-a (763.918,77 DEM-a za izvedene radove i 296.470,87 DEM-a za neizvršene radove = 1.060.389,55 DEM-a.) Izmještanje dizel agregata iznosi 101.336,36 DEM-a, a izmještanje usisa svježeg zraka za Hotel Esplanade iznosi 4.354,67 DEM-a. Izvedeni radovi na Oleander terasi za izvedene betonske i armirano-betonske radove, zidarske radove, izolatorske radove, kamenarske radove, bravarske radove, soboslikarsko-ličilačke radove, radove vodovoda i kanalizacije, elektroinstalaterske radove iznose 763.918,77 DEM-a, a trošak izmještanja dizel agregata iznosi 101.336,36 DEM-a, a izmještanje usisa svježeg zraka za Hotel Esplanade iznosi

4.354,67 DEM-a, ukupno 869.609,80 DEM-a, što iznosi 444.622,79 EUR-a na dan 1.1.2002. (tečaj na dan 1.1.2002. - 1 EUR = 7,442292 kuna), ukupno 3.309.012,60 kuna.

U usmenom očitovanju na prigovore tuženika iz podneska od 9. rujna 2009. (list 475-478 spisa) je građevinski vještak Dragutin Gergely objasnio da se u konkretnom predmetu radi isključivo o građevinskim radovima dovođenja Oleander terase u prvobitno stanje, kao i troškovima istih radova. U troškovniku koji je prilog nalaza i mišljenja nisu sadržani nikakvi drugi radovi, koji bi se eventualno odnosili na garaže i kancelarijski prostor odnosno kako to tuženik navodi na podrumski dio ispod Oleander terase. Također da je iz dopune nalaza i mišljenja razvidno da je bio na očevidu. Objašnjava da je naveo stavke koje se odnose i na paviljon Oleander jer je tuženik navodio da bi u procijenjenim troškovima bili sadržani i troškovi izgradnje paviljona na Oleander terasi, međutim iz troškovničkog dijela procjene razvidno je da troškovi izgradnje paviljona nisu obuhvaćeni, a u točki 3 i 4. dopune nalaza i mišljenja nabrojane su stavke koje se odnos na okrugli paviljon te koje nisu obuhvaćane u troškovnicima dovođenja terase u prvobitno stanje. Što se tiče opločenja kulir pločama takvo opločenje je bilo predviđeno osnovnim troškovnikom dovršenja Oleander terase i takvo opločenje je obuhvaćeno i u procijenjenoj vrijednosti Oleander terase.

Prihvaćen je nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Dragutina Gergely kao stručan, argumentiran, jasan i razložen jer je iz istog razvidno da troškovi okruglog paviljona terase Oleander nisu bili predmet vještačenja, te je vještak objasnio zbog čega se Oleander terasa ne može vratiti u prvobitno stanje, te je razlučio iznose izvedenih radova u novčanom iznosu i neizvedenih radova kao i vrstu istih te da su radovi izvršeni sukladno građevinskoj knjizi i provedenom očevidu, dok predmet vještačenja građevinskog vještaka nije bilo pitanje da li je tužitelj iste radove platio Domoradu d.o.o. jer to i nije bio njegov zadatak, tako da se prigovori tuženika ukazuju neosnovanim, a kako nema proturječja u nalazu i mišljenju vještaka odbijen je prijedlog tuženika o obnovi građevinskog vještačenja.

Iz nalaza i mišljenja financijskog vještaka Igora Kaluđera je razvidno da prema trima privremenim situacijama (prva 13/97, druga 22/97 i treća 26/97) je tužitelj platio Domoradu d.o.o. radove na hotelu Esplanade u ukupnom iznosu od 10.067.493,72 kuna dana 26. prosinca 1997., međutim ne može razlučiti koliki je dio plaćen za vraćanje terase Oleander u prvobitno stanje.

Prihvaćen je nalaz i mišljenje financijskog vještaka Igora Kaluđera kao argumentiran i razložen.

Iz provedenog financijskog vještačenja je razvidno da je tužitelj platio Domoradu d.o.o. izvođenje ugovorenih radova na hotelu Esplanade i da je plaćanje izvršeno 26. prosinca 1997., dakle u to su uključeni i radovi za vraćanje Oleander terase u prvobitno stanje, izmještanja dizel agregata te izmještanje usisa svježeg zraka za Hotel Esplanade.

Člankom 8. Ugovora o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta - Prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz hotel "Esplanade" sklopljen između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovka od 5. ožujka 1992. (list 5-9 spisa) nije derogiran naknadnim aneksima. U toj odredbi je ugovoreno da će tuženik podmiriti troškove nužnog izmještanja dizel agregata i usisa svježeg zraka u ventilacijski sustav te konačno vraćanje Oleander terase u prvobitno stanje.

Člankom 8. Ugovora o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta - Prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz hotel "Esplanade" sklopljen između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovka od 5. ožujka 1992. (list 5-9 spisa) je ugovoreno da će tuženik podmiriti troškove nužnog izmještanja dizel agregata i usisa svježeg zraka u ventilacijski sustav te konačno vraćanje Oleander terase u prvobitno stanje i Aneksom ugovora sklopljenog između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovka o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta - Prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz hotel "Esplanade" od 9. ožujka 1993. (list 10-



13 spisa) u članku 12. se Grad Zagreb obvezao da će podmiriti troškove vraćanja Oleander terase u prvobitno stanje.

Prema čl. 17. st. 1. i 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj: 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01; dalje: ZOO-a), sudionici u obveznom odnosu dužni su izvršiti svoju obvezu i odgovorni su za njezino ispunjenje, a obveza se može ugasiti samo suglasnošću volja sudionika u obveznom odnosu ili na temelju zakona. Člankom 12. ZOO-a, propisuje da su u zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici dužni pridržavati načela savjesnosti i poštenja. Člankom 262. st. 1. ZOO-a, vjerovnik u obveznom odnosu ovlašten je od dužnika zahtijevati ispunjenje obveze, a dužnik je dužan ispuniti je savjesno u svemu kako glasi.

Iz čl. 8. Ugovora o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta - Prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz hotel "Esplanade" sklopljen između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovka od 5. ožujka 1992. (list 5-9 spisa) i čl. 12. Aneksa ugovora sklopljenog između Grada Zagreba, Hotela Esplanade i Cirila Zovka o financiranju pripreme građevinskog zemljišta i izgradnje podzemnog objekta - Prodajno-poslovnog prostora i javne garaže uz hotel "Esplanade" od 9. ožujka 1993. je utvrđeno da je obveza tuženika da podmiri troškove vraćanja Oleander terase u prvobitno stanje i trošak nužnog izmještanja dizel agregata i usisa svježeg zraka u ventilacijski sustav. Iz provedenog građevinskog vještačenja po vještaku Dragutinu Gergely je razvidno da su izvedeni betonski i armirano-betonski radovi, zidarski radovi, izolatorski radovi, kamenarski radovi, bravarski radovi, soboslikarski-ličilački radovi, radovi vodovoda i kanalizacije, elektroinstalaterski radovi na vraćanju Oleander terase u prvobitno stanje te da su izvršeni radovi nužnog izmještanja dizel agregata i usisa svježeg zraka u ventilacijski sustav, što ukupno iznosi 3.309.012,60 kuna, pa je na temelju čl. 17. st. 1. i 2., 12. i 262. st. 1. ZOO-a, prihvaćen tužbeni zahtjev tužitelja kao osnovan u iznosu 3.309.012,60 kuna, dok je odbijen za neizvedene radove u iznosu 335.440,82 kuna na terasi Oleander prilikom povratka terase u prvobitno stanje.

Iz financijskog vještačenja po vještaku Igoru Kaluđeru je razvidno da je po trima privremenim situacijama tužitelj platio izvođaču Domoradu d.o.o. izvedene radove na hotelu Esplanade dana 26. prosinca 1996., dakle isto uključuje i radove vraćanja Oleander terase u prvobitno stanje radovi te nužnog izmještanja dizel agregata i usisa svježeg zraka u ventilacijski sustav, pa su kamate na temelju čl. 277. ZOO-a, suđene od slijedećeg dana od dana plaćanja, dana 27. prosinca 1997. do isplate, dok je tužitelj odbijen za potraživanje kamata za razdoblje od 6. lipnja 1997. jer tada radovi nisu plaćeni, pa sve do dana plaćanja 26. prosinca 1997.

Odluka o trošku se temelji na čl. 154. st. 2. i čl. 155. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07-Odluka USRH, 84/08, 96/08-Odluka USRH, 123/08-ispr. i 57/11, 148/11, 25/13 i 89/14; dalje: ZPP-a), zatraženim troškovnicima i vrijednosti predmeta spora (3.644.453,42 kuna).

Tužitelju su dosuđeni troškovi zastupanja po punomoćniku, odvjetniku i to za sastav tužbe -3.674 boda, sastavi podnesaka 31.1.2001., 26.2.2001., 19.4.2001., 19.10.2001., 28.8.2002., 26.2.2007., 14.12.2015., 30.6.2016., 6.12.2016., 13.11.2017.- ukupno se priznaju 4 podneska -14696 bodova (4 x 3674 boda), sastavi podnesaka 28.11.2001., 10.6.2010., 11.12.2013., 8.3.2016., 21.3.2016., 11.5.2016. i 9.2.2017. - 350 bodova (7 x 50 bodova) po Tbr. 8/3, zastupanje na raspravama 23.1.2001., 22.3.2001., 22.10.2001., 15.1.2003., 7.3.2007., 15.7.2008., 1.6.2010., 16.12.2015., 23.2.2016., 15.6.2016. i 9.1.2017. - 40414 bodova (11 x 3.674 bodova), zastupanje na ročištu 24.9.2001. - 1837 bodova po Tbr. 9/2, pristup očevidu 13.12.2001. - 3.674 boda po Tbr. 9/7, sastav žalbe -3.674 bodova po Tbr. 10, ukupno 68319 bodova prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine, broj:

103/14, 118/14 i 107/15) uz vrijednost boda od 10,00 kuna i PDV-a ( 25%) u iznosu 170.797,50 kuna, ukupno 853.987,50 kuna.

Tužitelju nije priznat trošak sastava odgovora za žalbu od 16.5.2003. jer isto nije bilo potrebno za vođenje postupka na temelju čl. 155. ZPP-a, te za ročište 17. siječnja 2008. jer isto nije ni održano, te za podneske 28.4.2008., 8.12.2008., 10.12.2014., 15.6.2015., 29.7.2015., jer nisu bili potrebni za vođenje postupka u smislu čl. 155. ZPP-a, a tužitelju nije priznat trošak sastava podneska 17.1.2014., na temelju čl. 156. ZPP-a, te zatražen trošak za podnesak od 21.1.2009., jer isti nije priložen spisu.

Razmjerno uspjehu tužitelja u sporu u omjeru 90% tužitelju je dosuđeno 768.588,75 kuna.

Tužitelju su priznati troškovi građevinskog vještačenja u iznosu 25.956,00 kuna, sudska pristojba za tužbu u iznosu 10.000,00 kuna i za presudu u iznosu 5.000,00 kuna, trošak sudskog dostavljača za dostavu poziva svjedoku Đuri Miladinu u iznosu 117,20 kuna i troškovi financijskog vještačenja u iznosu 3.000,00 kuna, ukupno 44.073,20 kuna kao nužni i opravdani troškovi.

Parnični trošak tužitelja se sastoji od troškova zastupanja po punomoćniku, odvjetniku u razmjenom iznosu 768.588,75 kuna i troškovi građevinskog vještačenja u iznosu 25.956,00 kuna, sudska pristojba za tužbu u iznosu 10.000,00 kuna i za presudu u iznosu 5.000,00 kuna, trošak sudskog dostavljača za dostavu poziva svjedoku Đuri Miladinu u iznosu 117,20 kuna i troškovi financijskog vještačenja u iznosu 3.000,00 kuna, ukupno 812.661,95 kuna.

Tužitelju su na njegov zahtjev na temelju čl. 30. st. 1. Ovršnog zakona (Narodne novine, broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17), dosuđene zakonske zatezne kamate na parnični trošak od donošenja presude do isplate.

Tuženiku nije suđen trošak jer je tužitelju dosuđen razmjerni iznos troška.

U Zagrebu, dana 12. ožujka 2018. godine

Sutkinja:  
Snježana Karlušić, v.r.

Uputa o pravom lijeku:

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 dana, s tim da strankama koje su uredno obaviještene o ročištu na kojoj se presuda objavljuje rok za žalbu teče od dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje, a stranci koja nije uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje rok za žalbu teče od dana primitka presude. Žalba se podnosi pisanim putem ovog suda u pet istovjetnih primjeraka, a o istoj odlučuje Županijski sud.

DNA:

pun. tužitelja  
pun. tuženika

Za točnost otpredavka-ovlaštenu službenik  
Jasminka Korica

