



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

U Zagrebu, 21.05.2024. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Tužitelj: **ARENA TOWER d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Gajeva 7, OIB: 49198891218, zastupani po odvjetniku Goranu Vujaniću iz Zagreba, Amruševa ulica 8

Tuženik: **LAUREL NEKRETNINE d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Radnička Cesta 180, OIB: 24234822053

TUŽBA

punomoć
prilozi

VPS: 375.000,00 EUR

I. Stranke su dana 24.04.2023. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnine (dalje u tekstu: Ugovor) i Aneks tom Ugovoru, i to Tužitelj kao prodavatelj, a Tuženik kao kupac nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO NOVO, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a (sa PDV-om), uz dodatni iznos kupoprodajne cijene, koja se imala isplatiti na način da:

- Iznos od 1.875.000,00 EUR-a (sa PDV-om) Tuženik isplati odmah (čl. 3. st. 2. toč. 1 Ugovora);
- Iznos od 1.250.000,00 EUR-a (sa PDV-om) Tuženik isplati po dostavi isprava o prijenosu komunalnog doprinosa sa Tužitelja na Tuženika (koji uplaćeni doprinos je iznosio 990.904,77 EUR-a) (čl. 3. st. 2. toč. 2 Ugovora);
- Dodatni iznos kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR-a (sa PDV-om) Tuženik isplati u slučaju da predmet kupoprodaje ima mogućnost izgradivosti od 11.000 m² BRP nadzemno (čl. 3. st. 2. toč. 3 Ugovora).

Tuženik je Tužitelju isplatio dio kupoprodajne cijene, i to iznose kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 1. i 2 Ugovora, dok Tuženik nije isplatio preostali / konačni dio kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a, te je Tuženik odbio isplatiti taj dio kupoprodajne cijene.

U zemljišnim knjigama izvršen je prijenos vlasništva nekretnine koja je predmet kupoprodaje za korist Tuženika temeljem naprijed navedenog Ugovora rješenjem Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela, br. Z-11368/2023.

Dokaz:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023. godine



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

- Aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023. godine od 10.05.2023. godine
- Zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 50143 k.o. Blato Novo
- Povijesni zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 50143 k.o. Blato Novo
- Izvadak iz sudskog registra za Tužitelja
- Izvadak iz sudskog registra za Tuženika

II. Odmah po sklapanju Ugovora Tuženik je Tužitelju isplatio dio kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 1.).

Dio kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 2. isplaćen je na način da je izvršen prijeboj međusobnih tražbina stranaka na ime isplate dijela kupoprodajne cijene koju je Tuženik imao isplatiti Tužitelju po Ugovoru i isplate cjelokupne kupoprodajne cijene koju je Tužitelj imao isplatiti Tuženiku po osnovi Ugovora o kupoprodaji nekretnine za nekretninu k.č. 602/1 k.o. Veliko Brdo, i to sve nakon što je Tužitelj izvršio prijenos uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 990.904,77 EUR-a.

Tužitelj potvrđuje da su dijelovi kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 1 i 2. Ugovora u cijelosti isplaćeni.

Dokaz:

- Zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 5434 k.o. Veliko Brdo
- Povijesni zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 5434 k.o. Veliko Brdo
- Ugovor o kupoprodaji od 10.05.2023. godine
- Izjava o prijebodu od 10.05.2023. godine
- Potvrda Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za komunalne poslove i zelenilo, Odsjeka za komunalne poslove, KLASA: UP/I-363-02/06-08/828, URBROJ: 251-13-31/200-07-4, od 06.12.2007. godine

III. Prethodno sklapanju Ugovora stranke su pregovarale oko iznosa kupoprodajne cijene, te je Tuženik želio utvrditi kakva je mogućnost gradnje na nekretnini koja je predmet kupoprodaje, budući da o mogućnostima izgradnje i veličini građevine koja se može izgraditi ovisi i vrijednost nekretnine, pa tako i kupoprodajna cijena nekretnine.

Tuženik je tražio da se utvrdi mogućnost izgradnje građevine od više od 11.000 m² BRP nadzemno, te je iznosio sumnje da bi na predmetnoj nekretnini prema Generalnom urbanističkom planu i drugoj prostorno planskoj dokumentaciji bila moguća izgradnja takve građevine.

Stranke su utvrđivale mogućnosti izgradnje na predmetnoj nekretnini, te su u konačnoj verziji potpisanog ugovora o kupoprodaji (koji je izmijenjen na dan potpisa na zahtjev Tuženika) ugovorili da će uvećana kupoprodajna cijena ovisiti o mogućnosti ishođenja lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m², kako je to ugovoreno u članku 3. st. 2. toč. 3. Ugovora.

Na predmetnoj nekretnini moguća je izgradnja građevine minimalne površine 11.000 m² nadzemno.

Dokaz:

- Kao gore
- Saslušanje stranaka



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

IV. U toku pregovora Tužitelj je kao prodavatelj imao izrađene projekte koji su predloženi Tuženiku, te je Tuženik imao interes na predmetnoj nekretnini izvoditi radove upravo u skladu sa projektom, i to izgradnje građevine ukupnog BRP-a 17.350 m² (od čega 11.316 m² nadzemno i 6.034 m² podzemno), slijedom čega je u tijeku pregovora Tuženik naveo:

„Investitor može imati minimalnu sigurnost prihvaćanja urbanističkih uvjeta, tek u trenutku kada Grad Zagreb službeno prihvati i potpiše investitorov prijedlog uvjeta budućeg natječaja, što je izvjesno očekivati tek između 6 do 12 mjeseci

Nije sporno da se tamo nešto može razvijati i graditi, ali investitor želi razvijati projekt koji vi nudite, a ništa manje od toga.“

E-MAIL od 24.03.2023. godine

Stranke su kupoprodajnu cijenu dogovarale upravo prema mogućnostima izgradnje na predmetnoj nekretnini, a što proizlazi i iz e-maila Tuženika od 23.03.2023. godine u kojem Tuženik navodi:

„Za provjeru imovinsko pravnih, arhitektonsko urbanističkih, provjera sa nadležnim javnim tijelima, te druge specijalističke provjere prema potrebi (npr. geotehnika), nam je potrebno maksimalno 3 tjedna, koji teče potpisom predugovora.“

E-MAIL od 23.03.2023. godine

Ugovorne strane su dogovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a (2.800.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 700.000,00 EUR-a) te su stranke e-mailom od dana 23.04.2023. godine u 18:09 h (dakle dan prije sklapanja ugovora) dogovorile potpis ugovora i to za dan 24.04.2023. godine u 10:00 h, u kojem e-mailu je navedeno: „Ugovor je u PDF (šaljem i word verziju ako slučajno bude nešto na licu mjesta) te se kao takav više neće mijenjati, te tabularnu ispravu u wordu u nju treba ubaciti broj ovjere“, pri čemu je u završnoj/dogovorenoj verziji ugovora napisana kupoprodajna cijena u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a.

Dakle, među strankama je postignuta suglasnost oko kupoprodajne cijene kao bitnog sastojka ugovora o kupoprodaji, koja kupoprodajna cijena je iznosila 3.500.000,00 EUR-a.

Dokaz:

- E-mail Tuženika (jelena@laurel-nekretnine.hr) od 24.04.2023. godine
- E-mail Tuženika (jelena@laurel-nekretnine.hr) od 23.04.2023. godine
- E-mail Tužitelja od 21.04.2023. godine sa priložima (Ugovor o kupoprodaji nekretnine sa napisanom kupoprodajnom cijenom u iznosu 3.500.000,00 EUR-a)
- E-mail Tužitelja od 23.04.2023. godine sa priložima (završna verzija Ugovora o kupoprodaji nekretnine sa napisanom kupoprodajnom cijenom u iznosu 3.500.000,00 EUR-a)

V. Budući je Tuženiku bilo dvojbeno je li na predmetnoj nekretnini moguća izgradnja građevine 11.000 m² BRP-a nadzemno, neposredno pred potpis ugovora, na zahtjev Tuženika, a koji je u dobroj vjeri prihvatio Tužitelj (budući da je Tužitelj znao da je moguća izgradnja objekta sa naprijed naznačenom površinom), ugovorne strane su dogovorile da se ugovori kupoprodajna cijena u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a (2.500.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 625.000,00 EUR-a) – dakle umanjenje od 375.000,00 EUR-a (300.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 75.000,00 EUR-a), dok da se navedeni iznos od 375.000,00 EUR-a (300.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 75.000,00



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

EUR-a) ugovori kao dodatna kupoprodajna cijena u slučaju da na nekretnini bude moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP-a nadzemno.

Ugovorne strane su pristupile sklapanju takvog ugovora, uz zajedničko razumijevanje i namjeru da Kupac isplati dio kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a ako na nekretnini bude moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP-a nadzemno.

Dana 24.04.2023. godine pristupile kod Javnog bilježnika Kristijana Hukelja radi potpisa ugovora kakav je dogovoren samo dan ranije (za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a), koji ugovor je bio i pripremljen. Tog dana predstavnici Tuženika – g. Lovorko Milošević i gđa- Jelena Šimunović – su g. Rikardu Fuchsu i g. Tomislavu Matunecu iznijeli da prihvaćaju sve uvjete kupoprodaje, ali da i dalje nisu sigurni je li na predmetnoj nekretnini moguće izgraditi građevinu minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP-a nadzemno, zbog čega da bi predložili da se dio kupoprodajne cijene isplati naknadno nakon što se utvrdi je li na nekretnini moguće izgraditi građevinu minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP-a nadzemno (a kako je to bilo i predviđeno projektom dokumentacijom).

Tuženici tom prilikom nisu govorili da bi Tuženik moguće izmijenio projekt na način da bi gradio građevinu manje površine, budući da se čitavo vrijeme koje je prethodilo ovom sastanku raspravljalo o izgradnji građevine površine 11.316 m² BRP-a nadzemno.

Čak štoviše, Tuženik je imao obavještavati Tužitelja o postupku ishoda lokacijske dozvole budući je isplata dijela kupoprodajne cijene ovisila o mogućnosti izgradnje na predmetnoj nekretnini – tj. lokacijskoj dozvoli koja se imala ishoditi u tom postupku – pri čemu je zajedničko razumijevanje bilo da će Tuženik maksimalno koristiti mogućnost izgradivosti na nekretnini, a što (obavještavao Tužitelja) Tuženik nije činio čak niti na zahtjeve Tužitelja.

Tužitelj je pristao ugovoriti kupoprodajnu cijenu na način kako je to opisano u toč. I. ove tužbe budući da je znao / bio uvjeren da je na predmetnoj nekretnini moguće izgraditi građevinu minimalne površine 11.000 m² BRP-a nadzemno.

Tuženik od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji do dana 14.05.2024. godine (e-mail gđe- Jelene Šimunović) nije obavještavao Tužitelja o tom postupku, niti ga je obavijestio da je jednostrano izmijenio projektnu dokumentaciju i svoj zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole na način da se izgradi građevina površine manje od 11.000 m² BRP-a nadzemno.

Dakle, Tuženik je Tužitelja doveo u zabludu i održavao ga je u zabludi o kupoprodajnoj cijeni te o tome da ima namjeru izgraditi građevinu površine 11.000 m² BRP-a nadzemno, iako uopće nije imao namjeru izgraditi takvu građevinu.

Dokaz:

- Saslušanje stranaka
- Saslušanje svjedoka:
 - o Tomislav Matunec, Zagreb, Turanjska ulica 14/1
 - o Kristijan Hukelj, Zagreb, Mrazovićevo 6

VI. Na predmetnoj nekretnini moguća je izgradnja građevine minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP-a nadzemno.



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

Kao prvo se ističe da je Građevinskom dozvolom Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Odsjeka za graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/2006-01/00078, URBROJ: 251-13-22/101-07-13, od 17.12.2007. godine dozvoljena izgradnja građevina na toj nekretnini BRP 19.233 m² nadzemno (ukupna BRP 27.361 m²).

Rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za komunalne poslove i zelenilo, Odsjeka za komunalne poslove, KLASA: UP/I-363-02/07-08/828, URBROJ: 251-13-31-07-3, od 28.11.2007. godine obračunat komunalni doprinos u iznosu od 7.465.972,00 kuna (990.904,77 EUR), i to upravo na dozvoljenu građevinu kako je to određeno građevinskom dozvolom.

Tužitelj je angažirao trgovačko društvo Plan četiri d.o.o. koji je izradio analizu postojeće prostorno planske dokumentacije na Laništu, K.Č.BR.1025/1, K.O.BLATO, prema ponudi 48/2023, od 19.04.2023. godine, a koja je pregledavana sa Tuženikom, te koja je predstavljala dokumentaciju na temelju koje su stranke dogovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a (koja uključuje i dodatnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 375.000,00 EUR-a).

Tuženik je također vršio procjenu mogućnosti gradnje na predmetnoj nekretnini od strane konzultanata u gradnji Puls-Ar d.o.o., koji su također bili mišljenja da je moguće izgraditi građevinu površine 11.316 m² BRP-a nadzemno (sveukupno 17.350 m² BRP).

Dokaz:

- Građevinska dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Odsjeka za graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/2006-01/00078, URBROJ: 251-13-22/101-07-13, od 17.12.2007. godine
- Rješenje Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za komunalne poslove i zelenilo, Odsjeka za komunalne poslove, KLASA: UP/I-363-02/07-08/828, URBROJ: 251-13-31-07-3, od 28.11.2007. godine
- Ponuda 48/2023, od 19.04.2023. godine
- Analiza postojeće prostorno planske dokumentacije na Laništu, K.Č.BR.1025/1, K.O.BLATO
- E-mail korespondencija Tuženika sa Puls-Ar d.o.o. 27.03.2023. – 04.04.2023. godine sa prilogom (LANIŠTE - PROCJENA TROŠKOVA DOPRINOSA)
- Izvještaj o uredskom tržištu Zagreb, od Lipanj 2022.
- Ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji, od 03.11.2020. godine
- Račun Interfactum d.o.o.
- Pokazatelji troškova građenja 2022.
- Izračun organizacije i provedbe Općeg Urbanističko-arhitektonskog natječaja za gradnju poslovno - stambene zgrade u Zagrebu
- Građevinsko vještačenje
- Geodetsko vještačenje
- Financijsko vještačenje
- Saslušanje stranaka
- Saslušanje svjedoka:



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

- Dražen Plevko Zagreb, Pustoselina 11 A

VII. Iz svega naprijed navedenog proizlazi kako je na predmetnoj nekretnini moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP-a nadzemno, odnosno u konkretnom slučaju površine 11.316 m² BRP-a nadzemno, slijedom čega nekretnina ima obilježja za koja su ugovorne strane ugovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a.

Kako je Tuženik kao kupac isplatio samo dio kupoprodajne cijene, i to dio u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a, to preostali dio neisplaćene kupoprodajne cijene iznosi 375.000,00 EUR-a.

VIII. Tuženik je dana 14.05.2024. godine obavijestio Tužitelja da je pravomoćnom lokacijskom dozvolom ostvarena površina 12.618,00 m², od čega podzemno 2.695,20 m², a nadzemno 9.922,80 m², a koja da je „optimalna I maksimalna sa investicijskog stajališta“.

Tužitelj je na navedeni e-mail odgovorio na način da je pozvao Tuženika na plaćanje preostalog dijela kupoprodajne cijene dopisom od 16.05.2024. godine, na koji je Tuženik odgovorio na način da je zahtjev za plaćanjem u cijelosti osporio.

Dokaz:

- E-mail Tuženika od 14.05.2024. godine
- Lokacijska dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000377, URBROJ: 251-10-21-1/031-24-0018, 04.04.2024. godine (Privitak e-mailu od 14.05.2024. godine)
- Rješenje o ispravku pogreške Grada Zagreba, Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000377, URBROJ: 251-10-21-1/031-24-0020, 08.04.2024. godine (Privitak e-mailu od 14.05.2024. godine)
- Dopis Tužitelja od 16.05.2024. godine
- Dopis Tuženika od 17.05.2024. godine

IX. Na temelju svega naprijed navedenog, Tužitelj predlaže da Naslovljeni sud, makar zbog ogluhe, donese sljedeću

PRESUDU

1. Nalaže se Tuženiku LAUREL NEKRETNINE d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Radnička Cesta 180, OIB: 24234822053, isplatiti Tužitelju ARENA TOWER d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Gajeva 7, OIB: 49198891218, novčani iznos od 375.000,00 EUR, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 21.05.2024. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, i to u roku od 8 dana, pod prijetnjom ovrhe.



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

2. Nalaže se Tuženiku LAUREL NEKRETNINE d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Radnička Cesta 180, OIB: 24234822053 naknaditi Tužitelju ARENA TOWER d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Gajeva 7, OIB: 49198891218, troškove ovog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od dana presuđenja pa sve do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, i to u roku od 8 dana, pod prijetnjom ovrhe.

Tužitelj,
po punomoćniku

Troškovnik:

Sastav Tužbe, Tbr. 7/1	2.820 bod	=	5.640,00 EUR
PDV25%		=	1.410,00 EUR
Sudska pristojba na tužbu		=	663,61 EUR
Sudska pristojba na presudu		=	663,61 EUR
UKUPNO:		=	8.377,22 EUR



Tiora
Marciuš
2024.05.2
1 12:22:15
+02'00'

GORAN VUJANIĆ ODVJETNIK | LAWYER
AMRUŠEVA ULICA 8, 10000 ZAGREB

Na posl. br. P-1102/2024

**TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU**

Tužitelj: ARENA TOWER d.o.o., OIB: 49198891218, Ulica kneza Branimira 71/A, Zagreb, kojeg zastupa Goran Vujanić, odvjetnik iz Zagreba, Amruševa ulica 8

Tuženik: LAUREL NEKRETNINE d.o.o., OIB: 24234822053, Zdihovska ulica 44, Zagreb, kojeg zastupa odvjetnik Vladimir Penezić iz Odvjetničkog društva PENEZIĆ I PARTNERI d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 22 i

Radi: isplate 375.000,00 EUR spp

ODGOVOR NA TUŽBU

- dvostruko
- punomoć
- prilozi

1) Tuženik LAUREL NEKRETNINE d.o.o. je za zastupanje u ovoj parnici opunomoćio odvjetnike iz Odvjetničkog društva PENEZIĆ i PARTNERI d.o.o. iz Zagreba, Strojarska 22, o čemu se prilaže punomoć te se predlaže da sud sva daljnja pismena dostavlja punomoćniku tuženika.

Prilog: - punomoć od 20. lipnja 2024.; prilaže se kao Prilog 1.1.

2) Napominje se da je tuženik promijenio adresu sjedišta, koja je glasila Radnička cesta 18, Zagreb, tako da ista sada glasi: Zdihovska ulica 44, Zagreb te se o tome obaviještava sud.

Dokaz: - izvadak iz sudskog registra za LAUREL NEKRETNINE d.o.o. od 16.07.2024.; prilaže se kao Prilog 1.2.

3) Tužitelj u tužbi iznosi svoja tumačenja odredbe čl. 3. st. 2. točka 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnina, koji su stranke sklopile 24.04.2023. i dopunili ANEKS-om Ugovora od 10.05.2023., a na kojem je ovjeren potpis stranaka kod javnog bilježnika Kristiana Hukelja u Zagrebu pod brojem: OV-4941/2023.

Sva tužiteljeva tumačenja čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora svode se na to da bi navodno ugovoreni uvjet za nastanak obveze na isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od 300.000,00 EUR uvećano za PDV bila mogućnost dobijanja pravomoćne lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno, a ta tumačenja glase, redosljedom iz tužbe navedeno, kako slijedi (citati iz Tužbe):

1. „Stranke su dana 24.04.2023. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnine (dalje u tekstu: Ugovor) i Aneks tom Ugovoru, i to Tužitelj kao prodavatelj, a Tuženik kao kupac nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/I, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO NOVO, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a (sa PDV-om), uz dodatni iznos kupoprodajne cijene, koja se imala isplatiti na način da:.....

...Dodatni iznos kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR-a (sa PDV-om) Tuženik isplati u slučaju da predmet kupoprodaje ima mogućnost izgradivosti od 11.000 m² BRP nadzemno (čl. 3. st. 2. toč. 3 Ugovora).“ (toč. I. Tužbe);

2. „Stranke su utvrđivale mogućnosti izgradnje na predmetnoj nekretnini, te su u konačnoj verziji potpisanog ugovora o kupoprodaji (koji je izmijenjen na dan potpis na zahtjev Tuženika) ugovorili da će uvećana kupoprodajna cijena ovisiti o mogućnosti ishoda lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m², kako je to ugovoreno u članku 3. st. 2. toč. 3. Ugovora.“ (toč. III. Tužbe);

3. „V. Budući je Tuženiku bilo dvojbeno je li na predmetnoj nekretnini moguća izgradnja građevine 11.000 m² BRP-a nadzemno, neposredno pred potpis ugovora, na zahtjev Tuženika, a koji je u dobroj vjeri prihvatio Tužitelj (budući da je Tužitelj znao da je moguća izgradnja objekta sa naprijed naznačenom površinom), ugovorne strane su dogovorile da se ugovori kupoprodajna cijena u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a (2.500.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 625.000,00 EUR-a) - dakle umanjeno od 375.000,00 EUR-a (300.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 75.000,00 EUR-a), dok da se navedeni iznos od 375.000,00 EUR-a (300.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 75.000,00 EUR-a) ugovori kao dodatna kupoprodajna cijena u slučaju da na nekretnini bude moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP-a nadzemno.“ (toč. V. Tužbe);

4. „Ugovorne strane su pristupile sklapanju takvog ugovora, uz zajedničko razumijevanje i namjeru da Kupac isplati dio kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a ako na nekretnini bude moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP-a nadzemno.“ (toč. V. Tužbe);

5. „VII. Iz svega naprijed navedenog proizlazi kako je na predmetnoj nekretnini moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP-a nadzemno, odnosno u konkretnom slučaju površine 11.316 m² BRP-a nadzemno, slijedom čega nekretnina ima obilježja za koja su ugovorne strane ugovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a.“ (toč. VII. Tužbe)

4) No, usprkos tome što u citiranim dijelovima tužbe 5 (pet) puta naveo svoje interpretacije odredbe čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora, tužitelj u cijeloj tužbi nijednom nije naveo tekst odredbe čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 24.04.2023. dopunjene Aneksom od 10.05.2023., što nije iznenađujuće, jer tužiteljeve interpretacije nemaju nikakvog osnova u sadržaju odredbe čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora, a koja glasi:

„Nakon pravomoćnosti lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno kupac će isplatiti prodavatelju iznos od 300.000,00 EUR (tri stotine tisuća eura) uvećano za PDV u roku od 7 dana.“ (Ugovor od 24.04.2023.)

„Nakon pravomoćnosti lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno, Kupac će isplatiti Prodavatelju dodatni iznos od 300.000,00 EUR (slovima: tri stotine tisuća eura) uvećan za PDV u roku od 7 (sedam) dana u odnosu na ugovoreni iznos kupoprodajne cijene iz stavka (2) ovog članka, dok u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno, Kupac neće biti u obvezi isplatiti Prodavatelju navedeni dodatni iznos.“ (Aneks Ugovoru od 10.05.2023.)

Dakle, ugovoreni uvjet za isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od 300.000,00 EUR uvećano za PDV je ishodaenje pravomoćne lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno. Ako se taj uvjet ne ispuni tuženik nije u obvezi isplatiti tužitelju ugovoreni dodatni iznos kupoprodajne cijene.

Stranke nisu ugovorile da je uvjet za nastanak obveze na isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od 300.000,00 EUR uvećano za PDV mogućnost dobijanja pravomoćne lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno, jer da jesu tada bi tekst odredbe čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora glasio drugačije i logično je da bi u tom slučaju u odredbi bilo navedeno na koji će način stranke utvrditi postoji li mogućnost ishodaenja lokacijske dozvole prema kojoj bi minimalna izgradivost bila 11.000 m² nadzemno, a svakako u takvoj odredbi ne bi bilo navedeno da je pravomoćnost lokacijske dozvole uvjet za isplatu dodanog iznosa kupoprodajne cijene.

Naime, da je kojim slučajem ugovoreno da je uvjet za isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene taj da je moguće ishoditi predmetnu lokacijsku dozvolu minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno, onda za stranke ne bi bilo odlučno je li takva lokacijsku dozvola ishodaena ili ne i je li nastupila njezina pravomoćnost ili ne, jer bi već i sama mogućnost da se takva dozvola ishodi bila dovoljna da nastane obveza na isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od 300.000 EUR uvećano za PDV.

5) Stranke su ugovorile u čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora odredbu: „.... u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno, Kupac neće biti u obvezi isplatiti Prodavatelju navedeni dodatni iznos.“

Dakle, iz ove odredbe potpuno je jasno da je za stranke nebitno je li postoji mogućnost ishoda lokacijske dozvole ili ne postoji, nego je isključivi uvjet za isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene hoće li se lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno ishoditi ili neće, jer ako se ne ishodi ne nastaje tuženikova obveza na isplatu dodatnog iznosa cijene i obratno, ako se ishodi nastaje predmetna obveza.

Iz citirane odredbe čl. 3. st. 2. toč. 3. ANEKS-a Ugovora, kojeg su stranke sklopile 10.05.2023. dakle 17 dana nakon sklapanja Ugovora od 24.04.2023., bjelodano je da su neosnovane i izmišljene sve konstrukcije tužitelja o tome da bi uvjet za nastanak obveze na isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od 300.000,00 EUR uvećano za PDV bila mogućnost dobivanja pravomoćne lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno

Dakle, tužitelj je 24.04.2023., tako i 10.05.2023., bez ikakve ograde ili primjedbe potpisao Ugovor o kupoprodaji nekretnine, odnosno njegov ANEKS u kojima je očitovao svoju volju da Kupac nije u obvezi isplatiti dodatni iznos kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR u korist Prodavatelja, u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno.

Jedini logički zaključak koji se može izvući iz citirane odredbe čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora je taj da je tužitelj u potpunosti bio suglasan s time da mu ne pripada dodatni iznos kupoprodajne cijene od 300.000,00 EUR uvećano za PDV, ako lokacijska dozvola bude ishoda za manje od 11.000 m² BRP nadzemno.

Pravomoćnom lokacijskom dozvolom od 04.04.2024. određeni su lokacijski uvjeti prema kojima je ukupna građevinska bruto površina nadzemno 9.922,80 m², što je manje od 11.000 m² BRP nadzemno, a prema Ugovoru ishoda pravomoćne lokacijske dozvole u kojoj je određena minimalna izgradivost od 11.000 m² BRP, uvjet je za nastanak obveze na isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od 300.000,00 EUR uvećano za PDV, a koji se uvjet nije ostvario.

6) Tužitelj u tužbi tvrdi da je bilo moguće ishoditi lokacijsku dozvolu prema kojoj bi minimalna izgradivost bila 11.000 m² nadzemno i predlaže brojne dokaze na ovu okolnost.

Međutim, okolnost je li moguće ishoditi lokacijsku dozvolu prema kojoj bi minimalna izgradivost bila 11.000 m² nadzemno potpuno je nebitna za ovaj spor, jer stranke nisu Ugovorom uvjetovale nastanak obveze na isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od 300.000 EUR uvećano za PDV ako postoji mogućnost ishoda lokacijske dozvole prema kojoj bi minimalna izgradivost bila 11.000 m² nadzemno, nego isključivo ako se ishodi takva lokacijska dozvola, a izrijekom su ugovorile da predmetna obveza ne nastaje u slučaju da se ne ishodi takva lokacijska dozvola.

Stoga, tuženik se protivi kao nepotrebnom i suvišnom izvođenju svih dokaza, koje tužitelj predlaže na okolnost je li moguće ishoditi lokacijsku dozvolu prema kojoj bi minimalna izgradivost bila 11.000 m² nadzemno, a posrijedi su slijedeći dokazi:

„Građevinska dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Odsjeka za graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/2006-01/00078, URBROJ: 251-13-22/101-07-13, od 17.12.2007. godine

Rješenje Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za komunalne poslove i zelenilo, Odsjeka za komunalne poslove, KLASA: UP/I-363-02/07-08/828, URBROJ: 251-13-31-07-3, od 28.11.2007. godine

Ponuda 48/2023, od 19.04.2023. godine

Analiza postojeće prostorno planske dokumentacije na Laništu, K.Č.BR.1025/1, K.O.BLATO E-mail korespondencija Tuženika sa Puls-Ar d.o.o. 27.03.2023. - 04.04.2023. godine sa prilogom (LANIŠTE - PROCJENA TROŠKOVA DOPRINOSA)

Izveštaj o uredskom tržištu Zagreba, od Lipanj 2022.

Ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji, od 03.11.2020. godine

Račun Interfactum d.o.o.

Pokazatelji troškova građenja 2022.

Izračun organizacije i provedbe Općeg Urbanističko-arhitektonskog natječaja za gradnju poslovno - stambene zgrade u Zagrebu

Građevinsko vještačenje

Geodetsko vještačenje

Financijsko vještačenje

Saslušanje svjedoka: Kristijan Hukelj i Dražen Plevko.“

7) Slijedom svega iznesenog, tužitelj bez ikakve činjenične i pravne osnove tužbom kojom je pokrenuo ovaj postupak traži od tuženika isplatu iznosa od 375.000 EUR sa zateznim kamatama te se tuženik u cijelosti protivi tužbi, kao potpuno neosnovanoj i predlaže da se nakon provedene glavne rasprave tužba u cijelosti odbije i u korist tuženika dosude parnični troškovi kako slijedi:

Nalaže se tužitelju da, u roku od 15 dana, naknadi tuženiku parnične troškove zajedno sa zateznim kamatama od dana donošenja prvostupanjske presude pa sve do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za tri postotna poena.

U Zagrebu, 30. srpnja 2024.

Tuženik
po punomoćniku

Vladimir
Penezić

Digitally signed by Vladimir
Penezić
Date: 2024.07.30 18:30:43
+02'00'



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

P-1102/2024

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Tužitelj: **ARENA TOWER d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Gajeva 7, OIB: 49198891218, zastupani po odvjetniku Goranu Vujaniću iz Zagreba, Amruševa ulica 8

Tuženik: **LAUREL NEKRETNINE d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Zdihovska ulica 44, OIB: 24234822053

PODNEŠAK

Punomoć u spisu
prilozi

VPS: 375.000,00 EUR

I. Tužitelj je zaprimio odgovor na tužbu Tuženika te se na isti sukladno toč. IV. Rješenja od 11.06.2024. godine, očituje kako slijedi.

II. Čitav odgovor na tužbu temelji se na tvrdnji Tuženika da je predmetnim ugovorom o kupoprodaji i aneksom ugovora o kupoprodaji ugovoren dodatni iznos kupoprodajne cijene pod suspenzivnim uvjetom ishođenja lokacijske dozvole izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno, pa da stoga s obzirom da nije ishođena lokacijska dozvola sa izgradivošću većom od 11.000 m² BRP nadzemno, to da nije ispunjen uvjet pa da stoga I. Tuženik nije u obvezi isplatiti dodatan iznos kupoprodajne cijene.

Odnosno, Tuženikovo je tumačenje da stranke nisu ugovorile isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene u visini od 300.000,00 EUR-a uvećano za PDV pod uvjetom postojanja mogućnosti ishođenja lokacijske dozvole za građevinu većoj od 11.000 m² BRP nadzemno.

III.a Pravilno je shvaćanje Tuženika **da su stranke ugovorile uvjet, ali ne na način kako je to naveo Tuženik** budući da navedeno uopće ne bi predstavljalo uvjet.

Naime, Tuženik gubi iz vida definiciju uvjeta po odredbama Zakona o obveznim odnosima, pa se stoga upućuje na odredbu članka 297. tog zakona kojim je propisano:

„Članak 297.

(1) Ugovor je sklopljen pod uvjetom ako nastanak ili prestanak njegovih učinaka zavisi od buduće i neizvjesne činjenice.“

Iz naprijed navedene odredbe jasno proizlazi da **uvjet mora ovisiti od buduće i neizvjesne činjenice.**



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

III.b Ishođenje lokacijske dozvole koja nije bila ishođena u vrijeme sklapanja ugovora nedvojbeno predstavlja budući događaj.

Budući da se nekretnina nalazi u građevinskoj zoni, u vrijeme sklapanja ugovora nije bilo sporno da je dopuštena izgradnja, već je bilo sporno kakav objekt je moguće izgraditi, a što proizlazi iz već dostavljenih dokaza.

U vrijeme sklapanja ugovora neizvjesno je bilo je li na predmetnom zemljištu moguća izgradnja objekta većeg od 11.000 m² BRP-a nadzemno. Međutim, ukoliko Tuženik nije niti zatražio ishođenje lokacijske dozvole za izgradnju objekta površine 11.000 m² BRP-a nadzemno, to navedeno više nije predstavljalo uvjet u smislu odredbe članka 297. ZOO-a, jer je ishođenje lokacijske dozvole ovisilo samo i isključivo od volje Tuženika, pa je Tuženik postupio protivno načelu savjesnosti i poštenja na način da je naveo Tužitelja na shvaćanje da se radi o neizvjesnom događaju, iako se zaista ne radi o neizvjesnom događaju.

Dakle, ishođenje lokacijske dozvole sa izgradivošću većom od 11.000 m² BRP nadzemno ne predstavlja neizvjestan događaj ukoliko Tuženik nije niti zatražio ishođenje lokacijske dozvole za gradnju objekta sa površinom većom do 11.000 m² BRP-a nadzemno, pa stoga ne zadovoljava pretpostavke za pravnom kvalifikacijom uvjeta kako to Tuženik tumači.

III.c Kako Tuženik nije niti zatražio ishođenje lokacijske dozvole za gradnju objekta sa površinom većom do 11.000 m² BRP-a nadzemno, iako cijena ovisi upravo o tome (što ne osporava niti Tuženik), te kako je Tužitelj ugovorio kupoprodajnu cijenu prema karakteristikama zemljišta (koje nisu bile poznate strankama u vrijeme sklapanja ugovora, odnosno iste je osporavao Tuženik Tužitelju), to se ima primijeniti odredba članka 297. st. 4. ZOO-a, kojom je propisano:

„Članak 297.

(4) Uzima se da je uvjet ispunjen ako njegovo ispunjenje, protivno načelu savjesnosti i poštenja, spriječi strana na čiji je teret određen, odnosno da nije ispunjen ako njegovo ispunjenje, protivno načelu savjesnosti i poštenja, prouzroči strana u čiju je korist određen.“

Naime, Tuženik je svojevrijedno i jednostrano onemogućio/spriječio nastupanje uvjeta (podnošenjem zahtjeva na način da se uvjet niti nije mogao ispuniti), zbog čega se ima smatrati da je uvjet ispunjen (i to uvjet kako ga tumači Tužitelj, a ne kako ga tumači Tuženik, jer uvjet dogovoren prema Tuženikovom tumačenju niti ne predstavlja uvjet).

IV. Tuženik tvrdi da kupoprodajna cijena ovisi o isključivoj volji Tuženika, što je netočno i nelogično.

Zbog kojeg razloga bi stranke u kupoprodajni ugovor unijele odredbu u kojoj bi kupoprodajna cijena ovisila o „postojanju lokacijske dozvole“ izgradivosti veće od 11.000 m² BRP nadzemno ako bi navedeno ovisilo samo o volji Tuženika ?

Neupitno kupoprodajna cijena ovisi o obilježjima nekretnine koja je predmetom kupoprodaje, i to neovisno o tome o kakvoj se nekretnini radi (stan, obiteljska kuća, poslovni prostor, zgrada poslovne namjene, zemljište i dr.), pa je stoga i kupoprodajna cijena predmetnog zemljišta ovisila o obilježjima zemljišta, odnosno među ostalim o mogućnostima izgradivosti na istoj. Navedeno jasno proizlazi i iz



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

međusobne korespondencije stranaka, iz koje je vidljivo da su stranke raspravljale o mogućnostima izgradnje u pogledu veličine budućeg objekta.

Stoga je apsolutno legitimna tvrdnja Tužitelja da je namjera stranaka bila da kupoprodajna cijena ovisi o mogućnosti izgradnje na istoj, koja uostalom ima uporište i u zakonskoj odredbi članka 319. st. 2. ZOO-a kojom je propisano:

„Članak 319.

(2) Pri tumačenju spornih odredbi ne treba se držati doslovnog značenja pojedinih izričaja, već treba istraživati zajedničku namjeru ugovaratelja i odredbu tako razumjeti kako to odgovara načelima obveznog prava utvrđenim ovim Zakonom.“

Nejasnost predmetne ugovorne odredbe (kako u ugovoru tako i u aneksu) proizlazi iz činjenice da je s jedne strane nelogično da bi stranke ugovorile kupoprodajnu cijenu, koja bi naknadno bila umanjena i ovisila samo o volji Tuženika, a s druge strane, i iz činjenice da i sam Tuženik tvrdi da je kupoprodajna cijena ovisila o budućem neizvjesnom događaju, koji uopće nije bio neizvjestan – tj. smatra da se radi o odredbi sa uvjetom, koji uopće ne može predstavljati uvjet (barem ne onako kako ga Tuženik tumači).

Dokaz:

- Građevinsko vještačenje na okolnost visine tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO NOVO na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine

V. Namjera (stvarna volja) stranaka je osnovna pretpostavka nastanka pravnog odnosa, jer ukoliko stranke nisu postigle suglasje oko bitnog sastojka ugovora, ugovor nije niti sklopljen, odnosno ako kod neke stranke postoji kakva mana volje ista utječe na valjanost ugovora.

Zbog naprijed navedenog sud u postupku mora utvrditi stvarnu volju stranaka, a što se primjenjuje u svim ugovornim odnosima (uključivo i trgovačkim ugovorima) kakvo pravno stajalište zauzima i Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojoj odluci br. Rev-1050/2021, od 28.09.2021. godine, u kojoj je suđeno:

„17. Odredbom čl. 319. st. 2. ZOO-a izričito je propisano da se pri tumačenju spornih odredbi ne treba držati doslovnog značenja pojedinih izričaja, već treba istraživati zajedničku namjeru ugovaratelja i odredbu tako razumjeti kako odgovara načelima obveznog prava utvrđenih ovim zakonom.

18. Ta odredba nameće obvezu sudu da je u slučaju spora među strankama je li konkretni ugovor o ustupu tražbine po svojoj pravnoj prirodi ugovor o ustupu tražbine umjesto ispunjenja ili ugovor o ustupu tražbine radi ispunjenja zakonom obvezan u sudskom postupku istraživati i utvrditi zajedničku namjeru ugovaratelja.

19. Sukladno naprijed iznesenoj praksi revizijskog suda, potrebno je utvrditi pravu volju stranaka prilikom sklapanja predmetnog ugovora, a koja se utvrđuje temeljem ocjene svih okolnosti konkretnog slučaja, a ne samo prema sadržaju predmetnog ugovora o ustupu tražbine. Pri tome nije opravdano polaziti isključivo od pretpostavke da bi stranke izričito navele da obveza dužnika prestaje tek nakon naplaćivanja jer, je također



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

razumno očekivati da stranke izričito naglase da se, ustupanje potraživanja, obveza dužnika se gasi.“

RJEŠENJE VRHOVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE br. Rev-1050/2021, od 28.09.2021. godine

Stajalište je Tužitelja da u konkretnim okolnostima namjeru stranaka nije moguće utvrditi samo čitanjem ugovorne odredbe, već je za utvrđenje stvarne volje stranaka potrebno uzeti u obzir i pregovore koje su stranke vodile, kupoprodajnu cijenu koju su stranke ugovorile prije samog potpisa ugovora, okolnosti u kojima je došlo do uvrštavanja navedene odredbe u ugovor, te druge okolnosti koje utječu na visinu kupoprodajne cijene.

Dokaz:

- Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske br. Rev-1050/2021, od 28.09.2021. godine

VI. S obzirom na sve naprijed navedeno, pravno relevantnu činjenicu u ovom postupku predstavlja utvrđenje je li na predmetnoj nekretnini bila moguća izgradivost objekta minimalne površine 11.000 m² BRP nadzemno, a na koju okolnost je Tužitelj već u tužbi predložio provođenje odgovarajućih dokaza, a u prilogu ovog podneska dostavlja Nalaz i mišljenje sudskog vještaka Vjeke Katića, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, od 09.08.2024. godine.

Dokaz:

- Nalaz i mišljenje o izgradivosti građevinske čestice, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, od 09.08.2024. godine
- Građevinsko i arhitektonsko vještačenje

VII. Tuženik svojim podneskom iznosi stajalište da Tužiteljeva tvrdnja da je na predmetnoj nekretnini moguće ishoditi lokacijsku dozvolu prema kojoj bi minimalna izgradivost bila 11.000 m² BRP nadzemno, potpuno nebitna, jer da ista nije niti u kakvoj vezi sa ugovorom o kupoprodaji i odredbom kojom je ugovorena isplata dodatnog iznosa kupoprodajne cijene, pa se stoga protivi svim dokazima predloženim na tu okolnost.

Suprotno stajalištu Tuženika, Tužitelj i nadalje tvrdi kako je navedena činjenica itekako relevantna za ishod ovog postupka, te u cijelosti ustraje na svim dokaznim prijedlozima radi utvrđenja navedene činjenične tvrdnje.

Budući da Tuženik tvrdi da navedena tvrdnja (da je na predmetnoj nekretnini moguće ishoditi lokacijsku dozvolu prema kojoj bi minimalna izgradivost bila 11.000 m² BRP nadzemno) nebitna, pa da stoga prema stajalištu Tuženika nema niti može imati utjecaja na ishod ovog postupka, tada Tuženik, a radi ekonomičnosti i hitnosti postupka, a prema svom stajalištu, bez ikakvog rizika za svoju poziciju u ovom postupku, može učiniti navedenu tvrdnju nespornom.

Slijedom navedenog, Tužitelj poziva Tuženika očitovati se mogu li stranke učiniti nespornim sljedeće činjenice:

- Činjenice da je na predmetnoj nekretnini dopuštena izgradnja objekta površine minimalno 11.000 m² BRP-a nadzemno;



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619
E: gvujanic@ougv.hr, tmarcius@ougv.hr

- Činjenica da I. Tuženik nije zatražio ishođenje lokacijske dozvole za izgradnju objekta površine minimalno 11.000 m² BRP-a nadzemno.

Naime, takvim postupanjem Tuženika preostalo bi utvrđenje namjere stranaka, dok bi u preostalom dijelu odluka u ovom postupku predstavljala pravno pitanje, dok s druge strane Tuženik bi potvrdio svoje stajalište da je za ovaj predmet samo bitno utvrditi „*postojanje pravomoćne lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m² BRP nadzemno*“.

Dokaz:

- Službenim putem od Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove zatražiti podatak o tome je li I. Tuženik ikada zatražio / podnio zahtjev za ishođenje lokacijske dozvole za izgradnju objekta površine minimalno 11.000 m² BRP-a nadzemno
- Saslušanje svjedoka:
 - o Mato Marčinković, Zagreb, Goljak 57

VIII. Zbog svega naprijed navedenog

predlaže se

usvojiti dokazne prijedloge Tužitelja, izvesti dokaze u glavnoj raspravi, te nakon toga usvojiti u cijelosti tužbeni zahtjev, sve uz naknadu troška parničnog postupka sa zakonskim zateznim kamatama.

Tužitelj,
po punomoćniku

Troškovnik:

Sastav Podneska, Tbr. 8/1	2.820 bod	=	5.640,00 EUR
PDV25%		=	1.410,00 EUR
UKUPNO:		=	7.050,00 EUR

Goran Vujanić
2024.08.12
10:11:21 +02'00'

U Zagrebu, 12.08.2024. godine

Na posl. br. P-1102/2024

**TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU**

Tužitelj: ARENA TOWER d.o.o., OIB: 49198891218, Ulica kneza Branimira 71/A, Zagreb, kojeg zastupa Goran Vujanić, odvjetnik iz Zagreba, Amruševa ulica 8

Tuženik : LAUREL NEKRETNINE d.o.o., OIB: 24234822053, Zdihovska ulica 44, Zagreb, kojeg zastupa odvjetnik Vladimir Penezić iz Odvjetničkog društva PENEZIĆ I PARTNERI d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 22

Radi: isplate 375.000,00 EUR spp

PODNEŠAK TUŽENIKA

- dvostruko
- prilozi

1) Tuženik se ovim podneskom očituje na podnesak tužitelja od 12.08.2024.

Tužitelj u svom podnesku ponavlja navode iz tužbe, koji se mogu sažeti u slijedećoj tvrdnji tužitelja (citati): „... pravno relevantnu činjenicu u ovom postupku predstavlja utvrđenje je li na predmetnoj nekretnini bila moguća izgradivost objekta minimalne površine 11.000 m2 BRP nadzemno....“ (točka VI. tužiteljeva podneska).

Tuženik naglašava da iz odredbe koju su stranke ugovorile Aneksom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 10.05.2023. ne proizlazi da bi relevantna činjenica bila je li na predmetnoj nekretnini bila moguća izgradivost objekta minimalne površine 11.000 m2 BRP nadzemno, pa stoga na ovu okolnost nije ni potrebno izvoditi dokaze koje tužitelj predlaže u tužbi i u podnesku od 12.08.2024.

Aneksom Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 10.05.2023. stranke su odredbom čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora ugovorile slijedeću odredbu o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene za prodanu nekretninu zkč. br.1025/1 upisanu u zk. ul. 50143 k. o. BLATO NOVO:

„Nakon pravomoćnosti lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno, Kupac će isplatiti Prodavatelju dodatni iznos od 300.000,00 EUR (slovima: tri stotine tisuća eura) uvećan za PDV u roku od 7 (sedam) dana u odnosu na ugovoreni iznos kupoprodajne cijene iz stavka (2) ovog članka, dok u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno, Kupac neće biti u obvezi isplatiti Prodavatelju navedeni dodatni iznos.“

Dakle, sukladno citiranoj ugovornoj odredbi relevantna je činjenica za ovu parnicu je li ishoda ili nije ishoda **pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno.**

2) Ono što je novost u tužiteljevom podnesku u odnosu na navode tužbe je tvrdnja tužitelja da je tuženik bio dužan zatražiti izdavanje lokacijske dozvole i to lokacijske dozvole kojom će se odrediti za prodanu nekretninu lokacijski uvjeti za veličinu građevine minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno.

Za tvrdnju da je tuženik bio dužan zatražiti izdavanje lokacijske dozvole nema nikakve osnove u odredbama Ugovora i Aneksa Ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

U protivnom stranke bi ugovorile rok u kojem bi tuženik bio dužan zatražiti izdavanje lokacijske dozvole i posljedice koje bi nastupile za slučaj da tuženik ne ispuni takvu obvezu u ugovorenom roku. No, takve odredbe stranke nisu ugovorile.

Također, odredba članka 3. st. 2. toč. 3. Ugovora sadrži rečenicu: **„...u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno, Kupac neće biti u obvezi isplatiti Prodavatelju navedeni dodatni iznos.“**

Dakle, postojanje lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno je jedini slučaj u kojem bi nastala obveza tuženika na isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene i to nakon pravomoćnosti takva lokacijske dozvole, što znači da svi ostali slučajevi u kojima se ne ishodi lokacijska dozvola ne proizvode obvezu tuženika da tužitelju isplati dodatni iznos kupoprodajne cijene. U ostale slučajeve po naravi stvari spada i slučaj kada ne postoji lokacijska dozvola.

Stoga tuženik, kao kupac i ujedno vlasnik predmetne nekretnine, nije dužan niti je bio dužan zatražiti izdavanje lokacijske dozvole niti ishoditi lokacijsku dozvolu za predmetnu nekretninu, jer takva obveza za tuženika nije ugovorena ni Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023. niti Aneksom istom Ugovoru od 10.05.2023.

3) S obzirom da obveza tuženika da zatraži izdavanje lokacijske dozvole i da ishodi lokacijsku dozvolu nije ugovorena to tužitelj nema osnova tvrditi da bi temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine i Aneksa istom Ugovoru tuženik bio dužan zatražiti ili da je dužan zahtijevati izdavanje lokacijske dozvole, bez obzira koje parametre građevine bi takav zahtjev

i/ili lokacijska dozvola sadržavala, što se odnosi i na veličinu građevine nadzemno i na bilo koji drugi element građevine za koji se izdaje lokacijska dozvola.

U protivnom, tužitelj, kao prodavatelj, bi faktično bio ovlašten određivati kako će izgledati buduća građevina na nekretnini koju je prodao, a za koju se traži lokacijska dozvola i to usprkos tome što nije vlasnik predmetne nekretnine.

S druge strane vrijednost nekretnine na kojoj bi bila izgrađena građevina od minimalno 11.000 m² BRP nadzemno po svemu sudeći bi bila veća od vrijednosti nekretnine na kojoj bi bila izgrađena građevina s manje od 11.000 m² BRP nadzemno, pa su stranke imajući u vidu takvu okolnost ugovorile da ako se ishodi lokacijska dozvola i ako se njome odrede lokacijski uvjeti za građevinu minimalne izgrađivosti 11.000 m² BRP nadzemno, da bi u tom slučaju prodavateljev udio u tako pretpostavljenoj budućoj većoj vrijednosti nekretnine iznosio dodatnih 300.000,00 EUR uvećano za PDV, koji bi mu tuženik bio dužan isplatiti kao dodatni iznos kupoprodajne cijene.

No, o tome kolika će biti veličina i kakav će biti oblik građevine za koju bi se ishodila lokacijska dozvola ovlašten je odlučiti jedino tuženik, kao kupac i vlasnik kupljene nekretnine te potencijalni investitor buduće izgradnje. Naime, razumljivo je da se troškovi izgradnje građevine povećavaju s veličinom građevine, pa je tužiteljevo inzistiranje na tome da je na nekretnini moguće izgraditi građevinu minimalne izgrađivosti 11.000 m² BRP nadzemno i da iz toga proističe obveza tuženika da ishodi lokacijsku dozvolu za građevinu minimalne 11.000 m² BRP nadzemno ne samo protivno ugovorenoj odredbi o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene, nego je u suprotnosti s pravnim značajem i svrhom ugovora o kupoprodaji.

Naime, prema članku 376. Zakona o obveznim odnosima ugovorom o kupoprodaji prodavatelj se obvezuje predati kupcu stvar u vlasništvo, a kupac se obvezuje platiti mu cijenu. Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima (članak 30. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

Dakle, jasno je da tuženik kao kupac i vlasnik nekretnine koju mu je prodao tužitelj ima puno pravo da s tom nekretninom „čini što ga je volja“, pa tako i da za nju traži lokacijsku dozvolu ili da je ne traži i da sam određuje veličinu građevine za koju će eventualno tražiti lokacijsku dozvolu, a tužitelj, kao prodavatelj, sklapanjem Ugovora o kupoprodaji nekretnine i Aneksa istom nije za sebe zadržao ili osigurao pravo određivati hoće li i pod kojim uvjetima tuženik, kao kupac, zatražiti izdavanje lokacijske dozvole.

Također, nadležno tijelo izdaje lokacijsku dozvolu i zbog toga nije izvjesno hoće li usvojiti zahtjev za izdavanjem lokacijske dozvole i izdati je, a ako je izda koje će lokacijske uvjete istom odrediti pa je stoga ishodenje lokacijske dozvole budući i neizvjestan događaj, što odgovara pretpostavkama koje su člankom 297. Zakona o obveznim odnosima određene za sklapanje ugovora pod uvjetom.

4) Tužitelj nadalje tvrdi da je prethodno citirana odredba o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 3. Ugovora nejasna i nelogična i da stoga sud treba utvrditi namjeru (stvarnu volju) u svezi ove odredbe, jer da (citirajući): „...*ukoliko stranke nisu postigle suglasje oko bitnog sastojka ugovora, ugovor nije niti sklopljen, odnosno ako kod neke stranke postoji kakva mana volje ista utječe na valjanost ugovora.*“ (točka V. podneska tužitelja)

Prije svega, predmetna odredba je jasna i nije nelogična, kako je prethodno obrazloženo.

No, za razliku od tužiteljevih tvrdnji da je tuženik preuzeo obvezu da zatraži izdavanje lokacijske dozvole minimalne izgrađivosti 11.000 m² BRP nadzemno, u ugovornoj odredbi o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene nije određeno da je tuženik dužan zatražiti izdavanje bilo koje lokacijske dozvole pa tako ni one lokacijske dozvole koja bi se odnosila na minimalnu izgrađivosti od 11.000 m² BRP nadzemno.

Naime, da tuženik nije uopće zatražio izdavanje lokacijske dozvole, tužitelj se ne bi mogao pozvati na ugovornu odredbu iz koje bi proizlazilo da je tuženik, kao kupac nekretnine, dužan zatražiti izdavanje lokacijske dozvole.

Stoga, tužitelj, kao prodavatelj nekretnine, nema osnov niti za tvrdnju da je tuženik bio dužan zahtijevati izdavanje lokacijske dozvole prema kojoj bi bili određeni lokacijski uvjeti od minimalno 11.000 m² BRP nadzemno.

Prema tome, bespredmetno je, kako to tužitelj predlaže, tražiti od Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove podatak o tome je li tuženik zatražio/podnio zahtjev za ishođenje lokacijske dozvole za izgradnju objekta površine minimalno 11.000 m² BRP-a nadzemno.

U dokaznom prijedlogu za saslušanje svjedoka Mato Marčinković, Zagreb, Goljak 57, tužitelj nije naveo na koju okolnost predlaže saslušanje ovog svjedoka i na koji je način svjedok bio u mogućnosti imati saznanja o okolnostima, koje tužitelj (ne)predlaže utvrditi njegovim saslušanjem.

Slijedom navedenog, tuženik se protivi ovim dokaznim prijedlozima tužitelja.

5) Tužiteljev prijedlog da se utvrdi namjera (stvarna volja) stranaka kod ugovaranja odredbe o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene, ide za time da sud ispituje koje su bile pobude tužitelja kada je sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023., koji je sadržavao odredbu o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene i iz kojih je pobuda sklopio Aneks istom Ugovoru 10.05.2023. u kojem je predmetna odredba dopunjena.

No, nije potrebno ispitivati pobude stranaka za sklapanje ugovora, jer prema članku 273. st. 1. Zakona o obveznim odnosima pobude iz kojih je ugovor sklopljen ne utječu na njegovu valjanost.

Stoga nema razloga, kako to tužitelj predlaže, da se utvrđuju okolnosti koje se odnose na (citirano): „... pregovore koje su stranke vodile, kupoprodajnu cijenu koju su stranke ugovorile prije samog potpisa ugovora, okolnosti u kojima je došlo do uvrštavanja navedene odredbe u ugovor, te druge okolnosti koje utječu na visinu kupoprodajne cijene.“(točka V. podneska tužitelja)

O tome je li tužiteljeva stvarna volja da je ugovaranjem odredbe o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene stekao tražbinu za utuženi iznos od 375.000,00 EUR ne treba suditi temeljem tumačenja koje iznosi tužitelj, odnosno njegov punomoćnik u dosadašnjem tijeku ove parnice, nego na temelju postupaka tužitelja, a oni evidentno govore o tome da tužitelj stvarno drži da nema tražbinu prema tuženiku na isplatu dodatnog iznosa cijene od 375.000,00 EUR.

Naime, tužitelj je istog dana, 21.05.2024., kada je podnio tužbu u ovoj parnici, podnio istom sudu drugu tužbu protiv tuženika, evidentiranu pod posl. br. P-1101/2024, kojom traži da se utvrdi da Ugovor nije sklopljen, pa ako se taj tužbeni zahtjev ne usvoji da Ugovor treba poništiti, a ako se ni taj zahtjev ne usvoji da se utvrdi da je Ugovor ništetan.

Dokaz: - tužba podnesena Trgovačkom sudu u Zagrebu pod posl. br. P-1101/2024;
(prilaže se kao Prilog 2.1.)

Dakle, istodobno kada u ovoj parnici zahtjeva isplatu iznosa od 375.000,00 EUR tužitelj u drugoj tužbi tvrdi da ne postoji Ugovor, odnosno da nije valjan Ugovor na temelju kojeg traži isplatu u ovoj parnici. Stoga, jasno je da je tužba u ovoj parnici u očitoj proturječnosti s tužbom koju je tužitelj podnio u parnici P-1101/2024, jer kada tužitelj tvrdi da Ugovor nije sklopljen, odnosno da nije valjan time sam osporava postojanje pravnog osnova iz kojeg je utužio dodatni iznos kupoprodajne cijene u ovoj parnici protiv tuženika.

6) Nadalje, tužitelj je dopisom od 05.07.2024. izjavio da s danom 22.05.2024. stornira račun br. 1-1-1 izdan 24.04.2023. temeljem kojeg je od tuženika naplatio u cijelosti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.150.000,00 EUR ugovorenu s tuženikom i u tom se dopisu tužitelj pozvao na ništetnost Ugovora temeljem kojeg u ovoj parnici traži od tuženika isplatu iznosa od 350.000,00 EUR!?

Ova radnja tužitelja očito pokazuje da je tužiteljeva stvarna volja/namjera da ne priznaje valjanost i učinke Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023. i Aneksa istom Ugovoru od 10.05.2024. i to u cijelosti, što znači da ne smatra valjanom ni ugovornu odredbu o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR na kojoj temelji svoj tužbeni zahtjev u ovoj parnici.

Dokaz: - dopis tužitelja od 05.07.2024. sa stornom računa 1-1-1 od 22.05.2024.; prilaže se kao Prilog 2.2.

Tuženik se u cijelosti usprotivio tužbi u parnici P-1101/2024 i nije prihvatio storno tužiteljeva računa, no navedene tužiteljeve pravne radnje i očitovanja volje u izravnoj su suprotnosti s njegovim zahtjevom za isplatom dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od tuženika u ovoj parnici.

Dokaz: - odgovor tuženika na tužbu u parnici P-1101/2024 kod Trgovačkog suda u Zagrebu; *prilaže se kao Prilog 2.3.*
- tuženikov odgovor od 31.07.2024. na storno računa; *prilaže se kao Prilog 2.4.*

7) Konačno, tužitelj nije ispostavio tuženiku račun radi isplate dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR, iako tužbom u ovoj parnici traži isplatu ovog iznosa od tuženika. S obzirom da su obje stranke pravne osobe to tužitelj ne može naplatiti od tuženika niti tuženik može isplatiti tužitelju bilo kakav iznos za koji mu tuženik ne ispostavi račun.

Sve ove činjenice rječito govore i nedvojbeno pokazuju da tužitelj poduzetim radnjama očituje svoju stvarnu volju da mu ne pripada dodatni iznos kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR, pa je stoga bespredmetno provoditi dokaze koje tužitelj predlaže radi utvrđivanja s kakvim je namjerama, odnosno pobudama tužitelj sklopio Ugovor i Aneks Ugovoru glede odredbe o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene.

Naime, očito da tužiteljeve dispozicije u parnici P-1101/2024 i tužiteljevo sastavljanje knjigovodstvenih isprava dokazuju da stvarna volja tužitelja nije takva da mu pripada tražbina na isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene.

8) Slijedom svega iznesenog, tuženik se protivi kao suvišnim, irelevantnim i nepotrebnim i ostalim dokaznim prijedlozima tuženika koje je iznio u podnesku od 12.08.2024.:

- *određivanju građevinskog vještačenja na okolnost visine tržišne vrijednosti nekretnine upisane uzemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO,*

- *pregledu nalaz i mišljenja o izgradivosti građevinske čestice, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, od 09.08.2024. godine i*

- *određivanju građevinskog i arhitektonskog vještačenja na okolnost je li na predmetnoj nekretnini bila moguća izgradivost objekta minimalne površine 11.000 m² BRP nadzemno.*

9) Zaključno, tužitelj bez ikakve činjenične i pravne osnove tužbom kojom je pokrenuo ovaj postupak traži od tuženika isplatu iznosa od 375.000 EUR sa zateznim kamatama te se tuženik u cijelosti protivi tužbi, kao potpuno neosnovanoj i predlaže da se nakon provedene glavne rasprave tužba u cijelosti odbije i u korist tuženika dosude parnični troškovi.

U Zagrebu 20. rujna 2024.

Tuženik
po punomoćniku:

Vladimir
Penezić

Digitally signed by
Vladimir Penezić
Date: 2024.09.20
14:26:52 +02'00'



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

Posl. br. P-1102/2024

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

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu pojedincu Nadi Nekić Plevko, u pravnoj stvari tužitelja ARENA TOWER d.o.o., Zagreb, Ul. kneza Branimira 71a, u stečaju OIB: 49198891218, zastupanog po stečajnom upravitelju Mateo Puljić iz Splita, Vesanovača 13, protiv tuženika LAUREL NEKRETNINE d.o.o., iz Zagreba, Radnička c. 180, OIB: 24234822053, zastupan po punomoćniku Vladimir Penezić odvjetnik iz OD Penezić i partneri d.o.o., Zagreb, Strojarska c. 22. radi isplate, dana 11. studenog 2024.

r i j e š i o j e

- I. Utvrđuje se prekid postupka.
- II. Ročište određeno za dan 23. siječnja 2025. u 10,00 sati neće se održati

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda St-1889/2024 od dana 08. studenog 2024. otvoren je stečaj nad društvom tužitelja, slijedom čega je sud temeljem odredbe čl. 212 st. 1. t. 5 Zakona o parničnom postupku (Narodne Novine br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23) odlučio kao u t.I. izreke rješenja, dok je temeljem odredbe čl. 278. ZPP-a odlučeno kao u t.II. izreke rješenja.

U Zagrebu, 11. studenog 2024. g.

Dokument je elektronički potpisan:

NADA NEKIĆ -PLEVKO

Vrijeme potpisivanja:

11-11-2024

10:22:09

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.3337333838313838373732
L=ZAGREB
G=NADA
CN=NADA NEKIĆ -PLEVKO

Sudac
Nada Nekić Plevko

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja u t.I. izreke može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa rješenja. Žalba se podnosi Visokom trgovačkom sudu Republike

Hrvatske putem ovog suda u tri primjerka, protiv t.II. izreke rješenja žalba nije dopuštena.

Dna.

1. tužitelju po st. upravitelju
2. tuženiku po odvj.

Broj zapisa: **9-3086e-efdf5**

Kontrolni broj: **06749-7cbc0-ac65c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NADA NEKIĆ-PLEVKO, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.