



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1, 52000 Pazin

P-279/2024-51

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Trgovački sud u Pazinu, po sucu Tamari Lakoseljac Benčić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Pelagius (Suisse) SA, Rue François-Bellot 6 c/o Kellerhals Carrard Genève SNC CH-1206 Genève, OIB: 10766194905, kojeg zastupa punomoćnica Ivana Bilić Komparić, odvjetnica u Zajedničkom odvjetničkom uredu Goran Veljović, Merima Ibrahimović, Ivana Bilić Komparić, Vladimir Veljović i Alan Alagić, Pula, protiv prvotuženika GOLF STANCIJA d.o.o., Umag-Umago, Ulica Edoarda Pascaliya - Via Edoardo Pascali 1, OIB: 33768620483 i drugotuženika KONRADA GEORGA ACKERMANN iz Švicarske, Neukirch, Gristenbuhl 1, OIB: 24095788632, koje zastupa punomoćnik Aleksandar Puh, odvjetnik u Puli, radi isplate iznosa od 1.575.000,00 EUR, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave, 21. travnja 2026., u nazočnosti punomoćnika stranaka, na ročištu za objavu održanom 28. svibnja 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"Nalaže se tuženicama GOLF STANCIJA d.o.o., OIB: 33768620483 i KONRAD GEORG ACKERMANN, OIB: 24095788632 da tužitelju Pelagius (Suisse) SA, OIB: 50328854044 solidarno isplate iznos od 1.575.000 eura EUR uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja teče od podnošenja ove tužbe do isplate, sve u roku od 15 dana od pravomoćnosti presude."

II. Nalaže se tužitelju da tuženicama naknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 216.785,17 EUR, u roku od 15 dana.

III. Odbija se zahtjev tuženika za naknadom troška parničnog postupka u iznosu od 460,18 EUR.

Obrazloženje

1. Tužitelj je protiv tuženika, 21. listopada 2024., podnio ovome sudu tužbu radi isplate iznosa od 1.575.000,00 eur.

2. U tužbi navodi da se nadležnost naslovnog suda temelji na članku 47. i članku 50. Zakona o parničnom postupku, na članku 7. i 8. Uredbe (EU) br. 1215/2012

EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA od 12. prosinca 2012. o nadležnosti, priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (pročišćeni tekst), na članku 57. Zakona o međunarodnom privatnom pravu, te članku 5 Konvencije o nadležnosti te priznavanju i izvršenju sudskih odluka u građanskim i trgovačkim stvarima (Luganska konvencija 2007). Prvotuzženik da je trgovačko društvo putem kojeg se razvija projekt realizacije herititage hotela, sve u sklopu realizacije gof igrališta s pratećim sadržajem na lokaciji Stancija Grande, te da je vlasnik nekretnina označenih kao: - k.č.br. 9/1 ZGR. kuća i dvorište, 2.suvlasnički udio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) stan s nus prostorijama na prvom katu, k.o. Savudrija; - k.č.br. 9/2 ZGR. kuća i dvorište, 2. suvlasnički udio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) stan s nus prostorijama na prvom katu, k.o. Savudrija; te da navedene nekretnine u naravi predstavljaju ladnjsku palaču Stancija Grande na kojoj se razvija projekt realizacije herititage hotela. Između tužitelja i prvo tuženika da je 26. travnja 2024. sklopljen „Ugovor o suradnji“ kojim da je definirana podjela poslova između 2. tuženika (Ackermanna) i tužitelja na način da je Ackermann odgovoran za osiguravanje potrebnih financijskih sredstva za realizaciju projekta Golf Stancija kao i za marketing i prodaju, tužitelj da je ovlašten za provedbu cijelog projekta do preuzimanja građevine, te da je za mandat/nalog koji da je Ackermann povjerio tužitelju ugovorena naknada od 3 milijuna eura koja da se plaća u etapama koje su definirane aneksom od 18. srpnja 2022. Odnosno iznosa od 750.000 eura nakon potpisa Ugovora, iznos od 1.250.000 eura nakon stjecanja 50% Stancije Grande od RH i zemljišta od Grada Umaga, te iznos od 500.000 eura nakon građevinske dozvole i 500.000 Eura nakon preuzimanja građevine. Za tužitelja da je sve radnje poduzimao Miro Oblak, u čijem obiteljskom vlasništvu da je društvo tužitelj. Dogovor između Mire Oblaka i 2. tuženika (Ackermanna) da je bio takav da će Miro Oblak biti zadužen za realizaciju projekta, dok će 2. tuženik (Ackermann) biti zadužen za financiranje. Obzirom se paralelno radilo na razvoju projekta koji je predmet ove tužbe (projekt „Stancija Gradne“) i projekta „Golf i Hotel“ koji čine zajedno jednu kompletnu gospodarsku-funkcionalnu cjelinu na lokaciji Stancija Gradne, to da je dogovoreno da se projekt „Stancija Grande“ (koji je predmet ove tužbe) realizira preko 1. tuženika, a da formalno-pravno bude angažiran tužitelj, a da se projekt „Golf i Hotel“ realizira preko društva GOLF HOTEL SAVUDRIJA d.o.o., za čiju realizaciju da je bio zadužen osobno Miro Oblak. Tužitelj da je preko Mire Oblaka za provedbu projekta poduzeo slijedeće radnje i aktivnosti:

- u studenom 2021. da je Gradu Umagu upućena inicijativa za stjecanjem k.č.br. 9/3 zgr. površine 1.158 m² i 110/7 površine 4.453 m² k.o. Savudrija, na sjednici Gradskog vijeća u prosincu 2021. da je odobrena prodaja nekretnine po cijeni od 300.000 eura za k.č.br. 9/3 zgr., a također i za prodaju 110/7 k.o. Umag čija ukupna prodajna vrijednost da iznosi 500.000 eura

- 24. siječnja 2022. da je izrađen procjembeni elaborat tržišne vrijednosti Stancije Grande

- 25. veljače 2022. da je dan prijedlog za otkup suvlasničkog dijela Stancije Grande u vlasništvu RH, te da je zahtjevu priložena sva potrebna dokumentacija, no da je bilo potrebno bilo pričekati pravomoćno okončanje postupka denacionalizacije što da je uslijedilo u lipnju iste godine.

- uspostavljena da je suradnja s Konzervatorskim odjelom iz Pule radi utvrđivanja pristupa rekonstrukciji Velike Stancije, te da je 10. ožujka 2022. održan sastanak na objektu, te u Konzervatorskom odjelu u Puli 29. ožujka 2022. (Marina Boico - Oblak, Marfan)

- 15. travnja 2022. da je primljena ponuda za izradu za izradu idejnog rješenja rekonstrukcije Velike Stancije od društva Kapitel d.o.o., s rokom 30. kolovoza 2022., kada je izvršen izbor Kapitela jer da je to društvo, aktom Ministarstva kulture RH, licencirano za rad na zaštićenim kulturnim dobrima, te zbog ugleda koji uživaju pri Konzervatorskom odjelu u Puli

- ponudom da se Kapitel obvezuje izraditi idejno rješenje rekonstrukcije Velike Stancije kao temelja za ishođenje posebnih uvjeta javnopravnih tijela koja da su uvjet za izradu glavnog projekta

- 26. travnja 2022. da je zaključen Ugovor o izradi idejnog rješenja za arhitektonski kompleks s Kapitelom

- 13. svibnja 2022. da je primljen troškovnik čišćenja urušenih zgrada i okoliša Stancije Grande od Kapitela

- 19. svibnja 2022. da je upućena požurnica Ministarstvu graditeljstva, prostornog uređenja i državne imovine za otkup

- 04. srpnja 2022. da je zaključen Ugovor o čišćenju Stancije sa Kapitelom

- 27. lipnja 2022. da je zaključen ugovor s Istarskim vodovodom o stvaranju uvjeta za priključenje budućeg objekta na vodoopskrbnu mrežu

- 22. kolovoza 2022. da je zaključen Ugovor s HEP-om o stvaranju uvjeta za priključenje budućeg objekta na nisko naponsku mrežu

- u listopadu 2022. da je izrađen projekt uklanjanja dijelova građevine – Intrados Zagreb

- 03. studenog 2022. da su ishođeni posebni uvjeti javnopravnih tijela i uvjeti priključenja Grad Umag; Klasa: 350-05/22-28/000297, Ur. broj: 2163-9-06/19-22-0016; dokument koji da predstavlja podlogu za izradu glavnog projekta

- 05. prosinca 2022. da je zaključen ugovor o izradi snimka postojećeg stanja koji je obvezna stručna podloga za projektiranje

- 20. travnja 2023. da je izrađen snimak postojećeg stanja Kapitel

- Ugovor o izradi glavnog projekta da je zaključen s Ivanić projektom d.o.o.

„Ugovor o suradnji“ koji da je 26. travnja 2024. sklopljen između tužitelja i 1. tuženika da predstavlja s pravnog gledišta ugovor o nalogu (članak 763 ZOO-a), jer da se tužitelj obvezao za račun 1. tuženika obaviti određene poslove. Člankom 778. ZOO-a, da je propisana solidarna odgovornost ukoliko postoji više nalogodavaca. U ovom konkretnom slučaju nalogodavci da su 1. tuženik (kao trgovačko društvo nositelj projekta), ali i 2. tuženik osobno jer da se isti obvezao osigurati potrebna financijska sredstva za realizaciju projekta „Golf Stancija“. 1. tuženik, kao krajnji korisnik svih aktivnosti koje je izvršio tužitelj da je projektno društvo (tzv. SPV – special purpose vehicle), te da nema prihoda od redovitog poslovanja obzirom da niti ne posluje, već da je to društvo koje je оформljeno za provedbu projekta, te sva financijska sredstva joj osigurava vlasnik – Ackermann. Stoga da su faktički i 1. tuženik i 2. tuženik nalogodavci, te da su isti solidarno odgovorni za isplatu naknade tužitelju, a sve obzirom da se 2. tuženik obvezao osigurati financijska sredstva koja bi se imala isplatiti putem 1. tuženika. Tužitelj da je ispunio gotovo sve svoje obveze za završetak postupka ishođenja građevinske dozvole. Međutim, suradnja između parničnih stranaka da je narušena na način da je drugo tuženik, bez ikakve najave i obrazloženja opozvao Miru Oblaka (kao osobi kojoj je faktički povjereno obavljanje svih aktivnosti tužitelja) sa mjesta člana uprave prvo tuženika, te da je postavio odvjetnika Aleksandra Puha za prokurista drugo tuženika. Iznenaden ovakvim neočekivanim obratom u ponašanju drugo tuženika, a odmah po saznanju o navedenim promjenama, tužitelj da je 21. lipnja 2024 uputio preporučenom poštom i e-mailom dopis tuženicima pozivajući ih (između ostalog) da u roku od 3 radna dana od primitka dopisa tužitelju dostave

potrebne punomoći kako bi mogao nastaviti obavljati svoje aktivnosti project managera na realizaciji projekta. Obzirom da su se tuženici ogлуšili na dopis tužitelja od 21. lipnja 2024., tužitelj da je ponovno dopisom od 23. srpnja 2024., pozvao tuženike na dostavu specijalnih punomoći jer da će se u suprotnome smatrati da su odustali od ugovora /sporazuma vezano za projekte „Hotel i golf stancija“ i „Stancija grande“, te da će tužitelj tražiti odgovarajući dio naknade kao i naknadu štete. Tuženici da su se ogлуšili i na dopis od 23. srpnja 2024. Obzirom na prekid suradnje, isto da se ima smatrati da su tuženici (kao nalogodavci) odustali od danog naloga. Člankom 779. st.2. Zakona o obveznim odnosima da je propisano da u slučaju odustanka od ugovora u kojem nalogoprimcu pripada naknada za njegov trud, nalogodavac da je dužan isplatiti nalogoprimcu odgovarajući dio naknade i naknaditi mu štetu koju je pretrpio odustankom od ugovora, ako za odustanak nije bilo osnovanih razloga. Tužitelj da ovom tužbom traži upravo onaj odgovarajući dio naknade za sve obavljene aktivnosti koje su poduzete upravo od strane tužitelja, sukladno dogovoru s drugo-tuženikom, odnosno sukladno nalogu koji je dan od oba tuženika. Obzirom da je tužitelj za ishođenje građevinske dozvole trebao dobiti naknadnu od 1.750.000,00 eura, tužitelj smatra da mu pripada naknada od 1.575.000 eura obzirom da je izvršio 90% potrebnih aktivnosti. Tužitelj drži da bi bilo neživотно i nemoralno da tuženici zadrže sve koristi od radnji koje je tužitelj obavio, bez da tužitelju isplate naknadnu za njegov trud (angažman). Slijedom svega navedenoga, tužitelj predlaže da se nakon provedenog postupka donese presuda kojom će se naložiti tuženicima GOLF STANCIJA d.o.o., OIB: 33768620483 i KONRAD GEORG ACKERMANN, OIB: 24095788632 da tužitelju Pelagius (Suisse) SA, OIB:50328854044 solidarno isplate iznos od 1.575.000 eura EUR uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja teče od podnošenja ove tužbe do isplate, sve u roku od 15 dana od pravomoćnosti presude, uz naknadu troškova postupka.

3. U odgovoru na tužbu, tuženici su osporili tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. Istaknuli su da tužitelji nisu dostavili niti jedan materijalni dokument kojim potkrjepljuju osnovanost svog potraživanja u odnosno na obvezu tuženika prema tužitelju. Člankom 41. st. 3. Zakon o trgovačkim društvima (dalje u Odgovoru: ZTD) da je propisano da se na zastupnike društva iz stavka 1. tog članka, a to su osobe koje trgovačko društvo zastupaju po zakonu odnose se ograničenja iz čl. 49. toga Zakona, a člankom 49. toga Zakona propisano je da prokurist ne može bez posebne ovlasti trgovačkog društva nastupati kao druga ugovorna strana i s društvom sklapati ugovore u svoje ime i za svoj račun, u svoje ime, a za račun drugih osoba ili u ime i za račun drugih osoba. To da znači da član uprave društva ne može istovremeno zastupati društvo u pravnim poslovima i sklapati ugovore za drugu ugovornu stranu. Takovo ograničenje da je propisano i čl. 426. st. 7. ZTD-a koje da doduše propisuje zabranu sklapanja ugovora u ime društva pravnih poslova sa samim sobom ili kao zastupnik nekog drugog jedinog člana uprave društva, što da znači da član uprave društva ne može istodobno zastupati društvo i drugu ugovornu stranu. Dakle, g. Oblak kao zakonski zastupnik tuženika da nije mogao istovremeno zastupati i I. tuženika i tužitelja. Dodatno tuženici ističu da kada su g. Oblak i gđa. Marfan bili zakonski zastupnici tuženika da nisu mogli biti treće osobe, jer da su oni tada djelovali u ime I. tuženika kao pravne osobe, jer da je vidljivo da su tako i nastupali, iz dokumentacije koje dostavlja sam tužitelj pa da se ni u kojem slučaju ne bi radilo o radnjama treće osobe već radnjama I. tuženika kao pravne osobe, kojeg zastupa uprava u smislu članka 426. stavka 1. mjerodavnog Zakona o trgovačkim društvima. Također, G. Oblak i gđa Marfan da su bili zakonski zastupnici I. tuženika, a opet da nema njihovog pisanog očitovanja kao zakonskih zastupnika I. tuženika kojim bi preuzeli obveze prema

tužitelju za obveze. Upravo suprotno u vrijeme sklapanja spornih Ugovora o suradnji u Vaduzu, 26. travnja 2022. te 18. srpnja 2022. sporne ugovore da nije potpisala ovlaštena osoba I. tuženika, slijedom čega se tuženici pozivaju na odredbe članka 312. važećeg Zakona o obveznim odnosima, odnosno da u skladu sa člankom 312. stavkom 3. navedenog Zakona, ugovor nije ni sklopljen. Ova činjenica da ukazuje na nedostatak bilo kakve vjerojatnosti potraživanja tužitelja prema tuženicima. Dodatno, ako tužitelj smatra da mu II. tuženik solidarno odgovara za obveze I. tuženika, iako da o tome ne dostavlja pisane sporazume, ako bi se i može bitno promijenio imatelj udjela u I. tuženiku kao pravnoj osobi opet da bi II. tuženik odgovarao za obveze I. tuženika. Međutim, da niti o jamčenju niti o solidarnosti obveza nema nikakvih nespornih materijalnih ili personalnih dokaza. Navodni ugovor iz travnja 2022., odnosno srpnja 2022., prema preuranjenom stavu tužitelja da predstavlja, može bitni osnov potraživanja u iznosu od 1.575,000,00 EUR za ishođenje građevinske dozvole. Tuženik da svoje obveze redovito isplaćuje. U konačnici navod tužitelja da je „ispunio gotovo sve svoje obveze za završetak postupka ishođenja građevinske dozvole“ pa da s tog osnova neosnovano potražuje naknadu, što da se ogleda u činjenici da nije dostavio dokaz da je pokrenut postupak ishođenja građevinske dozvole, primjerice da je podnesen zahtjev. Upravo, suprotno, u skladu sa Zakonom o gradnji niti da je podnesen zahtjev niti tužitelj dostavlja relevantnu dokumentaciju u smislu članka 108. stavaka 2. i 3. citiranog Zakona, zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za koju se prema posebnom zakonu ne izdaje lokacijska dozvola investitor prilaže: 1. glavni projekt u elektroničkom obliku, 2. ispis glavnog projekta ovjeren od projektanta i glavnog projektanta ako je u njegovoj izradi sudjelovalo više projektanta, 3. Iskaznicu energetske svojstava zgrade u elektroničkom obliku, potpisanu elektroničkim potpisom, 4. ispis Iskaznice energetske svojstava zgrade ovjerene od projektanta i glavnog projektanta ako je u njezinoj izradi sudjelovalo više projektanta, 5. pisano izvješće o kontroli glavnog projekta, ako je kontrola propisana, 6. potvrdu o nostrifikaciji glavnog projekta, ako je projekt izrađen prema stranim propisima, 7. dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole 8. dokaz da može biti investitor (koncesija, suglasnost ili drugi akt propisan posebnim propisom) ako se radi o građevini za koju je posebnim zakonom propisano tko može biti investitor i 9. dokaz da je vlasnik građevinskog zemljišta ispunio svoju dužnost prijenosa dijela zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave, odnosno dužnosti sklapanja ugovora o osnivanju služnosti provoza i/ili prolaza, propisane posebnim zakonom kojim se uređuje prostorno uređenje, ako takva dužnost postoji. Zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za građevinu za koju se prema posebnom zakonu izdaje lokacijska dozvola investitor uz dokumente iz stavka 2. ovoga članka da prilaže: 1. lokacijsku dozvolu i 2. parcelacijski elaborat koji je ovjerilo tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina i potvrdilo Ministarstvo, odnosno upravno tijelo koje je izdalo lokacijsku dozvolu za građevinu za koju je lokacijskom dozvolom određeno formiranje građevne čestice ili je lokacijskom dozvolom određen obuhvat zahvata u prostoru unutar kojeg se formira građevna čestica u skladu s lokacijskom dozvolom, izrađen u elektroničkom obliku ovjeren elektroničkim potpisom. Ova dokumentacija da ne prileži spisu pa da je zaista neosnovano da tužitelj sebi potražuje bilo kakve nagrade, u situaciji kada spisu ne prileži, niti zahtjev niti propisani prilozi za izdavanje građevinske dozvole. Posebno da se poziva primijetiti da je za građevinsku dozvolu, bitan dokaz pravnog interesa, čime da tuženik ne raspolaže, a što da je vidljivo iz samih navoda tužbe. Svakako da je za istaknuti da je tuženik za izdavanje dozvole koristio druge stručne osobe, međutim, istim osobama po obavljenom poslu da tuženik podmiruje obveze za pružene usluge, a ne tužitelj i posebno ne tužitelju i još osobi koja je stvarno obavila posao jer

da bi to bilo dvostruko plaćanje za obavljanje jednog posla. Međutim, opreza radi da je za primijetiti da takva ugovorna stipulaciji niti ne postoji. U cijelosti da je za ovaj postupak nebitna dokumentacija koju tužitelj dostavlja za razdoblje prije Ugovora, jer da po prirodi stvari Ugovor koji sam tužitelj dostavlja i koji nema povratnu primjenu, ne može obuhvaćati razdoblje prije njegovog sklapanja. Ovo sve u situaciji kada tuženici smatraju da osnovano prigovaraju okolnostima iz članka 312. Zakona o obveznim odnosima. Slijedom svega naprijed navedenog, tuženici predlažu da sud odbije tužbu te naloži tužitelju da nadoknadi tuženicima parnične troškove.

4. Proveden je dokazni postupak uvidom u dokumentaciju u spisu i to dokumentaciju priloženu uz tužbu (str. 11-182 spisa), dokumentaciju priloženu uz odgovor na tužbu (str. 204-219 spisa), dokumentaciju priloženu uz podnesak tuženika od 28. svibnja 2025. (str. 241-252 spisa), dokumentaciju priloženu uz podnesak tužitelja od 17. lipnja 2025. (str. 259-380 spisa), dokumentaciju priloženu uz podnesak tuženika od 9. srpnja 2025. (str. 394-416 spisa), dokumentaciju priloženu uz podnesak tužitelja od 24. srpnja 2025. (str. 421-451 spisa), dokumentaciju priloženu uz podnesak tuženika od 28. srpnja 2025. (str. 453-461 spisa), te dokumentaciju predanu na ročištu održanom 5. studenog 205. (str. 487-506 spisa).

5. Nakon provedenog dokaznog postupka utvrđeno je da je tužbeni zahtjev tužitelja neosnovan.

6. Stranke su učinile nespornim da je između njih zaključen Ugovor o suradnji od 26. travnja 2022. i Aneks od 18. srpnja 2022., da je izvršena uplata iznosa od 750.000,00 eur prema tužitelju od 2. svibnja 2022., također su učinile nespornim tko je bio član društva i član uprave kako to proizlazi i javnih isprava u društvu tuženika, osim u dijelu koji se odnosi na tajnog člana o čemu se vodi zaseban postupak, dok je između stranaka sporno jesu li tuženici dužni tužitelju isplatiti utuženi iznos od 1.575.000,00 EUR, kako po osnovi tako i po visini.

7. Iz Ugovora o suradnji zaključenog između prvotuženika i tužitelja od 26. travnja 2022. i Aneksa Ugovora o suradnji od 18. srpnja 2022., zaključenog između istih stranaka, utvrđeno je postojanje poslovnog odnosa, podjelu poslova i etapnu strukturu naknade, a daljnje isplate vezane su uz određene događaje odnosno stjecanje određenih nekretnina, građevinske dozvole i preuzimanje građevine.

8. Iz Povijesnog izvotka iz sudskog registra za društvo Golf Stancija d.o.o. utvrđeno je da od osnivanja društva, 30. rujna 2021., jedini član društva bio Miro Oblak i to do 28. listopada 2021. kada je jedinim članom društva upisan drugotuženik Konrad Georg Ackermann, da su 21. travnja 2022. pored njega članovima društva upisani Miro Oblak, René Fricker i Ljubica Marfan, koji su brisani 21. travnja 2022., te je članom društva ostao upisan drugotuženik Konrad Georg Ackermann. Također je utvrđeno da je prilikom osnivanja društva, članom uprave upisan Miro Oblak, da je Konrad Georg Ackermann imenovan članom uprave odlukom od 20. listopada 2021., te da je Ljubica Marfan imenovana članom uprave 20. prosinca 2021., da bi Miro Oblak i Ljubica Marfan prestali zastupati društva 14. svibnja 2024., dok je članovom uprave ostao upisan drugotuženik Konrad Georg Ackermann, kao i da je Aleksandr Puh imenovan prokuristom društva i upisan u sudski registar 5. lipnja 2024.

9. Iz Zemljišnoknjižnog izvotka za k.č.br. 9/1 i 9/2, k.o. Savudrija, utvrđeno je da se radi o nekretninama na kojima je zabilježeno kulturno dobro i da je Golf Stancija d.o.o. vlasnik E-2 suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom, te Republika Hrvatska vlasnik E-1 suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom.

10. Potvrdom Istarske županije od 6. lipnja 2022., potvrđeno je pravomoćno okončanje denacionalizacijskog postupka u odnosu na k.č.br. 9/1 i 9/2.

11. Procjembenim elaboratom od 24. siječnja 2022., utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine i stanje nekretnine kao derutne/ruševne, s turističko-ugostiteljskom namjenom T1 prema UPU-u.

12. Inicijativom prema Gradu Umagu od 11. studenog 2021. je utvrđeno da je Golf Stancija d.o.o. pokrenula inicijativu za otkup k.č.br. 9/3 i 110/7 radi formiranja građevinske čestice.

13. Iz Zahtjeva prema Ministarstvu od 25. veljače 2022. i požurnica od 19. svibnja 2022. utvrđeno je pokretanje postupka za otkup suvlasničkog dijela Republike Hrvatske.

14. Konzervatorska mišljenja i rješenja potvrđuju da je objekt zaštićeno kulturno dobro i da su izdavana odobrenja za čišćenje, uklanjanje raslinja i nestabilnih dijelova te posebni konzervatorski uvjeti.

15. Ugovori i ponude Kapitela, potvrđuju angažmane za idejno rješenje, čišćenje i snimak postojećeg stanja.

16. Iz Obavijesti Grada Umaga od 3. studenog 2022. o posebnim uvjetima i uvjetima priključenja utvrđeno je da su javnopravna tijela izdala posebne uvjete i uvjete priključenja za rekonstrukciju heritage hotela na novoformiranoj građevnoj čestici. U samoj ispravi stoji da predmet obavijesti nije usklađenost dokumentacije s prostorno-planskom dokumentacijom u smislu izdavanja dozvole.

17. Projekt uklanjanja Intradosa potvrđuje izrazito loše stanje kompleksa i potrebu uklanjanja preostalih nestabilnih dijelova.

18. Ugovor s Ivanić projektom potvrđuje da je izrađivana projektna dokumentacija i da je, prema mišljenju projektanta, najveći dio stručnog projektantskog posla bio dovršen, ali i da su preostala neriješena imovinskoppravna pitanja i financiranje.

19. Dopisi od 21. lipnja 2024. i 23. srpnja 2024. potvrđuju da su Miro Oblak i tužitelj tražili posebne punomoći i najavili da će se nepostupanje smatrati odustankom od ugovora.

20. Financijski izvještaji Golf Stancije d.o.o. za 2023. potvrđuju da prvotuženik nije imao poslovnih prihoda i da je projektno/financirano društvo.

21. Iz izjave i iskaza Mire Oblaka proizlazi da je projekt razvijao godinama, da je Konrada Georga Ackermanna upoznao preko Renéa Frickera, da je René Fricker sastavljao nacрте ugovora i zapisnike sastanaka, te da je dogovor bio da Miro Oblak vodi razvoj i realizaciju projekta, a Konrad Georg Ackermann osigurava financiranje, marketing i prodaju. Naknada od 3.000.000,00 EUR da je trebala biti plaćena preko tužitelja, a da on osobno nije primao plaću ili drugu naknadu kao član uprave. Prema njegovu iskazu, nakon opoziva njega i Ljubice Marfan tuženici da su spriječili završetak projekta jer da nisu dali punomoći i nisu osigurali potrebna sredstva. Istodobno, iz njegova iskaza proizlazi da do trenutka rasprave nisu bili stečeni preostali suvlasnički dijelovi Republike Hrvatske i Grada Umaga.

22. Ljubica Marfan u pisanoj izjavi opisuje da je bila uključena u projekt kao članica uprave društava i da je znala za podjelu uloga između Mire Oblaka i tužitelja s jedne strane, čiji zadatak da je bio razvoj projekta, te Konrada Georga Ackermanna s druge strane čiji zadatak da je bio financiranje i prodaju. Nabrojila je projektne aktivnosti koje su, prema njezinu znanju, provedene: postupci prema Gradu Umagu i Republici Hrvatskoj, konzervatorska suradnja, angažman Kapitela, HEP-a, vodovoda, Intradosa i Ivanić projekta. Smatra da su prva dva projektna cilja u bitnome bila ostvarena i da je građevinska dozvola bila formalno blizu, ali taj zaključak ostaje njezina ocjena, ne objektivno vještačenje ili dokaz o izdanoj dozvoli.

23. Matjaž Ivanić je u izjavi naveo da je njegovo društvo Ivanić projekt d.o.o. bilo angažirano za izradu projektne dokumentacije, da je upute primao isključivo od Mire Oblaka i da Konrad Georg Ackermann nije davao upute niti prigovore. Prema njegovoj izjavi, dokumentacija za glavni projekt u bitnome je bila dovršena, ali su preostala neriješena imovinskopravna pitanja i financiranje.

24. René Fricker je u izjavi naveo da je on upoznao Miru Oblaka i Konrada Geroga Ackermann, da je sudjelovao u strukturiranju dogovora, da je postojao aranžman tajnog članstva Mire Oblaka od 30% i da je naknada tužitelju bila predviđena za mandat vođenja projekta. Prema njegovoj izjavi, Konrad Gerog Ackermann je osiguravao financiranje, a Miro Oblak i tužitelja provedbu projekta. René Fricker ističe da je Miro Oblak gotovo sve izvršio i da je suradnja zaustavljena nakon Odluke o opozivu Mire Oblaka od strane Konrad Georga Ackermann.

25. Konrad Georg Ackermann je u izjavi iskazu potvrdio da je potpisao ugovore kao zastupnik Golf Stancije i da je Pelagiusu plaćeno 750.000,00 EUR. Međutim, tvrdi da su sve daljnje isplate bile vezane uz izričito ugovorene etape, a da ti uvjeti nisu ispunjeni, da Golf Stancija d.o.o. još nije stekla preostale nekretnine i da građevinska dozvola nije ishođena. Navodi da je Miro Oblak opozvan zbog nepovjerenja, neispunjenih obećanja i odnosa prema njemu, a ne radi izbjegavanja plaćanja. Potvrdio je i da Miro Oblak nije primao plaću, ali je pojasnio da je smatrao kako su naknade pokrivene plaćanjem društvu tužitelja i kupoprodajnom cijenom imovine. Istaknuo je da Ugovori predviđaju plaćanje samo po nastupu ugovorenih događaja i to prvi iznos od 750.000,00 EUR da je plaćen, a da daljnji događaji nisu ostvareni, pa da zato nema osnove za isplatom.

26. Tužitelj osnovanost tužbenog zahtjeva temelji na odredbi čl. 779. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21; dalje ZOO) kojom je propisano da u slučaju odustanka od ugovora u kojem nalogoprimcu pripada naknada za njegov trud, nalogodavac je dužan isplatiti nalogoprimcu odgovarajući dio naknade i naknaditi mu štetu koju je pretrpio odustankom od ugovora, ako za odustanak nije bilo osnovanih razloga, s čim u vezi tvrdi da su tuženici, ovdje protivnici osiguranja, odustali od danog naloga.

27. Ako se sporni odnos kvalificira kao ugovor o nalogu, temeljna pravila su da se nalogoprimac obvezuje obaviti određene poslove za nalogodavca, a nalogodavac je dužan postupiti po ugovoru i platiti naknadu ako je naknada ugovorena. Nalogodavac koji odustane od ugovora u kojem nalogoprimcu pripada naknada mora platiti odgovarajući dio naknade i naknaditi štetu, ako za odustanak nema osnovanih razloga.

28. U ovoj pravnoj stvari ključ nije samo može li nalogodavac odustati, nego što znači „odgovarajući dio naknade“ u okolnostima u kojima su stranke izričito dogovorile plaćanje u ratama, a po nastupu ispunjenja određenih uvjeta. Tužitelj tvrdi da mu pripada 90% druge i treće rate, ali zakonska odredba čl. 779. st. 2. ZOO-a ne daje automatsku matematičku formulu, već stranka koja traži odgovarajući dio mora dokazati da je obavila poslove odnosno ispunila uvjete da bi došlo do plaćanja određenih rata, vrijednost tog posla u odnosu na cjelinu, te uzročnu vezu između odustanka nalogodavca i nemogućnosti dovršetka posla.

29. Ugovorena plaćanja nakon stjecanja nekretnina i nakon građevinske dozvole imaju obilježje obveza vezanih uz buduće i neizvjesne događaje. Tužitelj se zato poziva na članak 297. stavak 4. ZOO-a, prema kojem se uvjet može smatrati ispunjenim ako njegovo ispunjenje, protivno načelu savjesnosti i poštenja, spriječi strana na čiji je teret određen. Za primjenu ove odredbe nije dovoljno utvrditi da su tuženici opozvali Miru Oblaka i Ljubicu Marfan ili da nisu dali punomoći. Potrebno je

utvrditi da je upravo time, protivno savjesnosti i poštenju, spriječili ispunjenje konkretnih uvjeta odnosno stjecanje nekretnine i izdavanje građevinske dozvole.

30. Iz provedenog dokaznog postupka je utvrđeno nesporno da su strane bile u poslovnom odnosu, što su stranke i učinile nespornim, pa osporavanje tuženika iz odgovora na tužbu da ugovori između njih nisu sklopljeni, nisu prihvaćeni. Prema navedenom Ugovoru o poslovnoj suradnji i aneksu navedenog ugovora, stranke su ugovorila poslovnu suradnju i isplatu naknade tužitelju, u više rata uz uvjet ispunjenja određenih aktivnosti - stjecanje vlasništva nekretnina, izdavanje građevinske dozvole i preuzimanje građevine. Prva rata od 750.000,00 EUR je nesporno plaćena tužitelju, što potvrđuje da je prva ugovorena etapa realizirana, slijedećih 1.250.000,00 EUR je trebao biti isplaćen nakon stjecanja 50 % vlasništva prvotuženika na nekretninama koje su u vlasništvu Republike Hrvatske i Grada Umaga, daljnjih 500.000,00 EUR nakon izdavanja građevinske dozvole i posljednjih 500.000,00 EUR nakon preuzimanja građevine. Na nekretninama na kojima je sve to trebalo biti realizirano je zabilježeno kulturno dobro, te je prvotuženik Golf Stancija d.o.o. upisan kao vlasnik E-2 nepodijeljenog suvlasničkog dijela, dok je Republika Hrvatska upisana kao vlasnik E-1 nepodijeljenog suvlasničkog dijela, što znači da nije došlo do ispunjenja uvjeta da je prvotuženik stekao vlasništvo nekretnine u cijelosti. Sačinjeni Procjembeni elaborat od 24. siječnja 2022., potvrđuje procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i stanje nekretnine kao derutne/ruševne, s turističko-ugostiteljskom namjenom T1 prema UPU-u, što predstavlja pripremnu radnju, ali ne i dokaz dospelosti druge ili treće rate. Inicijativa Gradu Umagu od 11. studenog 2021., potvrđuje da je Golf Stancija pokrenula inicijativu za otkup k.č.br. 9/3 i 110/7 radi formiranja građevinske čestice, ali ne dokazuje da je otkup dovršen. Zahtjev prema Ministarstvu od 25. veljače 2022. i požurnica od 19. svibnja 2022., potvrđuju pokretanje postupka za otkup suvlasničkog dijela Republike Hrvatske, ali ne potvrđuju da je prijenos prava dovršen. Konzervatorska mišljenja i rješenja, potvrđuju da je objekt zaštićeno kulturno dobro i da su izdavana odobrenja za čišćenje, uklanjanje raslinja i nestabilnih dijelova, kao i posebni konzervatorski uvjeti. Ugovori i ponude Kapitela, potvrđuju angažmane za idejno rješenje, čišćenje i snimak postojećeg stanja, što ukazuje na relevantne projektne aktivnosti, ali iste ne dokazuju građevinsku dozvolu, ni 90% vrijednosti sporne naknade. Obavijest Grada Umaga od 03. studenog 2022. o posebnim uvjetima i uvjetima priključenja, potvrđuje da su javnopravna tijela izdala posebne uvjete i uvjete priključenja za rekonstrukciju heritage hotela na novoformiranoj građevnoj čestici, ali u samoj ispravi stoji da predmet obavijesti nije usklađenost dokumentacije s prostorno-planskom dokumentacijom u smislu izdavanja dozvole, na temelju čega se zaključuje da se nisu stekli uvjeti za izdavanje građevinske dozvole. Projekt uklanjanja ukazuje na izrazito loše stanje kompleksa i potrebu uklanjanja preostalih nestabilnih dijelova, što ukazuje da je riječ o stručnoj dokumentaciji za jednu fazu projekta, ne o glavnom dokazu dospelosti tužbenog zahtjeva. Iz Ugovora s Ivanić projektom i izjave Matjaža Ivanića zaključuje se da je izrađivana projektna dokumentacija i da je, prema mišljenju projektanta, najveći dio stručnog projektantskog posla bio dovršen, ali i da su preostala neriješena imovinskoppravna pitanja i financiranje. Dopisi od 21. lipnja 2024. i 23. srpnja 2024., potvrđuju da su Miro Oblak i tužitelj tražili posebne punomoći i najavili da će se nepostupanje smatrati odustankom od ugovora, ali isto ne dokazuje samo po sebi da je neizdavanje punomoći bio odustanak bez osnovanog razloga niti utvrđuju visinu odgovarajuće naknade.

31. Iz Zapisnika s informacijama i zaključcima sastanka od 2. veljače 2022. građevinska dozvola za Stanciju Grande je trebala biti izdana u roku od 1 - 2 mjeseca, a s početkom radova je trebalo započeti krajem 2022., iz Zapisnika s informacijama i

zaključcima sastanka od 22. studenog 2022. je vidljivo da je između Mire Oblaka i Konrada Georga Ackermanna došlo ne nespornazuma, ali je između ostalog navedeno da početak radova za građevinsku dozvolu treba započeti odmah ili nakon stjecanja 50% udjela, a s početkom radova da bi trebalo započeti najkasnije u rujnu 2023.

32. Na temelju svega naprijed navedenog je nesporno da nije došlo do prijenosa vlasništva na nekretnini u korist prvotuženika u skladu s Ugovorom o poslovnoj suradnji i Aneksu tog Ugovora, niti je izdana građevinska dozvola. Ugovorena plaćanja nakon stjecanja nekretnina i nakon građevinske dozvole imaju obilježje obveza vezanih uz buduće i neizvjesne događaje. Tužitelj se zato kasnije poziva na članak 297. stavak 4. ZOO-a, prema kojem se uvjet može smatrati ispunjenim ako njegovo ispunjenje, protivno načelu savjesnosti i poštenja, spriječi strana na čiji je teret određen. Za primjenu te odredbe nije dovoljno utvrditi da su tuženici opozvali Miru Oblaka i Ljubicu Marfan ili da nisu dali punomoći. Potrebno je utvrditi da je upravo time, protivno načelu savjesnosti i poštenju, spriječeno ispunjenje konkretnih uvjeta: stjecanje nekretnina i građevinska dozvola. Što se tiče stjecanja nekretnina, u spisu nema isprava kojima se dokazuje da su tuženici spriječili tužitelja u realizaciji kupoprodaje nekretnina, a to ne dokazuje opoziv Mire Oblaka i Ljubice Marfan u 14. svibnja 2024., jer je navedene radnje prema dogovoru stranaka trebalo realizirati najkasnije do rujna 2023., što nije izvršeno. Prema opisu radnji iz tužbenog zahtjeva vidljivo je da je tužitelj radnje poduzimao do travnja 2023., a opozvan je u travnju 2024., a iz spisa nije vidljivo da su se stranke sporazumjele oko produljenja rokova u kojima je trebalo izvršiti realizaciju projekta. Nadalje, što se tiče izdavanja građevinske dozvole, ista nije izdana, te je tužitelj u spis priložio posebne uvjete, uvjete priključenja, projektnu dokumentaciju i iskaze o pripremi glavnog projekta, ali nije dostavio dokaz o izdanoj građevinskoj dozvoli, niti dokaz da je predao zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnesen sa svim propisanim priložima i dokazom pravnog interesa. Iz svega se zaključuje da tužitelj nije dokazao da je poduzeo radnje na temelju kojih bi imao pravo na isplatu utuženog novčanog iznosa od tuženika.

33. Dakle, tužitelj je doista radio na projektu i poduzimao radnje na njegovoj realizaciji, za projekt su izrađivane stručne podloge, te je Miro Oblak očito imao vodeću operativnu ulogu, dok je Konrad Georg Ackermann bio izvor financiranja i ključna investitorska osoba. To potvrđuju ugovori, dopisi, projektna dokumentacija, registar, uvjeti javnopravnih tijela i pisane izjave svjedoka. Međutim, iz dokumentacija koja se nalazi u spisu ne potvrđuje odlučni dio tužbenog zahtjeva: da su ispunjene pretpostavke za isplatu 1.575.000,00 EUR. Prije svega, isplata drugog obroka izričito je vezana uz stjecanje 50% Stancije Grande od Republike Hrvatske i zemljišta od Grada Umaga, što nije realizirano, iako su postupci pokrenuti i pripremani, ali ne pokazuje da je stjecanje dovršeno, a prema dogovorima je trebalo biti dovršeno najkasnije u rujnu 2023. kada je najkasnije trebala biti započeta gradnja. Treća isplata je vezana uz izdavanje građevinske dozvole. Spis pokazuje posebne uvjete i uvjete priključenja, konzervatorska rješenja i projektne radnje, ali ne i izdanu građevinsku dozvolu. Iskaz Matjaža Ivanića najviše ide u prilog tužitelju jer govori da je projektna dokumentacija bila dovršena ili gotovo dovršena; ipak, i on potvrđuje da su preostala neriješena imovinskoppravna pitanja i financiranje. Zato njegov iskaz ne može zamijeniti dokaz o dozvoli ili dokaz o dospelosti treće etape.

34. S obzirom na to, sud nije provodio dokaze vještačenjima, jer je zaključio da tužitelj nije dokazao niti osnov svog potraživanja, pa da stoga nije svrsishodno provoditi dokaze u pogledu visine tužbenog zahtjeva.

35. Dopisima od 21. lipnja 2024. i 23. srpnja 2024. tužitelj je tražio od tuženika punomoći, jer je smatrao kako bez njih ne može nastaviti projekt, no te je punomoći

tražio nakon što je već bio opozvan s mjesta člana uprave društva prvotuženika, pa je ocjena suda da to nije dovoljno za zaključak da se nedavanje punomoći može smatrati odustankom bez osnovanog razloga u smislu članka 779. stavka 2. ZOO-a, niti za zaključak da se uvjeti imaju smatrati ispunjenima po članku 297. stavku 4. ZOO-a.

36. Budući tužitelj nije dokazao osnovanost svojeg potraživanja, njegovu dospelost i visinu tražbine, nije potrebno posebno obrazlagati i odlučivati o svim prigovorima tuženika, pa tako niti u pogledu solidarnosti drugotuženika i zastupanja. Ipak, sud napominje da se osobna solidarna odgovornost drugotuženika ne bi mogla izvesti samo iz činjenice da je drugotuženik financirao prvotuženika ili bio krajnji investitor, nego bi morala jasno proizlaziti iz ugovora ili zakona.

37. Slijedom navedenoga, tužbeni zahtjev valjalo je odbiti kao neosnovan.

38. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a u vezi sa čl. 155. ZPP-a.

39. Tuženik je u cijelosti uspio u sporu, pa mu je s obzirom na to, priznato pravo na naknadu troškova postupka.

40. Tuženiku je priznat trošak za sastav odgovora na tužbu, sastav podnesaka od 30. listopada 2024., 28. svibnja 2025., 09. srpnja 2025. i 03. rujna 2025., za zastupanje na ročištima od 24. lipnja 2025., 26. kolovoza 2025., 05. studenog 2025., 03. veljače 2026. i 21. travnja 2026. u iznosu od po 21.640,16 EUR (PDV uključen, uvećanje od 10% zbog zastupanje dvije osobe), te za sastav podnesaka od 28. srpnja 2025., 20. listopada 2025. i 03. studenog 2025. u iznosu od po 68,75 EUR (PDV uključen, uvećanje od 10% zbog zastupanje dvije osobe), trošak objave presuda u iznosu od 137,50 EUR, kao i troškovi sudskog prevoditelja u iznosu od 39,82 EUR, koji trošak je rješenjem posl. br. P-279/2024-47 od 24. travnja 2026. odmjeran sudskom tumaču. Ukupno je tuženiku priznat trošak u iznosu od 216.785,17 EUR, dok mu nije priznat trošak u visini od 460,18 EUR koji se odnosi na razliku između zatraženog i isplaćenog troška za sudskog tumača.

41. Na temelju izloženog, odlučeno je kao u t. II. i III. izreke presude.

U Pazinu 28. svibnja 2026.

Sudac

Tamara Lakoseljac Benčić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku od 15 dana računajući od dana objave presude, ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude, ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.

DNA:

- Pun. tužitelja,
- Pun. tuženika.

Broj zapisa: **9-30888-b7bac**

Kontrolni broj: **0efb0-ea6d7-370d8**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TAMARA LAKOSELJAC BENČIĆ, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.