

ODVJETNIK
MIJO KLADARIĆ
PILAREVA 28
SLAVONSKI BROD

Na broj: P-1835/2022

TRGOVAČKI SUD ZAGREB
za
VISOKI TRGOVAČKI SUD RH

TUŽITELJ: STEČAJNA MASA IZA EURO-INŽENJERING d.o.o. Slavonski Brod, Tome Bakača 35, OIB 18417305437, zastupana po upravitelju stečajne mase Krešimiru Tomac, a svi po punomoćniku odvjetniku Miji Kladarić
UMJEŠAČI: ZVONKO PEZER iz Slavanskog Broda, Naselje Čaplja IV 26, OIB 55906955154
IVO DUJMIĆ iz Slavanskog Broda, Naselje Slavonija I/3, OIB 12914392234
IVAN DAIDŽIĆ iz Slavanskog Broda, Stjepana Radića 112, OIB 77600376510

TUŽENICI: ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Nova ves 17, OIB 15364543303, zastupana po Odvjetničkom društvu Madirazza i partneri d.o.o.
ZAGREBAČKA BANKA DIONIČKO DRUŠTVO, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, zastupana po Odvjetničkom društvu Hanžeković i partneri d.o.o.

radi: raskida ugovora i naknade štete
VPS: 3.917.504,28 eura/29.516.436,00 kuna

ŽALBA TUŽITELJA

protiv presude broj P-1835/2022
od 10. 07. 2023. godine

Pobijanom presudom pod točkom I je u cijelosti odbijen tužbeni zahtjev tužitelja kojim je pod točkom I tužbenog zahtjeva tražio da se raskine ugovor o dugoročnom kreditu za projektno financiranje koji je tužitelj sklopio sa II-tuženikom dana 11. 09. 2008. godine pod brojem Ugovora 3210799762, a u vezi partije broj 5100172112 na iznos kredita od 16.300.000,00 kuna, a pod točkom II da se naloži tuženicima da solidarno isplate iznos od 29.516.436,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama od 30. 04. 2009. pa do isplate.

Sud je pod točkom II naložio tužitelju da tuženicima nadoknadi troškove postupka svakome u iznosu od 149.374,42 eura sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 10. 07. 2023. godine do isplate.

Tužitelj protiv presude podnosi žalbu kojom pobija presudu u cijelosti i to zbog:
pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničkog stanja
bitnih povreda odredbi parničnog postupka
pogrešne primjene materijalnog prava

Uvidom u obrazloženje presude vidljivo je da obrazloženje presude ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama. Prvostupanjski sud je u obrazloženju presude prepisao bitne dijelove tužbe

tužitelja, odgovora na tužbu tuženika i navoda sa ročišta, ali nije obrazložio iz kojih razloga je neke činjenice smatrao utvrđenim ili neutvrđenim i zbog čega je zapravo odbio tužbeni zahtjev tužitelja. Na ovaj način je počinjena bitna povreda odredbi parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka 11. jer presuda ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama i u istoj nije navedeno na temelju kojih činjenica je sud izveo zaključke i donio odluku, te na temelju kojih izvedenih dokaza je donesena odluka kao u izreci.

Postupajući na navedeni način prvostupanjski sud je donio odluku o meritumu stvari ne izvodeći pri tome uopće bilo kakve dokaze i bez provođenja glavne rasprave. Kako je vidljivo iz sadržaja zapisnika prethodni postupak je zaključen na ročištu od 12. 01. 2023. godine i iduće ročište je održano dana 02. 06. 2023. godine na kojem je sud izvršio uvid u spis i u spisu predloženu dokumentaciju, odbio preostale dokazne prijedloge, te zaključio glavnu raspravu.

Ovo je prvenstveno važno kada se iz spisa može zaključiti da sud nije niti započeo sa provođenjem glavne rasprave i izvođenjem bilo kojeg dokaza koji su predložile parnične stranke.

U obrazloženju presude sud je jedino objasnio iz kojih razlog je odbio prigovor zastare I i II-tuženika koji su oni istakli.

Pod točkom 16. obrazloženja sud navodi da je tužitelj bio dužan dokazati sve pretpostavke za nastanak obveze tuženika za naknadu štete. (šteta, štetna radnja, štetnik, uzročno posljedičnu vezu i protupravnost). Postojanje navedenih pretpostavki za naknadu štete se ne može u niti jednom predmetu dokazati navodima tužitelja u tužbi ili podnescima, već izvođenjem dokaza. U pravilu se dokazivanje štete i svih pretpostavki za naknadu štete dokazuje izvođenjem dokaza i to: provođenjem građevinskog vještačenja, financijskog vještačenja, saslušanjem predloženih svjedoka i uvidom u dokumentaciju. Stoga se osnovanost tužbenog zahtjeva zasigurno nije mogla utvrditi samo uvidom u sadržaj tužbe, podneska od 11. 02. 2023. godine i dokumentaciju koja je samo djelomično priložena u spis.

Tužitelj je sukladno odredbama ZPP-a do zaključenja prethodnog postupka bio dužan samo predložiti izvođenje dokaza, a ne i dostaviti sve materijalne dokaze na koje se pozivao. Zbog toga sud nije mogao donijeti odluku o osnovanosti tužbenog zahtjeva samo na temelju dokumentacije koja je u spis dostavljena uz tužbu, odnosno do zaključenja prethodnog postupka.

Tako sud navodi da tužitelj nije u spis dostavio odgovarajuće dokaze da bi u razdoblju do 30. 04. 2009. godine prodao sve stanove u slučaju očekivanog dovršetka izgradnje stanova početkom 2009. godine. Uvidom u sadržaj tužbe (stranica 4. posljednji odlomak) je vidljivo da je tužitelj naveo kako slijedi: "II tuženik je trebao isplatiti tužitelju kredit od 11. 09. 2007. g. Sukcesivno do 12. 03. 2009. g. **i pod tim uvjetom** tužitelj bi završio spornu gradnju i sve stanove prodao do 30. 04. 2009. g. jer je već dobio uvjerenje za uporabu od 23. 04. 2009. g. te bi odmah vratio II-tuženiku cijelokupni kredit, ali zbog postupka II-tuženog koji nije u cijelosti isplatio iznos od 16.300.000,00 kn na ime tog kredita, već je isplatio za manje u iznosu od 2.629.194,06 kn pa zato tužitelj nije mogao niti završiti navedenu zgradu u Črnomercu br. 105, pa zato trpi štetu jer se ta zgrada ne može završiti, a niti prodati, jer na toj zgradi upisano založno pravo u korist II-tužene, pa tužitelj trpi štetu u iznosu od 28.401.600,00 kn."

Uvidom u sadržaj ovoga navoda iz tužbe je jasno vidljivo da je sud pogrešno razumio i interpretirao sadržaj tužbe. Tužitelj je u tužbi naveo upravo da zbog protupravnog postupanja tuženika tužitelj nije realizirao kredit u cijelosti obzirom da zbog zastoja u izvođenju radova od 40 dana i nastupa zime nije mogao do 12. 03. 2009. godine potrošiti sav iznos kredita i dovršiti gradnju stanova, koje logično zbog toga što nisu na vrijeme dovršeni nisu mogli biti niti prodani.

Prvostupanjski sud u obrazloženju odluke navodi da tužitelj nije dokazao da bi prodao stanove do 30. 04. 2009. godine. Tužitelj u tužbi upravo i tvrdi da on nije prodao stanove jer ih nije na vrijeme mogao dovršiti zbog protupravnog postupanja tuženika. Radi se o zamjeni teza. Pogotovo je ovaj zaključak suda problematičan iz razloga što u pravcu dokazivanja ovih činjenica nije izveo niti jedan predloženi dokaz.

Datum 30. 04. 2009. godine za međusobne odnose parničnih stranaka sukladno međusobnim pravima i obvezama iz Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 12. 09. 2007. godine i nije relevantan, jer je sukladno članku 3. stavak 1. tužitelj kredit morao vratiti do 12. 09. 2010. godine i do tada II-tuženik od tužitelja nije niti mogao tražiti bilo što. U slučaju završetka radova na izgradnji stanova do početka 2009. godine tužitelj je imao još godinu i pol dana za prodaju stanova i vraćanje kredita. Stoga se ne može odluka suda o odbijanju tužbenog zahtjeva temeljiti na obrazlaganju činjenica vezanih za 30. 04. 2009. godine, jer je ovaj datum potpuno irelevantan.

Sud nadalje opet bez izvođenja bilo kojeg dokaza u spisu izvodi zaključak kako je tužitelj kasnio oko 70 dana, što je prema navodima iz izvješća bilo uvjetovano zaštitom građevne jame. Pri tome se ne navodi o kojem izvješću se radi i tko je to izvješće izradio i koja je dokazna snaga toga izvješća i koja je vjerodostojnost toga izvješća kada u tom smislu nisu uopće izvođeni dokazi.

Na ovaj način je činjenično stanje pogrešno i nepotpuno utvrđeno, te je na tako pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje i pogrešno primijenjeno materijalno pravo.

Za pravilno razumijevanje činjeničnog stanja je bitno navesti slijedeće činjenice:

1. Tužitelj je sa II-tuženikom sklopio 12. 09. 2007. godine Ugovor o dugoročnom kreditu za projektno financiranje kojim je ugovoreno da će II-tuženik financirati isplatu dijela kupoprodajne cijene prodavateljima Medić gradnja d.o.o. te za financiranje gradnje stambene građevine na kč. br. 289 upisane u z.k. uložak broj 17201 k.o. Vrapče. Kredit je odobren na iznos od 16.300.000,00 kuna sa rokom korištenja do 12. 03. 2009. godine, a isplata kredita je ugovorena etapno po dosijelosti obveza tužitelja za plaćanje obveza koje se financiraju iz odobrenog kredita.

2. II-tuženik je tužitelju uvjetovao isplatu pojedinih iznosa iz odobrenog kredita dostavljanjem izvješća koje je sačinjavao I-tuženik sa kojim je prema zahtjevu II-tuženika tužitelj sačinio 18. 02. 2008. godine Ugovor o financijskom nadzoru. Iz sadržaja članka 2. Ugovora o financijskom nadzoru je vidljivo da se taj ugovor sačinjava na zahtjev Zagrebačke banke dd. Iz odredbe članka 25. Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje je vidljivo da je tužitelju nametnuta obveza da ugovor o financijskom nadzoru mora sklopiti upravo sa I-tuženikom ZAGREB NEKRETINE d.o.o.

3. Iz izvoda iz sudskog registra je vidljivo da su I-tuženik i II-tuženik povezane osobe, jer je II-tuženik jedini osnivač I-tuženika, te je II-tuženik i uvjetovao tužitelju angažiranje upravo da I-tuženik vrši posao financijskog nadzora, kako bi sa njime mogao imati koordinaciju u postupanju prema tužitelju i na taj način imao kontrolu nad procesom u kome je tužitelju prouzročena šteta.

4. II-tuženik je sukladno Ugovoru o dugoročnom kreditu za projektno financiranje iplatio sredstva za isplatu ostatka kupoprodajne cijene Medić gradnji d.o.o. i sredstva za prve dvije građevinske situacije koje je ispostavio izvođač radova.

5. Kada je izvođač radova 15. 09. 2008. godine ispostavio III privremenu situaciju tužitelj je ovu situaciju sa popratnom građevinskom dokumentacijom kao i kod prethodne dvije situacije dostavio I-tuženiku radi obavljanja posla financijskog nadzora. I-tuženik se umjesto da izvrši provjeru navedene građevinske situacije i ostalih dokumenata sukladno svojim obvezama i ovlastima iz Ugovora o financijskom nadzoru upustio u raspravljanje oko već odobrene i izdane Potvrde o izmjenama i dopunama glavnog projekta Klasa: UP/I-361-03/08-01/90 od 16. 05. 2008. godine izdane od Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izgradnju grada. I-tuženik je raspravljao oko toga da li je tužitelj trebao za promjene u načinu izvođenja određenih radova ishoditi kod nadležnog ureda za graditeljstvo izmjene i dopune građevinske dozvole i u kojem opsegu.

6. Tužitelj je pokušao I-tuženika uvjeriti da ovakvi zahtjevi I-tuženika nisu u skladu sa njegovim pravima i obvezama iz Ugovora o financijskom nadzoru i da nema nikakvih zapreka da se kredit isplati i time omogućiti nastavak izvođenja radova, te da se objekat u cijelosti gradi legalno. I-tuženik je odugovlačio sa davanjem pozitivnog izvješća i tek je 20. 10. 2008. godine napisao Izvješće III Kontrola namjenskog korištenja kredita u kome je na stranici 5. posljednji odlomak napisao:

"S obzirom na to da vanjski gabariti objekta, broj stanova, te namjena objekta nisu izmijenjeni u odnosu na glavni projekt temeljem kojeg je ishodaena građ. dozvola, smatramo da investitor može nastaviti koristiti sredstva iz kredita za nastavak gradnje, buduće da u ovom trenutku komercijalizacija stanova slijedom gore navedenog nije upitna."

Na ovaj način je I-tuženik priznao da je nepotrebno, bez pravne osnove i protivno odredbama Ugovora o financijskom nadzoru neosnovano zadržao situaciju kod sebe radi ovjere i nije je prosljedio II-tuženiku radi isplate. Ovo iz razloga što I-tuženik nije niti imao pravo ulaziti u tehnički i formalno pravni aspekt gradnje objekta.

Nadzor se svodio isključivo na financijsku kontrolu izvedenih radova kako bi se utvrdilo da li su u financijskom smislu izvedeni oni radovi koje je izvođač radova obračunao u građevinskoj situaciji kako bi mu se ti radovi iz odobrenog kredita mogli i platiti.

7. Upravo zbog ovakvog postupanja I-tuženika izvođač radova iz opreza da ne doživi financijsku katastrofu zbog nemogućnosti naplate svojih radova u slučaju prestanka financiranja radova zbog neisplate kredita prestao raditi na gradilištu.

8. Napominje se da se radilo o mjesecima rujan i listopad kada se zbog idealnih vanjskih temperatura za izvođenje svih radova moglo izvesti praktično sve one radove koji su ovisili o vanjskim utjecajima (temperatura zraka, padaline, dužina danjeg svjetla). Kada se izvrši uvid u fotografiji objekta koja se nalazi na prvoj stranici Izvješća III je vidljivo da je objekat u trenutku sačinjavanja III situacije bio u fazi dovršenog zidanja prizemlja, prvog i drugog kata, ali bez krova i ugrađene vanjske stolarije.

U spornih 40 dana tijekom kojih je I-tuženik odugovlačio sa davanjem mišljenja su se mogli izvesti svi radovi dovršetka krova i ugradnje vanjske stolarije čime bi objekat bio zatvoren od vanjskih utjecaja i u njemu bi se mogli izvoditi završni radovi jer tada više objekat nije ovisan o vanjskoj temperaturi i padalinama, a sa unutarnjom rasvjetom se moglo i u kasnijim satima izvoditi radove.

9. Problem je nastao kada su te godine već u studenom počeli mrazevi i niske temperature pri kojima se više nisu mogli izvoditi radovi zidanja zidova, postavljanje krova i ugradnje vanjske stolarije. Zbog navedenih razloga radovi su zaustavljeni do proljeća.

Zastoj u izvođenju radova preko zime je stvorio dalji problem jer je 12. 03. 2009. godine istekao rok za iskorištavanje kredita po Ugovor o kreditu. Zbog navedenog razloga je ostao neiskorišten iznos kredita od 2.629.194,06 kuna sa kojim iznosom se moglo izvesti značajan dio radova na dovršetku objekta, odnosno praktično dovršiti objekat. Na ovaj način gradnja nije pravovremenom dovršena i izostala je prodaja poznatom kupcu. II-tuženik zbog nastupanja blokade računa zadužnicom od strane bračnog para Tješinski nije želio isplatiti niti V situaciju pravdajući se time da bi isplatom novca na blokirani račun kredit nenamjenski bio potrošen. Radi se o iznosu blokade od 200-tinjak tisuća kuna i taj iznos zasigurno ne bi doveo u pitanje namjensko korištenje kredita u iznosu od 16.300.000,00 kuna. Isplatom kredita tužitelj bi deblokirao svoj račun i na taj način bi mogao normalno funkcionirati te nastaviti radove na dovršetku objekta.

10. Upravo u tome je protupravno postupanje II-tuženika u odnosu na blokadu računa predanom zadužnicom. II-tuženik je znao za sve navedene probleme koje je tužitelju stvorio I-tuženik i postupao je na način da tužitelju nije omogućio iskorištenje kredita u cijelosti iako je bio svjestan da je objekat već u poodmakloj fazi dovršetka radova i da je ekonomski neracionalno ne dovršiti navedeni objekat kako bi se omogućilo tužitelju da ostvari svoj cilj i izgradi objekat koji će prodati na tržištu i iz dobivene kupoprodajne cijene za svaki pojedini stan vratiti kredit obzirom da je u članku 8. Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje ugovoreno da se 100% iznosa kupoprodajne cijene za stanove uplaćuje II-tuženiku za povrat kredita, a II-tužitelj je imao i upisano založno pravo na nekretnini koja je bila predmetom građenja.

11. Unatoč svim navedenim činjenicama tužitelj uz poteškoće nastavlja radove ne objektu sa namjerom njegovog dovršetka, a II-tuženik mu protivno načelu savjesnosti i poštenja nije omogućio dalje financiranje, kao i reprogram kredita u toku 2009. godine već je inzistirao na povratu primljenih sredstava. Upravo iz ovakvog postupanja II-tuženika se vidi njegova namjera da se tužitelju načini šteta.

12. Objekat je dovršen iz sredstava po novom ugovoru o kreditu od 29. 03. 2010. godine koji je skopljen pod iznimno nepovoljnim uvjetima uz značajno veću kamatnu stopu i uz primjenu valutne klauzule. **Temeljem ovako nepovoljnog kredita nastale su nerazmjerne obveza tužitelja prema II-tuženiku koje se više nisu mogle podmiriti prodajom stanova na tržištu jer je stanovima značajno pala vrijednost stanova zbog nastalog poremećaja na tržištu stanova i značajnog pada vrijednosti stanova.**

13. Sve ovo je izazvalo poremećaj u poslovanju tužitelja, što je rezultiralo otvaranjem stečajnog postupka nad tužiteljem, koji je pokrenut po prijedlogu II-tuženika.

U situaciji da nije bilo protupravnog postupanja I i II-tuženika tužitelj bi završio stanove u 2008. godini, odnosno početkom 2009. godine kada su cijene stanova u Zagrebu bile u protuvrijednosti od oko 2.500,00 eura. Tužitelj je već imao sklopljen Ugovor o prodaji stana broj 01-2008 sa tvrtkom Husting d.o.o. Zagreb po cijeni od 2.500,00 eura za m². Ova cijena je bila uobičajena cijena u tom trenutku za stanove takve kvalitete gradnje i lokaciju na kojoj se zgrada nalazila.

14. Ukupna kvadratura stanova i pripadajućih dijelova stanova koji su bili predmetom građenja je bila 1280 m² uvećano za 216 m² uređenih kaskada tako da je tržišna vrijednost stanova bila ukupno oko 3.880.000,00 eura protuvrijednosti u kunama. Obveza po osnovu kredita je bila 2.835.000,00 eura protuvrijednosti u kunama. Zarada za tužitelja na tom poslu bi bila 1.045.000,00 eura. protuvrijednosti u kunama. Zbog navedenog postupanja tuženika i upisanog založnog prava

na nekretninama, kao i pokrenutog ovršnog postupka na tim nekretninama tužitelj nije mogao po završetku stanova provesti prodaju po tržišnim uvjetima, već je II-tuženik kao ovrhovoditelj u stečajnom postupku prodao stanove neposrednom prodajom tvrtki Brod nekrenine d.o.o. za iznos kupoprodajne cijene koji je bio daleko ispod realne tržišne cijene.

Samo prodajom na ovaj način je za tužitelja i njegove druge vjerovnike nastala šteta u iznosu od najmanje 20.000,000,00 kuna na razlici u vrijednosti stanova po kojoj su se oni mogli prodati da su dovršeni i prodani na vrijeme i cijeni po kojoj su stanovi prodani u stečajnom postupku.

Tužitelj je predlagao na navedene okolnosti provođenje dokaza koje je prvostupanjski sud odbio, a bez provođenja ovih dokaza se nije moglo valjano odlučiti o osnovanosti tužbenog zahtjeva.

Zbog navedenih razloga tužitelj smatra da su ispunjeni i uvjeti za konstitutivni tužbeni zahtjev za raskidom Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 11. 09. 2007. godine jer II-tuženik nije ispunjavao svoje obveze iz ugovora i postupao je na način da tužitelju kao drugoj ugovornoj stranci načini štetu.

Iz obrazloženja suda o odluci o troškovima postupka je vidljivo da je sud tuženicima priznao troškove u visinama nagrada koje nisu u skladu sa Odvjetničkom tarifom. Tako je sud priznao tuženicima nagradu za zastupanje na 4 ročišta iako se na niti jednom od navedena 4 ročišta nisu izvodili dokazi, te se ne radi o radnjama iz Tbr. 9. točka 1. Odvjetničke tarife, već o ročištima iz Tbr. 4. i 5. na kojima se raspravljalo o procesnim pitanjima, odnosno ročišta su odgođena.

Predlaže se stoga drugostupanjskom sudu da pobijanu presudu ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

U Slavonskom Brodu, 14. 07. 2023.

TUŽITELJ PO PUNOMOĆNIKU