



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: X-P-3570/06-112

U IME REPUBLIKE HRVATSKE
PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu tog suda Jasni Gažić Ferenčina kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja TILIIJA d.o.o., Zagreb, Tina Ujevića 26, zastupan po punomoćnici Tei Milanković Podbreznički, odvjetnici iz Zagreba, protiv tuženika INDUSTROGRADNJA d.d. Zagreb, Savska cesta 66, zastupan po punomoćniku Damiru Pokupec, odvjetniku iz Zagreba, radi ispunjenja ugovora, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 25. travnja 2012. godine u nazočnosti direktora tužitelja i punomoćnika stranaka, dana 8. svibnja 2012. godine

presudio je

I/ Nalaže se tužitelju TILIIJA d.o.o., Zagreb da plati tuženiku INDUSTROGRADNJA d.d., Zagreb iznos od 60.500.000,00 kn u roku od 15 dana.

II/ Nalaže se tuženiku INDUSTROGRADNJA d.d. da tužitelju TILIIJA d.o.o. nakon uplate iznosa od 60.500.000,00 kn preda u posjed nekretninu k. č. 1007/1, upisanu u zk. ul. 2622 k. o. Blato Novo, površine 23405 m², sukladno Ugovoru od 13. siječnja 2006. godine, slobodnu od svih tereta, u roku od 15 dana.

III/ Odbija se dio tužbenog zahtjeva kojim tužitelj traži da mu tuženik prvo preda u posjed kupljenu nekretninu uz obvezu da tužitelj nakon toga plati tuženiku iznos od 60.500.000,00 kn.

IV/ Nalaže se tuženiku INDUSTROGRADNJA d.d. Zagreb da nadoknadi tužitelju TILIIJA d.o.o. Zagreb trošak parničnog postupka u iznosu od 2.631.875,00 kn s kamatama tekućim od 8. svibnja 2012. do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi navodi da je nakon javnog natječaja objavljenog od strane tuženika za prodaju nekretnina, i to zk. č. br. 1007/01, upisane u zk. ul. 2622 k. o. Blato izabran najpovoljniji ponuđač. Nakon toga između stranaka je dana 13. siječnja 2006. godine zaključen Ugovor o kupoprodaji nekretnina kojim ugovorom tuženik kao prodavatelj prodaje opisanu česticu površine 23.405 m² na kojoj čestici se nalazi zagrada Hotela "I" sa svim sadržajima hotelskog i rekreativnog sadržaja. Tužitelj je kao kupac kupio navedene nekretnine za ugovorenu cijenu od

60.500.000,00 kn koju cijenu se tužitelj obvezao platiti u roku od 60 dana od stupanja ugovora na snagu. Prema čl. 10. Ugovora isti stupa na snagu danom objave potpisa koji je bio 13. siječnja 2006. godine. Nadalje, čl. 6. Ugovora tuženik se kao prodavatelj obvezao tužitelju predati u posjed kupljenu nekretninu slobodnu od svih tereta i zabilježbi te je garantirao da ista, osim tereta Zagrebačke banke, nema nikakvih drugih uknjiženih i neuknjiženih tereta. Tuženik nije ispunio svoju obvezu iz čl. 6. Ugovora te nije brisao terete sa kupljenih nekretnina, a što je tužitelj utvrdio uvidom u zemljišnoknjižni izvadak danom dospijeca isplate kupoprodajne cijene. Štoviše, tužitelj je uvidom u zemljišne knjige utvrdio da ne samo što tuženik nije brisao terete koji su postojali u vrijeme zaključenja ugovora, nego je i nakon zaključenja ugovora nekretninu opteretio na način da je zabilježena zabrana otuđenja i opterećenja po privremenoj mjeri koju je donio Trgovački sud u Zagrebu. Radi toga tužitelj nije mogao ispuniti svoju obvezu plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene jer tuženik nije ispunio svoju obvezu, a o ispunjenju obveze tuženika ovisila je obveza ispunjenja tužitelja za isplatu kupovnine. Navodi da je voljan ispuniti svoju ugovornu obvezu te u cijelosti isplatiti kupoprodajnu cijenu, ali nakon što tuženik ispuni svoju ugovornu obvezu te tužitelju preda u posjed nekretninu slobodnu od svih tereta. Tužitelj smatra da se ovdje radi o dvostranom pravnom poslu, uz primjenu pravila istovremenog ispunjenja u smislu čl. 358. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (NN br. 35/05, dalje: ZOO), slijedom čega tužbenim zahtjevom kako je specificiran u podnesku od 5. listopada 2010. godine traži da se naloži tuženiku da preda tužitelju predmetnu nekretninu slobodnu od svih tereta kojima je kupljena nekretnina opterećena, uz obvezu tužitelja da nakon toga tuženiku plati iznos od 60.500.000,00 kn. Tužitelj nadalje potražuje i parnični trošak.

U odgovoru na tužbu tuženik navodi da tužitelj kako je označen u tužbi ne postoji kao pravna osoba, pa kako ne postoji trgovačko društvo TILIIJA d.o.o. i partneri ne može mu se niti priznati stranačka sposobnost, u kojem smislu predlaže da sud odbaci tužbu sukladno čl. 83. ZPP. Nastavno, poziva se na odredbu čl. 301.a Zakona o trgovačkim društvima (dalje: ZTD) koji određuje da je za valjanost ugovora kojim se društvo obvezuje prenijeti na drugog imovinu čija je vrijednost veća od četvrtine iznosa temeljnog kapitala potrebna suglasnost glavne skupštine. Obzirom da vrijednost Hotela "I" prelazi 25% temeljnog kapitala tuženika za zaključenje ugovora o prodaji te nekretnine upravi tuženika je bila potrebna suglasnost glavne skupštine. Ne samo da glavna skupština tuženika takvu suglasnost upravi nije dala, nego je i na sjednici održanoj 5. travnja 2006. godine donijela odluku kojom se upravi tuženika uskraćuje suglasnost na sklapanje ugovora. Tuženik nadalje ističe da je između stranaka 23. siječnja 2006. godine zaključen Anex I kojim je izmijenjen sporni ugovor u dijelu opisa predmeta kupoprodaje. Smatra da na opisani način ugovor ima za predmet nemoguću činidbu - kupoprodaju dijela zemljišnoknjižne čestice koja ne može biti predmet raspolaganja u pravnom prometu. Oспорava tvrdnju tužitelja da bi se radilo o obvezama s istovremenim ispunjenjem. Naime, nije bila obveza tuženika predati brisovno očitovanje tužitelju, niti ga obavijestiti da je očitovanje ishodoeno. Rok tuženika za ispunjenje ove obveze iz čl. 6. Ugovora je bio najkasnije do isplate kupoprodajne cijene, dakle sve dok tužitelj nije platio cijenu unutar ugovorenog roka od 60 dana ili nakon isteka tog roka, tuženiku nije istekao rok za ispunjenje ove obveze. Obzirom da tužitelj nije platio ugovorenu cijenu u roku od 60 dana, prekršio je čl. 3. Ugovora, a tuženik nije prekršio čl. 6. Ugovora obzirom da je njegova obveza za ishodoenje brisovnog očitovanja vezana uz uvjet (da tužitelj plati kupoprodajnu cijenu), a koji uvjet se još nije ispunio, a ne uz rok. Zaključno ističe da nisu točni navodi tužitelja da bi njegova ponuda na javnom natječaju bila izabrana kao najpovoljnija a do

izbora ponude došlo je zloupotrebom ovlasti prijašnje uprave tuženika. Isto tako odluka uprave tuženika od 14. listopada 2005. godine kojom je odlučeno o prodaji Hotela "I" utvrđena je ništavom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu.

Tijekom dokaznog postupka saslušani su svjedoci Josip Galinec, Zvonimir Matić i Perica Babić te direktori stranaka, provedena su dva građevinska vještačenja te je izvršen uvid u svu priležuću dokumentaciju.

Svjedok Perica Babić je u svom iskazu naveo kako mu je poznato da je krajem 2005. godine tuženik objavio javni natječaj za prodaju Hotela "I", za što je tužitelj bio jako zainteresiran te je izrazio svoju želju, a imao je i mogućnosti da se hotel kupi. On je surađivao sa tužiteljem i imao je svoje interese jer bi njegova tvrtka bila angažirana na izradi projektne dokumentacije, izvedbi, dogradnji i podizanju kategorizacije hotela. Stoga je sa direktorom tužitelja otišao kod tuženika po malo opširnije podatke te je prisustvovao svim razgovorima, kao i potpisu ugovora. Svi podaci o nekretnini, kao njezina procjena, bili su im dani na uvid, a radilo se o procjeni ovlaštene tvrtke ZANE NEKRETNINE koju je pribavio tuženik i procjena je bila na pedeset i nešto milijuna kuna, što se odnosilo samo na građevinski dio. Ponuda tužitelja bila je šezdeset i nešto milijuna kuna, obzirom da je ugovorom tuženik trebao ustupiti pravo korištenja sportskih terena. Obavijestili su ih da je ponuda tužitelja najpovoljnija te se sačinio ugovor, a prilikom potpisa istog bio je prisutan šef pravne službe tuženika po imenu Jure, te tadašnji predsjednik uprave Matić, kao i još dvoje ljudi koji su bili ovlašteni za zastupanje. Desetak dana nakon potpisivanja ugovora tuženik je javio da je potrebno umanjiti površinu predmetne parcele za 5000 m², o čemu je već napravljen parcelacijski elaborat, obzirom da je na tom dijelu tuženik planirao gradnju za svoje potrebe. Tužitelj je na to i pristao te se pristupilo potpisivanju anexa gdje je izmijenjena kvadratura, no ostavljene su opcije otvorene kako će se refundirati ta razlika u kvadratima. Tu se razgovaralo o tome da se umanjí cijena ili ustupi neka druga nekretnina. Direktor tužitelja je rekao da će anex potpisati, ali ne i ovjeriti dok se ne provede parcelacijski elaborat. To se događalo krajem siječnja 2006. godine. Uvjeti glavnog ugovora bili su takvi da je tuženik morao skinuti sve terete koji su se odnosili na hipoteke banke, a tužitelj je u roku od 60 dana morao uplatiti kupoprodajnu cijenu i te dvije stavke bile su međusobno uvjetovane. Cijelo vrijeme se provjeravalo da li su tereti skinuti, što se nije desilo, a kroz kasnije vrijeme došlo je do izvjesnog bojkota od strane tuženika, izmijenjala se upravljačka struktura, te se sa njima ništa dalje nije moglo pregovarati. Svjedoka Josipa Galinec nikada nije sreo tijekom pregovora sa tuženikom, niti je on bio ikada prisutan, a iz medija mu je poznato da je on kasnije ušao u upravljačku strukturu tuženika.

Svjedok je nadalje izjavio kako je pouzdano znao da je tužitelj imao osigurana sredstva za isplatu kupoprodajne cijene, no tuženik nikada nije tražio neki dokaz da bi ta sredstva bila izdvojena na poseban račun ili kao polog. Osobno nije vidio nikakav izvod iz banke ili neki sličan dokument koji bi potvrđivao postojanje ugovorene kupoprodajne cijene, no poznato mu je da je tužitelj iz prijašnjih poslova imao znatna sredstva i dovoljan kapital. Uloga svjedoka u pregovorima kojima je bio prisutan je bila savjetodavna, no sve odluke je direktor tužitelja sam donosio.

Prema iskazu svjedoka Anex I potpisan je obzirom da se umanjila parcela za 5000 m² te je trebalo provesti diobeni elaborat, i to je bio uvjet, a kasnije bi se sačinio Anex II kojim bi se definiralo obeštećenja za to umanjenje parcele, i to prema dogovoru stranaka ili prema izračunu vještaka.

Svjedok je osobno na dan potpisivanja ugovora išao po zemljišnoknjižni izvadak i sjeća se da je bilo upisano između 9 i 12 plombi, a sve su se odnosile na hipoteke Zagrebačke banke.

Direktor tužitelja Milan Perkovac u svom je iskazu naveo da je 2005. godine bio objavljen javni natječaj od strane tuženika za prodaju Hotela "I" i njihova je ponuda bila najpovoljnija te je i prihvaćena. Ponuđena cijena od 60.500.000,00 kn bila je formirana na temelju procjene nekretnina koje su sačinile ZANE NEKRETNINE prije raspisivanja javnog natječaja, a tu su procjenu dobili na uvid u pravnoj službi tuženika. Procijenjena vrijednost bila je 52.400.000,00 kn i to se odnosilo samo na građevinski dio, a kako je tuženik imao pravo korištenja sportskih terena ocijenili su da je oportuno ponuditi i veći iznos. Kroz kratko vrijeme nakon što je ponuda prihvaćena pozvani su na sastavljanje ugovora čiji sadržaj su pripremili pravnici tuženika i ugovor je kod njih potpisan, kojom prilikom su bili prisutni tadašnji predsjednik uprave Zvonimir Matić, šef pravne službe Jure Bilić, a ugovor su potpisale i još dvije osobe od strane tuženika, čija imena ne zna jer mu ih nitko nije predstavio dok je on sa strane tužitelja ugovor potpisao kao direktor. Tada je bio prisutan i Perica Babić koji je bio u njegovoj pratnji, no on nije imao nikakve ovlasti za potpisivanje ili sudjelovanje u sastavljanju ugovora. Namjera je bila da kroz 60 dana nakon stupanja na snagu ugovora, a ugovor je trebao stupiti na snagu danom ovjere potpisa kod javnog bilježnika, što je bio 13. siječnja 2006. godine, uplatiti kupoprodajnu cijenu u jednom iznosu, no nakon što tuženik očisti sve hipoteke i zabilježbe koje su bile upisane u zemljišnim knjigama. U najvećem dijelu radilo se o upisima u korist Zagrebačke banke, a kao prilog ugovoru bio je zemljišnoknjižni izvadak u kojem su bile vidljive sve te zabilježbe. Stoga nije bilo ni potrebe da se one sve popisuju u ugovoru jer u ugovoru stoji da se moraju skinuti sve plombe. Tih je plombi bilo otprilike desetak. Kada se približio dan isplate kupoprodajne cijene provjerili su stanje u gruntovnici i vidjeli da ne samo da postojeće plombe nisu bile izbrisane, već su bile dodane i neke druge sa datumima nakon potpisa ugovora. Kontaktirali su pravnu službu tuženika i gospodina Matić, no nisu dobili obrazloženi odgovor zbog čega plombe nisu izbrisane. U naredno vrijeme u daljnjim kontaktima zahtijevali su ispunjenje ugovora, no došlo je do promjena u upravi te je bila prekinuta komunikacija. Desetak dana nakon potpisivanja osnovnog ugovora pozvani su od strane tuženika da se naprave neke promjene te im je bilo prezentirano kako tuženik ima u pripremi jedan parcelacijski elaborat kojim bi se izdvojilo 5730 m², što bi oni zadržali za svoje potrebe. Oni su se u prvi čas iznenadili, ali su ocijenili korisnim održati ugovor na snazi te u cilju susretljivosti i pokazivanja dobre volje anex su potpisali krajem siječnja 2006. godine. Usmeno su definirali da se zbog tog umanjena površine adekvatno smanji i kupoprodajna cijena ili da im tuženik dade kao protuvrijednost neku nekretninu. Zbog toga je taj anex i nazvan kao Anex 1, što je sugeriralo da je trebalo pristupiti sastavljanju i anexu 2 gdje bi se definiralo ono što su dogovorili usmeno. Iz tog razloga nije bio niti ovjeren potpis na tom anexu i bio je vezan uz provođenje parcelacijskog elaborata. Parcelacijski elaborat nisu vidjeli, no tuženiku su vjerovali da se radi upravo o onoj površini koja je u ugovoru navedena. Konačno, protekom 60 dana od potpisa osnovnog ugovora vidjeli su da nije proveden niti taj parcelacijski elaborat. Potreban iznos za kupoprodaju rezerviran je još i sada, a nije bilo potrebe da se isti uplaćuje u sudski ili javnobilježnički polog jer se novac nalazi kod povjerenika u Austriji, izražen je u eurima i premašuje kupoprodajnu cijenu.

Oni su prema tuženiku intervenirali i prije 13. ožujka 2006. godine koji je bio datum ispunjenja ugovora jer su vidjeli da se u gruntovnici stanje ne mijenja te su se i bojali da se do tog datuma neće realizirati ono što je ugovorom dogovoreno. U tom su smislu poslali nekoliko zamolbi tuženiku te pokušali pregovarati, no nisu uspjeli.

Direktor tužitelja potvrdio je da je u ugovoru uz naziv tužitelja navedeno "i partneri". Ovo je bilo stavljeno iz razloga što su na temelju prijašnjeg iskustva mogli pretpostaviti da će im u ostvarenju tog projekta biti potrebni partneri, tako da su oni u ugovoru već bili anticipirani. Ostavljen je prostor za uključivanje partnera jer je projekt podrazumijevao nadogradnje i podizanje kategorije hotela.

Perica Babić vlasnik je tvrtke "Novi projekt" i njegova uloga bila je isključivo savjetodavna. Po njegovom mišljenju, iz ugovora jasno proizlazi što svaka stranka mora napraviti i u kojem roku a tužitelj, osim brisanja hipoteka, ispunjenje drugih uvjeta nije tražili te je odgovorio da kupoprodajna cijena nije bila isplaćena jer uvjeti ugovora nisu bili ispunjeni.

Direktor tuženika Adam Teeger iskazao je da je imenovan predsjednikom uprave tuženika u prosincu 2010. godine, tako da nema nikakvih konkretnih saznanja što se prije toga događalo, a imajući u vidu da je sporni ugovor iz 2006. godine. Bio je informiran da kod tuženika postoji puno problema koje je napravila prijašnja uprava, a situacija u vezi Hotela "I" mu je predstavljena kao neprihvatljiva jer su bile povrijeđene neke obveze i taj problem je i dalje tekući. Tuženik se pokušava tome oduprijeti u cilju zaštite svoje pravne pozicije i zaštite interesa svih dioničara. Sa sadržajem ugovora nije upoznat jer mu ga nitko nije preveo na engleski. Nije mogao odgovoriti na postavljeno pitanje da li se ugovor može sada ispuniti jer o tome nema dovoljno podataka. Osim toga, obzirom na visinu kupoprodajne cijene i značaj ugovora to ne ovisi isključivo o njegovoj odluci, već se prethodno moraju provesti konzultacije sa Nadzornim odborom.

Svjedok Josip Galinec iskazao je da je bio upoznat sa javnim natječajem kojeg je tuženik objavio u vezi sa prodajom Hotela "I" i pokušao je poduzeti radnje da se to spriječi obzirom da je u to vrijeme bio zakonski zastupnik vlasnika najvećeg dioničara tuženika te je svakako bio zainteresiran da se poslovi tuženika odvijaju u njegovom interesu. Negdje u proljeće 2006. godine postao je predsjednik Nadzornog odbora tuženika, a na toj je funkciji i sada, dok je u međuvremenu bio i predsjednik uprave. U više je navrata razgovarao sa tadašnjim članovima uprave, a u cilju da se javni natječaj za prodaju Hotela "I" ne objavi, a sigurno je razgovarao i sa Zvonimirom Matićem. Tu je prodaju smatrao protivno interesima društva jer kada se prodaje kapitalna imovina trgovačkog društva koja prelazi 25% njezine imovine bilo je potrebno zatražiti i mišljenje skupštine. Nakon što je natječaj završen zatražio je reviziju istoga te je javni bilježnik sastavio zapisnik o posvjedočenju činjenica, iz kojeg se moglo zaključiti da se radi o nekim nezakonitostima, zbog čega je podnesena kaznena prijava protiv nepoznate osobe. Isto tako pokrenuo je spor radi poništenja odluke tadašnje uprave u vezi prodaje Hotela "I" jer je tom radnjom nanesena šteta društvu i u tom je postupku uspio. Svjedok osobno nikada nije kontaktirao sa tužiteljem, niti sa njegovim direktorom, a niti se tužitelj obratio bilo svjedoku, bilo tuženiku sve od zaključenja tog ugovora. Upoznat je i sa zaključenjem anexa tom ugovoru, no pripreme za parcelaciju započele su i prije objave javnog natječaja te nije jasno zašto se to nije odmah obuhvatilo osnovnim ugovorom. Osim toga, tim anexom samo je korigiran sadržaj kupoprodaje, dok je predviđeno da se u ostalom dijelu ugovor ne mijenja, pa nije jasno zbog čega se govorilo o mogućnosti naknadne korekcije cijene ili nečem sličnom. Po mišljenju svjedoka, osnovni ugovor nije važeći obzirom da obveza od strane tužitelja nije izvršena, a niti je bilo pokušaja da se ta obveza plaćanja kupoprodajne cijene izvrši. Isto tako, plaćanje nije bilo uvjetovano brisanjem svih plombi na nekretnini, već je tuženik trebao predati čistu nekretninu, a

1075

120
Jako važno za ispitivanje
tužitelj isplatiti cijenu, znači, po njegovom mišljenju, tu je predviđena jedna uzajamnost obveza. Tužitelj je mogao svoja sredstva deponirati, staviti u polog, dati bankarsku garanciju ili poduzeti neku drugu radnju iz koje bi bilo vidljivo da svoju obvezu barem pokušava izvršiti. Koliko je svjedoku poznato, javni natječaj formalno nije poništen. Nije mogao odgovoriti na pitanje suda kako se ovaj problem sa tužiteljem može razriješiti jer o tome mora odlučivati skupština. Hotel "I" i dalje je u vlasništvu tuženika. Po njegovom mišljenju ugovor nije konzumiran jer niti jedna strana svoje obveze nije izvršila.

Svjedok je naglasio da su saznali iz medija te javno dostupnih registara da je tužitelj u blokadi kroz dulje vrijeme, da nema bonitet, te i druge informacije, uzimajući u obzir da tužitelj koji je trebao platiti 60.000.000,00 kuna se ni jednom nije obratio upravi, mogli su zaključiti da niti nema namjere taj ugovor ispuniti, odnosno da se nije niti radilo o stvarnoj kupoprodaji.

Svjedok je odgovorno tvrdio, a u vrijeme kada je bio predsjednik uprave tuženika, da je tuženik mogao izvršiti svoje obveze iz ugovora.

Bio je upoznat sa korespondencijom koju je zatekao prilikom dolaska na poziciju kod tuženika, a koja pismena je upućivao tužitelj i to ga je dodatno utvrdilo u uvjerenju da se radi o problematičnom poslu jer su navodi i činjenice u kontradikciji sa prvim zaključenim anexom. Ističe da je došlo do promjene uprave nekoliko dana nakon što su dopisi tužitelja zaprimljeni, nakon čega je prestalo svako obraćanje tužitelja tuženiku.

Svjedoku je poznato da je knjigovodstvena vrijednost Hotela "I" bila veća od 25% od ukupnog kapitala tuženika, a koliko je to nominalno iznosilo ne može reći. Poznato mu je također da se vršila i procjena te nekretnine, no ne sjeća se kada je zadnja procjena bila.

Svjedok Zvonimir Matić iskazao je da je u vrijeme potpisivanja spornog Ugovora bio predsjednik uprave tuženika, a na Upravnom i Nadzornom odboru bila je donesena odluka da se Hotel "I" proda iz financijskih razloga te je bio raspisan javni natječaj, a ponuda tužitelja bila je prihvaćena kao najveća. Moguće je da su postojale procjene tog hotela iz pretvorbe, a i iz kasnijeg razdoblja jer su i prije bili natječaji za prodaju tog hotela. Pravna služba sastavila je ugovor gdje je bio određen rok plaćanja, moguće je da su bile upisane neke hipoteke, no svjedok se ne sjeća što je bilo dogovoreno u vezi brisanja tereta. Nakon kratkog vremena ustanovili su da je greškom u ugovoru obuhvaćena veća površina od one koja se stvarno prodavala, i to se odnosi samo na zemljište jer vjerojatno u to vrijeme nije bila provedena parcelacija, te je tužitelj pristao da se u tom dijelu ugovor izmijeni anexom. Nisu razgovarali o nekoj korekciji cijene, obzirom da se anexom površina koja se prodaje umanjila. Koliko se sjeća, kupoprodajna cijena nije bila isplaćena, nakon čega više ne zna što se događalo jer je došlo do smjene uprave.

Svjedok misli da se tužitelj obraćao nakon zaključenja ugovora sa dopisima u cilju realizacije istoga, a u to je vrijeme već bila stavljena neka zabilježba od strane Josipa Galinca u cilju sprječavanja prodaje hotela. Ne sjeća se da bi se od tužitelja tražilo da donese neku bankarsku garanciju u smislu da potvrđuje kako raspolaže iznosom koji treba platiti. Obzirom da je ugovorom bilo predviđeno da se brišu svi tereti i plombe, tuženik je u tom pravcu poduzimao radnje. U tom trenutku postojao je neki manji dug prema Zagrebačkoj banci jer je kredit bio gotovo otplaćen, a banka je u to vrijeme imala vezane kredite, što znači da je za jedan kredit upisivala više hipoteka na različitim nekretninama. No, moglo je biti riješeno da se hipoteka izbriše na nekretnini - Hotelu "I" i to je bilo u proceduri, a kako je završeno nije mu poznato.

Nisu ni pokušali predati nekretninu tužitelju u posjed obzirom da cijena nije bila plaćena. Anex je bio sastavljen radi izmjene površine čestice obzirom na uočenu grešku, ali o promjeni kupoprodajne cijene nisu razgovarali. U tom trenutku svjedok je već bio na odlasku iz

"Industrogradnje", a to je bilo 6. veljače 2006. godine, i na njegovo mjesto kao predsjednik uprave došao je Mate Bilušковиć.

Navodi da protiv njega nije vođen kazneni postupak u vezi nepravilnosti raspisivanja i odlučivanja po javnom natječaju. Nikada nije bio pozivan kod nadležnih tijela radi davanja izjava ili bilo kakve istrage u vezi Hotela "I", već je bilo samo usmenih pritužbi od drugih ponuđača na javni natječaj.

1 Prvenstveno, a u odnosu na tuženikove navode koje je iznosio od početka postupka a koji se odnose na nedostatak stranačke sposobnosti tužitelja kako je označen u tužbi TILIJA d.o.o. i partneri iz Zagreba, Tina Ujevića 26, valja reći da je uvidom u izvadak iz trgovačkog registra (list 4 spisa) utvrđeno da je točan naziv tužitelja TILIJA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, proizvodnju i usluge, skraćene tvrtke TILIJA d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Tina Ujevića 26. Pravna osoba upravo tog naziva potpisala je punomoć za zastupanje odvjetnici u ovom predmetu, a pečat sa istim podacima nalazi se i na ugovoru koji je predmet ovog postupka. Prema tome, točno je da trgovačko društvo pod nazivom TILIJA d.o.o. i partneri ne postoji, niti može sa takvim nazivom postojati jer se ime trgovačkog društva naznačuje prije njegovog oblika, pa se ima smatrati da je naziv pravne osobe sve što je napisano prije oznake oblika (d.o.o, d.d.). Slijedom navedenog, sud utvrđuje da kao tužitelj u ovom postupku od početka jest i postoji kao pravna osoba aktivno legitimirana za vođenje postupka trgovačko društvo TILIJA d.o.o., a dodatak koji stoji u tužbi "i partneri" je bio suvišan i nepotreban, ali ne utječe na ispravno označavanje tužitelja. U tom smislu, sud je stava da nije došlo do subjektivne preinake tužbe kada je tužitelj u svojim podnescima izostavio riječi "i partneri", već do ispravka iste, o čemu je odlučeno raspravnim rješenjem od 31. siječnja 2012. godine.

2 Daljnji prigovori tuženika kojima se osporava tužba i tužbeni zahtjev svode se na sljedeće:

- da nije bilo potrebne suglasnosti skupštine tuženika za donošenje odluke o prodaji Hotela "I"
- da je bilo nepravilnosti u provođenju javnog natječaja i odabiru najboljeg ponuđača
- da je utvrđena ništavom odluka prijašnje uprave tuženika o prodaji Hotela "I".

U odnosu na prvu točku valja reći da je prema podacima u spisu te prema podacima koje su same stranke iznijele temeljni kapital tuženika u vrijeme donošenja odluke o prodaji nekretnine 14. listopada 2005. godine iznosio 337.694.400 kn. Ovo je na ročištu za glavnu raspravu 6. studenog 2007. godine naveo punomoćnik tuženika u prilog čemu je dostavio i izvadak iz trgovačkog registra, a isti iznos naveo i punomoćnik tužitelja u svom podnesku od 30. travnja 2007. godine, pa stoga sud ovu činjenicu smatra nespornom. Prema procjeni Hotela "I" iz siječnja 2004. godine (listovi 76 - 84 spisa) koju su sačinile Zane nekretnine, a kao naručitelj je naznačen tuženik, proizlazi da je tržišna vrijednost iznosila 52.442.167,50 kn. Kako su ovu procjenu u svom iskazu spominjali i direktor tužitelja i svjedok Babić, sud je uvjerenja da je njima uistinu i bila prezentirana ova procjena a prije zaključenja spornog ugovora, te da su se oni rukovodili i oslanjali na tu procjenu kao relevantnu i vjerodostojnu. Obzirom da je tijekom postupka tuženik osporavao ovu procjenu jer ista vremenski ne korespondira s vremenom donošenja odluke uprave društva o prodaji Hotela "I" koja je bila 14. listopada 2005. godine, provedena su dva građevinska vještačenja. Iz nalaza i mišljenja tvrtke "VJEŠTAK" d.o.o., Zagreb, od 8. svibnja 2009. godine proizlazi da je tržišna vrijednost Hotela "I" prema stanju na dan 15. listopada 2005. godine iznosila 61.500.000,00 kn. Kako je tuženik istakao svoje primjedbe na nalaz, provedeno je dopunsko vještačenje temeljem kojeg je utvrđeno da procjena vrijednosti nekretnine korištenjem metode kapitalne dobiti iznosi 69.996.229,70 kn. Nadalje,

provedeno je i novo građevinsko vještačenje po ing. Žarku Željko, stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo iz kojeg proizlazi da je tržišna vrijednost nekretnine na dan 14. listopada 2005. godine iznosila 62.205.589,00 kn. Analizirajući sve procjene predmetne nekretnine koje su se kretale od iznosa od 52.442.167,00 kn (procijenjeno od strane Zane nekretnine) do iznosa od 69.996.229,00 kn jasno je da niti jedan od iznosa ne predstavlja 25% temeljnog kapitala tuženika u vrijeme donošenja odluke uprave o prodaji Hotela "I". Stoga je neosnovano pozivanje tuženika na odredbu čl. 301.a ZTD-a i uprava tuženika nije trebala suglasnost skupštine za donošenje takve odluke.

U vezi druge primjedbe tuženika, točno je da u spisu postoji Zapisnik o posvjedočenju činjenica (listovi 22 - 27 spisa) kojeg je sačinio 27. veljače 2006. godine javni bilježnik, a u vezi utvrđivanja okolnosti vezano za otvaranje ponuda pristiglih povodom oglasa za prodaju Hotela "I". No, kao što i sam naziv tog dokumenta govori, radi se samo o utvrđivanju nekih činjenica i okolnosti koje su po tuženiku bile sporne, a sud u ovom postupku nije ovlašten iste analizirati u smislu da li je uistinu bilo nekih nepravilnosti u vezi predmetnog javnog natječaja. U tom se kontekstu prihvaća iskaz svjedoka Galinec koji je iskazao da je pokrenut kazneni postupak u vezi utvrđenih nezakonitosti, pa će se u tom postupku donijeti meritorna odluka koja, po mišljenju suda, nema nikakav utjecaj na ovaj postupak iz razloga koji će biti nastavno obrazloženi.

I konačno, točno je i to da je presudom na temelju priznanja Trgovačkog suda u Zagrebu broj P-5445/05 od 13. travnja 2006. godine utvrđena ništavom odluka uprave društva tuženika od 14. listopada 2005. godine kojom je određena prodaja nekretnine tuženika - Hotel "I" s pripadajućim zemljištem.

Očito je dakle, da je nova uprava tuženika koja je poslove započela voditi neposredno nakon potpisivanja spornog ugovora poduzela niz radnji i aktivnosti u pravcu osporavanja odluke prijašnje uprave o prodaji nekretnina koje su predmet ugovora od 13. siječnja 2006. godine. No, nije jasno zbog čega nije pokrenut i postupak radi utvrđenja ništavosti ili poništenja tog ugovora jer je zaključenje toga ugovora direktna posljedica svih prijašnjih radnji uprave tuženika: prvo donošenja odluke o prodaji hotela, zatim objave javnog natječaja i konačno odabira najpovoljnijeg ponuđača. Kad je već nova uprava tuženika krenula u osporavanje svake od pobrojanih radnji, logično je bilo da se intervenira i u domeni egzistentnosti ugovora, što se vrlo lako moglo učiniti davanjem jednostrane izjave o raskidu ili otkazu ugovora, tim više što tužitelj nije kupoprodajnu cijenu platio u određenom roku, pa su u toj situaciji uistinu i postojali razlozi za raskid ugovora. Nije također jasno zašto stručne službe tuženika nisu smatrale oportunističkim poduzeti bilo kakvu radnju u tom pravcu, pa niti pozvati tužitelja da s njim razjasne novonastalu situaciju u vezi postojećeg ugovora, a evidentno je da su za taj ugovor znali. Još je manje jasno zašto tuženik od početka trajanja ovog postupka od 2006. godine nije na formalan način tražio da se ugovor raskine, što se moglo istaknuti i kao protutužbeni zahtjev, dok istovremeno smatra da ugovor nije egzistentan, kako je to iskazao svjedok Galinec koji, doduše nije pravnik, pa njegovo viđenje opstojnosti ugovora može biti samo laičko. Iz iskaza tog svjedoka kao i iz iskaza sadašnjeg predsjednika uprave tuženika Adama Treeger može se zaključiti da su oni svjesni postojanja tog ugovora, ali da ga smatraju nevažećim. No, sukladno pravilima obveznog prava ugovor između stranaka ostaje na snazi i vrijedi sve dok na propisan način nije prestao (raskidom, otkazom i dr.). Stoga sud utvrđuje da je Ugovor od 13. siječnja 2006. godine i dalje na snazi između stranaka, te da ga treba poštivati i ispuniti u svemu kako je on sastavljen i sukladno njegovom sadržaju.

Glede interpretacije ugovornih odredbi, sud prihvaća konstrukciju tuženika da je njegova obveza za ishođenje brisovnog očitovanja vezana za uvjet, a to je uplata kupoprodajne cijene, a ne za rok (60 dana od stupanja na snagu ugovora). Naime, čl. 4. Ugovora određeno je da će predmetne nekretnine zajedno s pravima koja ima pravo posjedovati prodavatelj kupcu predati u posjed po isplati cjelokupne ugovorene prodajne cijene. Člankom 6. istog Ugovora prodavatelj se obvezuje najkasnije do isplate kupoprodajne cijene nekretnine ishoditi od Zagrebačke banke d.d. brisovno očitovanje, tako da prodavatelj kupcu preda u posjed nekretninu bez ikakvih tereta i zabilježbi. Nadalje, člankom 3. Ugovora određeno je da se kupac obvezuje cijenu od 60.500.000,00 kn uplatiti u vremenu do 60 dana od stupanja ugovora na snagu, a ugovor je stupio na snagu danom ovjere potpisa kod javnog bilježnika što je bilo 13. siječnja 2006. godine. Stoga, a prema tumačenju suda, obveza tužitelja kao kupca je bila da u roku od 60 dana uplati kupoprodajnu cijenu. Tek po ispunjenju te njegove obveze, a što proizlazi iz gramatičkog tumačenja odredbe čl. 4. Ugovora i korištenja riječi "predati u posjed po isplati kupoprodajne cijene", što znači da će predaja u posjed uslijediti nakon isplate kupoprodajne cijene, tuženik je trebao izvršiti svoju obvezu. Direktor tužitelja i svjedok Babić očito su pogrešno shvatili ono što je u ugovoru navedeno i pogrešno su držali da kupoprodajnu cijenu treba platiti tek kad svi tereti budu izbrisani i kada o tome dobiju dokaz. Takvo što iz ugovora ne proizlazi, čak štoviše, nigdje ne stoji da bi se tužitelju trebalo predati ili dati na uvid brisovno očitovanje Zagrebačke banke koje je tuženik trebao ishoditi. I svjedok Matić, tadašnji predsjednik uprave tuženika, potvrdio je da nisu niti pokušavali predati u posjed nekretninu tužitelju jer kupoprodajna cijena nije bila isplaćena. U tim okolnostima nebitno je koliko je bilo plombi upisano, da li su kasnije još neke plombe upisane, što je tuženik poduzeo da plombe izbriše, odnosno da dobije brisovno očitovanje, jer se o toj njegovoj obavezi može raspravljati tek kada tužitelj uplati kupoprodajnu cijenu obzirom da tek onda tuženik mora ispuniti svoju obvezu da nekretninu preda u posjed bez tereta i zabilježbi, a kako je to određeno čl. 6. Ugovora, no kako će to učiniti bit će predmet ovršnog postupka.

Isto tako, ugovorom nije bilo određeno da bi tužitelj trebao dati bilo kakav dokaz u smislu neke garancije ili slično, a u pravcu da raspolaže dovoljnim sredstvima za isplatu kupoprodajne cijene. Zbog toga nije bilo niti potrebe da tužitelj osniva neki polog, a dovođenje u sumnju platežne sposobnosti tužitelja u ovom postupku je bespredmetno, u situaciji kada se ugovorom isto nije predvidjelo. U tom su kontekstu navodi svjedoka Galinec kako su imali saznanja da je tužitelj u blokadi i da nema bonitet, te uzimajući u obzir činjenicu da se tužitelj nije obratio tuženiku, da su zaključili kako tužitelj niti nema namjere ugovor ispuniti, nisu uvjerljivi, jer se tužitelj obraćao u nekoliko navrata dopisima tuženiku, a radi dobivanja informacija glede realizacije ugovora, na dopise mu nisu odgovorili, što je svjedok Galinec sam naveo, pa onda nije jasno zašto tuženik nije kontaktirao tužitelja, a radi razjašnjenja da li će i kada biti uplaćena kupoprodajna cijena i da li ugovor ostaje na snazi.

Slijedom svega iznesenog sud utvrđuje da su stranke i dalje u obveznom odnosu temeljem valjanog i važećeg Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 13. siječnja 2006. godine, slijedom čega taj ugovor treba i ispuniti sukladno čl. 358. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05), no ne na način kako to tužitelj tužbenim zahtjevom traži da mu tuženik prvo preda nekretninu, a da nakon toga tužitelj isplati kupoprodajnu cijenu, već obrnuto, zbog čega je valjalo presuditi kao u izreci.

Odluka o trošku donesena je temeljem čl. 154. st. 3. i čl. 155. ZPP-a, a trošak je odmjeran sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (dalje: OT). Tužitelju,

- 10 -

zastupanom po punomoćniku priznat je trošak sastava tužbe po tbr. 7. toč. 1. OT - 10.000 bodova, pristup na ročišta po tbr. 9. toč. 1. OT (16. 10. 2006., 12. 4. 2007., 22. 10. 2007., 6. 11. 2007., 4. 2. 2010., 23. 9. 2010., 4. 7. 2011., 31. 1. 2012., 15. 2. 2012., 23. 3. 2012. i 25. 4. 2012. - svako 10.000 bodova, sastava podnesaka po tbr. 8. toč. 1. OT (20. 4. 2007., 30. 4. 2007., 8. 2. 2008., 20. 11. 2008., 12. 1. 2010., 19. 11. 2010., 7. 2. 2012. i 10. 2. 2012.) - svaki 10.000 bodova, pristup na očevid 15. 12. 2008. po tbr. 9. toč. 4. OT - 10.000 bodova te sastav podnesaka po tbr. 8. toč. 3. OT (12. 9. 2008., 5. 10. 2010. i 14. 12. 2011.) - svaki 50 bodova, odnosno ukupno 210.150 bodova, što uz vrijednost 1 boda od 10,00 kn i 25% PDV u iznosu od 525.375,00 kn daje iznos od 2.626.875, 00 kn. Tužitelj u sporu nije uspio samo glede neznatnog dijela, slijedom čega mu je parnični trošak dosuđen u cijelosti, a priznata mu je i pristojba na presudu u iznosu od 5.000,00 kn, tako da ukupan trošak iznosi 2.631.875,00 kn.

Kamata na parnični trošak dosuđena je temeljem čl. 27. st. 3. Ovršnog zakona u visini određenoj čl. 29. st. 2. ZOO.

U Zagrebu, 8. svibnja 2012. godine

Sudac:

Jasna Gažić Ferenčina v. r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Županijskom sudu u Zagrebu. Žalba se podnosi pismeno putem ovog suda u četiri istovjetna primjerka u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa ove presude.

DN-a:

1. Pun. tužitelja uz rješenje za pristojbu na presudu - 5.000,00 kn.
2. Pun. tuženika.

Za točnost otpavka - ovlaštena službenica:

Vesna Stančin