

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
OKRUŽNI PRIVREDNI SUD U BANJOJ LUCI
BROJ: 57 0 Ps 123897 22 Ps 2
DANA: 03.07.2023. godine

OKRUŽNI PRIVREDNI SUD U BANJOJ LUCI, sudija Igor Dabić, rješavajući u pravnoj stvari tužioca „D.T.“ iz Banjaluke, Drakulić broj 104, zastupan po punomoćniku Ljiljani Stajić, advokatu iz Banjaluke, protiv tuženog „Zavod za izgradnju“ a.d. Banja Luka, ul. Marije Bursać broj 4, zastupan po punomoćniku Srđanu Rakoviću, advokatu iz Banjaluke, umješača na strani tužene Grad Banjaluka, zastupan po PRS sjedištu zamjenika Banja Luka, radi isplate potraživanja, v.s. 1.718.292,00 KM nakon održane i zaključene glavne rasprave dana 25.05.2023. godine, na kojoj je pristupio punomoćnik tužioca, punomoćnik tuženog, te V. N. - radnik kod tuženog, te pomoćnik u PRS Sjedište zamjenika Banja Luka Branko Bera, donio je dana 03.07.2023. godine, sledeću:

P R E S U D U

Utvrđuje se ništavim zaključak v.d. generalnog direktora tuženog „Zavod za izgradnju“ a.d. Banja Luka br. 1-1210-1/17 od 24.07.2017 kojim je odbijen zahtjev tužioca D.T. za ostvarivanje prava nesaglasnog akcionara, zbog povrede odredbi člana 17 i 18 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o privrednim društvima Republike Srpske te se obavezuje tuženi „Zavod za izgradnju“ a.d. Banja Luka da tužitelju D.T. iz Banjaluke, kao nesaglasnom akcionaru isplati punu vrijednost 286.382 akcija koje mu pripadaju, po knjigovodstvenoj vrijednosti akcija na dan 18.04.2017. godine kada je održana sjednica Upravnog odbora tuženog na kojoj je donesena odluka o sazivanju skupštine akcionara, koje vrijednosno iskazane iznose 1.345.995,40 KM, sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnog potraživanja počev od dana donošenja pravosnažne odluke suda pa do konačne isplate, sve u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Tuženi se obavezuje da tužitelju nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 60.100,08 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja pa do isplate, a sve u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Odbija se tužbeni zahtjev tužioca, kao i zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka preko dosuđenog iznosa, kao neosnovan.

O b r a z l o ž e n j e

Ovaj sud je dana 21.08.2019. godine donio Presudu broj 57 0 Ps 123897 17 Ps kojim je utvrdio da se ništavim zaključak v.d. generalnog direktora tuženog „Zavoda za izgradnju“ a.d. Banjaluka broj 1-1210-1/17 od 24.07.2017. godine kojim je odbijen zahtjev tužioca D.T. iz Banjaluke, za ostvarivanje prava

nesaglasnog akcionara zbog povrede odredbi člana 17 i 18 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o privrednim društvima Republike Srpske te se **OBAVEZUJE** tuženi "Zavod za izgradnju" a.d. Banjaluka, da tužiocu D.T. iz Banjaluke kao nesaglasnom akcionaru isplati punu vrijednost 286.382 akcija koje mu pripadaju po tržišnoj vrijednosti na dan održavanja skupštine društva 29.05.2017. godine a koje vrijednosno iskazane iznose 1.345.995,40 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od 30.07.2017. godine pa do konačne isplate, u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

Tuženi se obavezuje da tužiocu nadoknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 36.192,30 KM sa zakonskom zateznom kamatom počev od dana presuđenja pa do isplate, a sve u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti presude pod prijetnjom prinudnog izvršenja.

ODBIJA se tužbeni zahtjev tužioca preko dosuđenog iznosa od 1.345.995,40 KM kao i zahtjev za plaćanje kamate počev od 24.07. do 29.07.2017. godine kao i zahtjev za naknadu troškova postupka preko dosuđenog iznosa, KAO NEOSNOVAN.

Rješenjem suda broj 57 0 Ps 123897 17 Ps od 09.10.2019. godine ispravljena je presuda u stavu 1 izreke tako što je umjesto riječi „tržišnoj“ ista zamijenjena riječi „knjigovodstveni“.

Na navedenu presudu žalbu su izjavili tuženi i umješač na strani tužene koje žalbe Viši privredni sud u Banjaluci je svojom Presudom od 15.06.2020. godine broj 57 0 Ps 123897 19 Pž djelimično usvojio u dijelu zakonske zatezne kamate dok je u ostalom dijelu žalbe odbio te prvostepenu presudu potvrdio.

Na navedenu presudu izjavljena je revizija od strane tužene i umješača na strani tužene pa je Vrhovni sud RS svojim rješenjem broj 57 0 Ps 123897 20 Rev od 12.11.2021. godine reviziju usvojio te presudu Višeg privrednog suda u Banjaluci ukinuo i predmet vratio tom sudu na ponovni postupak. U Rješenju Vrhovnog suda navedeno je da nedostatak u smislu da je skupština akcionara tužene nije donijela odluku vezanu za zaključenju ugovora o zaključku da ne predstavlja povredu odredaba materijalnog prava budući da se ovdje radi o povezanim prenosima, a što prihvata i taj sud i da predmetna dva ugovora u svom biću sadrže elemente različitih ugovora sjedinjenih u jedinstvenu pravnu i ekonomske cjelinu, da su nižestepeni sudovi pravilno ocijenili nalaz i mišljenje vještaka građevinske strke Vaske Ćorović gdje su izveli pravilan zaključak da s obzirom na bilans stanja kod tuženog na dan 31.12.2016. godine (imajući u vidu da je nezavisna revizija dala pozitivno mišljenje na finansijski izvještaj tuženog – sačinjen na osnovu tih podataka, ima karakter isprave), po kojem je vještak iskazala vrijednost građevinskih objekata tuženog te procjene drugog vještaka građevinske struke Dragana Dragosavljevića u približnom iznosu što upućuje na zaključak da procjenjena tržišna vrijednost za urbanizam, građevinarstvo i ekologiju RS u dobrom dijelu odstupa od svih prednje navedenih procjena odnosno da ista nije realna što su pravilno ocijenili nižestepeni sudovi, da nesaglasni akcionar može tražiti isplatu akcija i bez pobijanja odluke društva kojom mu je povrijeđeno pravo nesaglasnog akcionara, da pobijana odluka ne sadrži razloge o činjenici da je za vrijeme podnošenja podneska tužioca od

27.09.2018. godine, kojim je tužilac dopunio činjenične naloge iz tužbe, odnosno o žalbenim navodima vezano za činjenicu da je prije podnošenja navedenog podneska već bio raskinut ugovor o zakupu to jeste 02.07.2018. godine i da li su ti žalbeni navodi bili od uticaja na osnovanost tužbenog zahtjeva tužioca u ovoj parnici, da nižestepene odluke ne sadrže razlog u vezi činjenice utvrđivanja vrijednosti akcija, koja se vrijednost utvrđuje na dan donošenja odluke o sazivanju skupštine akcionara (koja je donesena na sjednici upravnog odbora tužene dana 18.04.2017. godine a u reviziji se navodi da je to dana 21.04.2017. godine) te da vrijednost akcija ne može utvrđivati sud kako je to osnovano na ovome tuženi i umještač svojim revizijama iz kojeg razloga je Vrhovni sud RS svojim rješenjem ukinuo drugostepenu presudu.

Viši privredni sud u Banja Luci svojim Rješenjem broj 57 0 Ps 123897 21 Pž 2 od 28.06.2022. godine žalbu tužbe i umještača na strani tužene je usvojio te Presudu ovog suda broj 57 0 Ps 123897 17 Ps od 21.08.2019. godine ukinuo i predmet vratio prvostepenom sudu radi održavanja nove glavne rasprave.

U navedenoj odluci između ostalog je navedeno da je pravilan zaključak prvostepenog suda u pogledu osnovanosti spornog potraživanja, da nije bilo osnova da se visina naknade utvrdi prema tržišnoj cijeni te da je sud pravilno utvrdio vrijednost akcija prema knjigovodstvenoj vrijednosti da pobijana odluka nije sadržala razloge vezano za podnesak tužioca od 27.09.2018. godine, gdje je tužilac pored činjeničnih razloga koje se odnose na ugovor o kupoprodaji dijela poslovne zgrade tuženog od 31.08.2017. godine, kao osnov potraživanja naveden je i ugovor o zakupu dijela poslovne zgrade tuženog, da je u vrijeme podnošenja navedenog podneska predmetni ugovor već raskinut obavještenjem od 12.07.2018. godine, da pobijana presuda ne sadrži razloge o tim tvrdnjama tužene odnosno da li isti mogu biti od značaja za odluku o tužbenom zahtjevu te da sud nije mogao utvrditi vrijednost akcija na način da je isti uzeo podatke sa sajta Banjalučke berze, da zbog činjenice da sud nije cijenio da li su nastupile i kakve pravne posledice raskida ugovora o zakupu u pogledu predmetnog tužbenog zahtjeva te zbog načina utvrđivanja knjigovodstvene vrijednosti akcija valjalo je prvostepenu presudu ukinuti i vratiti na ponovni postupak, vodeći prije svega računa o otklanjanju nedostataka kojem je ukazao rješenjem Vrhovnog suda RS i rješenjem Višeg privrednog suda u Banja Luci.

Podneskom tužioca od 07.12.2022. godine tužilac je uredio tužbeni zahtjev u kojem je isti uredio u skladu sa ranije donesenom prvostepenom presudom , da činjenica da je u isto vrijeme kada je odobrena prodaja prizemlja i prvog spora ta istog dana zaključen ugovor o zakupu sa „Vodovodom“ a.d. Banja Luka, sa sticanjem raspolaganjem sa imovinom velike vrijednosti smatra se prenos ili više povezanih prenosa čiji je predmet sticanja raspolaganje sa imovinom privrednog društva čija je tržišna vrijednost u trenutku donošenja odluke predstavlja najmanje 30% od knjigovodstvenu vrijednost imovine iskazane u poslednjem godišnjem bilansu stanja, da je tuženi izbjegavao na sve moguće načine da omogući tužiocu isplatu naknade za njegove akcije, da je u vrijeme dostavljanja ponude tuženog, tuženi se prijavio na javni poziv „Vodovoda“ a.d. Banja Luka koji je u svom pozivu tražio poslovni prostor za kupovinu i zakup gdje se tuženi izjasnio da je prizemlje i prvi sprat na prodaju a

kompletan drugi sprat je predmet zakupa, da je ugovor o zakupu bio samo prelazni pravni posao i prelazno rješenje, da je čak u ugovoru o zakupu ugovoreno i takozvano pravo prve ponude u korist zakupca, da je nakon zaključenog pripremnog ročišta dana 24.12.2018. godine na skupštini akcionara tužene razmatrana tačka dnevnog reda donošenja odluke o prodaji dijela poslovne zgrade tuženog te je zaključen i ugovor o prodaji nepokretnosti dijela poslovne zgrade tuženog drugog sprata a koji je bio predmet zakupa, ZPD ne pravi vremenski odredicu odnosno ne sadrži vremensku odredicu u kojem se povezani poslovi smatraju jednim poslom, te predložila dokaze.

U ponovnom postupku sud je zakazao ročište za glavnu raspravu, na kojem ročištu su izvedeni dokazi koje su parnične stranke ranije predložile te da je u podnesku tužitelj iznio nove činjenice te preinačio ranije postavljeni tužbeni zahtjev.

Podneskom tuženog ističe da je tužilac u svom podnesku izvršio nedopušteno preinačenje tužbenog zahtjeva te se isti protivi preinačenju te predlaže da se isti zahtjev odbije, da u momentu donošenja odluke o prodaji dijela poslovne zgrade tuženog prizemlje prvog sprata, vrijednost ove prodaje ne prelazi 30% knjigovodstvene vrijednosti imovine tuženog, da u vrijeme donošenja odluke nije egzistirala odluka skupštine o davanju u zakup drugog sprata tuženog niti je u tom smislu egzistirala odluka upravnog odbora tuženog a nije riječ o povezanim pravnim poslovima, da je isti ugovor zaključio v.d. direktor tuženog bez odluke skupštine tužene te da zakupac nikada nije ušao u posjed tog poslovnog prostora pa je zakupac dana 12.07.2018. godine obavijestio zakupodavca za raskid ugovor pa se u tom smislu ne može govoriti o povezanim pravnim poslovima, da je u vrijeme podnošenja podneska od 27.09.2018. godine ugovor o zakupu već bio raskinut, vezao za ugovor o prodaji drugog sprata isto takođe ne može biti povezan pravni posao i da to raspolaganje ne može predstavljati raspolaganje imovine velike vrijednosti.

Sud je rješenjem dozvolio izvođenje dokaza izradom nalaza i mišljenja po vještaku ekonomske struke Sari Savanović na predložene okolnosti obzirom da je prvostepena presuda ukinuta i predmet vraćen u fazu glavne rasprave sa uputama između ostalog da sud ne može utvrđivati vrijednost akcija nego su stranke dužne da dokažu svoje navode pa imajući u vidu navedeno to je sud i dozvolio da vještak izvrši dopunu svog nalaza u tom dijelu kako je to navedeno u odluci Vrhovnog suda RS i odluci Višeg privrednog suda u Banja Luci.

U ranijem toku postupka navedeno je sledeće:

Tužilac je dana 08.09.2017. godine podnio tužbu protiv tuženog, radi isplate potraživanja.

U tužbi tužilac ističe da je tužba blagovremeno podnesena u smislu odredbe člana 435 stav 10 Zakona o privrednim društvima, da se tužba temelji na odredbama Zakona o privrednim društvima te odredbama člana II/4 Ustava BiH i člana 14 Evropske konvencije te člana II/3k Ustava BiH i člana 1 Protokola 1 uz Evropsku konvenciju, da je tuženi dana 29.05.2017. godine sazvaio XX Sjednicu skupštine akcionara kojoj je prisustvovala notarka Slobodanka Gvozden kada je sačinjen i zapisnik a shodno tački 5 dnevnog reda predloženo je donošenje odluke skupštine u vezi prodaje dijela poslovne zgrade tužene koja

se nalazi u Banjaluci u ul. Marije Bursać broj 4 i to prizemlje i I sprat, da je sjednici prisustvovalo 1.409.820 akcija sa pravom glasa od ukupnog broja 1.648.765 akcija, da je donesena odluka da se dio poslovne zgrade u površini od 660,19 m² proda po cijeni od 1.770.806,00 KM metodom neposredne pogodbe na bazi procjene tržišne vrijednosti nekretnine koja je za cijelu zgradu utvrđena na iznos od 4.724.016,00 KM, da je odluka o prodaji dijela imovine usvojena sa 67,87 % glasova a protiv su bili 17,63% akcionara među kojima i tužilac koji je smatrao da je knjigovodstvena vrijednost mnogo veća i iznosi 8.678,453 KM od čega je građevinska vrijednost nekretnine 7.773.642,00 KM a posebno imajući u vidu da je vještak Dragosavljević Dragan po zahtjevu direktora tuženog procijenio nekretninu u iznosu od 6.800.000,00 KM, da je tužilac istakao i sukob interesa na samoj sjednici jer je Grad Banjaluka većinski akcionar i vlasnik tuženog a prodaja se vrši u Vodovodu ad Banjaluka u kojem je Grad Banjaluka takođe većinski vlasnik. Dana 24.07.2017.godine generalni direktor tuženog je zaključkom odbio zahtjev tužioca kao neosnovan za ostvarivanje prava nesaglasnog akcionara smatrajući da tužilac nije u prekluzivnom roku od 30 dana uputio dopis skupštini akcionara sa obavještenjem o korištenju prava na otkup akcija, a zaključkom se ističe da neto imovina društva na dan 31.12.2016. godine iznosi 8.653.793,00 KM a dio poslovne zgrade koja se prodaje ne prelazi 30% vrijednosti te se ne radi o raspolaganju imovinom velike vrijednosti pa nema osnova za primjenu odredbe člana 433, člana 435 i 436 Zakona o privrednim društvima, da predmetni zaključak je u suprotnosti sa odredbama Zakona o privrednim društvima jer je zahtjev tužioca bio blagovremen i dostavljen na dan održavanja skupštine dana 29.05.2017. godine te zaprimljen na protokol društva a usmeno iskazan i u pismenoj formi na samom zapisniku skupštine gdje je tražio da se u svojstvu nesaglasnog akcionara izvrši otkup njegovih akcija, da je procjenu vršio JU Institut za urbanizam građevinarstvo i ekologiju koja procjena je izvršena na 4.724.016,00 KM, a sama procjena je urađena protivno odredbama člana 435 Zakona o privrednim društvima a u vezi sa članom 186 istog Zakona, da je to trebalo da sadrži i materijal za sjednicu, da je tadašnji direktor tužene M.M. naručio procjenu trenutne tržišne vrijednosti nepokretnosti a koju je uradio vještak građevinske struke Dragan Dragosavljević iz marta 2017.godine gdje je vještak procijenio predmetni objekat na iznos od 6.800.000,00 KM od čega 2.519.087.00 KM se odnosi na prizemlje i I sprat, da podaci poslednjeg bilansa na dan 31.12.2016.godine 7.773.642,00 KM se odnosilo na građevinski objekat, da je tuženi poslije nalaza Dragosavljevića angažovao JU Institut za urbanizam građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske koji je uradio svoju procjenu u istom mjesecu kada i vještak Dragosavljević na iznos od 4.724.016,00 KM odnosno manju za 2.075.984,00 KM a u odnosu na knjigovodstvenu manje za 3.049.626,00 KM, da se na ovaj način željelo umanjiti prava nesaglasnih akcionara na otkup njihovih akcija te treba istaći da je pokušana i prodaja suterena, prizemlja, I i II sprata na V vanrednoj sjednici ali se to nije uspjelo da bi kasnije se išlo na prodaju i donesena je odluka o prodaji prizemlja i I sprata za daleko manji iznos od knjigovodstvene vrijednosti u odnosu na prvobitnu vrijednost za koju se htjelo prodavati, da je tuženi na ovakav način nanio štetu tužiocu jer mu nije isplatio punu vrijednost akcija koja je prema

tržišnoj vrijednosti na dan 29.05.2017. godine iznosila 6,00 KM za jednu akciju, te konačno predlaže da sud donese presudu kako je to navedeno u izreci.

U odgovoru na tužbu tuženi ističe da osporava osnov i visinu da je tačno da je na XX Sjednici skupštine akcionara tužene dana 29.05.2017.godine predloženo donošenja odluke o prodaji dijela poslovne zgrade tužene i to prizemlja i I sprata, da je procjenu tržišne vrijednosti uradio JU IUGERS da je vrijednost nekretnina utvrđena u ukupnom iznosu od 4.724.016 KM a tržišna vrijednost prizemlja i I sprata 1.770.806,00 KM te da nema osnova za primjenu odredbe člana 433 ZPD-a, da je uslov za primjenu odredbe tog Zakona postojanje odluke društva kojom se odobrava sticanje odnosno raspolaganje imovine od velike vrijednosti, da prodana imovina ne prelazi iznos od 30% od knjigovodstvene vrijednosti imovine iskazane u posljednjem godišnjem bilansu, te predlaže da sud u cjelosti odbije tužbu i tužbeni zahtjev kao neosnovan.

Na pripremnom ročištu održanom dana 27.09.2018. godine tužilac je ostao u cjelosti kod tužbe i postavljenog tužbenog zahtjeva te ističe da u odgovoru na tužbu tuženi ne osporava blagovremenost, da ulaže podnesak kojim objašnjava čitavu genezu te ističe da je od strane tužene bila opstrukcija priznavanja njegovih prava kao nesaglasnog akcionara odnosno plaćanje njegovih akcija, da je prvobitno bila donesena odluka o prodaji suterena, prizemlja, I i II sprata ali kada se vidjelo da bi tužilac kao nesaglasan akcionar mogao tražiti svoja prava te isplatu propadajućeg dijela svojih akcija od te odluke se odustalo, da je tužilac nakon prijema poziva za predmetnu skupštinu dana 20.03.2017. godine podnio pismenim putem tuženom zahtjev u kojem je obrazložio svoj stav da se radi o prodaji poslovne zgrade velike vrijednosti te da traži otkup svojih akcija, da je dana 07.04.2016. godine održana XVI Sjednica Upravnog odbora na kojem je razmatran prijedlog dnevnog reda prodaje prizemlja i I sprata poslovne zgrade tužene, da je tužilac kao član Upravnog odbora istakao da prodaja dijela poslovne zgrade nije rješenje a posebno je navedena činjenica da je riječ o nezakonitoj prodaji neposrednom pogodbom a po dostavljenoj procjeni gdje je IUGERS, da je u prilog svojih tvrdnji da je procjena koju je uradio Institut bila u cilju narušavanja prava tužioca jeste i procjena koju je radio po zahtjevu tužene Dragosavljević Dragan koji je uradio procjenu vrijednosti od 6.800.000,00 KM a u istom mjesecu je angažovan Institut koji radi procjenu u iznosu od 4.724.016,00 KM odnosno manje za nešto više od 2 miliona KM, da kad se sve dovede u vezu sa izvještajem nezavisnog revizora Primanota d.o.o. Banjaluka a vezano za bilans stanja na dan 31.12.2016. godine gdje je iskazano fer i objektivno izvještavanje po mišljenju revizora što znači da nije bila upitna knjigovodstvena vrijednost nekretnine na dan 31.12.2016. godine u iznosu od 7.608.388,00 KM, da se na nastavku XVI Sjednice Upravni odbor tužene da pored nesaglasnosti tužioca i još jednog člana usvojena je odluka sa 3 glasa „ZA“ za prodaju predmetnog prizemlja i I sprata te upućena skupštini na razmatranje a na XX Sjednici skupštine akcionara tužene usvojen je prijedlog odluke o prodaji gdje je tužilac predao zahtjev za ostvarivanje prava nesaglasnog akcionara gdje je direktor tužene svojim zaključkom odbio kao neosnovan zahtjev tužioca navodeći da tužilac protekom roka od 30 dana nije iskoristio svoje pravo i predao zahtjev za

korištenje prava nesaglasnog akcionara te istakao da je neto knjigovodstvena vrijednost imovine društva na dan 31.12.2016. godine 8.653.793,00 KM, da je nakon što je donesena odluka o prodaji na javni poziv se prijavio Vodovod ad Banjaluka koji je povezano lice sa tuženim obzirom da su većinski akcionari vlasnici i osnivači tužene i Vodovoda Grad Banjaluka, da je u ponudi koju je dostavio Vodovod a.d. Bajna Luka navedeno da se daje ponuda za kupovinu prizemlja i I sprata za cijenu od 1.770.806,00 KM te je data ponuda za zakup II sprata površine od 365,21 m² po 19,00 KM na mjesečnom nivou da za zakup nije postojala saglasnost skupštine, te je Vodovod a.d. aplicirao i za zakup, da je tužena dostavila akt Vodovodu te navodi da površina prizemlja i I sprata iznosi 723 m² te da je isti obavijestio Vodovod da mogu prihvatiti ponudu za kupovinu prizemlja i I sprata površine 723 m² prema procjeni IUGERS za iznos od 1.770.806,00 KM posebno navodeći da se ove vrijednosti razlikuju od ponuđene površine od 660,19 m², da je nakon toga Vodovod sačinio korigovanu ponudu gdje navodi da je procijenjena vrijednost 723 m² čija je vrijednost 1.770.806,00 KM da bi Nadzorni odbor Vodovoda u popratnom aktu dostavio odluku o prihvatanju ponude i kupovinu dijela poslovnog prostora nakon čega se pristupa zaključenju ugovora kod notarke Slobodanke Gvozden te isti zaključuje pod brojem OPU 1086/17 I ugovora o zakupu II sprata površine od 365,27 m² pod brojem OPU 1087/17, dakle radi se o povezanim poslovima iz člana 433 stav 1 ZPD-a, da je vrijednost koju je IUGERS sačinio bila podcjenjena iz razloga što se u ovoj procjeni navodi odnosno ne navodi na koji način i po kojoj metodologiji se došlo do cijene te na koji način i kojoj površini nekretnine učestvuje i zemljište u iskazanoj cijeni, da je bez tih podataka zaključen kupoprodajni ugovor gdje je navedeno da kupac stiče trećinu idealnog dijela, prava su svojine na zemljištu suposjeda zemljišta koje služi za redovnu upotrebu da je u ugovoru u poglavlju pod nazivom predmet kupoprodaje navedeno da je predmet 1/3 idealnog dijela nepokretnosti upisane u z.k.ul. a u podpoglavlju pod nazivom zemljište pod zgradom i zemljište za redovnu upotrebu zgrade da se radi o asfaltiranom zemljištu iza zgrade čija vrijednost nije procijenjena niti je procijenjena vrijednost 10 parking mjesta za koja je navedeno da se daju, da ponuda tuženog Vodovodu AD nije sadržavala ove podatke da je na ovaj način vidljivo da se željela umanjiti prava manjinskih akcionara, da kada se uzme vrijednost neto nepokretne imovine koju je naveo tuženi u zaključku 30% predstavlja iznos od 2.596.137,90 KM a kada se ima u vidu procjena vještaka Dragosavljevića isti predstavlja približno 42% vrijednosti imovine, to jasno govori o tome da je postupanjem tužene narušeno pravo tužioca da ostvari svoje pravo kao nesaglasni akcionar, te predložio dokaze, dok je tuženi istakao da u cjelosti ostaje kod odgovora na tužbu i svih datih navoda te predložio dokaze te ističe da nije donesena odluka o raspolaganju imovinom velike vrijednosti te da ne može ustati sa tužbom protiv tuženog da odluka koju je donijela skupština tužene ne predstavlja raspolaganje imovinom velike vrijednosti budući da je predmet prodaje imovina čija je tržišna vrijednost ispod 30% od knjigovodstvene vrijednosti, da čak ta vrijednost ne prelazi 30% ni po vještaku Dragosavljeviću, da iznos koji je naveden od 6,00 KM po akciji ne predstavlja tržišnu vrijednost akcije da bi se plaćanjem ovog iznosa tuženog, tuženi bi se doveo u veoma

nepovoljnu finansijsku situaciju, da je procedura koja je prethodila prodaji u potpunosti ispoštovala princip zakonitosti, da je Gradonačelnik Grada Banjaluka svojim rješenjem od 07.02.2017. godine imenovao radnu grupu za vođenje pregovora o prodaji dijela kapitala tuženog, da je u vrijeme donošenja navedene odluke tuženi bio u veoma teškoj finansijskoj i poslovnoj situaciji, da je Upravni odbor tužene donio odluku kojom se prihvata inicijativa o prodaji dijela poslovne zgrade tuženog a na osnovu procijenjene vrijednosti od strane ovlaštene institucije, da je od strane JU IUGERS poručena procjena tržišne vrijednosti nekretnina koji je to i uradio te sačinio elaborate, da je prema toj procjeni tržišna vrijednost prizemlja i I sprata 1.770.806,00 KM da je skupština donijela odluku o prodaji da se Vodovod a.d. Banja Luka prijavio kao ponuđač te je dostavio odluku o prihvatanju ponude, da odredbe Zakona o sukobu interesa nisu provređene, da je uslov za osnovanost tužbenog zahtjeva da postoji odluka društva kojom se odobrava sticanje odnosno raspolaganje imovinom od velike vrijednosti, da u konkretnom slučaju to nije, da je raniji direktor tužene M.M. u privatnoj režiji angažovao vještaka Dragosavljevića te da u protokolu Zavoda nije zaveden zahtjev tuženog prema imenovanom vještaku, da kada bi se uzela procjena i ovog vještaka ne bi se govorilo o raspolaganju imovinom velike vrijednosti te predložio dokaze.

Na nastavku pripremnog ročišta održanom dana 31.10.2018. godine tužilac je ostao kod tužbe, postavljenog tužbenog zahtjeva te predložio druge dokaze, dok je tuženi ostao u cjelosti kod odgovora na tužbu i svih datih navoda te predloženih dokaza te ističe da nije ispunjen uslov iz odredbe člana 435 stav 1 ZPD-a niti je tražio izmjenu ili dopunu dnevnog reda, da je odluka o prodaji na pravnoj snazi te ističe da je tužilac morao pobijati navedenu odluku ukoliko smatra da ista predstavlja raspolaganje imovinom velike vrijednosti, da se odluka skupštine može promijeniti samo odlukom same skupštine, da se odluke skupštine mogu pobijati tužbom u skladu sa odredbama člana 293-297 ZPD-a te navodi da postoje nedostaci tužbe pozivajući se na odredbe člana 295 ZPD-a da je tuženi bio u blokadi te da bi plaćanjem navedenog iznosa bi se onemogućilo poslovanje tužene i dovelo bi do eventualnog otvaranja stečajja.

Na ročištu za glavnu raspravu od dana provedeni su dokazi čitanjem: Poziv za V vanrednu sjednicu skupštine akcionara tuženog br. 1-462/2017 od 27.02.2017. godine, Poziv za XX redovnu sjednicu skupštine akcionara tuženog br. 1-933/2017 od 20.04.2017. godine, Zahtjev tužioca predan tuženom na protokolu društva za otkup svih akcija od 20.03.2017. godine, Odluka Predsjednika Upravnog odbora gosp. Đ.C. br. 1-688-N-1/2017 od 18.04.2017 kojom se prihvata Prijedlog odluke o prodaji prizemlja i I sprata zgrade u ul. Marije Bursać br. 4., Prijedlog Odluke Skupštine akcionara o davanju saglasnosti na prodaju dijela poslovne zgrade (prizemlja i I sprata) tuženog u ul. Marije Bursać br. 4 u Banja Luci, Prijedlog odluke o prodaji prizemlja i I sprata zgrade u ul. Marije Bursać br. 4. br. I-933-5/2017 od 29.05.2017.godine, Odluka Predsjednika Upravnog odbora gosp. Đ.C. br. 1-688-N-1/2017 od 18.04.2017. godine kojom se prihvata Prijedlog odluke o prodaji prizemlja i I sprata zgrade u ul. Marije Birsac br. 4. Zapisnik sa 16. sjednice Upravnog odbora tuženog br. 1-688/2017 od 07.04.2017 na kom je razmatran pod tačkom Ad2) prijedlog prodaje

prizemlja i I sprata poslovne zgrade tuženog u ul. Marije Bursać br. 4 u Banja Luci, Elaborat JU institut za Urbanizam, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske od 28.03.2017. godine kojim je procijenjena trenutna tržišna vrijednosti predmeta prodaje – prizemlje i I sprat poslovne zgrade u ul. Marije Bursać br.4 u Banja Luci iznosi 4.724.016, 00 KM – nalazi se uz Ugovor o kupoprodaji br. OPU- 1086/17 od 31.08.2017 kao sastavni dio dokumentacije uz Ugovor), Procjena koja je tražena od strane tuženog u martu 2017. godine, a koja je urađena po zahtjevu tuženog od strane vještaka mag. građevinskih nauka Dragosavljević Dragana kojim je procijenjena trenutna tržišna vrijednosti predmeta prodaje – prizemlje i I sprat poslovne zgrade ul. Marije Bursać br.4 u Banja Luci na iznos od 6.800.000,00 KM, Izvještaj nezavisnog revizora društva Primanota d.o.o. iz Banja Luke od 25.03.2017 (podaci preuzeti sa BANJALUČKE BERZE), a vezano za bilans stanja na dan 31.12.2016. godine, Bilans stanja tuženog na dan 31.12.2016. godine, Zapisnik sa nastavka 16. Sjednice Upravnog odbora tuženog br. 1-688-N/2017 od 18.04.2017. godine, Odluka Skupštine društva (tuženog) br.1-933-5/2017 od 29.05.2017. godine, Zahtjev za ostvarivanje prava nesaglasnog akcionara od 29.05.2017. godine, Zaključak v.d. generalnog direktora tuženog br. 1-1210-1/17 od 24.07.2017. godine, Prijava Tuženog na javni poziv Vodovod a.d. radi dostavljanja ponuda radi kupovine i zakupa poslovnog prostora br. 1-1657/17 od 17.07.2017. (nalazi se u dokumentaciji kao prilog notarskog ugovora o kupoprodaji prizemlja i I sprata poslovne zgrade br. OPU 1087/17 OD 31.08.2017.) Podaci Banjalučke berze sa sajta berze na dan 20.09.2018 o većinskom akcionarskom kapitalu Grada Banja Luka kod Vodovod a.d.(KUPAC) i Zavod za izgradnju – tuženi, Obavještenje Vodovod a.d. br. 04-MB-452476-17 od dana 25.07.2017 u kojem se poziva na procjenu JU „Urbanistički zavod Republike Srpske“ od dana 27.02.2017, (površina prizemlja i I sprata 723 m² za iznos od 1.770.806,00 KM), nalazi se u dokumentaciji kao prilog notarskog ugovora o kupoprodaji prizemlja i I sprata poslovne zgrade br. OPU 1087/17 OD 31.08.2017. godine, Korigovana ponuda tuženog br. 1-1810/17 od 27.07.2017 uz popratni akt od dana 27.07.2017 pod br. 2-2-1810/17 dostavljena Vodovod a.d., nalazi se u dokumentaciji kao prilog notarskog ugovora o kupoprodaji prizemlja i I sprata poslovne zgrade br. OPU 1087/17 OD 31.08.2017. godine, Popratni akt nadzornog odbora br. 04-MB-5754/17 od 16.08.2017 kojim se dostavlja Odluka o prihvatanju ponude i kupovini dijela poslovnog prostora tuženog (prizemlje i I sprat) poslovne zgrade u ul. Marije Bursać br. 4 u Banja Luci, nalazi se u dokumentaciji kao prilog notarskog ugovora o kupoprodaji prizemlja i I sprata poslovne zgrade br. OPU 1087/17 OD 31.08.2017. godine, Ugovor o kupoprodaji zaključen kod notara Slobodanke Gvozden dana 31.08.2017 pod br. OPU 1086/17. Ugovor o zakupu od dana 31.08.2017 pod br. OPU- 1087/17. podataka Poreske uprave Republike Srpske sa njihovog sajta u pogledu činjenice u kojoj zoni se nalazi zgrada u ul. Marije Bursać br. 1 u Banja Luci – podaci za 2016 godinu, podataka Poreske uprave Republike Srpske sa njihovog sajta u pogledu činjenice koja je procijenjena vrijednost nepokretnosti - poslovnog prostora koji se nalazi u I zoni u Banja Luci, a vezano za zgradu u ul. Marije Bursać br. 1 u Banja Luci – podaci za 2016 godinu (kada je rađen poslednji bilans stanja), Ugovora o autorskom djelu br.

01-03/17-1 od 01.03.2017 zaključen između Zavod za izgradnju a.d. Banja Luka i vještaka Dragosavljević Dragana, Akt Vodovod a.d. Banja Luka upućen tuženom Zavod za izgradnju pod nazivom Ponuda, obavještenje br. 04-MB-4524/6-17 od 25.07.2017 kojim se ispred Vodovoda a.d. obavještava tuženi da procjena JU Urbanistički zavod Republike Srpske od 27.02.2017. godine pokazuje da je površina prizemlja i I sprata 723 m², a utvrđena cijena 1.770.806,00 KM, te da ovu cijenu može prihvatiti Vodovod a.d. (ovaj dokaz čini sastavni dio Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti br. OPU – 1086/17 od 31.08.2017.) Akt tuženog Zavod za izgradnju pod nazivom „Korigovana ponuda dostavlja se“ upućen Vodovod a.d. br. 2-2-1810/17/B.H od 27.07.2017. godine uz prilog ovom dokumentu dostavljen je tekst korigovane ponude evidentiran pod br. 1810/17 od 27.07.2017. godine (ovi dokazi čine sastavni dio Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti br. OPU – 1086/17 od 31.08.2017.) Rješenje o imenovanju radne grupe za vođenje pregovora o prodaji dijela kapitala tužene broj 12-G-205/17 od 07.02.2017.godine, Odluka UO tužene broj 1-349-2/217 od 27.02.2017.godine, Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine JU IUGE RS od 28.03.2017. godine, Odluka Upravnog odbora od 20.04.2017.godine o Sazivu XX Sjednice skupštine akcionara tužene od 20.04.2017.godine, zapisnik sa XX sjednice skupštine akcionara tužene sačinjene od notara Slobodanke Gvozden broj OPU668/17 od 29.05.2017. godine, Odluka o prodaji poslovne zgrade tužene od 29.05.2017. godine broj 1-933-5/2017 – prijedlog odluke u prilogu saziv XX sjednice sa odlukom o prodaji dijela poslovne zgrade, Javni poziv za dostavljanje ponuda radi kupovine i zakupa poslovnog prostora od 03.07.2017. godine, Potvrda o predaji ponude Vodovod a.d. Banjaluka od 17.07.2017. godine sa prijavom, Dostavljanje odluke NO Vodovoda tuženom od 16.08.2017. godine sa odlukom o prihvatanju ponude i kupovini dijela poslovnog prostora broj 04-MB-5754/1-17 od 15.08.2017. godine, Ugovor o kupoprodaji nepokretnosti broj OPU1086/17 od 31.08.2017. godine, notarke S. Gvozden, Bilans stanja tužene na dan 31.12.2016. godine, Odgovor na zahtjev sektora za opšte, kadrovske i pravne poslove tužene upućen službi za imovinsko pravne odnose tužene od 24.09.2018. godine, Podaci o trgovanju akcijama tuženog na Banjalučkoj berzi kretanje cijene, obavještenje o raskidu ugovora od strane „Vodovod“ a.d. Banja Luka od dana 12.07.2018. godine broj 03/2-OM-5645/1-18, čitanje iskaza svjedoka: I.R, Slobodanke Gvozden, Dragana Dragosavljevića, A.G, N.P, Đ.C, N.M.U, D.Đ, M.M, S.J, V.K, V.M, nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Vaske Ćoršović 13.12.2018. godine i dopune istog vještaka od 29.05.2019. godine, nalaz i mišljenje vještaka ekonomske struke Sare Savanović od 25.01.2019. godine i dopune istog vještaka od 07.06.2019. godine, te dopune nalaza i mišljenja istog vještaka od 13.03.2023. godine, čitanje iskaza i saslušanje zakonskog zastupnika tužioca D.T.

Na osnovu svih provedenih dokaza kako pojedinačno tako i u njihovoj međusobnoj povezanosti a primjenom odredbi člana 8. Zakona o parničnom postupku (Sl.Gl.RS broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13) u daljem tekstu ZPP-a sud je odlučio kao u izreci a iz sledećih razloga:

Iz poziva za V vanrednu sjednicu skupštine akcionara tuženog br. 1-462/2017 od 27.02.2017. godine, proizilazi da je sazvana skupština akcionara tužene za dan 20.03.2017.godine gdje je između ostalog navedeno razmatranje i donošenje odluke o prodaji dijela poslovne zgrade tuženog, suteran prizemlje I i II sprat, a na osnovu procjene ovlaštene institucije vještaka.

Iz poziva za XX redovnu sjednicu skupštine akcionara tuženog br. 1-933/2017 od 20.04.2017. godine, proizilazi da je sazvana skupština akcionara tužene za dan 29.05.2017.godine gdje je između ostalog navedeno tačke dnevnog reda donošenje odluke o prodaji dijela poslovne zgrade tužene prizemlje i I sprat a na osnovu procjene ovlaštene institucije vještaka.

Iz zahtjeva tužioca predat tuženom na protokolu društva za otkup svih akcija od 20.03.2017. godine, proizilazi da je tužilac uputio zahtjev skupštini tužene kojom traži da se izvrši otkup njegovih akcija u skladu sa članom 435 ZPD-a te se izjašnjava kao nesaglasan akcionar i protivi prodaji.

Iz odluke Predsjednika Upravnog odbora gosp. Đ.C. br. 1-688-N-1/2017 od 18.04.2017. godine kojom se prihvata Prijedlog odluke o prodaji prizemlja i I sprata zgrade u ul. Marije Bursać br. 4. Prijedlog Odluke Skupštine akcionara o davanju saglasnosti na prodaju dijela poslovne zgrade, (prizemlja i I sprata) tuženog u ul. Marije Bursać br. 4 u Banja Luci, Prijedlog odluke o prodaji prizemlja i I sprata zgrade u ul. Marije Birsac br. 4. br. I-933-5/2017 od 29.05.2017. godine, proizilazi da se prihvata prijedlog odluke o prodaji poslovne zgrade tužene i to prizemlje i I sprat i to prostorije prizemlja ukupne površine 303,20 m² i prostorije na I spratu ukupne površine 356,99 m² odnosno ukupno 660,19 m² da se glavni ulaz ekonomski ulaz stepenište hodnici i lift smatraju se zajedničkim dijelovima zgrade te se isti zajednički koriste i održavaju ukupna površina 76,47 m², da je ukupna tržišna procijenjena vrijednost nekretnine - poslovnog objekta tužene iznosi 4.724.016,00 KM a da se dio poslovne zgrade koja se prodaje cijena iznosi 1.770.806,00 KM, da je prihvaćen prijedlog da se proda dio poslovne zgrade.

Iz zapisnika sa 16. sjednice Upravnog odbora tuženog br. 1-688/2017 od 07.04.2017 na kom je razmatran pod tačkom Ad2) prijedlog prodaje prizemlja i I sprata poslovne zgrade tuženog u ul. Marije Bursać br. 4 u Banja Luci, iz Zapisnika sa nastavka 16. Sjednice Upravnog odbora tuženog br. 1-688-N/2017 od 18.04.2017. godine, proizilazi da je na toj sjednici gdje je razmatran prijedlog za utvrđivanje prijedloga odluke o prodaji dijela poslovne zgrade tužene da su od prisutnih članova vođene rasprave oko potrebe prodaje i cijene po kojoj bi se prodavala imovina Zavoda da je odloženo donošenje odluke za nastavak sjednice, da je na nastavku sjednice razmatrana ponovna odluka o prodaji dijela gdje su ponovo bile rasprave vezano za samu prodaju, izraženu cijenu i sl. gdje je Upravni odbor sa 3 glasa „ZA“ usvojila odluku da se prihvata prijedlog odluke o prodaji dijela.

Iz Elaborata JU Institut za Urbanizam, građevinarstvo i ekologiju Republike Srpske od 28.03.2017. godine kojim je procijenjena trenutna tržišna vrijednost predmeta prodaje – prizemlje i I sprat poslovne zgrade u ul. Marije Bursać br.4 u Banja Luci iznosi 4.724.016, 00 KM – nalazi se uz Ugovor o kupoprodaji br.OPU-1086/17 od 31.08.2017.godine kao sastavni dio

dokumentacije uz Ugovor), proizilazi da je taj Institut utvrdio tržišnu vrijednost objekta u iznosu od 4.724.016,00 KM gdje je data ukupna vrijednost objekta po svakoj etaži.

Iz procjena koja je tražena od strane tuženog u martu 2017. godine, a koja je urađena po zahtjevu tuženog od strane vještaka mag. građevinskih nauka Dragosavljević Dragana kojim je procijenjena trenutna tržišna vrijednost predmeta prodaje – prizemlje i I sprat poslovne zgrade ul. Marije Bursać br.4 u Banja Luci na iznos od 6.800.000,00 KM, proizilazi da je vještak izvršio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine tužene u ukupnom iznosu od 6.800.000,00 KM, gdje je vještak koristio uporedne cijene prodatih poslovnih prostora u okruženju.

Iz izvještaja nezavisnog revizora društva Primanota d.o.o. iz Banja Luke od 25.03.2017 . godine (podaci preuzeti sa BANJALUČKE BERZE), a vezano za bilans stanja na dan 31.12.2016. godine, proizilazi da je revizor dao mišljenje sa rezervom gdje je navedeno da finansijski izvještaj prikazuju fer i objektivno stanje po svim materijalno značajnim pitanjima za finansijski položaj društva na dan 31.12.2016.godine, da su date primjedbe na knjiženje pojedinih stavki.

Iz bilansa stanja tuženog na dan 31.12.2016. godine, proizilazi da ukupna vrijednost građevinskih objekata na dan 31.12.2016.godine iznosi 7.773.642,00 KM.

Iz Odluke Skupštine društva (tuženog) br.1-933-5/2017 od 29.05.2017. godine, proizilazi da je donesena odluka o prodaji dijela poslovne zgrade tužene u ukupnoj površini od 660,19 m² za iznos od 1.770.806,00 KM.

Iz zahtjeva za ostvarivanje prava nesaglasnog akcionara od 29.05.2017. godine, proizilazi da je tužilac podnio zahtjev tuženom za ostvarivanje prava nesaglasnih akcionara shodno odredbama člana 535 i člana 436 ZPD-a da isti nije saglasan sa odlukom prodaje dijela poslovne zgrade a na osnovu procjene vještaka koja je donesena na XX Sjednici skupštine akcionara te zahtjeva od društva da isplati i otkupi sve akcije koje se nalaze u njegovom vlasništvu gdje je knjigovodstvena vrijednost 5,30 KM po akciji a tržišna 6,00 KM po akciji.

Iz zaključka v.d Generalnog direktora tuženog br. 1-1210-1/17 od 24.07.2017.godine, proizilazi da je direktor odbio zahtjev tužioca kao neosnovan gdje je u obrazloženju navedeno da tužilac nije u prekluzivnom roku od 30 dana prije dana održavanja sjednice skupštine uputio zahtjev za ostvarivanje prava da se ovdje ne radi o sticanju i raspolaganju imovine od velike vrijednosti.

Iz prijave tuženog na javni poziv Vodovod a.d. radi dostavljanja ponuda radi kupovine i zakupa poslovnog prostora br. 1-1657/17 od 17.07.2017.(nalazi se u dokumentaciji kao prilog notarskog ugovora o kupoprodaji prizemlja i I sprata poslovne zgrade br. OPU 1087/17 OD 31.08.2017.) proizilazi da je tuženi uputio Vodovodu ad poziv za dostavljanje ponuda radi kupovine i zakupa poslovnog prostora u objektu tužene gdje je navedeno da je predmet prodaje 660,19 m² a odnosi se na prizemlje i I sprat a predmet zakupa je II sprat površine 365,21 m², da je cijena prodaje prizemlja i I sprata 1.770.806,00 KM a cijena zakupa II sprata 365,21 m² gdje je 19,00 KM po m² na mjesečnom nivou.

Iz podataka Banjalučke berze sa sajta berze na dan 20.09.2018. godine o većinskom akcionarskom kapitalu Grada Banja Luka kod Vodovod a.d. (KUPAC) i Zavod za izgradnju - tuženi, proizilazi da je Grad Banjaluka vlasnik tužene sa 67,12% akcija a kod Vodovoda 65,00 % akcija.

Iz obavještenja Vodovod a.d. br. 04-MB-452476-17 a na 25.07.2017. godine u kojem se poziva na procjenu JU „Urbanistički zavod Republike Srpske“ od dana 27.02.2017. godine (površina prizemlja i I sprata 723 m² za iznos od 1.770.806,00 KM), nalazi se u dokumentaciji kao prilog notarskog ugovora o kupoprodaji prizemlja i I sprata poslovne zgrade br. OPU 1087/17 OD 31.08.2017. godine, proizilazi da je razmotrena ponuda tužene vezano za kupovinu dijela poslovnog prostora da prema procjeni koju je izvršio JU Urbanistički zavod RS dana 27.02.2017. godine prizemlje i I sprat imaju površinu od 723 m² a koje vrijednosti se razlikuju od ponuđenih površina od 660,19 m², da su u prilici prihvatiti ponudu iz procjene JU Urbanistički zavod te da se dostavi korigovana ponuda za površinu od 723 m² po cijeni od 1.770.806,00 KM.

Iz korigovane ponude tuženog br. 1-1810/17 od 27.07.2017. godine uz popratni akt od dana 27.07.2017. godine pod br. 2-2-1810/17 dostavljena Vodovod a.d. nalazi se u dokumentaciji kao prilog notarskog ugovora o kupoprodaji prizemlja i I sprata poslovne zgrade br. OPU 1087/17 od 31.08.2017. godine, proizilazi da je tužena Vodovodu dostavila korigovanu ponuda na način da je predmet prodaje površina od 723 m² a ne 660,19 m² i u tom smislu dostavila i ponudu za prodaju dvije etaže prizemlje i I sprat ukupne površine 723 m² i zakup II sprata od 365,21 m² sa istim cijenama.

Iz popratnog akta nadzornog odbora br. 04-MB-5754/17 od 16.08.2017. godine kojim se dostavlja Odluka o prihvatanju ponude i kupovini dijela poslovnog prostora tuženog (prizemlje i I sprat) poslovne zgrade u ul. Marije Bursać br. 4 u Banja Luci, nalazi se u dokumentaciji kao prilog notarskog ugovora o kupoprodaji prizemlja i I sprata poslovne zgrade br. OPU 1087/17 OD 31.08.2017. godine, proizilazi da je nadzorni odbor Vodovoda prihvatio ponudu tužene za prodaju dijela poslovne zgrade i davanje u zakup poslovnog prostora.

Iz ugovora o kupoprodaji zaključen kod notara Slobodanke Gvozden dana 31.08.2017. godine pod br. OPU 1086/17, proizilazi da je zaključen ugovor kojim je izvršena prodaja dijela poslovne zgrade i to prizemlja i I sprata u ukupnoj površini od 723 m² za iznos od 1.770.806,00 KM.

Iz ugovora o zakupu od dana 31.08.2017. godine pod br. OPU- 1087/17. proizilazi da je između Vodovod ad i tužene zaključen ugovor o zakupu II sprata zgrade tužene sa mjesečnom zakupninom od 6.938,99 KM, da je u istom navedeno da zakupac potvrđuje da kada se steknu uslovi da imaju interes da kupe i II sprat koji je predmet zakupa.

Iz podataka Poreske uprave Republike Srpske sa njihovog sajta u pogledu činjenice u kojoj zoni se nalazi zgrada u ul. Marije Bursać br. 1 u Banja Luci – podaci za 2016. godinu, proizilazi da položaj i lokacija zgrade tužene se nalazi u ekstra zoni.

Iz podataka Poreske uprave Republike Srpske sa njihovog sajta u pogledu činjenice koja je procijenjena vrijednost nepokretnosti - poslovnog prostora koji

se nalazi u I zoni u Banja Luci, a vezano za zgradu u ul. Marije Bursać br. 1 u Banja Luci – podaci za 2016 . godinu (kada je rađen poslednji bilans stanja), proizilazi da je poslovni prostor u ekstra zoni u Banjaluci cijena poslovnog prostora 4.500,00 KM.

Iz ugovora o autorskom djelu br. 01-03/17-1 od 01.03.2017. godine zaključen između Zavoda za izgradnju a.d. Banja Luka i vještaka Dragosavljević Dragana, proizilazi da je između tužene i vještaka Dragosavljevića zaključen ugovor radi procjene nekretnine tj. fer tržišne cijene poslovnog objekta vlasništvo tužene u Banjaluci.

Iz akta tuženog Zavod za izgradnju pod nazivom „Korigovana ponuda dostavlja se“ upućen Vodovod a.d. br. 2-2-1810/17/B.H od 27.07.2017. godine, uz prilog ovom dokumentu dostavljen je tekst korigovane ponude evidentiran pod br. 1810/17 od 27.07.2017. godine (ovi dokazi čine sastavni dio Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti br. OPU – 1086/17 od 31.08.2017.) proizilazi da je dostavljena korigovana ponuda površine koja je predmet prodaje.

Iz rješenja o imenovanju radne grupe za vođenje pregovora o prodaji dijela kapitala tužene broj 12-G-205/17 od 07.02.2017.godine, proizilazi da je od strane Gradonačelnika Grada Banjaluka imenovana radna grupa za prodaju dijela kapitala tužene.

Iz odluke UO-a tužene broj 1-349-2/217 od 27.02.2017. godine, proizilazi da je Upravni odbor prihvatio inicijativu za prodaju dijela poslovne zgrade tužene.

Iz Elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine JU IUGERS od 28.03.2017. godine, proizilazi da je isti izvršio procjenu zgrade tužene u iznosu od 4.724.016,00 KM.

Iz odluke Upravnog odbora od 20.04.2017.godine o Sazivu XX Sjednice skupštine akcionara tužene od 20.04.2017.godine, proizilazi da je donesena odluka o sazivanju XX Sjednice skupštine akcionara tužene sa dnevnim redom prodaja dijela poslove zgrade tužene.

Iz zapisnika sa XX Sjednice skupštine akcionara tužene sačinjene od notara Slobodanke Gvozden broj OPU668/17 od 29.05.2017.godine, proizilazi da je vođen zapisnik sa navedene sjednice skupštine akcionara gdje je vezano pod tačkom 5. između ostalog navedeno da tužilac nije saglasan sa prodajom dijela poslovne zgrade te da se izjašnjava kao nesaglasan akcionar te da se koristi pravom nesaglasnog akcionara da postoji druga procjena koja nije uzeta u obzir te da je donesena odluka o prodaji dijela poslovne zgrade tužene za iznos od 1.770.806,00 KM.

Iz odluke o prodaji poslovne zgrade tužene od 29.05.2017.godine broj 1-933-5/2017 – prijedlog odluke u prilogu saziv XX Sjednice sa odlukom o prodaji dijela poslovne zgrade, proizilazi da je donesena odluka o prodaji dijela poslovne zgrade tužene.

Iz javnog poziva za dostavljanje ponuda radi kupovine i zakupa poslovnog prostora od 03.07.2017.godine, proizilazi da je objavljen javni poziv za dostavljanje ponuda radi kupovine i zakupa poslovnog prostora u Banjaluci.

Iz potvrde o predaji ponude Vodovod ad Banjaluka od 17.07.2017.godine sa prijavom, Dostavljanje odluke Nadzornog odbora Vodovoda tuženom od 16.08.2017. godine sa odlukom o prihvatanju ponude i kupovini dijela poslovnog

prostora broj 04-MB-5754/1-17 od 15.08.2017.godine, proizilazi da je ponudu dostavio Vodovod ad i dostavio odluku Nadzornog odbora o prihvatanju ponude.

Iz bilansa stanja tužene na dan 31.12.2016.godine, proizilazi da je vrijednost građevinskih objekata 7.608.388,00 KM.

Iz odgovora na zahtjev sektora za opšte kadrovske i pravne poslove tužene upućen Službi za imovinsko pravne odnose tužene od 24.09.2018. godine, proizilazi da procjena vještaka građevinske struke Dragana Dragosavljevića nije evidentirana u protokolu tuženog.

Iz podataka o trgovanju akcijama tuženog na Banjalučkoj berzi kretanje cijene, proizilazi da je u periodu 01.01.2011.-27.09.2018. godine bilo dugovanja tačnije u periodu 16.06.2011.- 21.08.2012. godine gdje je najveći kurs po kojem je trgovano 6,00 KM a najmanji 1,00 KM.

Iz obavještenja o raskidu ugovora od strane „Vodovod“ a.d. Banja Luka od dana 12.07.2018. godine broj 03/2-OM-5645/1-18, proizilazi da sa 30.06.2018. godine Vodovod ad raskida ugovor o zakupu zaključen između tužene i Vodovoda.

Čitanjem iskaza svjedoka I.R, datog u ranijem postupku proizilazi da je isti u kritičnom periodu bio Gradonačelnik Grada Banjaluka, da mu je poznato da je Grad većinski vlasnik tužene da se tuženi nalazio u ozbiljnim finansijskim problemima, da je u prethodnom mandatu rađen akcioni plan radi otklanjanja problema koji nije otklonjen do kraja te da su 2017. godine morali ponovo tražiti način rješavanja problema te imenovana radna grupa koja bi sagledala način rješavanja problema, da je do prodaje imovine došlo iz razloga što tužena raspolaže velikim objektom u centru grada koji je prevelik za potrebe tužene da ima veliki slobodan poslovni prostor u centru grada te da mogu da dobiju dio sredstava za pokrivanje finansijskih potreba, da je Vodovod preduzeće gdje je Grad takođe većinski vlasnik koji ima problema sa smještajem i da se nalazi u barakama koje su predviđene za uklanjanje i već duže vrijeme traže poslovni prostor te se pokušalo riješiti na ovaj način problemi tužene i Vodovoda, da je cilj prodaje da se popravi stanje kod tužene i da su oni nakon toga imali deblokiran račun, da Grad ima svoje predstavnike u organima tužene, da u gradskoj upravi postoji komisija za korporativno upravljanje, da je Grad imao sastanak sa tužiocem vezano za otkup akcija, da Grad nije imao novca za kupovinu akcija i da nisu saglasni sa cijenama akcija i da je vjerovatno cijena mnogo mnogo manja.

Čitanjem iskaza svjedoka Slobodanke Gvozden, date u ranijem postupku proizilazi da je ista notar koja je prisustvovala predmetnoj sjednici skupštine akcionara tužene da je vodila zapisnik gdje je donesena predmetna odluka o prodaji, da sve što se dešavalo na skupštini akcionara kao i odluke koje su donesene su evidentirane na zapisnik i ista je sačinila predmetni ugovor o prodaji i zakupu.

Čitanjem iskaza svjedoka Dragosavljević Dragana, datog u ranijem postupku, proizilazi da je isti vještak građevinske struke, da je vještačenje fer tržišne vrijednosti nepokretnosti tužene radio u martu 2017.godine po zahtjevu tužene, da je zvao tadašnji direktor tužene M.M. sa kojim je potpisao ugovor o djelu, da mu nije odmah plaćen navedeni iznos te kada je došao novi direktor

V.K. plaćen mu je dio od 1.300,00 KM a ostao je dug od 700,00 KM, da je koristio međunarodni standard procjenjivanja i to prihodovna metoda obzirom da je ista bila najprihvatljivija, da shodno standardima vještak bira metodu koja je najprihvatljivija za tu vrstu objekta, da vrijednost zemljišta nije odvojeno iskazivao nego je ista ukalkulisana na utvrđenu vrijednost obzirom da je shodno izabranoj metodi ista ukalkulisana u vrijednost poslovnih prostora, da ne bi trebalo da postoji razlika u procjeni vrijednosti od 2 miliona KM ali je sve moguće te da svaki vještak koji radi odnosno koji vrši procjenu trebalo bi da dobije približne cifre ako su ulazni podaci isti, čak i da su nešto različiti ne bi trebalo biti tolika razlika, da se ne može sjetiti da li ga je zvao direktor ili sekretarica tužene, da je tadašnji direktor rekao da nema para da plati odmah i da je on pristao da se plati u roku od 30 dana a ovdje je riječ o Zavodu koji je poznata firma i njemu je bilo dovoljno da potpiše ugovor, da je bila neka procjena odnosno da je postojao sukob interesa ali ne zna tačno šta je bilo, da po međunarodnim standardima se koristi jedna metoda koja je relevantna za određenu vrstu objekta, da nije bilo potrebno da se radi test prihvatljivosti procijenjene vrijednosti nekretnine ali na strani 12 procjene se nalaze uporedni pokazatelji iz okruženja o prodaji nepokretnosti gdje se može utvrditi da je predmetna procjena prihvatljiva.

Čitanjem iskaza svjedoka V.K, datog u ranijem postupku proizilazi da je isti zaposlen u Agenciji za osiguranje depozita a prije toga u Ministarstvu finansija u RS a prije toga kao direktor tužene u periodu 01.07.2017.-06.07.2017. godine kao direktor, da kada je došao u Zavod upoznat je da je skupština donijela odluku o prodaji prizemlja i I sprata te davanja u zakup II sprata radi rješavanja tekućih pitanja finansijske prirode, da je u novinama izašao konkurs gdje je Vodovod tražio prostor koji su oni imali kako u pogledu površine tako i u pogledu cijene te je donesena odluka da se aplicira na taj javni poziv, da su oni obavješteni od strane Vodovoda da su oni najpovoljniji odnosno da su bili jedini, te su išli u realizaciju javne nabavke te da se zaključi ugovor kod notara u pogledu prodaje i zakupa te su napravljeni ugovori kod notara, da je za potrebe Vodovoda procjenu radio g-din S.J: kada je završena prodaja i zakup tužena je došla do finansijskih sredstava te su se javili svi povjerioci među njima i Dragosavljević Dragan koji je donio kopiju ugovora te je on kontaktirao prethodnog g-dina M.M. koji je potvrdio da ga je on angažovao za procjenu i onda je naložena isplata.

Čitanjem iskaza svjedoka A.G, datog u ranijem postupku, proizilazi da je isti zaposlen u Institutu za urbanizam, građevinarstvo i ekologiju, da je procjena koju su oni radili rađena u martu 2017. godine, da je vršena procjena objekata sličnih karakteristika na bližim lokacijama i zonama i to je prihodovna metoda, da su podaci uzeti sa sajtova, da se podaci Poreske uprave ne slažu i zato se vrše procjene, da su vrijednost zemljišta utvrdili na osnovu vrijednosti za objekte koji su prodavani u toj zoni i dobivena je neka srednja vrijednost i ona se uzima od Poreske uprave, da je na osnovu tabela koje se koriste prilikom procjena iskazuje se stopa kapitalizacije, da je vrijednost zemljišta utvrđena na osnovu kvaliteta zemljišnog prostora, pristupa da li imaju svi priključci, da li je izgrađeno, da je na tom prostoru zemljište koje je popunjeno i sa infrastrukturom i objektima i ne može se reći da ono tu nešto vrijedi, da vezano za objekat

utvrđuje se kvalitet objekta, kako izgleda, kako je urađena fasada, da li ima problema, kakvi su podovi, kakvi su elementi koji se koriste prilikom procjene, da su najkvalitetniji prostori na I i II spratu i tu su manji koeficijenti, da bi jednostavnije bilo da se stavila tabela gdje bi se vidjela ta cijena, da se izlazilo na teren.

Čitanjem iskaza svjedoka N.M.U, datog u ranijem postupku, proizilazi da je ista zaposlena u poštama a krajem 2015. godine bila član Upravnog odbora odnosno zamjenik predsjednika Upravnog odbora kod tužene, da je učestvovala u donošenju odluke o kupovini da je kod tužene u to vrijeme situacija bila teška, da je bilo kašnjenja plata, da je ona bila član Upravnog odbora imenovana ispred Grada Banjaluka, da su željeli da pomognu tuženoj, da se pokušalo obezbjediti kreditna sredstva kod banaka ali zbog činjenice da Grad nije obezbjedio odnosno dao garanciju do realizacije nije došlo, te je jedini način bila prodaja dijela imovine i da je tuženoj prijetio stečaj.

Čitanjem iskaza svjedoka S.J, datog u ranijem postupku, proizilazi da je isti zaposlen kao direktor Instituta za urbanizam građevinarstvo i ekologiju RS od 2012.godine 06-i mjesec a prije toga kod tužene, da je riječ o prihodovnoj metodi koja je korištena prilikom procjene da je utvrđena vrijednost nekretnina i zemljišta sačinjena koristeći sajtove Agencija za promet nekretnina da nije rađen stepen prihvatljivosti procjene da nisu navedene Agencije koje su korištene, da je vrijednost zemljišta određena imajući u vidu opremljenost zemljišta i lokaciju, da nisu korišteni parametri jedinična cijena i sl. da ih je angažovala tužena, da nisu primjenjivani međunarodni standardi procjene.

Čitanjem iskaza svjedoka N.P, datog u ranijem postupku, proizilazi da je ista bila zaposlena kod tužene kao šef računovodstva i da je sada u penziji, da je Zavod u 2014. i 2015. godini bio u teškoj situaciji da je poslovalo sa simboličnim dobitkom u 2015. godini dok je u 2016. godini bila mnogo teža situacija, da nema posla i poslovalo se s gubitkom, da je račun bio u blokadi da su se izmirivale samo tekuće obaveze, da su se obraćali skupštini Grada, Gradonačelniku gdje je bila varijanta da se ide u stečaj ili prodaja dijela poslovnog prostora, da je pokušano putem kredita ali to nisu uspjeli realizovati, da su se pojavile presude zbog neisplaćenih plata, doprinosa i vođeni su pregovori oko prodaje dijela poslovnog prostora, da su neispalaćene obaveze iznosile oko milion i po KM.

Čitanjem iskaza svjedoka Đ.C, datog u ranijem postupku, proizilazi da je isti bio predsjednik Upravnog odbora kod tužene od 07. mjeseca 2016. godine, da je tužena bila u teškoj finansijskoj situaciji da nisu bile isplaćene plate, da je dobar dio radnika bio višak, da je želja firme bila da se oživi, da je bilo dugovanja prema Poreskoj upravi, da je predlagano da se napravi prijedlog sanacije kako izaći iz krize, da se napravi nova sistematizacija, da je bilo sastanaka sa Gradonačelnikom da je rečeno da se ZIBL mora sačuvati da je skupština akcionara donijela odluku o prodaji a na prijedlog odluke Upravnog odbora, da je inicijativa išla i od tadašnjeg direktora M.M. ili od strane Gradske uprave.

Čitanjem iskaza svjedoka D.Đ, datog u ranijem postupku, proizilazi da je isti bio izvršni direktor za finansijske poslove od 2014.godine, da je finansijska

situacija kod tužene od 2013. godine pa nadalje bila veoma teška, da je 2015 .godine napravljen plan sanacije gdje je trebalo da Zavod uzme kredit od 1.800.000,00 KM, da je on dao komentar da ukoliko se ne bi digao kredit ne bi se mogli plaćati dugovi, plate radnicima, dobavljači i sl. da su banke tražile sredstva obezbjeđenja ali Grad nije obezbijedio garancije i to je kasnije propalo, da je kasnije Grad inicirao prodaju prizemlja i I i II sprata a realizovana je prodaja prizemlja i I sprata a II sprat dat u zakup Vodovodu koji je kupio prizemlje i I sprat, da je Grad vodio dosta lošu kadrovsku politiku prema Zavodu, da je promijenjeno 7 direktora, da je on bio protiv odluke za prodaju jer je smatrao da se treba prodati samo sve zajedno i prizemlje I i II sprat jer samo na taj način Zavod može izaći iz problema, da je upoznat sa procjenom koju je radio JU IUGERS a dobio je procjenu koju je radio Dragosavljević.

Čitanjem iskaza svjedoka M.M, datog u ranijem postupku, proizilazi da je isti bio zaposlen kod tužene kao stručni saradnik na realizaciji investicija Niskogradnje da je bio 2006. godine i 2007.godine na poziciji v.d. generalnog direktora kod tužene, da je situacija bila teška da su računi bili blokirani, da se kasnilo sa platama, da je bila uglavnom velika finansijska dubioza, da je u decembru 2016. godine podnio prvu ostavku zbog nemogućnosti obavljanja posla, da nije bilo podrške a u 2017. godini situacija je bila još teža i molio je Upravni odbor da ga razriješi funkcije direktora i to se sve vuklo do maja - juna 2017.godine kada više fizički nije mogao da obavlja funkciju, da je bio pokušaj za prevazilaženje situacije i inicijativa da je pokušao da sačuva kadrove, da je bilo pokušaja dobijanja kredita ali nije bilo garancije Grada, da se inicijativa za prodaju dijela poslovne zgrade se nametnula sama po sebi a i sam većinski vlasnik Grad Banjaluka je bio za to te je predloženo formiranje radne grupe, da je Grad naručio procjenu od strane Instituta što je dostavljeno njemu i Zavodu, da je on samoinicijativno poručio procjenu vještaka Dragosavljevića, da je prva procjena došla od Instituta a onda je došla procjena Dragosavljevića na njegovu inicijativu i htio je da provjeri fer tržišnu vrijednost objekta.

Čitanjem iskaza svjedoka V.M, datog u ranijem postupku, proizilazi da je isti bio predsjednik skupštine ZIBL-a i zastupnik Grada Banjaluka, da je situacija kod tužene u periodu 2015.-2017. godine bila teška, da su sve njegove aktivnosti bile u skladu sa propisima i donesena je u skladu sa Zakonom o privrednim društvima i opštim aktima, da se sjeća da su sve odluke razmatrane od strane stručnog tijela koji je formirao Gradonačelnik i glasao je prema instrukcijama Gradonačelnika, da ne zna kako je formirana ukupna površina od 660,19 m², da zna samo za procjenu za koju je napravljen prijedlog za prodaju.

Čitanjem iskaza zakonskog zastupnika tužioca D.T, datog u ranijem postupku, proizilazi da je isti član Upravnog odbora i akcionar kod tužene, da je kao član Upravnog odbora bio upoznat sa stanjem kod tužene gdje je tražen način da se problemi riješe, da je bilo neslaganja sa većinskim akcionarem Grada Banjaluka oko rješavanja problema, da je Grad čitavo vrijeme ignorisao sve male akcionare pa i njega, da je Grad nudio rješenje da se proda dio imovine tužene da bi se riješili problemi, da je na tragu toga napravljena procjena objekta i izvrši prodaja, da su na Upravnom odboru dobili procjenu Instituta da je on imao

informaciju da je urađena još jedna procjena koja nije dostavljena Upravnom odboru, da je on uspio tu procjenu da pribavi od vještaka Dragosavljevića koja je bila mnogo veća od procjene Instituta, da njegovo neslaganje je bilo to što je Upravni odbor a po nalogu Grada Banjaluka su uvažavali samo procjenu koju je radio Institut u daleko manjem iznosu od procjene koju je radio drugi vještak a obe su plaćene od strane tužene, da je odluka bila da se prodaju dva sprata a u isto vrijeme su se javili investitori koji su željeli da kupe cijeli objekat, da nije bio saglasan za prodaju dijela iz razloga što je bila dogovorena prodaja Vodovodu, a riječ je o dogovorenoj prodaji jer je Grad većinski vlasnik i Vodovoda i tužene i da je na taj način ugrožavana prava malih akcionara, da je na jednoj skupštini bilo predložena odluka o prodaji četiri sprata, pa je ta odluka poništena iz razloga što se vidjelo da se upada u problem sa nesaglasnim akcionarima te se išlo na prodaju prizemlja i I sprata smatrajući da će se na taj način izbjeći nesaglasni akcionari, da je najveći problem taj što se donosi odluka o prodaji bez mogućnosti da tržište odredi vrijednost objekta i ne bi bilo potrebe da se vještači i ne bi bili oštećeni mali akcionari, da je pokušao da nađe dogovor sa većinskim akcionarem ali bezuspješno te je bio prinuđen da podnese tužbu, da su njegova prava kao akcionara ugrožena jer je kapital sve manji i da se ignorišu njegovi napori da se imovina očuva jer na ovaj način će se imovina svesti na nulu, da smatra da tužena ima dovoljno imovine da se izvuče iz problema ali kada bi većinski akcionar uvažio male akcionare, da je prihvaćena procjena Instituta iz razloga što Grad Banjaluka prodaje sam sebi.

Iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke Vaske Ćorsović 13.12.2018. godine i dopune istog vještaka od 29.05.2019.godine, proizilazi da je vještak na osnovu dokumentacije u spisu te izlaska na lice mjesta dala nalaz i mišljenje odnosno iskazala uvažavajući pravila struke i vještine te stanje objekta u momentu vještačenja te sve druge potrebne podatke te imajući u vidu cijene sličnih poslovnih prostora u neposrednoj blizini predmetnog objekta utvrdila da je ukupna vrijednost objekta 6.659.670,29 KM da je procjena vrijednosti objekta prema podacima Poreske uprave iz 2016.godine 5.389.342,83 KM sa zemljištem odnosno 4.889.432,43 KM bez zemljišta.

Iz nalaza i mišljenja vještaka ekonomske struke Sare Savanović od 25.01.2019. godine i dopune istog vještaka od 07.06.2019. godine, proizilazi da je vještak uvažavajući nalaz i mišljenje i dopunu nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke iskazala procenat učešća prizemlja I i II sprata te uvažavajući nalaz i mišljenje vještaka Vaske Ćorsović utvrdila da je procenat učešća procijenjene vrijednosti nekretnina u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost 35,72% za prizemlje, I i II sprat na dan 31.12.2016.godine, da prema podacima Poreske uprave procijenjena vrijednost nekretnine u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost odnosno procenat iznosi 28,68% odnosno ukoliko bi se uzelo pripadajuće zemljište procenat bi bio 40,83% odnosno 39,63% bez pripadajućeg zemljišta.

Iz dopune nalaza i mišljenja vještaka od 13.03.2023. godine proizilazi da je vještak na osnovu dokumentacije u spisu te informacija sa portala tržišta kapitala, sajt Banjalučke berze dao nalaz i mišljenje gdje je vještak utvrdio da je knjigovodstvenu vrijednost imovine tuženog na dan 31.12.2016. godine iznosi

10.094.037,00 KM, da knjigovodstvena vrijednost jedne akcije iznosi 4,7039 KM, odnosno nakon zaokruženja 4,70 KM da knjigovodstvena vrijednost akcija tužioca na dan 18.04.2017. godine iznosi 1.347.105,22 KM, da prema bilansima stanja tuženog na dan 31.12.2016. godine imovina velike vrijednosti iznosi 3.028.211,00 KM, i više da procenat učešća procijenjene vrijednosti nekretnine u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost iznosi 35,72 %, da procijenjena vrijednost nekretnine u odnosu na knjigovodstvenu vrijednost imovina a prema podacima Poreske uprave RS iznosi 28,68 %.

Dakle, iz provedenih dokaza proizilazi sledeće:

Nesporno je da je tužena odnosno Upravni odbor tužene sazvaio XX Sjednicu skupštine akcionara tužene sa prijedlogom dnevnog reda kako je to naznačeno u pozivu i tačkom dnevnog reda koja se odnosi na odluku o prodaji dijela poslovne zgrade tužene tačnije prizemlja i I sprata poslovne zgrade tužene u centru Banjaluke sa cijenom koja je određena na osnovu procjene urađene od strane JU IUGERS.

Na samoj sjednici Skupštine akcionara tužene tužilac je izjavio da je nesaglasan te podnio zahtjev kao nesaglasan akcionar da tužena otkupi njegove akcije čija je tržišna cijena kako je navedeno u zahtjevu 6,00 KM a knjigovodstvena 5,30 KM.

Na predmetnoj Skupštini akcionara donesena je odluka o prodaji dijela poslovne zgrade tužene tj. prizemlja i I sprata po cijeni od oko 1.700.000,00 KM.

Iz dokaza proizilazi i to da je tužena raspisala javni poziv za prodaju prizemlja i I sprata poslovne zgrade tužene i zakup II sprata poslovne zgrade tužene gdje se kao ponuđač javilo društvo Vodovod ad Banjaluka koje je zatražilo korekciju ponude u smislu površine što je tužena prihvatila i izvršila korekciju ponude sa 660m² na 723 m² te je takvu ponudu Vodovod ad prihvatio te je zaključen ugovor o kupoprodaji prizemlja i I sprata poslovne zgrade tužene Vodovodu ad Banjaluka, te je sa istim društvom kod istog notara istog dana zaključen je i ugovor o zakupu II sprata poslovne zgrade tužene.

Nakon što je donesena odluka na skupštini akcionara, tužilac se obratio sa zahtjevom za otkup svojih akcija kao nesaglasnog akcionara gdje je generalni direktor tužene u to vrijeme donio zaključak kojim je odbio prijedlog tužioca odnosno njegov zahtjev, navodeći da isti nije podnesen u roku i da ovdje nije riječ o sticanju i raspolaganju imovinom velike vrijednosti imajući u vidu da je predmet prodaje imovina koja ne prelazi 30% od ukupne imovine.

Predmet tužbenog zahtjeva jeste da se utvrdi ništavim zaključak v.d. generalnog direktora tužene od 24.07.2017. godine a drugi dio tužbenog zahtjeva se odnosi na to da se obaveže tužena da tužiocu kao nesaglasnom akcionaru isplati punu vrijednost 286.382 akcije koje pripadaju po tržišnoj vrijednosti na dan održavanja skupštine društva od 25.05.2017.godine odnosno vrijednosti iskazane od 1.718.292,00 KM, odnosno kasnije u ponovno postupku vrijednosti iskazane u iznosu od 1.347.105,22 KM sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnog potraživanja počev od dana donošenja pravosnažne odluke suda pa do konačne isplate, te da naknadi troškove parničnog postupka.

Članom 433 Zakona o privrednim društvima Sl.Gl.RS broj 127/2008, 58/2009, 100/2011, 65/2013 i 100/2017 u daljem tekstu ZPD-a propisano je da

pod sticanjem i raspolaganjem imovinom velike vrijednosti privrednog društva u smislu ovog Zakona smatra se prenos ili više povezanih prenosa čiji je predmet sticanje ili raspolaganje od privrednog društva imovine čija je tržišna vrijednost u vrijeme donošenja odluke predstavlja najmanje 30% od knjigovodstvene vrijednosti imovine iskazane u posljednjem bilansu stanja. Sticanje i raspolaganje u smislu ovog Zakona označava sticanje i raspolaganje bilo kojim načinom, uključujući naročito prodaju zakup razmjenu zalog ili hipoteku kao i zamjenu za ulog u drugom privrednom društvu, imovinom u smislu stava 2 ovog člana uključuje naročito pravo svojine i druga stvarna prava posebno i prava industrijske svojine ili ugovorna prava kao i prava vlasništva učešća u drugim društvima i novac.

Članom 434 ZPD-a propisano je da se sticanje i raspolaganje imovinom velike vrijednosti akcionarskog društva može izvršiti na način da Upravni odbor donese odluku koja preporučuje zaključenje tog posla da akcionarsko društvo obavještava akcionare o sazivanju sjednice društva najkasnije 30 dana prije dana kada je zakazana sjednica da obavještenje sadrži razlog sazivanja skupštine a naročito izvještaj o uslovima iz posla sticanja i raspolaganja imovinom velike vrijednosti preporuke Upravnog odbora u vezi s poslom sticanja i raspolaganja imovine velike vrijednosti uključujući razloge takve preporuke, obavještenje o pravima akcionara o neprihvatanju ugovora kao i pravo na procjenu i naknadu vrijednosti njihovih akcija po tom osnovu u skladu sa Zakonom, da odluku o zaključenju posla sticanja i raspolaganja imovinom velike vrijednosti donosi skupština akcionara a uz zapisnik sa sjednice skupštine akcionara prilaže se i primjerak notarski obrađenog ugovora o sticanju i raspolaganju imovinom velike vrijednosti.

Član 435 ZPD-a propisuje da akcionar može da traži od društva da otkupi njegove akcije ako glasa protiv odluke ili se uzdrži od glasanja za odluku između ostalog kojom se odobrava sticanje odnosno raspolaganje imovinom velike vrijednosti. Isti član propisuje i to da pravo na otkup akcija ima i akcionar koji nije prisustvovao sjednici skupštine, te da akcionar koji zatraži od društva da otkupi njegove akcije u skladu sa stavom 6 ovog člana ne može osporavati odluku društva na kojoj zasniva to svoje pravo. Da odluka iz stava 1 stupa na snagu tek kada u pisanoj formi izjave predsjednik Upravnog odbora odnosno direktora ako nema Upravni odbor da je svim nesaglasnim akcionarima u cjelosti isplaćena naknada u skladu sa stavovima 7 i 13 ovog člana, da je sastavni dio materijala i skupštine gdje se donosi odluka iz stava 1 i obavještenja o pravima nesaglasnih akcionara podatak o knjigovodstvenoj vrijednosti akcija, tržišnoj vrijednosti akcija i procijenjenoj vrijednosti akcija, da nesaglasni akcionar zahtjev za otkup akcija dostavlja društvu na samoj sjednici skupštine gdje se donosi odluka i to predsjedniku skupštine ili licu koje ono ovlasti ili u roku od 15 dana od dana zaključenja sjednice skupštine akcionara na kojoj je donesena predmetna odluka, da je društvo po prijemu zahtjeva dužno da u roku od 60 dana od dana isteka roka od 15 dana nesaglasnom akcionaru isplati vrijednost akcija koje su predmet zahtjeva a koja je jednaka najvišoj vrijednosti iz stava 5 tačka b) tog člana, da će se prenos akcija izvršiti u skladu sa stavom 7 u Centralnom registru, istim članom propisano je u stavu 9, 10 i 11, da

nesaglasna strana može tužbom nadležnom sudu protiv društva tražiti isplatu razlike do pune vrijednosti akcija utvrđene u skladu sa stavom 7 ovog člana ukoliko smatra da je isplaćen niži iznos odnosno pune vrijednosti njegovih akcija u skladu sa stavom 7 ako mu društvo nije isplatilo naknadu po tom osnovu, a podnesen je zahtjev u skladu sa stavom 6 da se tužba podnosi iz stava 9 najkasnije u roku od 30 dana od dana izvršene isplate u skladu sa stavom 7 člana odnosno od isteka roka za isplatu ako isplata nije izvršena.

Dakle, navedene odredbe ZPD-a govore o pravima nesaglasnih akcionara u slučaju između ostalog sticanja i raspolaganja imovinom velike vrijednosti.

Navedene odredbe Zakona pojmovno određuju sam pojam sticanja i raspolaganja imovinom velike vrijednosti, uslove koji se moraju ispuniti da bi se moglo govoriti o sticanju i raspolaganju imovinom velike vrijednosti.

Dakle, za sticanje i raspolaganje imovinom velike vrijednosti potrebno je da se radi o sticanju i raspolaganju imovinom društva čija tržišna vrijednost u momentu donošenja odluke predstavlja najmanje 30% od knjigovodstvene vrijednosti imovine iskazane u poslednjem godišnjem bilansu stanja i to putem prodaje, zakupa, razmjene, zaloga ili hipoteke kao i zamjena za ulog u drugom privrednom društvu.

Nesporno je da je skupština akcionara tužene na sjednici na kojoj je donesena odluka o prodaji dijela imovine tužene prodajnu cijenu utvrdila na osnovu procjene koju je uradio JU IUGERS da je shodno navedenoj procjeni vrijednost imovine koja je predmet prodaje iznosila 1.770.806,00 KM odnosno da ukupna vrijednost poslovne zgrade sa zemljištem koje služi za redovnu upotrebu zgrade iznosi 4.724.016,00 KM i da shodno toj procjeni vrijednost dijela poslovne zgrade tužene koja se prodaje ne prelazi 30% ukupne tržišne vrijednosti imovine tužene. Takođe potrebno je istaći da je prije predmetne procjene po zahtjevu direktora tužene angažovan vještak Dragan Dragosavljević koji je takođe izvršio procjenu u istom mjesecu iste godine predmetne nekretnine tužene te utvrdio da ista vrijedi 6.800.000,00 KM odnosno da vrijednost prizemlja I i II sprata iznosi 2.519.087,00 KM odnosno ukupno vrijednost prizemlja I i II sprata iznosi 3.677.168,00 KM, što iznosi preko 30% od ukupne vrijednosti imovine.

Dakle, ovdje je sporno da li su ispunjeni uslovi iz odredbe člana 433 ZPD-a, odnosno da li je došlo do sticanja i raspolaganja imovinom velike vrijednosti kako to propisuju odredbe ZPD-a.

Sud je na ove okolnosti proveo vještačenje po vještaku građevinske struke Vaske Ćorsović i vještaku ekonomske struke Sari Savanović koji su sačinili kako osnovni tako i dopunske nalaze prema kojim nalazima i to vještak Vaska Ćorsović je sačinila osnovni i dopunski nalaz i mišljenje gdje je vještak izvršila procjenu jedine nekretnine koju tužena ima i ista je predmetna poslovna zgrada u Banjaluci gdje je vještak odlaskom na lice mjesta te snimanjem stanja objekta, okoline objekta koristeći uporednu metodu, prinosnu metodu, utvrdila tržišnu vrijednost objekta u iznosu od 6.659.670,29 KM odnosno da vrijednost prizemlja I i II sprata iznosi 3.746.954,38 KM, dok je isti vještak prema podacima Poreske uprave utvrdila vrijednost objekta sa pripadajućim zemljištem u iznosu

od 5.389.342,83 KM, da se vještak Savanović izjasnila na nalaz i mišljenje u smislu utvrđivanja procenta učešća procijenjene vrijednosti prizemlja I i II sprata gdje je utvrdila da procenat učešća prizemlja I i II sprata iznosi 35,72% odnosno prema podacima Poreske uprave procenat učešća navedene nekretnine iznosi 28,68%.

Dakle, imajući u vidu nalaze vještaka Vaske Ćorsović, Dragana Dragosavljevića, jasno proizilazi da je prizemlje i I sprat koji su bili predmet prodaje i II sprat koji je bio predmet zakupa sa Vodovod ad Banjaluka prelazi procenat od 30% kako propisuju odredbe ZPD-a tačnije član 433 stav 1 ZPD-a pa prema tome, ovdje se radi o sticanju i raspolaganju imovinom od velike vrijednosti u smislu odredbe člana 433 ZPD-a.

Takođe postavlja se pitanje da li tužilac kao nesaglasni akcionar ima pravo na isplatu naknade odnosno da li je osnovan zahtjev u pogledu isplate naknade.

Kada se ima u vidu da je odlukom o prodaji dijela poslovne zgrade tuženi od strane skupštine akcionara tužene te davanje u zakup II sprata poslovne zgrade tužene gdje je kod istog notara istog dana zaključen ugovor o kupoprodaji i ugovor o zakupu gdje se u konkretnom slučaju radi o raspolaganju imovinom vrijednosti preko 30%, da je tužilac kao akcionar podnio zahtjev za otkup njegovih akcija kao nesaglasnog akcionara, to znači da su ispunjeni uslovi propisani članom 435 ZPD-a gdje tužilac kao nesaglasan akcionar ima pravo da mu se kao nesaglasnom akcionaru isplati odnosno otkupe njegove akcije bilo po knjigovodstvenoj, tržišnoj ili procijenjenoj vrijednosti koje se utvrđuju na dan donošenja odluke o sazivanju skupštine akcionara tužene.

Potrebno je istaći da davanje u zakup II sprata dijela poslovne zgrade tužene nije bio predmet odluke skupštine akcionara niti je o istom odlučivala skupština akcionara, niti ima dokaza da je o tome odlučivao bilo koji organ tužene, nego je nakon donošenja odluke o prodaji dijela poslovne zgrade tužene, tužena je raspisala javni poziv u kom javnom pozivu se osim prodaje prizemlja i I sprata nudi i II sprat u zakup gdje se na navedeni poziv prijavilo društvo Vodovod a.d. Banjaluka i sa kojim su zaključeni ugovori o prodaji i zakupu.

Prema tome, kako je već prethodno navedeno da je prodajom prizemlja i I sprata i davanje u zakup II sprata raspolagano sa imovinom tužene preko 30% da je tužilac kao nesaglasni akcionar podnio zahtjev za otkup akcija, pa prema tome, imajući u vidu odredbe člana 433 te člana 435 ZPD-a sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužioca osnovan.

Visinu tužbenog zahtjeva sud je utvrdio primjenom odredbe člana 435 ZPD-a prije svega imajući u vidu da nije moguće primjeniti odredbu člana 436 ZPD-a odnosno odrediti naknadu u visini tržišne cijene akcija tužene koje kotiraju na berzi obzirom da nije zadovoljen kriterij trgovanja unazad 6 mjeseci odnosno 3 mjeseca jer je poslednje trgovanje sa akcijama tužene bilo u 2012. godini, pa se kao cijena ima primjeniti knjigovodstvena vrijednost akcija koja iznosi 4,70 KM po akciji, a koji iznos je u svojoj dopuni nalaza utvrdio vještak ekonomske struke, pa kada se ima broj akcije koju ima tužilac isti pomnoži sa

cijenom 4,70 KM po jednoj akciji dobije se iznos od 1.345.995,40 KM, koliko je sud dosudio a odbio preko dosuđenog iznosa.

Ovdje se ne može primijeniti niti procijenjena vrijednost iz razloga što ista nije ni sačinjena.

Sud je prihvatio nalaz i mišljenje vještaka ekonomske struke imajući u vidu da je vještak na osnovu vjerodostojne finansijske dokumentacije izjasnio se o svim spornim činjenicama iz rješenja suda te obrazložio način na koji je vještak utvrdio knjigovodstvenu vrijednost akcije kod tužene za predmetni period.

Primjedbe na nalaz i mišljenje ovog vještaka od strane tužioca nije bilo dok je tuženi prigovarao iz razloga što je vještak prilikom utvrđivanja knjigovodstvene vrijednosti akcija koristio finansijske izvještaje tužene na dan 31.12.2016. godine a ne na dan 18.04.2017. godine, sud ne može prihvatiti a iz sledećih razloga:

U konkretnom slučaju vještak je prilikom knjigovodstvene vrijednosti akcija na dan 18.04.2017. godine istu utvrđivao imajući prije svega u vidu revizorske izvještaje o poslovanje društva sa 31.12.2016. godine uzimajući u obzir sve eventualno poslovne događaje koje bi mogle uticati na vrijednost akcija ukoliko su postojale, primjenjujući pravila struke utvrdio vrijednost akcija tužene na taj dan.

Takođe, odredbe Zakona ZPD-a , Zakona o tržišnih hartija o vrijednosti a koje govore o promjenama na kapitalu a koji su vezani za godišnje finansijske izvještaje uzimaju se poslednji objavljeni finansijski izvještaji. Treba imati u vidu da odredbe Zakona ZPD-a koji govore o pravima nesaglasnih akcionara između ostalog u dijelu koji govori o tome šta sadrži materijal za skupštinu u momentu donošenja odluke o raspolaganje imovinom velike vrijednosti između ostalog govori o tome da taj materijal treba da sadrži podatke o knjigovodstvenoj tržišnoj i procijenjenoj vrijednosti akcija društva uzimajući u obzir koja je najviša u tom momentu. U konkretnom slučaju kako je to u ranijem dijelu postupka utvrđeno, tržišnu vrijednost akcija nije bilo moguće primjeniti, iz prethodno navedenih razloga, pa je zato uzeta knjigovodstvena vrijednost akcija a koja vrijednost se utvrđuje na način da se uzme u obzir poslednji revidirani godišnji finansijski izvještaj društva zajedno sa eventualnim promjenama koje su evidentirane ukoliko su nastale na kapitalu i mogu da utiču na vrijednost akcija, a koju vrijednost je vještak na ovaj način i utvrdio i iskazao, pa iz tog razloga su i neosnovani navodi tuženog da je vještak trebao da koristi finansijske izvještaje za 2017. godinu jer isti u vrijeme donošenja odluke nisu ni postojali pa samim tim i ne mogu biti osnov za obračun knjigovodstvene vrijednosti akcija. Tačno je da odredbe ZPD-a govore da se vrijednost akcija utvrđuje od strane procjenitelja, ali to se odnosi u slučajevima kada ZPD prilikom donošenja određenih odluka zahtjeva prije donošenja tih odluka i procjene vrijednosti akcija na određeni dan. Međutim ovdje nije riječ o takvoj situaciji obzirom da tužena prilikom donošenja odluka o prodaji dijela imovine tužene i davanja u zakup drugog sprata poslovne zgrade tužene nije primjenjivala odredbe ZPD-a o raspolaganju imovine velike vrijednosti i pravim nesaglasnih akcionara jer je ista smatrala da nije riječ o slučaju raspolaganja imovine velike vrijednosti pa iz tog razloga i nije izvršena procjena vrijednosti akcija tužene na dan donošenja odluke, a što je bila obaveza

tužene. Ovdje je riječ o tužbi koju je nesaglasni akcionar pokrenuo protiv društva smatrajući da je isto raspolagalo imovinom velike vrijednosti te tražilo isplatu vrijednosti akcija koju on ima u tom društvu. U tom slučaju se predlažu izvođenje dokaza na te okolnosti, gdje je tužilac predložio vještačenje po vještaku ekonomske struke a koji je upravo primjenjujući odredbe ZPD-a, Zakona o tržištu hartija vrijednosti, pravila struke i vještine a tu se prije svega odnosi na primjenu međunarodnih knjigovodstvenih standarda i međunarodnih standarda finansijskog izvještavanja. Ukoliko bi došlo do određenih promjena na kapitalu a koje bi se manifestovalo i na knjigovodstvenu vrijednost akcija tužena odnosno revizija bi bila dužna da te promjene evidentira u notama do dana predaje reviziranog izvještaja APIF-u, a dokaza za to nema, pa su bez osnova navodi tužene da je vještak nepravilno ili pogrešno obračunao vrijednost akcija tužene.

Što se tiče kamate sud je istu dosudio u smislu odredbi člana 277 ZOO-a počev od dana donošenja pravosnažne sudske odluke kako je to tužilac zahtijevao obzirom da stranke disponiraju svojim zakonima to je sud prihvatio ovaj zahtjeve u pogledu kamate kako ej to navedeno u izreci.

Što se tiče tužbenog zahtjeva koji se odnosi na utvrđenje ništavosti zaključka direktora kojim je odbio zahtjev iz razloga što odluku povodom zahtjeva donosi predsjednik skupštine odnosno skupština odnosno lice koje skupština ovlasti a to nije direktor obzirom da takva odluka sudu nije dostavljena a sam zahtjev se podnosi skupštini odnosno predsjedniku skupštine odnosno licu koje ga on ovlasti kako to propisuje Zakon, pa prema tome odluku povodom zahtjeva ne može donijeti direktor jer isti za to nije ovlašten nego je za to isključivo ovlaštena skupština društva niti je skupština društva ovlaštenje za odlučivanje povodom zahtjeva nesaglasnog akcionara prenijela na direktora iz kojih razloga je sud i utvrdio da je predmetni zaključak ništav.

Što se tiče neblagovremenosti zahtjeva sud je ovaj prigovor tužene odbio kao neosnovan iz razloga što je predmetni zahtjev podnesen i usmeno i pismeno na samoj skupštini akcionara tužene dakle u roku propisanim odredbom člana 436 stav 6 tačka a) ZPD-a a tužba je podnesena dana 08.09.2017. godine, pa kada se ima u vidu odredba stava 10 navedenog člana, a kako je skupština održana dana 29.05.2017. godine 15-i dan ističe dana 13.06.2017. godine to 60-i dan ističe 13.08.2017. godine a 30-i dan od tog dana 13.09.2017. godine a tužba je podnesena dana 08.08.2017.godine, dakle u roku propisanim odredbom člana 435 stav 10 ZPD-a pa se ovaj prigovor tužene ne može prihvatiti.

Što se tiče prigovora u vezi nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke a odnosi se na način na koji je vještak vršila vještačenje procjene nekretnine te da je vještak prilikom primjene uporedne metode koristila 6 nekretnina koje su površinski znatno manje od površine poslovnog objekta a cijene iz ugovora su veće a da je na tržištu nekretnina lakše prodati površine koje su manje kvadrature jer je potražnja za objektima veće kvadrature znatno manja ili nikakva, da prilikom primjene prinosne metode vještak nije raspolagala podacima da li su predmetne nekretnine koje su korištene realizovane zaključivanjem ugovora o zakupu da su dati uporedni koeficijenti koji nisu primjenljivi na konkretni predmetni objekat da postoje oštećenja objekta koja su vidljiva na objektu i u objektu, da su potrebna veća sredstva za održavanje

objekta, da zgrada ima vrlo malu energetska efikasnost, da procijenjena vrijednost kao ponderirana vrijednost od 3.231,43 KM po m² nije realna i vještak nije uzela adekvatne objekte za poređenje niti je adekvatno prikazala kvantifikaciju elemenata za ocjenjivanje niti je cijenila nedostatke i oštećenja objekta tuženog, da su nalazi vještaka građevinske struke prožeti subjektivnim pristupom paušalni, protivrječni, neargumentovani, da ima metodološke manjkavosti.

Sud ove tvrdnje tužene ne može prihvatiti a iz sledećih razloga:

Naime, nesporno je da je shodno predmetu vještačenja koje su predložene od strane punomoćnika tužioca odnosno tužioca sud je odredio vještačenje po vještaku građevinske struke kako bi vještak izvršio procjenu vrijednosti građevinskog objekta u vlasništvu tuženog a kako bi se utvrdilo da li je prilikom donošenja odluke o prodaji dijela poslovnog prostora tužene i davanje u zakup II sprata poslovnog prostora tužene radilo o sticanju i raspolaganju imovine velike vrijednosti na način kako to propisuju odredbe člana 433 stav 2 ZPD-a.

U tom smislu navedeni vještak je sačinila nalaz i mišljenje, koji nalaz je sačinjen bez izlaska vještaka na lice mjesta odnosno snimanja kako vanjskog tako i unutrašnjeg dijela predmetnog poslovnog objekta a što je bio opravdan prigovor tužene što je sud i prihvatio a takođe vještak nije dostavila odnosno nije stavila na uvid slike, ugovore i druge podatke vezano za nekretnine koje je koristila kao uporedni pokazatelj za navedenu procjenu pa je u tom smislu i određeno da vještak dopuni svoj nalaz i mišljenje na način da izađe na lice mjesta snimi kako vanjsko tako i unutrašnje stanje objekta te da objekte koje bude koristila kao uporedni pokazatelj dostavi sudu fotografije te slike i druge potrebne podatke koje bude primjenjivala da bi sud i stranke mogle jasno vidjeti koje je to parametre vještak koristila prilikom izrade nalaza i mišljenja i procjene tržišne cijene objekta koje vještak bude utvrdila.

Vještak je sačinila dopunski nalaz i mišljenje gdje se vještak o svim spornim pitanjima jasno i decidno izjasnila u svom dopunskom nalazu i mišljenju te u dopunskom nalazu i mišljenju jasno identifikovala nepokretnosti koje su predmet vještačenja, opisala je izgled predmetnog poslovnog objekta kako u vanjskom tako i u unutrašnjem dijelu sa svim oštećenjima vanjskog i unutrašnjeg dijela opremljenosti unutrašnjeg dijela te pobrojala nedostatke i oštećenja koja su uočena prilikom obilaska predmetnog objekta, te šta je potrebno za popravku tih nedostataka i oštećenja. Takođe jasno je opisan vanjski položaj i izgled objekta, te u nalazu jasno navedeno metodologiju koju je primjenjivala prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti i nepokretnosti gdje je jasno navedeno da su primjenjivani međunarodni standardi finansijskog izvještavanja i međunarodni računovodstveni standardi prilikom izračunavanja fer vrijednosti kao računovodstvenog koncepta, da se sama tržišna vrijednost imovine tretira kao fer vrijednost, da je navedeno takođe da je vještak prilikom određivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti navela koje to osnovne i korektivne elemente koristi prilikom određivanja tržišne vrijednosti da su navedeni osnovni elementi, korisna površina objekta, prosječna tržišna cijena m² objekta i starost objekta a korektivni elementi su kvalitet, lokacija objekta, stepen završenosti i stepen oštećenosti, da

je vještak primjenjivao uporednu metodu te prinosnu metodu, da je prilikom primjene uporedne metode vještak je uzeo za poređenje nepokretnosti koje su u vrijeme kada su prometovane nepokretnosti koje su predmet ovog spora prometovane, da razlike koje su nastale u korištenju tih objekata u smislu sličnosti korigovane određenim koeficijentima kako bi se dobila što tačnija slika i realna cijena nepokretnosti u tom periodu, te je vještak koristila 6 objekata koji se nalaze u neposrednoj blizini poslovnog objekta tužene sa različitim površinama, cijenama i koji objekti su u cjelosti realizovani odnosno prometovani te je vještak u tabeli jasno navela cijenu poređenih objekata po m² te izvršila korekciju imajući u obzir kvalitet samog objekta, lokacije, stepen završenosti, oštećenosti, starosti te infrastrukturnu opremljenost objekta te dobila prosječnu cijenu m².

Takođe vještak je koristila i prinosnu metodu gdje je kao poređenje uzimano izdavanje nekretnine u zakup imajući u vidu da je riječ o poslovnim prostorima kancelarijskog tipa to je vještak koristila tri poslovna prostora različitih površina u neposrednoj blizini predmetnog poslovnog objekta sa poslovnim prostorima koji imaju odnosno koji se mogu podijeliti u dva ili više dijelova te je vršila i korigovala te objekte sa predmetnim objektom u smislu površine, cijene, brzine izdavanja, legalnosti objekta, lokacije, komunalne infrastrukture, uređenja okoline, parkiranja, stanja spratnosti, profitabilnosti, djelatnosti, veličine te korigovala u zavisnosti sa predmetnim objektom sa određenim koeficijentima te dobila indikator vrijednosti odnosno vrijednost po m² za uporedne prostore te dobila prosječnu mjesečnu zakupninu na osnovu kojeg je izračunala procijenjenu tržišnu vrijednost po m² u iznosu od 3.182,26 KM po m², te je nakon toga procijenjena vrijednost KM po m² dobijene po uporednoj i prinosnoj metodi dobila procijenjenu tržišnu vrijednost KM po m² u iznosu od 3.231,43 KM po m², te je vještak prilikom utvrđivanja konačne procijenjene vrijednosti predmetnog poslovnog objekta od dobijene procijenjene tržišne vrijednosti po m² umanjila 20% za podrumске prostorije odnosno 20% povećala po m² za prizemlje, da je utvrdila vrijednosti oštećenja na objektu 4% a koji procenat je utvrđen na dan vještačenja s tim da se vještak izjasnila da bi površina mogla biti manja u vrijeme kada je vršena prodaja tako da je dobila ukupnu tržišnu vrijednost objekta 6.659,670,29 KM.

Dakle, vještak je primjenom pravila struke i vještine koristeći uporednu i prinosnu metodu izračunala odnosno dobila procijenjenu vrijednost m² za predmetni poslovni objekat te izvršila korekciju utvrđene procijenjene vrijednosti u zavisnosti od spratnosti odnosno podruma i prizemlja te dobijenu vrijednost umanjila za stepen oštećenja objekta u procentu od 4% te tako utvrdila vrijednost predmetnog poslovnog objekta.

Vještak se u svom nalazu i dopuni nalaza i mišljenja, a naročito u dopuni nalaza te u svom iskazu prilikom izjašnjavanja na dopunski nalaz i mišljenje jasno očitovala na sve primjedbe tužene koje se odnose na objekte koje je koristio u pogledu zakupa poslovnih prostora gdje je vještak jasno navela šta je koristila kao parametre za uzimanje prosječne cijene zakupa po m², te je uzimala koeficijente kojim je korigovala razlike u odnosu na objekat čija se procjena vrši, a prije svega imala je u vidu stanje objekta na dan izrade

dopunskog nalaza u smislu oštećenja i slično, takođe vještak se jasno očitovala i vezano za uporednu metodu jer je za istu koristila poslovne prostore kancelarijskog tipa kakav je poslovni prostor i tužene te uzimajući sve elemente tih poslovnih prostora u odnosu na poslovni prostor koji se procjenjuje koeficijentima korigovala navedene parametre te dobila prosječnu vrijednost, te na osnovu svih dobijenih elemenata iskazala ukupnu procijenjenu tržišnu vrijednost.

Vještak je takođe navela kako u osnovnom tako i u dopunskom nalazu a i u toku samog izjašnjenja na nalaz i mišljenje o propisima koji se primjenjuju a to su međunarodni računovodstveni standardi te je jasno navela formule koje su korištene.

Dakle, vještak se jasno i precizno očitovala o svim prigovorima tužene u pogledu načina odnosno metoda koju je vještak koristila prilikom izrade svog nalaza.

Imajući u vidu sve navedeno sud je prihvatio iz svih navedenih razloga ovaj nalaz i mišljenje jer je isti sačinjen u skladu sa pravilima struke i vještine na osnovu uvida odnosno uviđaja na licu mjesta te koristeći sve relevantne uporedne pokazatelje za dobijanje prosječne tržišne vrijednosti m² poslovnog prostora tužene odnosno dobijanje ukupne vrijednosti poslovne zgrade tužene zajedno sa pripadajućim zemljištem.

Što se tiče tvrdnji tužene a odnose se na cijenu po kojoj Poreska uprava iskazuje vrijednost a koju evidenciju vodi Poreska uprava u smislu Zakona o poreskom postupku, Zakona o registru nepokretnosti, navedeni pokazatelj Poreske uprave je takođe znatno viši od vrijednosti po kojoj je izvršena prodaja dijela poslovne zgrade tužene i procjene koju je uradio za potrebe prodaje JU IUGERS međutim podaci koji su uzeti od strane Poreske uprave sud nije mogao utvrditi na osnovu kojih pokazatelja je Poreska uprava dobila odnosno došla do vrijednosti iskazane na sajtu Poreske uprave niti je isti iznos bio predmet razmatranja pred sudom od strane parničnih stranaka, niti se na osnovu takvih podataka i može vršiti procjena, niti je navedeni iznos uzet od strane tužene prilikom prodaje predmetnog dijela poslovne zgrade iako je vrijednost prema podacima Poreske uprave znatno viša (za oko 700.000,00 KM), za čitav objekat tužene.

Takođe vezano za procjenu vještaka potrebno je takođe istaći da je po nalogu tužene a prije izrade procjene JU IUGERS po kojoj cijeni je konačno i prodat dio poslovne zgrade tužene vještačenje urađeno od strane vještaka Dragana Dragosavljevića, koji vještak je procijenio čitavu zgradu za iznos od 6.800.000,00 KM koji iznos je neznatno veći od procjene vještaka Vaske Ćorsović urađene u ovom postupku za oko 2 miliona veći od vještačenja koje je sačinio JU IUGERS pa i ovo govori u prilog tvrdnji vještačenje koje je sačinio vještak Vaska Ćorsović u ovom predmetu pravilno sačinjeno i urađeno.

Tvrdnje tužene da predmetna odluka skupštine akcionara ne predstavlja odluku o raspolaganju imovinom velike vrijednosti jer ne postoji odluka skupštine u tom dijelu sud ne može prihvatiti iz razloga kako je to već prethodno navedeno u ovoj presudi, te iz razloga što skupština društva je donijela predmetnu odluku o prodaji dijela imovine tužene, a prema procjeni sačinjene od strane JU

IUGERS, a na koju odluku je tužilac stavio zahtjev za otkup akcija kao nesaglasnog akcionara, a tužena je nakon donošenja odluke skupštine prodala dio poslovne zgrade tužene i istovremeno dala u zakup još jedan sprat dijela poslovne zgrade tužene istom društvu tj. Vodovodu ad Banjaluka te je istog dana zaključen ugovor o prodaji i ugovor o zakupu pa kako se radi o raspolaganju imovinom tužene i to prizemlja, I i II sprata sa stanovišta procjene koju je sačinio vještak Dragosavljević i vještak Ćorović jasno proizilazi da je na ovaj način raspolagano imovinom tužene preko 30% a za koju Zakon propisuje da se radi o sticanju i raspolaganju imovinom od velike vrijednosti.

Skupština akcionara tužene je donijela odluku o prodaji dijela poslovne zgrade tužene, dok odluke o davanju u zakup II sprata istog objekta, nema, takva odluka nije donesena niti od strane skupštine niti od strane bilo kojeg organa tužene, (takav dokaz sudu nije dostavljen), te je nakon toga istog dana kod istog notara zaključen ugovor o prodaji i ugovor o zakupu.

Podnošenje tužbe od strane manjinskih akcionara predstavlja jedini način u skladu sa ZPD-om, da isti u slučaju kada se prodaje imovina društva, a koja prelazi iznos od 30% zaštiti svoja prava i traži izlazak iz društva na način da to društvo otkupi akcije, kako to propisuju odredbe ZPD-a.

U konkretnom slučaju skupština akcionara tužene je donijela odluku o prodaji dijela imovine tužene, nakon čega je tužilac postavio zahtjev kao nesaglasnom akcionaru, da mu društvo otkupi akcije. Prilikom donošenja odluke obzirom da je ista donesena na osnovu procjene koja je predmet prodaje procijenila tako da vrijednost tih nekretnina ne prelazi iznos od 30%, to skupština i nije postupala u smislu odredbi člana 434 ZPD-a.

Međutim, kako je tužilac smatrao da je predmet prodaje potcjenjen, odnosno da vrijednost prizemlja i I sprata prelazi 30% knjigovodstvene vrijednosti, te da je tužena odnosno direktor odbio zahtjev za otkup akcija, to je tužiocu jedino i preostalo da svoja prava ostvaruje u sudskom postupku, gdje je i utvrđeno da je vrijednost predmeta prodaje i davanja u zakup prelazi 30%, to shodno odredbama člana 435 ZPD-a tužiocu kao nesaglasnom akcionaru pripada pravo da mu tužena i otkupi akcije.

Iz navedenog sud i ne može prihvatiti tvrdnje tužene da ovdje nije riječ o sticanju i raspolaganju imovinom velike vrijednosti, obzirom da su ove tvrdnje u suprotnosti sa provedenim dokazima tokom postupka.

Takođe ne mogu se prihvatiti tvrdnje tužene da ne postoji odluka tužene o sticanju i raspolaganju imovinom velike vrijednosti, jer je nesporno da je skupština tužene na svojoj sjednici donijela odluku o prodaji dijela imovine tužene, za koju odluku je sud i utvrdio tokom postupka da se istom raspoložuje imovinom preko 30%.

Potrebno je i navesti da je tuženi u isto vrijeme kada je donesena odluka skupštine o prodaji dijela imovine, zajedno sa ponudom o prodaji ponudio na zakup II sprat istog objekta bez odluke skupštine akcionara tužene ili bilo kod drugog organa tužene, da je istog dana kod istog notara zaključen ugovor o prodaji i zakupu sa Vodovod-om Banjaluka, pa je sasvim jasno da je ovakvim postupanjem tužene raspolagano preko 35% imovine tužene, dakle raspolagano je imovinom tužene bez odluke organa tužene, pa i ovakvo raspolaganje tužene

propisano je u odredbi člana 433 stav 1 i 2 ZPD-a, iz kojeg razloga je sud prigovore tužene odbio kao neosnovane.

Tvrđnje tužene da je tužilac morao pobijati navedenu odluku sud ne može prihvatiti obzirom da je zabranjeno zakonom nesaglasnom akcionaru da pobija odluku društva na kojoj zasniva to svoje pravo kako je to propisano članom 435 stav 3 ZPD-a.

Pozivanje tužene na predmete broj 610 Ps 011076 17 PŽ i 570 Ps 115597 18 Ps, u smislu da nije bilo odluke skupštine za raspolaganje imovinom velike vrijednosti sud ne može prihvatiti, jer kako je to već prethodno navedeno, skupština tužene je donijela odluku o raspolaganju imovinom velike vrijednosti, koja se odnosi na prodaju prizemlja i I sprata, dok za davanje u zakup II sprata nije bilo nikakve odluke organa tužene iako odredbe 433 ZPD-a ne propisuju da mora postojati odluka nego propisuju prenos ili više povezanih prenosa putem prodaje, zakupa, razmjene, zaloga ili hipoteke, dakle navedene odredbe ZPD-a jasno propisuju šta se podrazumijeva pod sticanjem i raspolaganjem imovinom velike vrijednosti, a kako je tokom postupka jasno utvrđeno da je tužene prodajom prizemlja i I sprata te davanja u zakup II sprata, raspolagala imovinom velike vrijednosti to se ne mogu prihvatiti tvrđnje tužene da nije bilo raspolaganja imovinom velike vrijednosti.

Činjenica da tužena nije postupala u skladu sa odredbom člana 434 ZPD-a, ne utiče na pravo tužioca da kao nesaglasni akcionar traži otkup akcija putem suda, a kako je to isti i učinio.

Odredbe člana 293-297 ZPD-a govore o ništavosti pobijanja odluke skupštine akcionara društva jer su jasno propisani opšti uslovi za pobijanje odluka a gdje nije propisana situacija da skupština akcionara ne postupa po odredbama člana 434 ZPD-a pa samim tim nema osnova ni uslova za podnošenje tužbe u smislu odredbe člana 295-297 ZPD-a.

Tačna je tvrđnja tužene da sud nema nadležnost da mijenja karakter odluke skupštine akcionara tužene, to sud ovom odlukom i ne čini, nego samo konstatuje da je donesena odluka skupštine za prodaju dijela poslovnog prostora tužene te davanje u zakup drugog sprata poslovnog prostora tužene raspolagano imovinom preko 30% te da tužiocu kao nesaglasnom akcionaru pripada pravo na isplatu njegovih akcija, pa prema tome predmetna odluka ostaje na snazi ona je realizovana i sud se ne upušta u tom smislu u zakonitost navedene odluke niti je bilo ko osporavao njenu zakonitost u ovom ili bilo kom drugom postupku.

Tvrđnje tužene da u podnesku predat na ročištu od 27.09.2018. godine od strane tužioca da isti proširuje činjenični osnov tužbe i da se u stvari iz tog podneska jasno vidi da je riječ o novoj tužbi da je ista podnesena kada je zakupni odnos raskinut, sud ne može prihvatiti obzirom da je riječ o aktivnosti tužene na davanje u zakup istom društvu drugog sprata dijela poslovne zgrade tužene, koji ugovor je zaključen kod istog notara istog dana zajedno sa ugovorom o prodaji a za koji ugovor nije postojala odluka skupštine, nego je javnim pozivom obuhvaćen i zakup drugog sprata poslovne zgrade tužene, dakle radi se o aktivnostima tužene propisane odredbom člana 433 stav 2 ZPD-a, a u vezi sa stavom 1 istog člana gdje je tužena mimo odluke skupštine

izdala u zakup II sprat poslovne zgrade tužene, istom društvu istog dana kada je i prodala dio svoje imovine, pa se ovdje ne radi o nikakvoj novoj tužbi niti o preinačenju tužbe nego je riječ o činjenici da je tužena osim prodaje dijela imovine koja je bila na skupštini dala u zakup istom društvu II sprat poslovne zgrade tužene, te zbog svih tih aktivnosti tužilac je podnio zahtjev kao nesaglasni akcionar za otkup akcija, a predmetnu činjenicu zakupa tužilac nije ni znao u momentu podnošenja zahtjeva, niti u momentu podnošenja tužbe, jer ista nije ni išla na skupštinu niti je bila predmet razmatranja na organima tužene, a sve ove aktivnosti tužene jasno govore da je tužena raspolagala sa svojom imovinom kako to propisuju odredbe člana 433 ZPD-a.

Imajući u vidu da je Vrhovni sud RS u svom Rješenju od 12.11.2021. godine te Viši privredni sud od 28.06.2022. godine naveo da je izostalo izjašnjenje prvostepenog suda na žalbene navode koji se ogledaju u tome da u momentu kada je tužilac u podnesku od 27.09.2018. godine naveo i činjenicu da je tuženi u momentu kada je donesena odluka o prodaji dijela imovine tužene a koji se odnosi na prizemlje i prvi sprat Vodovodu ad Banja Luka, tuženi dao u zakup, bez odgovarajuće odluke organa tužene u tom smislu, drugi sprat, te istog dana zaključio ugovore o prodaji i zakupu predmetnih poslovnih prostorija tužene, a da je u julu mjesecu iste godine prije podneska raskinut predmetni ugovor o zakupu te kako ta činjenica utiče na osnovanost tužbenog zahtjeva, potrebno je istaći sledeće:

Odredbama ZPD-a, članom 433 stav 1 ZPD-a propisano je da pod sticanjem i raspolaganjem imovine velike vrijednosti privrednog društva u smislu ovog Zakona smatra se prenos ili više povezanih prenosa čiji je predmet sticanje i raspolaganje od privrednog društva imovine čija tržišna vrijednost u trenutku donošenja odluke predstavlja najmanje 30 % od knjigovodstvene vrijednosti imovine iskazane na poslednjem bilansu stanja. Nadalje u stavu 2 istog člana propisano je između ostalog da sticanje ili raspolaganje imovine velike vrijednosti podrazumijeva između ostalog prodaja, zakup i sl.

Prema tome iz navedene odredbe Zakona jasno proizilazi da bi se moglo govoriti o sticanju i raspolaganju imovine velike vrijednosti potrebno je da se raspoláže imovinom društva čija imovina u trenutku donošenja odluke predstavlja 30 % ili veću od knjigovodstvene vrijednosti imovine društva prema poslednjem godišnjem bilansu stanja, što znači da je ključan element taj da bi se moglo govoriti o sticanjem i raspolaganjem velike imovine taj da u momentu donošenja odluke društvo raspoláže sa imovinom 30 % ili većom od knjigovodstvene vrijednosti društva prema poslednjem godišnjem bilansu stanja. U konkretnom slučaju nesporno je utvrđeno u ranijem postupku a što su potvrdili drugostepeni i revizioni sud u svojim rješenjima da tužena nije postupala u smislu odredbi ZPD-a kada je donosila predmetne odluke niti je za zakup donijela bilo kakvu odluku pa kako je istog dana kod notara tj. 31.08.2017. godine zaključen kako ugovor o prodaji tako i ugovor o zakupu, dakle tužena je raspolagala imovinom društva čija vrijednost u momentu zaključenja ugovora prelazi 30 % od knjigovodstvene vrijednosti društva prema posljednjem godišnjem finansijskom bilansu stanja, a kako to propisuje odredba člana 433 ZPD-a. Prema tome, ovdje je odlučna činjenica ta da je tužena raspolagala imovinom velike vrijednosti bez postupanja

u skladu sa odredbama ZPD-a kako to propisuje odredba člana 434 ZPD-a a za zaključenje ugovora o zakupu nije ni postojala odluka od organa tužene za davanja u zakup, pa činjenica da je nakon skoro godinu dana tužena jednostrano raskinula ugovor o zakupu ne utiče na pravo tužioca da potražuje da na ime naknade vrijednosti akcija kako je to navedeno u izreci obzirom da se ovdje cijeni momenat donošenja odluke odnosno u konkretnom slučaju to je donošenje odluke o prodaji prizemlja i I sprata, te zaključenja ugovora o zakupu kod notara jer momenat donošenja odluke, kako je već prethodno navedeno nije postojao u smislu odredbi člana 434 ZPD-a nego se pristupilo zaključenju ugovora o prodaji prizemlja i prvog sprata i davanja u zakup drugog sprata društvu Vodovodu ad Banja luka a koje radnje tužene predstavljaju sticanje ili raspolaganje imovinom velike vrijednosti kako to propisuje odredba člana 433 ZPD-a. Takođe da ovako postupanje tužene zaista predstavlja raspolaganje imovine velike vrijednosti potvrđuje i činjenica da je u 2018. godini donesena odluka o prodaji dijela imovine tuženog a odnosi se o prodaji drugog sprata društvu Vodovod ad Banja Luka što je i realizovano zaključenjem ugovora od 05.06.2019. godine, dakle sve ovo potvrđuje da je tuženi raspolagao imovinom kako to potpisuju odredbe člana 433 stav 1 ZPD-a.

Što se tiče navoda tuženog da je tužilac preinačio tužbeni zahtjev odnosno da je riječ o nedopuštenom preinačenju sud ne može prihvatiti zato što je do preinačenja došlo nakon što je izvršeno vještačenje po vještaku finansijske struke na okolnosti i u skladu sa uputama iz revizionog i drugostepenog rješenja te da je tužilac bez vještačenja nije mogao ranije odrediti tačnu vrijednost akcija sve dok nije okončano vještačenje, dakle isti nije mogao preinačiti tužbu ranije iz kojeg razloga je sud u smislu odredbe člana 57 stav 4 tačka 1 ZPP-a dozvolio preinačenje tužbe kako je to uradio tužilac.

Tvrđnje tužene da donošenje odluke o raskidu ugovora o zakupu kao i zaključenje ugovora o zakupu ne predstavlja povezani posao, sud ne može prihvatiti iz svih prethodno navedenih razloga u ovoj presudi, jer nesporno je da je odluka o prodaji prizemlja i prvog sprata donesena na skupštini društva nakon čega je u isto vrijeme zaključen ugovor o prodaji prizemlja i prvog sprata i ugovor o zakupu kod istog notara s tim da za ugovor o zakupu nije postojala nikakva odluka organa o davanju u zakup drugog sprata, pa kako su ovo sve nesporne činjenice jasno govore da je tužena raspolagala imovinom velike vrijednosti na način kako je to opisano u prethodnom dijelu ove presude, dakle riječ je o povezanim pravim poslovima koji su imali za posledicu to da je tužena zaključenjem predmetnih pravni poslova raspolagala imovinom preko 30% odnosno raspolagala je imovinom velike vrijednosti kako to potpisuje odredba člana 433 stav 1 ZPD-a.

Tvrđnje tužene da tužilac nije aktivno legitimisan iz razloga što tužilac nije dokazao da je isti akcionar tužene sud ne može prihvatiti iz razloga što iz svih provedenih dokaza a naročito zaključka generalnog direktora tužene u to vrijeme, zapisnika sa sjednice skupštine akcionara koji je sačinjen kod notarke Slobodanke Gvozden, jasno proizilazi da je tužilac akcionar tužene sa 286382 akcije odnosno 17,37% akcija tužene odnosno drugi akcionar tužene koji zapisnik ima karakter javne isprave, zatim iz zahtjeva upućen od strane tužioca tuženoj za

ostvarivanje prava nesaglasnih akcionara od 29.05.2017. godine, jasno govori o tome da je tužilac akcionar tužene sa 286 382 akcija odnosno 17,37% koja činjenica nije bila sporna ni tokom čitavog prethodnog postupka niti je bila sporna u toku ovog postupka sve do završne riječi kada je tuženi u završnoj riječi osporio legitimaciju tužioca na navedeni način.

Tvrdnje tužene da tužilac nije dokazao navode o povezanom prenosu obzirom da je tek u podnesku od 27.09.2018. godine naveo i činjenicu postojanja ugovora o zakupu koji je raskinut u julu 2018. godine, sud se ovom spornom činjeničnom pitanju jasno oglasio u prethodnom dijelu presude te i ovim putem navodi da je odlučujuća činjenica ta da je upravo zbog toga što nije postojala odgovarajuća odluka organa tužene za davanje u zakup drugog sprata niti je postojalo odgovarajuće postupanje tužene pogledu donošenja odluka o raspolaganju imovinom tužene koja se odnosu na prodaju prizemlja i prvog sprata uslovalo to da isti nisu doneseni istog dana ali su isti zaključeni istog dana kod istog notara, pa ta činjenica upravo govori o tome da je riječ o povezanim poslovima kako to propisuju odredbe člana 433 ZPD-a je nesporno da je tuženi u momentu zakazivanja skupštine akcionara tužene niti u momentu donošenja odluka o prodaji dijela imovine tužene niti na samoj sjednici niti u materijalima za sjednicu nije navođenja namjera davanja u zakup drugog sprata poslovnog prostora tužene nego se o tome naknadno saznalo, raspisivanjem javnog poziva, te konačno zaključivanjem ugovora, pa iz tog razloga je i bilo takvo postupanje tužioca navodeći postojanje ugovora o zakupu u podnesku od 27.09.2018. godine. Međutim, ovdje nije odlučujuća činjenica ta da li je tužilac i kada saznao za postojanje ugovora o zakupu, nego je odlučujuća činjenica ta da li je u vrijeme donošenja odluke o prodaji dijela imovine tužene, donesena odluka i o davanju u zakup drugog sprata poslovnih prostorija tužene odnosno da li su ovo povezani pravni poslovi odnosno da li su ovo povezani prenosi koji ima u vidu odredba člana 433 stav 1 ZPD-a.

Kada se ima u vidu sve prethodno navedeno a naročito svi provedeni dokazi u postupku jasno proizilazi da je tuženi u isto vrijeme realizovao prodaju prizemlja i prvog sprata te davanjem u zakup drugog sprata istom pravnom licu a što za posljedicu ima da je na taj način tuženi raspolagao imovinom velike vrijednosti kako to propisuje odredba člana 433 ZPD-a iz kojeg razloga sud tvrdnje tužene i ne može prihvatiti.

Tačne su tvrdnje tužene da se prodaja drugog sprata koja je vršena na osnovu odluke iz decembra 2018. godine ne može vezivati za prodaju prizemlja i prvog sprata, međutim navedena prodaja govori upravo o tome da je namjera tužene bila ta da istom društvu proda i drugi sprat, te da je davanje u zakup i kasnije raskidanje ugovora o zakupu, bez odgovarajuće odluke tužene imalo za cilj da se društvu „Vodovod“ ad Banja Luka omogući korištenje i drugog sprata što je na kraju rezultiralo zaključenjem i prodajom drugog sprata tom društvu.

Tvrdnje tužene da se nisu stekli uslovi za podnošenje predmetne tužbe obzirom da nije ispunjen uslov a to je raspolaganje imovinom velike vrijednosti sud ne može prihvatiti obzirom da iz prethodnog navedenog jasno proizilazi da je tužena donošenjem odluke prodaji prizemlja i prvog sprata, te istovremeno zaključenje ugovora o zakupu drugog sprata sa istim društvom, raspolagala

imovinom velike vrijednosti obzirom da navedena imovina prelazi 30% knjigovodstvene vrijednosti imovine tužene, a sve je to već prethodno navedeno u ovoj presudi.

Tvrđnje tužene vezano za činjenicu utvrđivanja vrijednosti akcija tužene na dan 18.04.2017. godine sud je posebno obrazložio u prethodnom dijelu presude pa u ovom dijelu neće posebno obrazlagati.

Tvrđnje umješača o teškoj finansijskoj situaciji tužene o izbjegavanje stečaja na tuženim da bi se dosuđivanjem iznosa tužioca tužena dovela u još težu situaciju, da društvo „Vodovod“ ad Banja Luka nikad nije ušao u posjed ovog sprata, da se ne radi o povezanim prenosima sud ne može prihvatiti iz prethodno navedenih razloga a posebno ističe da teška finansijska situacija tužene i eventualno nastala teška situacija nije od značaja prilikom donošenja odluke u ovoj pravnoj stvari obzirom da to nisu odlučne činjenice koje propisuje tada važeće odredbe ZPD-a, takođe činjenica da li je tužena uvela u posjed društvo „Vodovod“ ad Banja Luka nije od značaja obzirom da je nesporna činjenica i namjera tužene i tog društva da se tom društvu omogući i korištenje drugog sprata, poslovnih prostorija tužene a kasnije i prodaja što je i rezultiralo zaključenjem ugovora 2019 godine.

Što se tiče tvrdnji tužene da bi se usvajanjem odluke društvo dovelo u teži finansijski položaj, ovi navodi nisu od značaja za drugačiju odluku suda niti su osnov za osporavanje prava manjinskih akcionara za otkup njihovih akcija jer isto ne propisuje odredbe ZPD-a.

Odluku o troškovima postupka sud je donio primjenom odredbi člana 386 i člana 387 ZPP-a u skladu sa Zakonom o sudskim taksama a koji troškovi se odnose na taksu na tužbu i presudu u iznosu od po 10.000,00 KM te troškove zastupanja tužioca po punomoćniku iz reda advokata a koje troškove je sud dosudio u skladu sa tarifom o nagradi i naknadi troškova za rad advokata a koji troškovi se odnose na: sastav tužbe 1000 bodova, sastav obrazloženog podneska od 27.09.2017.godine 1000 bodova, zastupanje na deset ročišta dana 27.09.2018.godine, 31.10. i 21.12.2018.godine, 16.04.2019. godine, 18.06. i 20.06.2019.godine, 07.12.2022. godine, 13.02., 17.05. 25.05.2023. godine po 1000 bodova odnosno 10000 bodova, pristup na ročište koje nije održano dana 15.04.2019. godine 23.03.2023. godine po 500 bodova odnosno ukupno 1000 bodova, odnosno ukupno 12000 bodova odnosno 24.000,00 KM, sastav obrazloženog podneska od 07.12.2022. godine 1000 bodova odnosno 2.000,00 KM sve ukupno 26.000,00 KM plus 25% na ime paušala daje 6.500,00 KM naknada za vrijeme 16 sati x 30 bodova 480 bodova odnosno 960,00 KM odnosno ukupno 33.460,00 KM plus 17% na ime PDV (PDV br. 502281260006) daje 5.688,20 KM, troškovi vještačenja 1.000,00 KM odnosno ukupno 40.148,20 KM odnosno ukupno 60.148,20 KM a kako je tužilac uspio u parnici u procentu od 99,92% to je sud tužiocu dosudio iznos od 60.100,08 KM a odbio preko dosuđenog iznosa kao neosnovan.

Sud je odbio zahtjev za naknadu troškova postupka koji se odnose na sastav odgovora na žalbu tuženog i umješača po 1500 bodova odnosno 3000 bodova, odnosno 6.000,00 KM, te sastav dogovora na reviziju tuženog i

umješača 1500 bodova odnosno 3000 bodova, odnosno 6.000,00 KM iz razloga što navedene radnje nisu bile nužne niti su ove radnje obavezne.

Sudija
Igor Dabić

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dozvoljena je žalba Višem privrednom sudu u Banjaluci u roku od 15 dana od dana prijema presude. Žalba se podnosi u dovoljnom broju primjeraka.