

GORTAN-ZADAR d.o.o. u stečaju

N/p: gospođa Iva Petanjek, stečajna upraviteljica

**Andrije Hebranga 3
23 000 Zadar**

Predmet: - Analiza pravnog položaja GORTAN-ZADAR d.o.o. u stečaju (dalje u tekstu: Gortan -Zadar) u predmetima Trgovačkog suda u Zadru, posl. br. P-233/14, P-18/2017 kao podloga odluke skupštine vjerovnika stečajnog dužnika
- Prijedlog odluke skupštine vjerovnika stečajnog dužnika

Poštovana gospođo Petanjek,

Niže se nalazi kratak prikaz parničnih postupaka u kojima se na aktivnoj ili pasivnoj strani nalazi Gortan - Zadar, uz pravno mišljenje o osnovanosti traženja stranaka u navedenim postupcima i uz osvrt na svrsishodnost daljnjeg postupanja po interese vjerovnika stečajnog dužnika, a s ciljem očuvanja imovine stečajne mase i izbjegavanja daljnjih troškova parničjenja.

I. Trgovački sud u Zadru, Gortan – Zadar c/a Grad Zadar, posl. br. P-233/14

Tužbeni navodi

U navedenom predmetu, Gortan Zadar kao tužitelj, ističe da je bio investitor stambeno poslovnih zgrada na lokaciji TIZ i vlasnik građevinskog zemljišta, koje se sastoji od sljedećih čestica:

4783/6, 4790/1, 4790/2, 4790/7, 4790/15, 4790/17, 4790/18, 4790/19, 4790/20, 4790/21, 4790/23, 4790/25, 4790/26, 4790/27, 4790/28 i 9359/2 k.o. Zadar sveukupne površine 63.342 m².

Nadalje, navodi da je kao obveznik plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju stambeno poslovnih jedinica zaključio s Gradom Zadrom Ugovor od 28. listopada 2004. godine, kao i Dodatak br. 1. od 27. listopada 2009., sve temeljem čl. 33. Zakona o komunalnom gospodarstvu.

Tužitelj drži da ga je navedenim ugovorom Grad Zadar oslobodio obveze plaćanja komunalnog doprinosa u zamjenu da tužitelj sam izgradi sve potrebne objekte i uređaje komunalne infrastrukture koji se financiraju iz komunalnog doprinosa i koji su predviđeni Detaljnim planom uređenja lokacije TIZ.

Nadalje, prema procjeni troškova izgradnje komunalne infrastrukture (koja čini sastavni dio Ugovora) tuženik je na dan potpisivanja ugovora (28.10.2004.) izračunao komunalni doprinos u visini od 6.577.668,65 kn, iako su, prema navodima tužbe, stranke već u trenutku zaključenja ugovora znale da će vrijednost zemljišta namijenjenog za izgradnju komunalne infrastrukture, te stvarna vrijednost radova na izgradnji objekata i uređaja kom. infrastrukture premašiti iznos

od 6.577.668,65 kn, koliko bi iznosilo zaduženje tužitelja prema tada važećoj Odluci Grada Zadra o visini komunalnog doprinosa.

Tužitelj tvrdi da tuženik nije imao sredstava, niti volje, izgraditi na području TIZ-a potrebne objekte i uređaje koji se financiraju iz komunalnog doprinosa i koji su predviđeni Detaljnim planom uređenja lokacije TIZ, pa su stranke postigle sporazum prema kojem će tužitelj izvesti sve te radove i objekte sa zemljištem koje je namijenjeno javnoj Uporabi i prenijeti ih u vlasništvo tuženika.

Prema stavu tužitelja, tuženik se zauzvrat obvezao prihvatiti stvarnu količinu i vrijednost izvedenih radova prema konačnoj situaciji, te sukladno utvrđenoj vrijednosti radova na izgradnji objekata i uređaja uvećanoj za vrijednost pripadajućeg zemljišta, priznati tužitelju tu vrijednost kao obvezu plaćanja komunalnog doprinosa.

Tužitelj drži da je sve svoje obveze prema tuženiku u pretežitom dijelu ispunio.

Dana 27. listopada 2009. stranke su zaključile Dodatak 1. Ugovoru od 27. listopada 2009. godine.

Tim su dodatkom, prema navodima tužitelja, stranke usuglasile da je tužitelj izvršio veći dio obveze izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture i da će mu tuženik izdati obračunske situacije i konačnu obračunsku situaciju, te su u svrhu ispunjenja te obveze stranke započele proces usklađenja veličina i oblika čestica s detaljnim planom uređenja i parcelacije lokacije TIZ.

S tim se ciljem, tuženik, barem prema stavu tužitelja, obvezao otkupiti od tužitelja nekretnine i to: čest. zem. 4790/1 k.o. Zadar u površini od 21.324 m² (*umanjenu za dio koji će biti pripojen ulici Dr. F Tuđmana*), čest. zem. 4790/15 k.o. Zadar u površini od 100 m², čest. zem. 4790/19 u površini od 49 m², čest. zem. 4790/21 u površini od 90 m² i čest. zem. 9359/2 u površini od 914 m².

Tužbom se, nadalje, navodi da tuženik do danas nije ispunio svoju obvezu i otkupio navedene nekretnine.

Budući da je Ugovorom od 28. 10 2004. regulirana obveza plaćanja komunalnog doprinosa prema okvirnom iznosu zaduženja (*procjena: 6.577.668,65*), tuženik je dopisom od 16. 4. 2010. utvrdio ukupnu potencijalnu obvezu komunalnog doprinosa za tužitelja u iznosu od 15.673.764,00 kn

U skladu s tim tuženik je pozvao tužitelja da mu dostavi privremenu obračunsku situaciju za izgrađene objekte komunalne infrastrukture do iznosa od 9.330.264,22 kn (koliko je tada iznosio komunalni doprinos za izgrađene objekte na TIZ-u), a na temelju čega će se izvršiti prijebaj obveze po situaciji s obvezom komunalnog doprinosa.

Također, tuženik je pozvao tužitelja da mu daruje ili prebije s obvezom komunalnog doprinosa koja će nastati za zgrade koje će se tek izgraditi, izgrađene objekte komunalne infrastrukture iznad iznosa od 9.330.264,22 kn, kao i da mu prenese bez naknade u vlasništvo zemljište koje je DPU predvidio kao javnu površinu, s pozivom na Dodatak 1. Ugovoru od 27. 10. 2009.

Iz navedenog je postupanja, prema stavu tužitelja, postalo izvjesno da tuženik ne želi ispuniti svoje ugovome obveze.

Tužitelj je, prema vlastitoj tvrdnji, u većoj mjeri izgradio sve objekte i uređaje komunalne infrastrukture koji su bili predviđeni DPU-om za lokaciju TIZ, pri čemu su stvarni troškovi izgradnje premašili iznos obračunatog komunalnog doprinosa od 15.673.764,00 kn.

Neovisno o navedenom, tužitelj je ipak ponudio tuženiku da mu kao komunalni doprinos prizna iznos od 27.175.853,52 kn na temelju izračuna prema Odluci Grada Zadra o visini komunalnog doprinosa i da preuzme u vlasništvo nekretnine oznake čest. zem. 4790/1, 4790/15, 4790/19, 4790/21 i 9359/2 k.o. Zadar, s tim da bi se naknada za to zemljište ugovorila naknadno.

Pri tome se tužitelj pozvao na mišljenje nadležnog ministarstva koje je u konkretnom slučaju zauzelo stav da se stvarni troškovi financiranja gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture temeljem ugovora iz čl. 33. ZKG mogu priznati u iznos komunalnog doprinosa do maksimalnog iznosa ropisanog čl. 31. ZKG

Tuženik nije pristao na tužiteljevu ponudu smatrajući da obveza komunalnog doprinosa za tužitelja iznosi 9.330.264,22 kn, te je vratio tužitelju obračunsku situaciju 1.

Tuženik je odbio ispuniti svoje ugovorne obveze prema tužitelju, smatrajući da je tužitelj dužan predati tuženiku u vlasništvo ugovoreno zemljište te objekte i uređaje komunalne infrastrukture bez ikakve naknade, dakle, prema mišljenju tužitelja, sasvim besplatno.

Unatoč tome, tužitelj je ponovno pozvao tuženika da ispuni svoje ugovorne obveze jer je do tada stvarna vrijednost izvedenih radova na objektima i uređajima komunalne infrastrukture iznosila 16.425.540,85 kn, s tim da je planirano izvođenje dodatnih radova u vrijednosti do 5.166.000,00, tako da bi ukupna vrijednost svih izvedenih radova iznosila 21.591.540,84 kn.

S ciljem postizanja mirnog rješenja spora stranke su pokrenule i arbitražni proces mirenja pred HGK, ali bez uspjeha.

U tom pravcu tuženik je izjavom od 23. 12. 2012. priznao namjeru kupnje predmetnih nekretnina po tržišnoj cijeni.

Unatoč činjenici da se je tuženik čl. 1. Dodatka Ugovoru obvezao otkupiti od tužitelja nekretnine čest. zem. 4790/1, 4790/15, 4790/19, 4790/21 i 9359/2 k.o. Zadar po tržišnoj cijeni, da je tu svoju obvezu priznao u izjavi od 23.12.2012., tuženik nije ispunio preuzetu obvezu zbog čega je tužitelj pretrpio ogromnu imovinsku štetu.

Vrijednost predmetnog zemljišta na tržištu, prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka Gorana Lovrinova, iznosi 315 EUR/m².

Predmetne nekretnine čest. zem. 4790/1 k.o. Zadar u površini od 21.324 m², čest. zem. 4790/15 k.o. Zadar u površini od 100 m², čest. zem. 4790/19 u površini od 49 m², čest. zem. 4790/21 u površini od 90 m² i čest. zem. 9359/2 u površini od 914 m² u ukupnosti imaju površinu od 22.576 m² pa je tržišna vrijednost predmetnog zemljišta procijenjena na ukupno 53.335.800,00 kn.

Komunalni doprinos za izgrađene objekte na lokaciji TIZ u vlasništvu tužitelja procijenjen je na 9.330.264,22 kn.

Stvarna vrijednost izvedenih radova na objektima i uređajima komunalne infrastrukture iznosi, prema procjeni SK IGH, iznosi 15.019.832,60 ili uvećano za PDV % 18.744.790,75 kn.

Dakle, tužitelj je stvarno izveo radove na izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture koji premašuju zakonsku obvezu plaćanja komunalnog doprinosa za 9.444.526,53 kn (18.744.790,75 - 9.330.264,22).

Sukladno postignutom dogovoru, tuženik je morao tužitelju priznati ukupan iznos izvedenih radova kao utvrđenu obvezu plaćanja komunalnog doprinosa. Postupajući u dobroj vjeri tužitelj je u svojim poslovnim knjigama prikazao upravo taj dogovoreni iznos kao utvrđeni iznos komunalnog doprinosa. Na taj način je tužitelj kao trošak na ime plaćanja komunalnog doprinosa zaračunao stvarnu vrijednost objekata i uređaja komunalne infrastrukture sa zemljištem, koje se je obvezao predati u vlasništvo tuženiku.

Samo na ovaj način stranke su u ispunjenju svojih ugovornih obveza mogle ispuniti načelo jednake vrijednosti uzajamnih davanja.

Ali problem je nastao kada je tuženik bezrazložno i naprasito odbio ispuniti svoje ugovorne obveze prema tužitelju na način da mu je odbio priznati kao obvezu plaćanja komunalnog doprinosa stvarnu vrijednost izvedenih radova sa zemljištem. Postupajući na taj način tuženik je doveo tužitelja u poziciju da mu na ime komunalnog doprinosa, koji je izračunat na 15.673.764, 00 kn, preda izgrađene objekte i uređaje komunalne infrastrukture vrijednosti 18.744.790,75 kn i zemljište vrijednosti od 53.335.800,00 na ime ispunjenja obveze plaćanja komunalnog doprinosa od 15.673.764, 00 kn.

Dakle, tuženik je zahtijevao od tužitelja da mu ispuni novčanu obvezu plaćanja doprinosa od 15.673.764,00 kn na način da mu preda u vlasništvo imovinu vrijednu 72.080.590,75 kn

Dokaz: uvid u privremenu situaciju 37. od 31.7.2010.

Tužitelj je iznio i tvrdnje da je zbog neispunjenja tuženikovih obveza pretrpio i (popratnu) štetu na svojim drugim pravnim dobrima, a koja šteta se očituje u nemogućnosti dovršenja projekta i prodaje stanova, te stečaju tvrtke kćeri Gortan građenje d.o.o. Zadar, kao i u plaćanju kamata na manje obračunati porez. Ukupnu popratnu štetu tužitelj je procijenio na 20.000.000,00 kn.

Slijedom svega navedenog, tužitelj tužbom od tuženika potražuje iznos od 82.780.326,53 kn sa zateznim kamatama od 14. svibnja 2013. godine, kao dana podnošenja tužbe.

Odgovor na tužbu

Grad Zadar kao tuženik, u odgovoru na tužbu ističe da se predmetnim Ugovorom tužitelj, kao tadašnji Investitor stambeno poslovnih građevina na lokaciji TIZ (*obuhvat DPU-a TIZ Zadar*) i vlasnik čest. zem. upisanih u z.k.ul. 8410; 10053 i 11535 sve k.o. Zadar, obvezao izgraditi o svom trošku sve potrebne objekte i uređaje komunalne infrastrukture, u skladu s DPU Lokacija TIZ Zadar i važećim standardima gradnje, a koji se sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu financiraju iz komunalnog doprinosa. Rok izgradnje utvrđen je do pribavljanja uporabne dozvole za pojedini izgrađeni objekt, a najdulje 5 godina od zaključenja ugovora, te ih se obvezao prenijeti u vlasništvo tuženika.

Dodatkom ugovora iz 2009.g. produžen je rok za ispunjenje tužiteljeve obveze prema tuženiku, te je specificirana cijena zemljišta isključivo za potrebe knjiženja u poslovnim knjigama tuženika i tužitelja.

Predmetni Ugovor zamijenio je, sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu, rješenje o komunalnom doprinosu.

Tuženik drži da je svoju obvezu iz predmetnog ugovora izvršio na način da je temeljem Ugovora, koji je zamijenio Rješenje o komunalnom doprinosu tužitelju izdao dokumente za građenje, te nema daljnjih obveza prema tužitelju, a spreman je svakodobno preuzeti u vlasništvo izgrađenu komunalnu infrastrukturu.

Tuženik, nadalje, smatra da tužitelj svoju obvezu nije ispunio. Naime, premda je predmetna infrastruktura u pretežitom dijelu faktično izgrađena, nije izvršena predaja iste u vlasništvo tuženika.

Tuženik tvrdi da su u trenutku zaključenja ugovora ugovorne strane znale i bile svjesne da je vrijednost infrastrukture na čiju se izgradnju tužitelj obvezao veća od iznosa zaduženja za komunalni doprinos po rješenju, ali su na to pristale nalazeći u tome obostrani interes.

Tužitelj je interes vidio u tome što je vlastitim ulaganjem mogao na svojoj lokaciji izgraditi infrastrukturu u cjelokupnom obimu sukladno DPU-u, a što mu je omogućavalo početak gradnje objekata, te prodaju stanova na navedenoj lokaciji po višim cijenama od prosječnih upravo zbog dovršene i luksuzno izgrađene infrastrukture i uredenog okoliša, a čega svakako ne bi bilo da je tužitelj uplatio dužni iznos temeljem rješenja o komunalnom doprinosu i čekao da njegova lokacija bude, sukladno financijskim mogućnostima tuženika uvrštena u Program izgradnje komunalne infrastrukture, koji donosi Gradsko vijeće.

Tuženik je, pak, prepoznao svoj interes u tome što bi realizacijom ugovora pribavio u vlasništvo infrastrukturu koja je vrednija od iznosa koji bi bio utvrđen rješenjem o komunalnom doprinosu, a istovremeno uređenjem dijela Grada u cjelokupnom obuhvatu DPU- lokacija TIZ, daleko prije nego bi to mogao postići financiranjem iz vlastitih sredstava. Upravo u tom duhu treba razmatrati sve odredbe i ispunjenje obveza ovog ugovora imajući, sukladno članku 5. Ugovora, prije svega na umu svrhu i cilj koji su stranke imale prigodom zaključenja Ugovora.

Tuženik nadalje, ističe da je netočan navod tužitelja da se tuženik obvezao tužitelju prihvatiti stvarnu količinu i vrijednost izvedenih radova prema konačnoj situaciji, te sukladno utvrđenoj vrijednosti radova na izgradnji objekata i uređaja komunalne infrastrukture uvećanoj za vrijednost pripadajućeg zemljišta, priznati tu vrijednost kao obvezu plaćanja komunalnog doprinosa, te se dakle tuženik obvezao tužitelju priznati stvarni iznos troškova izgradnje i građevinskog zemljišta na ime komunalnog doprinosa, a ne vrijednost koju bi inače priznao izračunatu sukladno tada važećoj Odluci tuženika o visini komunalnog doprinosa.

Naprotiv, točno je da je tužitelj je prilikom zaključivanja Ugovora od 28. listopada 2004. godine bio obveznik plaćanja komunalnog doprinosa. Utvrđivanje i naplata komunalnog doprinosa u nadležnosti je jedinica lokalne samouprave i obračunava se temeljem jediničnih iznosa po metru kubnom određenih važećom Odlukom o komunalnom doprinosu.

Zakon o komunalnom gospodarstvu predviđa mogućnost da obveznik komunalnog doprinosa može uz suglasnost jedinice lokalne samouprave i sam snositi troškove gradnje komunalne infrastrukture.

Nadalje, tuženik ističe da je Ugovorom između tužitelja i tuženika od 28. listopada 2004. godine određeno: Člankom 1. „Potpisom ovog Ugovora Investitor se obvezuje na Lokaciji TIZ , koja je u njegovom vlasništvu, a suglasno Detaljnom planu uređenja prostora, o svom trošku izgraditi sve potrebne objekte i uređaje komunalne infrastrukture koji se financiraju iz komunalnog doprinosa."

Člankom 5. „Objekte i uređaje komunalne infrastrukture koje sagradi na Lokaciji TIZ. Investitor se obvezuje po pribavljanju uporabnih dozvola, prenijeti u vlasništvo Gradu Zadru, odnosno drugom tijelu ili pravnoj osobi koju Grad Zadar odredi.“

Člankom 6. st. 1. „Ispunjenjem ovog Ugovora Grad Zadar smatrat će obvezu komunalnog doprinosa na lokaciji TIZ u odnosu na Investitora podmiren.“, iz čega proizlazi da se tužitelj obvezao izgraditi komunalnu infrastrukturu koja se financira iz komunalnog doprinosa i prenijeti je u vlasništvo tuženiku, a ispunjenjem te ugovorene obveze tuženik će smatrati obvezu komunalnog doprinosa podmirenom.

Također, netočna je tvrdnja tužitelja da je sve svoje obveze prema tuženiku u pretežitom dijelu ispunio. Naprotiv, nesporno je da je tužitelj izgradio većinu ugovorene komunalne infrastrukture, ali istu nije prenio vlasništvo tuženiku, što znači da nije ispunio ugovornu obvezu.

Jednako tako, prema tvrdnjama tuženika, netočna je tvrdnja tužitelja da su stranke 27. listopada 2009.g. zaključile Dodatak 1. Osnovnom govoru s ciljem dokazivanja postojanja obveze tužitelja na podmirenje komunalnog doprinosa prema tuženiku sukladno čl. 33. ZKG. Točno je naprotiv da je glavna svrha zaključenja Dodatka bila produženje roka ispunjenja obveze tužitelja koji je po osnovnom ugovoru isticao 28. listopada 2009.g., te utanačenje obračunske cijene zemljišta za potrebe knjiženja u poslovnim knjigama tužitelja i tuženika.

Netočno je i da bi Dodatkom bilo utanačeno da će tuženik izdati obračunske situacije i konačnu obračunsku situaciju. Točno je da su ugovorne strane u uvodnom djelu Dodatka 1. Ugovora utvrdile obvezu izdavanja obračunskih situacija i konačnu obračunsku situaciju, a nisu navele tko treba izdati te situacije, no notorno je, i tako je tuženik ugovorne odredbe i tumačio, da u obvezi ispostave takve situacije može biti samo strana koja je radove izvršila i imala troškove, i to kroz akt predaje sukladno osnovnom Ugovoru.

U uvodnom djelu Dodatka 1. Ugovora također je konstatirano da je tužitelj obavezan poduzeti sve potrebno radi prijenosa u vlasništvo tuženika izgrađene objekte i uređaje komunalne infrastrukture zajedno s pripadajućom zemljišnom česticom u smislu članka 9. stavka 1.3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, sve po nabavnoj cijeni.

Upravo ovakva konstatacija napisana je u duhu osnovnog Ugovora odnosno članka 5. koji glasi: „Objekte i uređaje komunalne infrastrukture koje sagradi na Lokaciji TIZ, investitor se obvezuje po pribavljanju uporabnih dozvola, prenijeti u vlasništvo Gradu Zadru, odnosno drugom tijelu ili pravnoj osobi koju Grad Zadar odredi.“ Što znači da je Tužitelj trebao predati izgrađenu komunalnu infrastrukturu s pripadajućom zemljišnom česticom za koju se utvrđuje vrijednost „po nabavnoj cijeni“ samo iz razloga knjigovodstvene vrijednosti koju tuženik mora evidentirati u svojim knjigama, a sve u cilju očekivane predaje.

Dodatkom 1. Ugovora tuženik se nijednom odredbom nije obvezao na otkup zemljišnih čestica koje čine pravno jedinstvo s izgrađenim objektima komunalne infrastrukture.

Tuženik je u skladu s Ugovorom pozvao Tužitelja na ispunjenje ugovornih obveza smatrajući da se izgrađena komunalna infrastruktura s pripadajućim česticama treba predati bez naknade odnosno za visinu vrijednosti utvrđenog komunalnog doprinosa.

Budući su troškovi izgradnje komunalne infrastrukture veći od iznosa komunalnog doprinosa utvrđenog temeljem Odluka o komunalnom doprinusu, to je razliku između iznosa komunalnog

doprinosa i troškova izgradnje komunalne infrastrukture trebalo prilikom primopredaje regulirati ugovorom o darovanju, na što tužitelj nije nikad pristao.

Na strani Tužitelja postojala je zapreka predaje zbog opterećenosti zemljišta hipotekom.

Tuženik visinu komunalnog doprinosa utvrđuje sukladno Odluci o komunalnom doprinosu sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu, ne može je utvrditi ni na jedan drugi način.

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za obračun po metru kubnom građevine koja se gradi ne može biti viša od 10% prosječnih troškova gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj.

Stoga, tuženik nije mogao pristati na tužiteljevu ponudu za obračun komunalnog doprinosa u iznosu od 27.175.853,52 kn kada je njegov obračun sukladno Odluci o komunalnom doprinosu iznosio za do tada izgrađene objekte 9.330.264,22 kuna.

Budući se tužitelj u svom traženju pozivao na Mišljenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva od 2. srpnja 2010. godine, to je tuženik zatražio dodatno Mišljenje nadležnog ministarstva koje u potpunosti odgovara stajalištu Tuženika.

Tuženik je sukladno zaključenom Ugovoru tražio od Tužitelja primopredaju komunalne infrastrukture ne bez naknade, već za vrijednost komunalnog doprinosa.

Nije točan tužbeni navod, kako je tuženik u cilju mirnog rješenja spora izjavom od 23. prosinca 2011. godine priznao namjeru kupnje predmetnih nekretnina po tržišnoj cijeni.

Naprotiv, Izjavom od 23. prosinca 2011. godine, tuženik je izrazio namjeru otkupa k.č.br.4790/1, površine 3017m² i 4790/7, površine 105m², odnosno nekretnine potrebne za rekonstrukciju Ulice Dr. Franje Tuđmana-dionica 3. sukladno projektnoj dokumentaciji Klasa: 350-05/10-01,Urboj.2198/01-4/1- 11-4, a koji otkup nije sporan, jer citirane nekretnine, odnosno izgradnja komunalne infrastrukture temeljem Ugovora ne obuhvaća tu nekretninu odnosno rekonstrukciju Ulice Dr. Franje Tuđmana. Temeljem Detaljnog plana uređenja prostora TIZ-a i Ugovora točno je navedeno na kojim nekretninama je Tužitelj trebao izgraditi komunalnu infrastrukturu i koje pripadajuće nekretnine trebaju preći u vlasništvo tuženika.

Predmetnu Izjavu je Tužitelj tražio prvenstveno iz razloga reguliranja poslovnog odnosa sa svojom bankom tek podredno se htio osigurati i za budući otkup, koji nije realiziran samo iz razloga jer tužitelj nije podnio zahtjev za zaključivanje kupoprodajnog ugovora za k.č.br.. 4790/01 u površini od 3017m² i k.č.br.4790/7 u površini od 105 m².

Tuženik je posebno istaknuo da tužitelj poistovjećuje nekretnine iz Izjave i nekretnine iz Ugovora.

Nekretnine koje su predmet Ugovora i Dodatka 1. Ugovoru su:

- k.č.br. 4790/1 upisana u z.k.ul.8410 k.o Zadar, površine 21.324 m², umanjena za dio odnosno površinu od 3017m²koji sukladno gore citiranom Parcelacijskom elaboratu potreban za rekonstrukciju Tuđmanove ulice;
- k.č.br.4790/15 površine 100 m²;
- k.č.br. 4790/19 površine 49 m²;
- k.č.br. 4790/21 površine 91 m²;

- k.č.br. 9359/2 površine 914 m².

Nekretnine koje su predmet Izjave su:

- dio k.č.br.4790/1 u površini od 3017m²;
- dio k.č.br. 4790/7 u površini od 105 m²

Stoga, tuženik drži da je bespredmetno očitovanje o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Ne postoji poseban dogovor između tužitelja i tuženika, postoji samo Ugovor od 28. listopada 2004 godine i Dodatak 1. Ugovoru od 27.listopada 2011. godine.

Prilikom zaključenja Ugovora od 28. listopada 2004. godine izrađena je i procjena kako komunalnog doprinosa, sukladno tada važećoj Odluci o komunalnom doprinosu, u iznosu od 6.577.668,65 kuna , tako i procjena očekivane izgradnje komunalne infrastrukture u iznosu od 8.143.475,00 kuna. Predmetne procjene prije svega su bile važne tuženiku radi opravdanja i utvrđivanja interesa Grada Zadra za zaključenje ugovora s Investitorom umjesto razreza komunalnog doprinosa rješenjem.

Tužitelj je već tada prilikom potpisivanja Ugovora bio svjestan da su troškovi izgradnje komunalne infrastrukture koja se sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu financira iz komunalnog doprinosa veći od visine komunalnog doprinosa. Također je znao kako se, sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu, gradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Zadra realizira temeljem Programa gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture, kojeg za svaku kalendarsku godinu donosi Gradsko vijeće Grada Zadra.

Tužitelj je svjesno izabrao mogućnost utvrđenu u Zakonu o komunalnom gospodarstvu, te umjesto plaćanja komunalnog doprinosa, prije citirane izgradnje, temeljem Rješenja o, komunalnom doprinosu, izabrao mogućnost zaključenja Ugovora odnosno mogućnost samostalne izgradnje komunalne infrastrukture.

Takva odluka omogućila je Tužitelju u kratkom vremenu izgrađenu komunalnu infrastrukturu koja je uz izgrađene zgrade (većinom stambene namjene) omogućila tužitelju uspješnu prodaju stanova u čiju je cijenu uračunao i troškove izgrađene komunalne infrastrukture i vrijednost pripadajućeg zemljišta.

Tuženik nije bezrazložno i naprasito odbio ispuniti svoje ugovorne obveze prema tužitelju, naprotiv on je svoju obvezu ispunio, izdavanjem građevne dokumentacije prilikom zaključenja ugovora.

Osim odgovora na tužbu, tuženik je svoju poziciju analizirao i **podneskom od 26. 1. 2015.** godine, kojim, u bitnome, navodi sljedeće.

Tuženik ističe da tužitelj više nije vlasnik nekretnina upisanih u zk. ul. 8410 i 15741 k.o. Zadar, odnosno isti to nije bio ni u trenutku podizanja tužbe, pa time isti nije aktivno legitimiran u ovoj pravnoj stvari, jer tužitelj ne može ispuniti predaju objekata i uređaja komunalne infrastrukture kako je to utvrđeno Ugovorom od 28. listopada 2004. godine i Dodatka br. 1. Ugovoru od 27. listopada 2009. godine, pa stoga niti tražiti isplatu za isto. Sukladno iznijetom, tuženik je istaknuo prigovor nedostatka aktivne legitimacije tužitelja u ovoj pravnoj stvari.

Kako je sukladno članku 1. Dodatka 1. Ugovora utvrđeno da se investitor obvezuje poduzeti sve što je potrebno za upis Grada Zadra u zemljišne knjige kao vlasnika nekretnina slobodnih od tereta, to je jasno da tužitelj isto ne može ispoštovati iz razloga što nekretnine nisu u njegovom vlasništvu, odnosno i iz razloga što su nekretnine upisane u z.k. ul. 10053 opterećene hipotekom i pokrenut je postupak ovrhe nad istima.

Dakle, Ugovor o predaji objekata i uređaja komunalne infrastrukture se ne može izvršiti, odnosno tuženik ne može niti primiti takve nekretnine od strane tužitelja, jer je isto protivno Ugovoru i Dodatku 1. Ugovora. Nadalje se ističe da i u trenutku pozivanja tužitelja od strane tuženika na ispunjenje Ugovora dopisom od 16. 04. 2010. godine isto se nije moglo dogoditi, jer su u tom trenutku nekretnine bile opterećene hipotekom, pa je i to bila zapreka ispunjenju Ugovora.

U pogledu otkupa čestica koje se, po navodima iz tužbe, Grad obvezao otkupiti od tužitelja (koje po navodima tužitelja vrijede preko 53 milijuna kuna) tuženik ističe da to nigdje u Ugovoru i Dodatku nije ugovoreno, odnosno da će Grad Zadar otkupiti te čestice, nego stoji da će one biti prenesene u vlasništvo Grada, dakle, nenaplatno što je i bila svrha Ugovora.

Analiza pravnih pozicija stranaka

Uzimajući u obzir naprijed iznesenu argumentaciju stranaka i dokumentaciju priloženu spisu, a s ciljem ocjene pravne pozicije stranaka, potrebno je istaknuti sljedeće.

Tužitelj drži da je kao obveznik plaćanja komunalnog doprinosa, Ugovorom i Dodatakom I. oslobođen obveze plaćanja komunalnog doprinosa uz obvezu da sam izgradi sve potrebne objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Nadalje, tvrdi da su stranke već u trenutku zaključenja Ugovora znale da će vrijednost zemljišta namijenjenog za izgradnju komunalne infrastrukture, te stvarna vrijednost radova premašiti iznos od 6.577.668,65 kn, koliko bi iznosilo zaduženje tužitelja prema tada važećoj Odluci Grada Zadra o visini komunalnog doprinosa.

S prethodnim u vezi, tužitelj je iznio i tvrdnju da se tuženik zauzvrat obvezao prihvatiti stvarnu količinu i vrijednost izvedenih radova prema konačnoj situaciji, pa su stranke, uz ostalo i zbog tog razloga, dana 27. listopada 2009. zaključile Dodatak 1. Ugovoru od 27. listopada 2009. godine, kojim se tuženik obvezao otkupiti sporne nekretnine.

U tom pravcu, tuženik je izjavom od 23. 12. 2012., prema stavu tužitelja, priznao namjeru kupnje predmetnih nekretnina po tržišnoj cijeni.

Međutim, tuženik je pozvao tužitelja da mu dostavi privremenu obračunsku situaciju za izgrađene objekte komunalne infrastrukture do iznosa od 9.330.264,22 kn (koliko je tada iznosio komunalni doprinos za izgrađene objekte na TIZ-u), a na temelju čega će se izvršiti prijebaj obveze po situaciji s obvezom komunalnog doprinosa.

Također, tuženik je pozvao tužitelja da mu daruje ili prebije s obvezom komunalnog doprinosa koja će nastati za zgrade koje će se tek izgraditi, izgrađene objekte komunalne infrastrukture iznad iznosa od 9.330.264,22 kn, kao i da mu prenese bez naknade u vlasništvo zemljište koje je DPU predvidio kao javnu površinu, s pozivom na Dodatak 1. Ugovoru od 27. 10. 2009.

Tužitelj tvrdi da navedenim postupanjem tuženik nije ispunio preuzetu obvezu, čime je tužitelj doveden u poziciju da tuženiku na ime komunalnog doprinosa, koji je izračunat na

15.673.764,00 kn, preda izgrađene objekte i uređaje komunalne infrastrukture vrijednosti 18.744.790,75 kn i zemljište vrijednosti od 53.335.800,00 kn.

Osim navedenog, tužitelj je iznio i tvrdnje da je zbog neispunjenja tuženikovih obveza pretrpio i (popratnu) štetu na svojim drugim pravnim dobrima, koju procjenjuje na iznos od 20.000.000,00 kn.

Međutim, suprotno iznesenome, Grad Zadar ističe da se predmetnim Ugovorom tužitelj, kao tadašnji Investitor stambeno poslovnih građevina na lokaciji TIZ obvezao izgraditi o svom trošku sve potrebne objekte i uređaje komunalne infrastrukture te ih se obvezao prenijeti u vlasništvo tuženika. Navedeni je Ugovor, u skladu sa Zakonom o komunalnom gospodarstvu, zamijenio rješenje o komunalnom doprinosu.

Tuženik drži da je svoju obvezu iz predmetnog ugovora izvršio na način da je temeljem Ugovora, koji je zamijenio Rješenje o komunalnom doprinosu tužitelju izdao dokumente za građenje, te nema daljnjih obveza prema tužitelju.

Tuženik, nadalje, smatra da tužitelj svoju obvezu nije ispunio, jer iako u pretežitom dijelu faktično izgrađena, predmetna infrastruktura nije prenesena u vlasništvo tuženika.

Tuženik, također tvrdi da su u trenutku zaključenja ugovora ugovorne strane znale i bile svjesne da je vrijednost infrastrukture na čiju se izgradnju tužitelj obvezao veća od iznosa zaduženja za komunalni doprinos po rješenju, ali su na to pristale, nalazeći u tome obostrani interes.

Tako tuženik ističe da je tužitelj interes vidio u tome što je vlastitim ulaganjem mogao na svojoj lokaciji izgraditi infrastrukturu u cjelokupnom obimu, a što mu je omogućavalo početak gradnje objekata, te prodaju stanova po višim cijenama zbog dovršene i luksuzno izgrađene infrastrukture i uredenog okoliša, a čega svakako ne bi bilo da je tužitelj uplatio dužni iznos temeljem rješenja o komunalnom doprinosu i čekao da njegova lokacija bude, sukladno financijskim mogućnostima tuženika, uvrštena u Program izgradnje komunalne infrastrukture, koji donosi Gradsko vijeće.

S ciljem potvrde svojih navoda, tuženik se poziva na sljedeće članke Ugovora:

- Članak 1. „Potpisom ovog Ugovora Investitor se obvezuje na Lokaciji TIZ , koja je u njegovom vlasništvu, a suglasno Detaljnom planu uređenja prostora, o svom trošku izgraditi sve potrebne objekte i uređaje komunalne infrastrukture koji se financiraju iz komunalnog doprinosa."
- Članak 5. „Objekte i uređaje komunalne infrastrukture koje sagradi na Lokaciji TIZ. Investitor se obvezuje po pribavljanju uporabnih dozvola, prenijeti u vlasništvo Gradu Zadru, odnosno drugom tijelu ili pravnoj osobi koju Grad Zadar odredi."
- Članak 6. st. 1. „Ispunjenjem ovog Ugovora Grad Zadar smatrat će obvezu komunalnog doprinosa na lokaciji TIZ u odnosu na Investitora podmiren.",

iz kojih proizlazi da se tužitelj obvezao izgraditi komunalnu infrastrukturu i prenijeti ju u vlasništvo tuženiku, a ispunjenjem te ugovorene obveze tuženik će smatrati obvezu komunalnog doprinosa podmirenom.

Nadalje, što se tiče zaključenja Dodatka Ugovoru, tuženik ističe da je svrha navedenog bila produženje roka ispunjenja obveze tužitelja koji je po osnovnom ugovoru isticao 28. listopada

2009.g., te utanačenje obračunske cijene zemljišta za potrebe knjiženja u poslovnim knjigama tužitelja i tuženika.

U uvodnom djelu Dodatka 1. Ugovora također je konstatirano da je tužitelj obvezan poduzeti sve potrebno radi prijenosa u vlasništvo tuženika izgrađene objekte i uređaje komunalne infrastrukture zajedno s pripadajućom zemljišnom česticom u smislu članka 9. stavka 1.3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, sve po nabavnoj cijeni.

Tuženik drži da je navedena konstatacija napisana u duhu osnovnog Ugovora odnosno članka 5. koji glasi: „Objekte i uređaje komunalne infrastrukture koje sagradi na Lokaciji TIZ, investitor se obvezuje po pribavljanju uporabnih dozvola, prenijeti u vlasništvo Gradu Zadru, odnosno drugom tijelu ili pravnoj osobi koju Grad Zadar odredi.“ Što znači da je Tužitelj trebao predati izgrađenu komunalnu infrastrukturu s pripadajućom zemljišnom česticom za koju se utvrđuje vrijednost „po nabavnoj cijeni“ samo iz razloga knjigovodstvene vrijednosti koju tuženik mora evidentirati u svojim knjigama, a sve u cilju očekivane predaje.

Suprotno tvrdnjama tužitelja, tuženik ističe da se Dodatkom 1. Ugovora nijednom odredbom nije obvezao na otkup zemljišnih čestica koje čine pravno jedinstvo s izgrađenim objektima komunalne infrastrukture.

S prethodnim u vezi, tuženik ističe da nije točan ni tužbeni navod, kako je tuženik u cilju mirnog rješenja spora izjavom od 23. prosinca 2011. godine priznao namjeru kupnje predmetnih nekretnina po tržišnoj cijeni.

Naprotiv, tuženik tvrdi da je Izjavom od 23. prosinca 2011. godine, izrazio namjeru otkupa k.č.br.4790/1, površine 3017m² i 4790/7, površine 105m², odnosno nekretnine potrebne za rekonstrukciju Ulice Dr. Franje Tuđmana-dionica 3.

Predmetnu Izjavu je Tužitelj tražio prvenstveno iz razloga reguliranja poslovnog odnosa sa svojom bankom, a tek podredno se htio osigurati i za budući otkup, koji nije realiziran samo iz razloga jer tužitelj nije podnio zahtjev za zaključivanje kupoprodajnog ugovora za k.č.br.. 4790/01 u površini od 3017m² i k.č.br.4790/7 u površini od 105 m².

Tuženik navodi i da tužitelj greškom poistovjećuje nekretnine iz Izjave i nekretnine iz Ugovora.

Konačno, tuženik ukazuje na činjenicu da tužitelj više nije vlasnik nekretnina upisanih u zk. ul. 8410 i 15741 k.o. Zadar, odnosno isti to nije bio ni u trenutku podizanja tužbe, pa time isti nije aktivno legitimiran u ovoj pravnoj stvari.

Naime, prema članku 1. Dodatka 1. Ugovora utvrđeno da se investitor obvezuje poduzeti sve što je potrebno za upis Grada Zadra u zemljišne knjige kao vlasnika nekretnina slobodnih od tereta, pa je, prema stavu tuženika, jasno da tužitelj isto ne može ispoštovati jer nekretnine nisu u njegovom vlasništvu, odnosno i iz razloga što su nekretnine upisane u z.k. ul. 10053 opterećene hipotekom.

Slijedom svega navedenoga, proizlazi da je među strankama nesporno da su već u početku, tj. prije ili prilikom sklapanja Ugovora, znale da će vrijednost radova koje će poduzeti tužitelj premašiti visinu komunalnog doprinosa.

Suprotno navedenom, među strankama je sporno je li tužitelj dužan izgrađene objekte komunalne infrastrukture zajedno s pripadajućim zemljištem, u onom dijelu koji premašuje

visinu komunalnog doprinosa, predati Gradu uz neku naknadu ili bez dodatne naknade, jer osnovni Ugovor takve dodatne naknade ne spominje.

U tom kontekstu, stranke različito tumače sadržaj Dodatka ugovoru, napose onaj dio koji govori o tome da je tužitelj obavezan poduzeti sve potrebno radi prijenosa u vlasništvo tuženika izgrađenih objekata i uređaja komunalne infrastrukture zajedno s pripadajućom zemljišnom česticom, sve po nabavnoj cijeni.

Istaknutom dijelu odredbe tužitelj daje značaj obveze Grada da otkupi čestice po tržišnoj cijeni u dijelu koji prelazi visinu komunalnog doprinosa, dok tuženik tvrdi da cilj takvog navođenja bio dobiti podatke nužne za potrebe knjiženja u poslovnim knjigama stranaka.

Pritom se ističe da tužitelj ne upućuje na okolnosti koje bi bile od utjecaja na takav zaokret u vrednovanju tužiteljevog rada uloženog povrh onoga što je dužan na ime komunalnog doprinosa.

Naime, ako je od starta bilo jasno da će tužitelj uložiti više, što je to što je nagnalo stranke da tek Dodatkom Ugovoru (dakle, ne i osnovnim Ugovorom) predvide da će tuženik ipak biti dužan otkupiti nekretnine, kako to tvrdi tužitelj.

Međutim, u konkretnoj situaciji, čak i da odgovor na netom postavljeno pitanje uspostavlja obvezu plaćanja na strani tuženika, ipak je neosporno da je prema osnovnom Ugovoru sadržaj tužiteljeve obveze ispunjen tek kad izgrađenu infrastrukturu, bez tereta, prenese u vlasništvo tuženika, što tužitelj nije učinio.

Štoviše, tužitelj nije ni u kakvoj trenutnoj mogućnosti postupiti shodno svojim obvezama, jer nedvojbeno nije vlasnik nekretnina koje su predmet Ugovora, niti je izvjesno da bi to mogao postati temeljem očekivanih rezultata u postupku opisanom pod III (detaljnije u nastavku).

Konačno u ovom dijelu, ističe se da osnovna pravila obveznog prava upućuju da vjerovnik neke obveze prilikom ispunjenja može tražiti samo i isključivo ono što je sadržaj te obveze, te ju dužnik ničim drugim, bez sporazuma s vjerovnikom, ne može ispuniti, uz uvažavanje činjenice da u dvostranoobveznim odnosima vrijediti pravilo uzajamnog ispunjenja.

Dakle, niti tužitelj može od tuženika tražiti nešto što nije sadržaj njegove obveze, niti to može tražiti u trenutku kad nije sposoban ispuniti svoj dio činidbe.

Uzgređ se ističe da bi i tužiteljevo eventualno pozivanje na prekomjerno oštećenje, trebalo završiti neuspjehom, jer kauza tužiteljevog postupanja nije bila samo osloboditi se obveze plaćanja komunalnog doprinosa, nego i steći priliku graditi na „uređenom zemljištu“ prije negoli je to po redovnom stanju stvari bilo moguće.

II. Trgovački sud u Zadru, Gortan – Zadar c/a Grad Zadar, posl. br. P-234/14

Tužbeni navodi

Odmah uvodno, ističe se da je navedeni predmet spojen radi zajedničkog raspravljanja i donošenja jedinstvene odluke na predmet poslovni broj P-233/14, opisan naprijed pod I.

U gornjem predmetu, Gortan – Zadar je podnio tužbu koju primarno bazira na već naprijed iznesenim tužbenim osnovama.

Međutim, ono što tužitelj posebno problematizira u navedenom predmetu je činjenica da tuženik – Grad Zadar nije izvršio svoje ugovorne obveze i preuzeo u vlasništvo izgrađene objekte komunalne infrastrukture i otkupio od tužitelja po tržišnoj cijeni predmetno građevinsko zemljište, nego je u postupku predstečajne nagodbe nad tužiteljem preračunao svoje nefinancijske obveze u novčano potraživanje od 40.066.911,87 kn

I to tako da je prvo prijavio u predstečajnoj postupku tražbinu od 8.893.087,76 kn, a potom je 21. 10. 2013. dopunio tu tražbinu potražujući ukupno 40.695.557,06 kn.

Tužitelj drži da se u navedenom slučaju radilo o šikanoznom postupanju koje je imalo za cilj isključivo osujetiti postupak predstečajne nagodbe nad tužiteljem.

Naime, tužitelj drži da nije obveznik plaćanja komunalnog doprinosa, jer ga je tuženik te obveze oslobodio Ugovorom od 28. listopada 2004. godine.

Nadalje, tužitelj smatra da ne može nikako po logici stvari dugovati tuženiku za izgrađenu komunalnu infrastrukturu iznos od 40.066.911, 87 kn kad su svi objekti komunalne infrastrukture vlasništvo tužitelja, a povrh toga su u cijelosti izgrađeni financijskim sredstvima tužitelja, a ne tuženika.

Tužitelj ne može nikako dugovati tuženiku naknadu na ime građevinskog zemljišta koje je tuženik obavezan otkupiti od tužitelja.

U tom smislu tužitelj ističe da tuženik sukladno odredbama ZKG stječe vlasništvo nad izgrađenim objektima komunalne infrastrukture, i to uz nadoplatu prema odredbama Zakona o izvlaštenju, pa je apsurdno i neshvatljivo tuženikovo preračunavanje njegovih obveza (dugova) prema tužitelju u novčano potraživanje prema tužitelju.

Tuženik je kao vjerovnik oslobodio tužitelja duga po novčanoj obvezi. Umjesto plaćanja novčane obveze komunalnog doprinosa ugovorena je nenovčana obveza — izgradnja svih objekata komunalne infrastrukture i predaja istih tuženiku u vlasništvo i posjed.

Dakle, prema tvrdnjama tužitelja, tuženik ne može svoj dug pretvoriti u potraživanje, jer je tužitelj taj koji ima pravo potraživati od tuženika isplatu iznosa na ime izgrađene komunalne infrastrukture s pripadajućim zemljištem i radi ostvarenja tog prava je ustao tužbom pred istim sudom i vodi parnicu, opisanu naprijed pod I.

Konačno, uzimajući u obzir prethodno izneseno, tužitelj traži donošenje sudske odluke kojom bi se utvrdilo da su na snazi Ugovor od 28. listopada 2004. godine i Dodatak br. 1. od 27. 10. 2009. godine, zatim, traži utvrđenje da ga je tuženik oslobodio novčane obveze plaćanja komunalnog doprinosa, te utvrđenje da ne postoji tražbina tuženika prema tužitelju u iznosu od 40.066.911,87 kn na ime naknade za gradnju komunalne infrastrukture s pripadajućim zemljištem

Osim navedenih utvrđenja, tužitelj traži i isplatu iznosa od 40.066.911,87 sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 27.10.2009. godine.

Odgovor na tužbu

Naravno, tuženik kao i tužitelj, većinom svoje držanje i poslovne odluke u parnici brani istim onim navodima koji se analiziraju naprijed pod I.

Tako tuženik opetovano ističe da se nikada nije obvezao nikakvim pravnim aktom od tužitelja otkupiti predmetno zemljište.

Tuženi drži je, za razliku od tužitelja, ispunio sve svoje obveze iz Ugovora od 28. 10. 2004. i Dodatka Ugovoru od 27. 10. 2009., tj. priznao je predmetni ugovor kao modalitet podmirenja obveze komunalnog doprinosa, na način da nije zahtijevao uplatu novčanog iznosa dužnog komunalnog doprinosa prije izdavanja dokumenata za građenje, već je priznao preuzetu ugovornu obvezu tužitelja kao modalitet podmirenja s time da će se obveza iz čl. 6. Ugovora smatrati podmirenom ispunjenjem njegovih obveza iz Ugovora.

Što se tiče postupka predstečajne nagodbe, tuženik je u navedenom postupku imao status vjerovnika i prema tužitelju kao dužniku je imao tražbinu iz Ugovora od 28.10.2004.g. i Dodataka od 27.10.2009.g, tj. tražbinu na predaju u posjed i vlasništvo izgrađene infrastrukture i pripadajućeg zemljišta, te je, sukladno čl. 74. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, nenovčanu obvezu preračunao u novčanu i kao takvu ju je prijavio u predstečajnom postupku.

Tuženik ističe da je svoju ugovornu obvezu ispunio u cijelosti što je očito, jer je tužitelj izgradio i prodao izgrađene objekte na predmetnoj lokaciji, a da nije uplatio niti kunu na ime komunalnog doprinosa, a niti je ispunio svoju ugovornu obvezu iz Ugovora od 28.10.2004.g. i Dodatka Ugovora od 27. listopada 2009.g.

Konačno, tuženik navodi kako je nesporno da je tužitelj pred istim sudom podnio tužbu protiv tuženika u predmetu pod I. koju temelji na istim činjeničnim i pravnim osnovama i kojom potražuje iznos od 82.780.326,53 kn, pa se postavlja se pitanje što onda predstavlja traženi iznos od 40.066.911,87 kn u ovoj tužbi i kako je on uopće specificiran.

Osim materijalnopravnih prigovora, tuženik iznosi i procesne prigovore koji se tiču dopustivosti podnošenja tužbe na utvrđenje.

Analiza pravnih pozicija stranaka

Uzimajući u obzir naprijed izneseno, proizlazi da tužitelj u ovom predmetu nalazi spornom činjenicu da je Grad Zadar, usprkos tome što nije ispunio svoju obvezu iz Ugovora, u postupku predstečajne nagodbe nad tužiteljem preračunao svoje nefinancijske obveze u novčano potraživanje od 40.066.911,87 kn.

Pritom, tužitelj smatra da ne može nikako po logici stvari dugovati tuženiku za izgrađenu komunalnu infrastrukturu iznos od 40.066.911,87 kn kad su svi objekti komunalne infrastrukture vlasništvo tužitelja, a povrh toga su u cijelosti izgrađeni financijskim sredstvima tužitelja.

Međutim, čak i da je u cijelosti osnovana takva tvrdnja tužitelja, činjenica da Grad Zadar protiv njega neosnovao ističe neku tražbinu, ne dovodi ga u poziciju isticati nekavu nespecificiranu kontra tražbinu.

Tuženik za razliku od tužitelja smatra da je u cijelosti ispunio svoje obveze, te da se naprosto radi o tome da je svoju tražbinu nefinancijske prirode, pretvorio u novčano potraživanje (kako to već nalaže čl. 74. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi) i kao takvu prijavio u postupku predstečajne nagodbe nad tužiteljem.

Kako bilo, ne može se puno toga suprotstaviti tvrdnjama tuženika koji ističe da je tužitelj izgradio i prodao objekte na spornoj lokaciji, a da nije uplatio ni kune doprinosa niti je prenio u vlasništvo tuženika objekte komunalne infrastrukture (tom tvrdnjom se naravno ne dira u činjenicu da je Grad temeljem Zakona o cestama ipak sebi priskrbio poziciju vlasnika na dijelu spornih nekretnina).

Kod takvog stanja stvari, tužitelj neosnovano od tuženika potražuje utuženi iznos, kojeg pritom uopće ne specificira, međutim, neovisno o tome temeljem čega ga potražuje, gotovo je sigurno da se taj iznos u svojoj osnovi preklapa s iznosom kojeg tužitelj potražuje u predmetu pod I.

Konačno, u cijelosti su osnovani procesnopravni prigovori tuženika.

Naime, u većem dijelu tužitelj je ustao tužbom na utvrđenje.

Temeljem čl. 187. ZPP, tužbom na utvrđenje tužitelj može tražiti da sud samo utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitosti odnosno neistinitosti kakve isprave.

Takva tužbe se može podići kad je to posebnim propisom predviđeno, kad tužitelj ima pravni interes da to sud utvrdi prije dospelosti zahtjeva za činidbu iz istog odnosa.

Kako je zahtjev za činidbu iz Ugovora od 28.10.2004.g. i Dodatka ugovoru od 27.10.2009.g. istekao 31.12.2011.g., a tužitelj je s tužbom ustao dana 29.10.2013.g., ista je nedopuštena.

Nadalje, tužbom na utvrđenje ne može se tražiti utvrđenje činjenice, tako da ni u pogledu točaka 2. i 3. tuženog zahtjeva nema uvjeta za podnošenje takve tužbe.

Slijedom svega naprijed navedenoga, u opisanom bi dijelu pravilna primjena prava trebala rezultirati odbacivanjem tužbe, dok trenutno stanje spisa ne upućuje na osnovanost tužbenog zahtjeva na isplatu.

Protutužba

Tuženik se u navedenom predmetu nije ograničio samo na osporavanje navoda tužitelja, nego je i ustao protutužbom radi zaštite svojih prava.

Tako tuženik-protutužitelj navodi da se tužitelj-protutuženik člankom 5. Ugovora od 28. 10. 2004. g. i Dodatkom br. I Ugovoru od 27.10.2009.g., obvezao predati u vlasništvo tuženiku-protutužitelju, izgrađene objekte i uređaje komunalne infrastrukture, zajedno sa zemljištem, a sve u smislu 1.9. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakonom o komunalnom gospodarstvu, a što i nakon isteka roka predaje 31.12.2011.g. do danas nije učinio, iako ga je tuženik-protutužitelj u nekoliko navrata tražio da to ispuni.

Tužitelj-protutuženik je bio dužan prenijeti u vlasništvo tuženoga-protutužitelja zemljište zk.čest. 4790/1 k.o. Zadar površine 18.307 m² upisanu u zk.ul. 8410 k.o. Zadar (21.324 m² ukupna površina čestice umanjena za 3.017 m² koji se dio odnosi na rekonstrukcij Ulice Dr.Franje Tuđmana), zk.čest. 4790/15 površine 100 m² upisanu u zk.ul. 10053 k.o. Zadar, zk.čest. 4790/19 površine 49 m², upisanu u zk.ul. 10053 k.o. Zadar, zk.čest. 4790/21 površine 91 m² upisanu u zk.ul. 10053 k.o. Zadar i zk.čest.9359/2 površine 914 m² upisanu u zk.ul. 10053 k.o. Zadar, a sada zk.ul. 15741 k.o. Zadar, pa je uskladu s navedenim tuženik-protutužitelj ustao protutužbom radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave.

Odgovor na protutužbu

Osporavajući protutužbu, tužitelj – protutuženik na ročištu od 4. 2. 2015. godine ističe protivljenje postavljanom protutužbenom jer ugovor od 28. listopada 2004. godine ne može biti osnova za stjecanje vlasništva utuženih nekretnina, uzimajući u obzir da protutužitelj nije ispunio svoje ugovorne obveze prema tužitelju, pa ne može prije nego li barem istodobno ispuni svoje obveze zahtijevati od tužitelja izdavanje tabularne isprave.

Nadalje, upućuje na činjenicu da prema Zakonu o komunalnom gospodarstvu jedinica lokalne samouprave može steći suvlasništvo samo na objektima komunalne infrastrukture, a ne na cijelim česticama.

Konačno, ističe da se Grad Zadar obvezao otkupiti predmetne nekretnine, a protekao je i opći zastarni rok od 5 godina u kojem je Grad Zadar mogao zahtijevati ispunjenje nenovčane tražbine na izdavanje tabularne izjave.

Analiza pravnih pozicija stranaka

Tuženik-protutužitelj navodi da se tužitelj-protutuženik člankom 5. Ugovora i Dodatkom br. I Ugovoru od 27.10.2009.g., obvezao predati u vlasništvo tuženiku-protutužitelju, izgrađene objekte i uređaje komunalne infrastrukture, zajedno sa zemljištem.

Pritom je potrebno istaknuti da u trenutku ugovaranja, naravno, navedeni objekti komunalne infrastrukture nisu bili izgrađeni, tako da se ne može uzeti da bi upravo navedeni ugovor trebao biti titulus stjecanja prava vlasništva nad navednim nekretninama. Izraz prenijeti u vlasništvo, podrazumijeva akt prijenosa, dakle, neki pravni posao kojim bi se specificiralo što se prenosi i koje su obveze stjecatelja.

U svakom slučaju, Grad Zadar je ustao protutužbom na utvrđenje, dakle, deklaraciju prava vlasništva što je neosnovano, jer u momentu podnošenja tužbe Grad Zadar nije bio vlasnik nekretnine.

Naime, činjenica da se netko Gradu Zadru obvezao pribaviti nešto u vlasništvo, nema stvarnopravnih implikacija, nego samo obveznopravnih, a kršenje ugovornih obveza naravno povlači za sobom i odgovornost za naknadu štete.

Što se tiče zahtjeva za izdavanje tabularne isprave, također, ne radi se o stvarnopravnom, nego o obveznopravnom zahtjevu, koji zastarijeva u općem zastarnom roku.

III. Trgovački sud u Zadru, Gortan – Zadar c/a Lignum d.o.o., posl. br. P-18/2017

Tužbeni navodi

Tužitelj u gornjem predmetu ističe da je investitor stambeno poslovnih zgrada — lokacija TIZ i vlasnik građevinskog zemljišta, te da je za potrebe ostvarenja tog poslovnog pothvata s tuženikom zaključio više namjenskih ugovora o zajmu na rok od 6 mjeseci sa svrhom zatvaranja dugova prema Poreznoj upravi Zadar, te poslovnim bankama Volksbank 1. Zagreb i Erste Steiermerksische bank d.d. Zagreb.

Radi osiguranja povrata zajma stranke su Sporazumom o osiguranju ugovorile prijenos prava vlasništva radi osiguranja na poslovnim udjelima koje tužitelj ima trgovačkom društvu Akroplola d.o.o. Zadar.

Nadalje stranke su posebnim Sporazumom o osiguranju ugovorile i prijenos prava vlasništva na nekretninama oznake čest. 4790/15 u površini od 100 m², 4790/19 u površini od 42 m²,

4790/21 u površini od 91 m², 9359/2 u površini od 914 m² i 4790/1 u površini od 21324 m² sve k.o. Zadar.

Kako tužitelj nije u ugovornom roku ispunio svoju obvezu povrata pozajmljenih iznosa, tuženik je pokrenuo postupak usmene javne dražbe radi prodaje nekretnina oznake čest .zem. 4790/15 u površini od 100 m², 4790/19 u površini od 42 m², 4790/21 u površini od 91 m², 9359/2 u površini od 914 m² i 4790/1 u površini od 21324 m² sve k.o. Zadar. Također na isti način se pristupilo prodaji poslovnih udjela tužitelja u trgovačkom društvu Akropola d.o.o. Zadar

Potom je tuženik postao punopravni vlasnik navedenih nekretnina i imatelj poslovnih udjela u trgovačkom društvu Akropola d.o.o. Zadar.

Nakon što je tuženik postao punopravni vlasnik predmetnih nekretnina i poslovnih udjela stranke su dana 28.2.2013. godine zaključile Ugovor o međusobnim pravima i obvezama sukladno kojem se je tuženik obvezao prodati tužitelju predmetne nekretnine i poslovne udjele na kojima je postao punopravnim vlasnikom pod uvjetom da tužitelj do 1.7.2013. podmiri sva dugovanja prema tuženiku zajedno s ugovorenim kamatama iz zaključenih sporazuma o osiguranju i svim drugim troškovima, uključivo s porezom na promet nekretnina.

Osim navedenoga, prema stavu tužitelja, nametnut mu je i uvjet da istovremeno mora otkupiti 50 % poslovnih udjela u trgovačkim društvima Garaža Centar d.o.o. i Jazine Centar d.o.o. uz uvjete navedene u čl. 3. Ugovora o međusobnim pravima i obvezama kojeg je tužitelj zaključio s Vodoinstalacijama d.o.o. dana 1.7.2011.

Međutim, tužitelj drži da naprijed navedene nesporne činjenice valja sagledati kroz prizmu povezanosti aktera ovih događanja i pregovora koji su prethodili između njih prije sklapanja spornih pravnih poslova.

Tako tužitelj navodi da je Ivan Jurjević osnivač tuženika, trgovačkog društva Lignum d.o.o. Poličnik, kao i trgovačkog društva Vodoinstalacija d.o.o. Zadar i Akropola d.o.o. Zadar. Nadalje, Vodoinstalacija d.o.o. Zadar je osnivač trgovačkih društava Garaža Centar d.o.o. Zadar i Jazine Centar d.o.o. Zadar. Na kraju Lignum d.o.o. Zadar je osnivač i član društva Gortan Zadar d.o.o. Zadar (tužitelj).

Radi se, dakle, ovdje o povezanim društvima.

Tužitelj tvrdi da je Ivan Jurjević kao osnivač tuženika, a koji je i osnivač tužitelja, je bio dobro upoznat sa svim aspektima poslovanja tužitelja kao i financijskim teškoćama u kojima se isti našao. Upravo iz tih razloga Ivan Jurjević je osobno sudjelovao u sklapanju spornih Ugovora o zajmu i Sporazuma o osiguranju između stranka.

Svrha radi koje je došlo do zaključenja spornih ugovora o zajmu je bila da se zatvore postojeća dugovanja tužitelja kako bi se moglo nesmetano nastaviti s projektom izgradnje stambeno poslovnih zgrada — lokacija TIZ. Ugovorene su kratkoročne pozajmice, jer su stranke opravdano očekivale da će Grad Zadar otkupiti zemljište od tužitelja i to čest. zem. 4790/1 k.o. Zadar u površini od 3017 m² i 4790/7 k.o. Zadar u površini od 105 m². Ovo iz razloga, jer se Grad Zadar obvezao otkupiti predmetno zemljište koje u naravi predstavlja objekte komunalne infrastrukture do kraja 2012. godine.

Volja stranka je, prema shvaćanju tužitelja, u pregovorima bila jasna i nedvojbena – tuženik će pozajmiti tužitelju iznos od 4,1 mil. kn u svrhu zatvaranja dospjelih dugova prema trećim

osobama, a da će tužitelj radi osiguranja prenijeti na tuženika pravo vlasništva radi osiguranja te tražbine i to na nekretninama koje će u konačnici otkupiti Grad Zadar za 7.375.725,00 kn.

Međutim, nekretnina oznake čest. zem. 4790/1 k.o. Zadar ima površinu od 21.321 m² dok se Grad Zadar obvezao otkupiti njezin dio u površini od 3017 m².

Kako je sporni Sporazum osiguranju od 20.1.2012. zaključen prije nego li je ta nekretnina parcelirana to nije bilo moguće ugovoriti osiguranje na dio, već samo za cijelu česticu radi zemljišnoknjižne provedbe.

Dakle, prema stavu tužitelja, stranke su znale i pristale da se osiguranje odnosi samo na dio čest. zem. 4790/1 k.o. Zadar u površini od 3017 m² i 4790/7 k.o. Zadar u površini od 105 m², a ne na cijelu čest. zem. 4790/1 k.o. Zadar koja ima površinu od 21.321 m².

Kako se osiguranje duga na ime zajma nije moglo na drugi način osigurati nego upisom prijenosa prava vlasništva na nekretninama koje će Grad Zadar otkupiti, to je zakonski zastupnik tužitelja potpisao ove Sporazume kod javnog bilježnika vjerujući tuženiku da neće pokrenuti postupak radi ostvarenja ugovorenog osiguranja.

Pri tome niti Javni Bilježnik Emil Brkić iz Zadra nije tužitelja upozorio na pravne posljedice koje proizlaze iz Sporazuma.

Tužitelj drži da se tuženik ponašao protivno načelu savjesnosti i poštenja te ishodio upis vlasništva u zemljišnim knjigama na spornim nekretninama na osnovu spornog Sporazuma iako je znao da sadržaj tog pisanog ugovora ne odgovara stvarnoj volji ugovornih strana.

Nakon što je tuženik na taj način postao punopravnim vlasnikom nekretnina, iskoristio je svoj superiorni položaj u odnosu na tužitelja koji se našao u teškoj materijalnoj situaciji, te je ugovorio za sebe i Vodoinstalacije d.o.o. nerazmjernu korist.

Stoga, tužitelj traži utvrđenje ništenim, podredno poništenje svih opisanih pravnih poslova.

Odgovor na tužbu

U odgovoru na tužbu, tuženik ističe da navedeni Sporazumi nisu protivni Ustavu, prisilnim propisima i noralu društva.

Nadalje, ističe da su predmetni Sporazumi i njegovi dodaci zaključeni u obliku javnobilježničkog akta i stranke su upozorene na pravne posljedice koje takav Sporazum proizvodi. Tužitelj je, kao dužnik, potpisao tri takva sporazuma i prilikom potpisivanja svakog od njih je bio upozoren na pravne posljedice.

Dakle, prema stavu tuženika, tužitelj je vrlo dobro znao što potpisuje i daje u fiducij.

Osim toga, tuženik upućuje i na ranija iskustva tužitelja s takvim ugovorima, pa tako spominje i ugovore koje je tužitelj sklopio s OTP bankom d.d., Erste bankom d.d., HYPO ALPE ADRIA BANK D.D. itd.

Tuženik ističe i da su u sudskoj praksi prikazani slučajevi u kojima bi fiducijarni dužnik pokretao postupke radi utvrđenja ništavim Sporazuma o osiguranju. Stavovi suda u takvim slučajevima bili su jasni: „Tužitelj je primio sredstava iz zaključenih ugovora, mogao je od ugovora odustati ili ih otkazati naknadno, prije nego je počeo koristiti kredit (odluka Visokog

trgovačkog suda broj Pž-3504/04, kojom je potvrđena odluka Trgovačkog suda u Zagrebu, broj; P-7040/01).

Jednako tako, tuženik naglašava da se tužba ima dovesti u vezu s postupkom u kojem tužitelj, tuži Grad Zadar radi isplate cca. 80.000.000,00 kuna za nekretnine koje su u vlasništvu tuženika (postupak opisan naprijed pod I.).

Stoga, tuženik smatra da ovakva tužba, predstavlja zloupotrebu pružanja pravne zaštite, budući da tužitelj, nakon što je primio (i potrošio) novac temeljem ugovora koji su prethodili gore navedenim Sporazumima, te nakon što od treće strane zahtjeva isplatu za nešto to nije njegovo vlasništvo, sada, nakon tri zaključena Sporazuma sa tuženikom, tvrdi da nije znao što potpisuje!?

U konkretnom je slučaju, tužitelj bio taj koji je inicirao cijeli postupak osiguranja, te je od tuženika tražio pozajmice. U svakom Ugovoru o zajmu (koji je prethodio Sporazumu o osiguranju) jasno je i nedvojbeno stajalo koje nekretnine i u kojoj površini se daju kao osiguranje. Dakle, tuženik je 6 puta potpisao što daje u fiducij tuženiku, da bi sada, nakon što je tuženik upisan kao vlasnik nekretnina, tvrdio da je mislio da daje u fiducij površinu od 3.017 m².

Tužitelj je nadalje, nakon što je obveza dospjela, aktivno sudjelovao u postupku javnobilježničkog unovčenja predmeta osiguranja, budući je tuženik, odlučio predmet osiguranja prodati prema tada važećem članku 277. Ovršnog zakona. Naime, tužitelj je nakon obavijesti javnog bilježnika zahtijevao da se preneseni predmet siguranja unovči preko javnog bilježnika, te je imenovao javnog bilježnika Emila Brkića da sudjeluje u prodaji.

U odnosu na gore navedeni Ugovor o međusobnim pravima i obvezama, odnosno u odnosu na navedene Predugovore, tuženik ističe da su oni bili zaključeni isključivo i jedino na traženje tužitelja koji je radi ishođenja kredita u nekoj inozemnoj banci inzistirao na istima.

U tom smislu, tuženik ističe da je tužitelj cijelo vrijeme tvrdio da će dobiti kredit iz inozemstva ako banci predoči navedene ugovore. Navedeno mogu posvjedočiti i zaposlenici OTP Banke i Erste banke d.d. i vjerovnici tužitelja, kojima je također trebao podmiriti dugovanje inozemnim kreditom. Tuženik ističe da je navedne tvrdnje, tužitelj iznosio i u postupku predstečajne nagodbe, u svome planu restrukturiranja čiji je središnji dio činila upravo tvrdnja o inozemnom kreditu.

Analiza pravnih pozicija stranaka

Što se tiče pravne pozicije tužitelja u ovom sporu, potrebno je istaknuti načelnu ulogu javnog bilježnika prilikom potvrđivanja privatnih isprava ili prilikom izrade j.b. akta.

Naime, upravo je uloga bilježnika da kao nepristarni povjernik stranaka objasni pravne posljedice pojedinog pravnog posla.

Uzimajući u obzir da su posrijedi veliki građevinski i infrastrukturni projekti, to su neozbiljne tvrdnje da poslovni subjekti koji dođu u priliku realizirati iste, nisu svjesni pravnih posljedica neispunjenja obveze povrata zajma.

Nadalje, tvrdnje tužitelja da je dao određena sredstva osiguranja prilikom sklapanja zajma, da mu je zajam pušten, ali da su stranke dogovorile da ta sredstva osiguranja zapravo nisu sredstvo

kojeg bi vjerovnik mogao koristiti za naplatu su također neosnovane i nikako ne predstavljaju razloge nevaljanosti pravnih poslova.

Daljnje tvrdnje tužitelja da su mu prilikom sklapanja Ugovora o međusobnim pravima i obvezama nametnute određene obveze i to iz prostog razloga što takve obveze nameće povezana osoba, su prema stanju spisa, još uvijek samo navodi koje treba dokazati, ali koji ipak ne dovode u pitanje činjenicu da je tuženik redovnim pravnim putem došao u poziciju punopravnog vlasnika nekretnine i imatelja poslovnih udjela.

Umjesto zaključka

Uzimajući u obzir da sve naprijed navedeno upućuje na neizglednu poziciju Gortan Zadra d.o.o. u stečaju u analiziranim predmetima, to bi bilo oportuno iznijeti ovu analizu vjerovnicima društva (Skupština vjerovnika) s prijedlogom da se postigne sporazum o povlačenju tužbi.

U tom kontekstu, kao što je poznato, stranke su već razmatrale temu sporazumnog rješenja, te su osim ocjene potencijalnog uspjeha, uzele u obzir i sljedeće.

U predmetu Trgovačkog suda u Zadru posl.br. P-233/14 Lignum d.o.o. je ustao tužbom glavnog miješanja protiv Gortan Zadra d.o.o. u stečaju i Grada Zadra, koja tužba je zaprimljena dana 27.11.2018.g.

Naime, kod Trgovačkog suda u Zadru je u tijeku postupak pod posl.br. P-18/17 u pravnoj stvari Gortan Zadar d.o.o. c/o Lignum d.o.o., radi brisovne tužbe, poništenja Sporazuma o zasnivanju fiducijarnog prijenosa vlasništva, upravo nekretnina koje su predmetom protutužbe u predmetu Trgovačkog suda u Zadru P-233/2014.

Iz tog razloga, a sve u svrhu rješenja gornjih predmeta, a uz činjenicu da je Lignum d.o.o. ustao s tužbom glavnog miješanja, predlaže se da Gortan Zadar d.o.o. u stečaju povuče tužbu protiv Lignum d.o.o. u predmetu Trgovačkog suda u Zadru posl.br. P-18/17, jer i da Gortan Zadar d.o.o. u stečaju uspije poništiti Sporazum o zasnivanju fiducijarnog prijenosa vlasništva, ima obvezu iste nekretnine predati u vlasništvo Gradu Zadru.

Nadalje, predlaže se da Gortan Zadar d.o.o. u stečaju povuče tužbu protiv Grada Zadra u predmetu Trgovačkog suda u Zadru posl.br. P-233/14, u kojem slučaju, a kako je Lignum d.o.o. u istome ustao sa tužbom glavnog miješanja, Lignum d.o.o. je izrazio volju u istome povući tužbu protiv Gortan Zadar d.o.o. u stečaju.

U tom slučaju, preostalo bi riješiti odnose Grada Zadra i Lignum d.o.o, uzimajući u obzir da Grad Zadar protutužbom traži utvrđenje prava vlasništva na nekretninama, koje momentalno drži u vlasništvu Lignum d.o.o., a navedeni bi se odnosi razriješili u aranžmanu koji bi podrazumijevao reguliranje međusobnih odnosa između Grada Zadra i Lignum d.o.o. u pogledu kritičnih nekretnina.

U smislu iznesenog, predlaže se i **dnevni red** eventualne skupštine vjerovnika radi razmatranja prijedloga odluka:

- donošenje odluke o prijedlogu stečajnog upravitelja za povlačenje tužbe stečajnog dužnika protiv Grada Zadra u predmetu Trgovačkog suda u Zadru, posl. br. P-233/14
- donošenje odluke o prijedlogu stečajnog upravitelja za povlačenje tužbe stečajnog dužnika protiv Lignum d.o.o. u predmetu Trgovačkog suda u Zadru, posl. br. P-18/17

U slučaju pitanja ili potrebe za pojašnjenjima, stojimo na raspolaganju.

S poštovanjem,

Hrvoje Kraljičković, odvjetnik