

**TRGOVAČKI SUD U RIJECI****Zadarska 1-3****51 000 RIJEKA****Posl. br.: VII St-88/10-592****Trgovačko društvo****AUSTROGRAD d.o.o.****u stečaju****51 000 RIJEKA****Prolaz M. K. Kozulich 3****REPUBLIKA HRVATSKA****TRGOVAČKI SUD U RIJECI**

Primljeno iz ruke - preko pošte, dne 07-12-2015 20

Predano na poštu obično-prisp. dne        20

Pošta        R       

Broj primjeraka 1 (33)ilog       

Pristojbe        kuna, u državnim bilježima



# **I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU 01.08. DO 30.11.2015.G. (XVI IZVJEŠĆE)**

1.1. Tokom kolovoza 2015. godine sačinjena je rekapitulacija neprodanih poslovnih i stambenih prostora u centru ZAGRAD, pri čemu se radi:

- o započetim prodajama,
- prostorima u povratu od kupaca koji nisu u mogućnosti platiti preostali dio kupoprodajne cijene,

Dokaz - Prilog 1.: Neprodani poslovno-stambeni prostori,

1.2. Naknadno pronađen poslovni prostor, koji nije bio predmet prodaje, niti je procijenjen, a nalazi se u posjedu HAAB d.d. Zagreb. S razlučnim vjerovnikom je dogovoreno, u cilju smanjenja troškova da će isti izvršiti procjenu nekretnine, te dostaviti stečajnom upravitelju, a isti stečajnom sucu radi utvrđivanja početne prodajne vrijednosti.

Dokaz - Prilog 2.: ZK izvadak,

1.3. Dana 03. rujna 2015.g. dostavljen je dopis vezano za neriješene predmete – započete prodaje, razlučnom vjerovniku tvrtci H-ABDUCO d.o.o. Zagreb (HAAB d.d. Zagreb ustupio sva sumnjiva i sporna potraživanja, te sva prava vezana za predmetno potraživanje),

Dokaz - Prilog 3.: Dopis – neriješeni predmeti,

1.4. Dana 17. rujna 2015.g. dostavljen je dopis – požurnica, razlučnom vjerovniku tvrtci H-ABDUCO d.o.o. Zagreb, vezano za Ispitno ročište na kojem će se ispitati naknadno, u zakonskom roku pristigle tražbine, između ostalog i tražbina razlučnog vjerovnika, koji je u II Višem isplatnom redu prijavio tražbinu u visini od 122.851.412,14 kn, a dosad mu je kroz prodaje poslovnih i stambenih prostora uplaćen iznos od 51.278.030,60 kn.

Dokaz - Prilog 4. : Požurnica,

- 1.5. Dana 24. rujna 2015. godine zaključena je parnica posl. br. 6. P-348/2015-32, između Austrograd d.o.o. u stečaju Rijeka, kao tužitelja protiv tuženika, tvrtke stečajna masa VISIOGRADNJA d.o.o. Zagreb (bivši HABAU d.d. Zagreb), radi osporavanja tražbine tuženika koju je prijavio kod otvaranja stečajnog postupka nad tužiteljem u visini od 28.557.372,05 kn, na način da je sklopljena sudska nagodba kojom je utvrđeno osnovanim osporavanjem iznosa od 22.557.372,05 kn, a priznat dio tražbine u iznosu od 6.000.000,00 kn.  
Dokaz - Prilog 5. Kopija zapisnika sa sudskom nagodbom s ročišta održanog 24.09.15.g.
- 1.6. Dana 30. listopada 2015.g. na Trgovački sud u Rijeci dostavljen je pisani podnesak s pregledom prijave za posebno Ispitno odnosno Izvještajno ročište, na kojem će se ispitati preostale tražbine te donijeti odluka o daljnjem tijeku stečajnog postupka. Obzirom da su sve nekretnine prodane, da se u stečaju ne ostvaruje prihod od zakupa, dok troškovi stečajnog postupka (komunalna i vodna naknada, čišćenje trga, troškovi računovodstva, poreza na tvrtku) i nadalje opterećuju stečajnu masu predložiti će se obustava i zaključenje stečajnog postupka. Posebno ispitno odnosno izvještajno ročište održati će se 08. prosinca 2015.godine.
- 1.7. Dana 30. listopada 2015.g. završena je parnica posl. br.: 11 P-483/2014-160, u kojoj su GARAŽE RIJEKA d.o.o. Rijeka, kao tužitelj tužile Austrograd d.o.o. u stečaju kao prvotuženika, odnosno K. H. P. d.o.o. Rijeka, kao drugotuženika, (prvotuženik je odmah priznao tužbeni zahtjev), presudom u korist tužitelja.  
Dokaz - Prilog 6.: Kopija presude posl. br.: 11 P-483/2014-160

## II STANJE STEČAJNE MASE

- 2.1. Dana 08. rujna 2015. godine, Trgovački sud u Rijeci donio je ZAKLJUČAK kojim je utvrđeno da je kupac ERGOMED d.o.o. Zagreb, Gračanska 12 položio kupovninu u iznosu 1.060.000,00 kn, za nekretninu: poduložak 92, 92. etaža, stan G/S 301 na trećem, površine katu jugoistočne stambeno poslovne zgrade, veličine 88,64 m<sup>2</sup>. Dana 08. rujna potpisan je primopredajni zapisnik o primopredaji stana kupcu ERGOMED d.o.o. Zagreb.  
Dokaz: Prilog 7. Zapisnik o primopredaji,
- 2.2. Dana 15. listopada 2015. godine održano je ročište za diobu kupovnine, pri čemu je razlučni vjerovnik namiren iznosom od 793.708,49 kn, a stečajni dužnik iznosom od 266.291,51 kn (s PDV-eom).
- 2.3. Stanje stečajne mase na dan 30. studeni iznosi na deviznom računu S= 55.000,00 Eur, odnosno S= 1.526.830 kn na kunskom računu.
- 2.4. Do danas su podmirene tražbine I Višeg isplatnog reda u visini od 2.304.710,70 kn, odnosno u cijelosti.  
Dokaz – Prilog 8.: Izvadak iz diobenog popisa.

- 2.5. Pored tražbina I Višeg isplatnog reda podmirene su obveze prema RAZLUČNOM vjerovniku (HAAB d.d. Zagreb, pa pravni slijednik H-ABDUKO d.o.o. Zagreb) u visini od 51.278.030,60 kn, zaključno do 31. listopada 2015.g.

Dokaz – Prilog 9. Izvadak iz poslovnih knjiga stečajnog dužnika

- 2.6. Pripremljen je nakon dugotrajnog dogovaranja među suvlasnicima, prijedlog novog međuvlasničkog ugovora, kojem će pristupiti i GARAŽE RIJEKA, obzirom da se radi o jedinstvenoj građevinskoj cjelini. Dosad su međuvlasnički ugovor konzumirali, isključivo suvlasnici – vlasnici poslovnog i/ili stambenog prostora.

Dokaz – Prilog 10. : Prijedlog međuvlasničkog ugovora,

### III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI

- 3.1. U narednom razdoblju, uz napomenu da su prodane sve nove nekretnine, odnosno nekretnine koje su ostvarile prihod, kroz davanje u zakup istih, kojim su se dijelom pokrivali troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase, poduzeti će se u narednih mjesec dana, slijedeće aktivnosti:

- zaključiti poslovne knjige, zaključno s 31. prosinca 2015. godine,
- dostaviti požurnicu razlučnom vjerovniku za nastavak prodaje započetih prodaja (zaključeni predugovori o prodaji, odnosno kupoprodajni ugovori prije otvaranja stečajnog postupka), obzirom da isti predmetnu prodaju blokira od preuzimanja imovine od strane pravnog prednika, Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb,
- nastaviti započete pamične postupke,
- predložiti zaključenje stečajnog postupka, kako bi se zaustavila plaćanja obveza /komunalna i vodna naknada, troškovi računovodstva, porez na tvrtku, troškovi grijanja/ hlađenja, pričuve, te čišćenja zajedničkih prostorija), te time i smanjenje stečajne mase stečajnih vjerovnika.

**Za AUSTROGRAD d.o.o. u stečaju**

  
AUSTROGRAD d.o.o.  
- u stečaju -  
RIJEKA

Unit	Type of object	Description	(m2)
6.	poslovni prostor	pp br. 2 u prizemlju	176,82
7.	poslovni prostor	pp br. 3 u prizemlju	116,56
113.	stan	113. etaža, G/S - 510	75,89
21.	stan	21. etaža, D/PS 102	73,64
12.	skladišni prostor	S-PP 2-1 na prvom katu sjeverne poslovno stambene zgrade	169,81
34.	poslovni prostor	Jl-PP 5-0 u prizemlju jugoistočne poslovno stambene zgrade	31,45
28.	poslovni prostor	Jl-TP 1-0 u prizemlju jugoistočne poslovno stambene zgrade	367,50
29.	poslovni prostor	Jl-TP 2-0 u prizemlju jugoistočne poslovne stambene zgrade	382,10
112	stan	G/S 509 na 5. katu jugozapadne poslovno stambene zgrade	54,81
36.	poslovni prostor	Jl-TP 1-1 na prvom katu jugoistočne poslovno stambene zgrade	1.118,45
		.	
44.	poslovni prostor	Jl-PP 8-2 na drugom katu jugoistočne poslovno stambene zgrade	36,70
48.	poslovni prostor	Jl-PP 1-3 na trećem katu jugoistočne poslovno stambene zgrade	142,21
54.	poslovni prostor	Jl-PP 7-3 na trećem katu jugoistočne poslovno stambene zgrade	37,67

61.	poslovni prostor	Jl-PP 1-4 na četvrtom katu jugoistočne poslovno stambene zgrade	142,21
71.	poslovni prostor	Jl-PP 11-4 na četvrtom katu jugoistočne poslovno stambene zgrade	13,57
72.	poslovni prostor	Jl-PP 12-4 na četvrtom katu jugoistočne poslovne stambene zgrade	13,51
75.	poslovni prostor	JZ-UG.OB. 1 u prizemlju jugozapadne poslovno stambene zgrade	79,13
	UKUPNO		3.032,03

## Pregled zemljišnih knjiga

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U RIJECI  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
Stanje na dan: 06.10.2015.

Katastarska općina: RIJEKA  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-3406/2015  
Aktivne plombe:

Broj uložka: 5570  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA  
Poduložak 6

ZK uložak je verificiran

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	1004/1	STAMB. POSL. OBJ. BR. 3 I DVORIŠTE	5738			
		DVORIŠTE	351			
		STAM. POSL. OBJ. BR. 3	5387			

B  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>6. ETAŽA 534/100000</b>		
1.	POSLOVNI PROSTOR BROJ 2 u prizemlju, koji se sastoji od poslovnog prostora i predprostora, sveukupne površine 176.82 m <sup>2</sup> (na nacrtu obojen žutom bojom) što iznosi 534/100 000 idealna dijela objekta.	
<b>1. AUSTROGRAD D.O.O. RIJEKA, IVANA PAVLA II 3 1/1</b>		
6.1.	Zaprimljeno 15.12.2009. broj Z-21408/09 Na temelju ovisodne naredbe od 11.prosinca 2009., posl.br.Ovr-4229/09 zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka.	ZABILJEŽBA
7.1.	Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-16856/10 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. VII St-88/10 od 26. listopada 2010. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama Austrograd d. o. o. upisane u A.	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
4.1.	Primljeno, 05.prosinca 2003.Z-13659/03 Na temelju ugovora o ustanovljavanju prava služnosti br.18/01/2003 od 19. ožujka 2003. i suglasnosti Hypo Alpe-Adria-bank d.d. od 27. studenog 2002. uknjižuje se pravo služnosti na k.č.br. 1004/1 u svrhu polaganja kablenskog priključka i pravo služnosti za održavanje i opsluživanje za korist:		SLUŽNOST
<b>1. HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37</b>			
2.1.	<b>Na udio pod rednim brojem 6.</b> Primljeno, 25. ožujka 2004. Z-3560/04 Na temelju ugovora o izdavanju devizne garancije br. 031-16/2004 sa sporazumom o osnivanju založnog prava od 10. ožujka 2004. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisane u A I za iznos kredita od 12.000.000.00 EUR, i temeljem ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj 031-16/2004 za iznos od 3.000.000.00 EUR uvećano za ugovornu kamatu, zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, za korist:		GLAVNI ULOŽAK
<b>2. H-ABDUCO D.O.O. ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A</b>			

SPOREDNI ULOŠCI 3708,

Početna stranica

Pretraživanje

ZK uložci

Poduložci KPU

Statusi Z predmeta

Statistika prijepisa

Glavne knjige

Knjige položenih ugovora

Pomoć

Rječnik pojmova

Općenito

Uvjeti korištenja

Statistička izvješća

Kontakt

Linkovi

Pregled katastra

OIB: 13667298928

4971,5441, PU 57 I PU  
3363 OVE K.O.**3.1. Na udio pod rednim brojem 6.**

ZABILJEŽUJE SE OVRŠIVOST TRAŽBINE

**5.1. Na udio pod rednim brojem 6.**

8.169.953,46 KN

Zaprimljeno 03.03.2010. broj Z-3547/10 (Z-21408/09)

Na temelju ovog rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-4229/09 od 26. veljače 2010. uknjižuje se pravo zalog na predmetne nekretnine upisane u A, radi osiguranja u ukupnom iznosu od 8.169.953,46 KN sa zakonskom zateznom kamatom kao i troškovima ovog postupka, za korist:

1. REPUBLIKA HRVATSKA

**5.2. Na udio pod rednim brojem 6.**

Zaprimljeno 03.03.2010. broj Z-3547/10

zabilježuje se ovršivost tražbine.

**Trgovačko društvo  
AUSTROGRAD d.o.o.**

**u stečaju**

**Prolaz M. K. Kozulich 3  
51 000 R I J E K A**

**Tel.: 051 628 910, Fax.: 628 897**

**Žiro-račun : 4133006-1104211556**

**Oib 17711483269**

**Stečajni upravitelj : Zdravko Čupković**

**HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.**

**N/p g-đa Žitnik**

**Slavonska avenija 6**

**10 000 Z A G R E B**

**03.09.2015.g.**

**Predmet: NERIJEŠENI PREDMETI**

**Poštovana g-đo Ružić!**

**Sukladno razgovoru kod Vas 27.08.2015. godine, dostavljam Vam pisanu POŽURNICU za pripremu dogovorenih aktivnosti, kako slijedi:**

**1. AUTROGRAD 2002 d.o.o. Rijeka**

**Trgovačko društvo Austrograd 2002 d.o.o. Rijeka je vratilo sva tri (3) poslovna prostora (roh-bau), te je potrebno da mi dostavite Vašu suglasnost za prodaju i visinu početne prodajne vrijednosti.**

**2. GALIJA NOVA d.o.o. Rijeka**

**Sukladno dogovoru i potvrdi potencijalnog kupca - GALIJA NOVA d.o.o. Rijeka, u svezi otkupne vrijednosti - 127.000,00 Eur bez PDV-ea, pri čemu od predmetnog iznosa 5,0% ide u korist Austrograd d.o.o. u stečaju, potrebno je da mi u što kraćem roku dostavite BRISOVNU NAMJERU na predmetni iznos.**

**3. PANTHER d.o.o. RIJEKA**

**Sukladno razgovoru, ovdje je potrebno dostaviti pisanu SUGLASNOST kojom ste suglasni da PANTHER d.o.o. Rijeka otkupi skladišni prostor 11. etaža, veličine 180,41 m2, po ugovorenoj vrijednosti s PDV-eom, od 94.810,00 Eur (dio kupoprodajne cijene plaćen kroz predujam od 20.000,00 Eur + 5.308,34 Eur).**



*PANTHER je spreman platiti preostali dio kupoprodajne cijene u visini od 69.501,66 Eur, dok bi poslovni prostor - 75. etažu vratio u stečajnu masu.*

*Pored pisane suglasnosti, temeljem koje ću sačiniti Aneks ugovora o prodaji za 11. etažu i 75. etažu, potrebno je dostaviti i BRISOVNU NAMJERU kojom potvrđujete da ste spremni izdati BRISOVNO OČITOVANJE po uplati preostalog dijela kupoprodajne vrijednosti.*

*Napomena: U preostalom dijelu kupoprodajne cijene od 69.501,66 Eur nalazi se 13.900,33 Eur Pdv-ea, dok se iznos od 55.601,33 Eura se dijeli 95,0% H-ABDUKO d.o.o. a 5,0% Austrograd d.o.o. u stečaju.*

#### **4. EUROPATRADE d.o.o. SESVETE, Rimski put bb**

*Iako smo više puta zatražili plaćanje i poslali BRISOVNU NAMJERU, trgovačko društvo EUROPATRADE d.o.o. ESVETE je istu ignoriralo. PREDLAŽEM, obzirom da je poslovni prostor u vlasništvu EUROPATRADE d.o.o. SESVETE, da kao RAZLUČNI VJEROVNIK predmetni dug naplatite prodajom u OVRŠNOM POSTUPKU.*

#### **5. EDUARD POPOV – 112. ETAŽA – G/S 509**

*Potrebno je dostaviti BRISOVNU NAMJERU / s diskontom ili bez – Vaša odluka/.*

#### **6. ANTON BERIŠIĆ – 34. ETAŽA – JI – PP 5-0**

*Potrebno je dostaviti BRISOVNU NAMJERU / s diskontom ili bez – Vaša odluka/.*

#### **7. GRUPA V d.o.o. Rijeka**

*Traži smanjenje preostalog dijela kupoprodajne cijene. Predlažem izdavanje BRISOVNE NAMJERE, uz Vašu odluku o visini odobrenog diskonta.*

#### **8. TRAŽBINA HYPO ALPE ADRIA BANK - POŽURNICA**

*Dana 22. studenog 2010. godine zaprimljena je tražbina HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, zastupana po OD KOVAČEVIĆ – KOREN i partneri iz Rijeke, Supilova broj 6/III, kao PRIJAVA TRAŽBINE I OBAVIJEST O RAZLUČNOM PRAVU, u visini od 122.851.412,14 kn, te je ista zavedena pod rednim brojem 51.*

Obzirom da HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb nije dostavila predmetnu procjenu, a međuvremenu je tvrtka H-ABDUCO d.o.o. Zagreb preuzeo sve tražbine HAAB d.d. Zagreb, dostavljamo Vam pisani zahtjev za PROCJENU dijela tražbine koja neće biti naplaćena kroz prodaju nekretnina na kojima je upisano razlučno pravo.

Uz napomenu da je dosad unovčeno i plaćeno nekretnina u ukupnoj vrijednosti od cca 50.486.030,60 kn /kartica partnera u prilogu/, da je prodana i plaćena 92. etaža, od čega cca 800.000,00 kn će biti uplaćeno u Vašu korist, dok se od prodaje preostalih prostora očekuje prihod od cca 21.000.000,00 kn (2.800.000,00 Eur = 2.800 m<sup>2</sup> x 1.000,00 Eur), dostavljam ZAMOLBU za dostavu Vaše procjene naplate kako bi u što kraćem vremenu održali Ispitno ročište i utvrdili konačni pregled prijavljenih i priznatih tražbina.

U očekivanju da ćete u kratkom roku dati odgovor i riješiti gornja pitanja, a sve s ciljem što brže prodaje preostalih nekretnina u sklopu poslovno-stambenog centra ZAGRAD, unaprijed se zahvaljujem i ostajem

S poštovanjem,

**Stečajni upravitelj v.r.**

**Trgovačko društvo  
AUSTROGRAD d.o.o.**

**u stečaju**

**Prolaz M. K. Kozulich 3  
51 000 R I J E K A**

**Tel.: 051 628 910, Fax.: 628 897**

**Žiro-račun : 4133006-1104211556**

**Oib 17711483269**

**Stečajni upravitelj : Zdravko Čupković**

**Trgovačko društvo  
H – A B D U C O d.o.o.  
N/p g-đa Ružić  
Slavonska avenija 6  
10 000 Z A G R E B**

**17.09.2015.g.**

**Predmet: TRAŽBINA HYPO ALPE ADRIA BANK - POŽURNICA**

*Poštovana g-đo Ružić*

*Prošle godine 05. prosinca 2014.g. dostavio sam vam pisani podnesak, koji ponavljam:*

*Dana 22. studenog 2010. godine zaprimljena je tražbina HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb, Slavonska avenija 6, zastupana po OD KOVAČEVIĆ – KOREN i partneri iz Rijeke, Supilova broj 6/III, kao PRIJAVA TRAŽBINE I OBAVIJEST O RAZLUČNOM PRAVU, u visini od 122.851.412,14 kn, te je ista zavedena pod rednim brojem 51.*

*1. Ispitno i Izvještajno ročište održano je 15. studenog 2010. godine, dok je predmetna tražbina trebala biti ispitana na 2. Ispitnom ročištu, te je sukladno Stečajnom zakonu, HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb dostavljen zahtjev za preciziranje visine tražbine u II. Višem isplatnom redu, obzirom da HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb ima razlučno pravo upisano na svim nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika, pri čemu je dužno dostaviti procjenu dijela tražbine koji neće biti namiren kroz prodaju nekretnina.*

*Obzirom da HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. Zagreb nije dostavila predmetnu procjenu, a međuvremenu je tvrtka H-ABDUCO d.o.o. Zagreb preuzeo sve tražbine HAAB d.d. Zagreb, dostavljamo Vam pisani zahtjev za PROCJENU dijela tražbine koja neće biti naplaćena kroz prodaju nekretnina na kojima je upisano razlučno pravo.*

*Uz napomenu da je dosad unovčeno i plaćeno nekretnina u ukupnoj vrijednosti od cca 50.000.000,00 kn /kartica partnera u prilogu/, te da je stečajni upravitelj dospio mu posjed dokumenta – Ugovor o blokiranom deviznom depozitu broj 710053, od 17.07.2003. godine kojim su deponirana - oročena sredstva u visini od 2.304.057,81 Eur, pri čemu su predmetna sredstva deponirana do 01.04.2017. godine, (kopija ugovora u prilogu), očekujemo da nam u što kraćem vremenu dostavite Vašu procjenu visine TRAŽBINE koja neće biti naplaćena kroz prodaju imovine stečajnog dužnika na kojoj postoji upisano razlučno pravo.*

*Pored navedenog, upućujem zamolbu za dostavu korigirane (nove) procjene, koja nam je potrebna zbog korekcije preostale vrijednosti (kupoprodajne cijene prema kupcima nekretnina koji su već platili dio kupoprodajne cijene.*

*U očekivanju dostave nove procjene vrijednosti neprodanih nekretnina, procjene dijela TRAŽBINE koja se neće naplatiti kroz sudske prodaje, kao i odgovora u svezi deponiranih sredstava, unaprijed se zahvaljujem i ostajem*

*S poštovanjem,*

***Stečajni upravitelj v.r.***

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Posl. br.: 6. P – 348/2015 - 32

ZAPISNIK  
od 24. rujna 2015. godine

o održanom ročištu kod Trgovačkog suda u Rijeci.

Nazočni od suda:

Tamara Jugo Smoljanović – sudac

Sanela Uzelac – zapisničar

Pravna stvar:

Tužitelj: AUSTROGRAD d.o.o. u stečaju, Rijeka

Tuženik: STEČAJNA MASA VISIOGRADNJA  
d.o.o. Zagreb

Radi: utvrđenja

Sudac otvara glavnu raspravu u 11,15 sati i objavljuje predmet raspravljanja.

Rasprava je javna.

Utvrdjuje se da su pristupili:

Za tužitelja: pun. Nenad Nedeljković, odv. u Rijeci, punomoć u spisu

Za tuženika: pun. Ante Župić, odv. u Zagrebu, punomoć u spisu

Pun. tužitelja izjavljuje da je ponovno izvršio provjeru financijske i poslovne dokumentacije kod tužitelja te je utvrdio da je prijava tražbine tuženika u jednom dijelu osnovana. Radi se o iznosu koji bi s obračunatim zateznim kamatama do dana otvaranja stečaja iznosio 6.000.000,00 kuna. Sijedom navedenog tužitelj predlaže da se u ovom predmetu sklopi sudska nagodba i to na način da se utvrdi da je osnovano osporavanje tražbine tuženika kao stečajnog vjerovnika i to tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 22.557.372,05 kuna. Za preostali iznos od 6.000.000,00 kuna tražbina bi ostala utvrđenom te bi u tom dijelu stečajni upravitelj tužitelja ispravio tablice i priznao tuženiku osnovanost tražbine drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 6.000.000,00 kuna. Budući parnični troškovi u ovom predmetu u bruto iznosu iznose cca 80.000,00 kuna, ukoliko tuženik prihvati ovaj prijedlog za sklapanje sudske nagodbe tužitelj se obvezuje istom isplatiti parnični trošak u iznosu od 40.000,00 kuna. Ukoliko tuženik ne prihvati ovaj prijedlog tužitelj predlaže da se nastavi sa provođenjem dokaznog postupka te da se izvede dokaz saslušanjem stečajnog upravitelja tužitelja te podredno dokaz vještačenjem.

Tuženik navodi da je njegova tražbina osnovana u cijelosti u iznosu od 28.557.372,05 kuna, a što je utvrđeno i ovršnom ispravom. Međutim, budući da nema sredstava za isplatu vjerovnicima drugog isplatnog reda dok je na svoj imovini stečajnog dužnika upisano založno pravo prvog reda u korist banke, to tuženik ne vidi postojanje daljnjeg interesa za vođenje ovog spora pa isključivo iz tih razloga je spreman sklopiti sudska nagodbu prema kojoj bi se utvrdilo osnovanim potraživanje drugog višeg isplatnog reda tuženika u iznosu od 6.000.000,00 kuna uz obvezu tužitelja da plati tuženiku 40.000,00 kuna na ime prouzročenih troškova postupka.

Punomoćnik tužitelja i punomoćnik tuženika sklapaju sljedeću

## SUDSKU NAGODBU

### Članak 1.

Utvrđuje se da je osnovana tražbina stečajnog vjerovnika STEČAJNA MASA VISIOGRADNJA d.o.o. Zagreb, Draškovićeve 23 u stečajnom postupku nad društvom AUSTROGRAD d.o.o. Rijeka, Prolaz M. K. Kozulić 3 i to tražbina drugog višeg isplatnog reda u iznosu od 6.000.000,00 kuna.

### Članak 2.

Tuženik STEČAJNA MASA VISIOGRADNJA d.o.o. Zagreb, Draškovićeve 23 povlači prijavu tražbine pod rednim brojem 23. u stečajnom postupku nad društvom AUSTROGRAD d.o.o. Rijeka, Prolaz M. K. Kozulić 3 i to u dijelu koji prelazi iznos utvrđene osnovane tražbine od 6.000.000,00 kuna.

### Članak 3.

Tužitelj je dužan naknaditi tuženiku prouzročeni parnični trošak u iznosu od 40.000,00 kuna u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja ove nagodbe.

### Članak 4.

Stranke izjavljuju da ova sudska nagodba ima za njih značenje pravomoćne i ovršne sudske presude, da su je pročitale i razumjele te da stoga u znak prihvatanja prava i obveze istu potpisuju.

Dovršeno u 11,45 sati.

SUDAC  
Tamara Jugo Smoljanović

STRANKE  
Za tužitelja:  
pun. Nenad Nedeljković,  
odvjetnik u Rijeci



ZAPISNIČAR  
Sanela Uzelac

Za tuženika:  
pun. Ante Župić,  
odvjetnik u Zagrebu





REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadarska 1 i 3

## U IME REPUBLIKE HRVATSKE

### P R E S U D A

Trgovački sud u Rijeci, po sucu Željki Štrk-Vozila kao sucu pojedincu u parničnom predmetu tužitelja GARAŽE RIJEKA d.o.o. RIJEKA, Ivana Pavla II. bb, OIB: 50551993064, zastupanog po Željki Rostaš Blažeković i Margiti Kiš Kapetanović, odvjetnicama iz Odvjetničkog društva Porobija & Porobija iz Zagreba, Iblerov trg 10/VIII, protiv tuženika: 1. AUSTROGRAD d.o.o. u stečaju RIJEKA, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 3, OIB: 17711483269, zastupanog po Nenadu Nedeljkoviću, odvjetniku iz Rijeke, Dolac 8, i 2. K-H-P d.o.o. RIJEKA, Nova Ciottina 1, OIB: 94910551143, zastupanog po Predragu Dželajliji, odvjetniku iz Rijeke, Matije Gupca 3, uz sudjelovanje umješača na strani 1.tuženika GRAD RIJEKA, Korzo 16, OIB: 54382731928, zastupanog po Veljku Kneževiću i dr., odvjetnicima iz Rijeke, Ribarska 4, radi utvrđenja prava građenja i dr., VPS: 100.001,00 kn, nakon glavne i javne rasprave zaključene 18. rujna 2015. god., u prisutnosti punomoćnice tužitelja Margite Kiš Kapetanović, odvjetnice u Zagrebu, i punomoćnika 1.tuženika Nenada Nedeljkovića odvjetnika u Rijeci, punomoćnika 2.tuženika Predraga Dželajlije, odvjetnika u Rijeci, i punomoćnice umješača Senke Perhat, odvjetnice u Rijeci, dana 30. listopada 2015. god.

### presudio je

I. Utvrđuje se da je tužitelj Garaže Rijeka d.o.o. Rijeka, Ivana Pavla II. bb, OIB: 50551993064, temeljem Ugovora o kupoprodaji sklopljenog dana 27. studenog 2007. god. s društvom Austrograd d.o.o. Rijeka, Ivana Pavla II. bb, sada Austrograd d.o.o. u stečaju Rijeka, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 3, OIB: 17711483269, postao nositelj (pored 3/10 prava građenja zasnovanog na k.č.br. 643/7, upisanog u zk.ul. 5496 k.o. Rijeka, koje pravo građenja je upisano u zk.ul. 5507 k.o. Rijeka):

1. prava građenja upisanog u zk. ul. broj 5495 k.o. Rijeka, pri čemu je podzemna građevina - Garaža Stari grad, pripadnost tog prava građenja, zasnovanog na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, kao:

- k.č. br. 458/5 upisana u zk. ul. broj 5697 k.o. Rijeka, u naravi dvorište ukupne površine 5 m<sup>2</sup>;

- k.č. br. 458/2 upisana u zk. ul. broj 5696 k.o. Rijeka, u naravi dvorište i ulica, ukupne površine 173 m<sup>2</sup>;

- k.č. br. 608/4 upisana u zk. ul. broj 3361 k.o. Rijeka, u naravi gradilište, ukupne površine 1270 m<sup>2</sup>;

2. prava građenja upisanog u zk. ul. broj 5451 k.o. Rijeka, pri čemu je podzemna građevina (Garaža Stari grad) pripadnost takvog prava građenja, a to pravo građenja zasnovano je na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, kao:

- k.č. br. 608/1 upisana u zk. ul. broj 5698 k.o. Rijeka, u naravi park i igralište ukupne površine 1825 m<sup>2</sup>;
- k.č. br. 640/3 upisana u zk. ul. broj 5449, u naravi ulica, ukupne površine 238 m<sup>2</sup>;
- k.č. br. 643/3 upisana u zk. ul. broj 5699, u naravi ulica, ukupne površine 646 m<sup>2</sup>.

II. 2.tuženik K.H.P. d.o.o. RIJEKA, Nova Ciottina 1, OIB 94910551143, dužan je trpjeti da se u zemljišnoj knjizi izvrši uspostava zemljišno knjižnog stanja prije provedbe rješenja Općinskog suda u Rijeci posl.br. Z-10642/09, uz brisanje prava građenja upisanih na ime 2.tuženika, te upis tužitelja kao nositelja prava građenja na nekretninama iz točke I. izreke ove presude.

III. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja u odnosu na 1.tuženika u dijelu koji glasi:  
"Tuženik Austrograd d.o.o. u stečaju, Rijeka, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 3, OIB 17711483269, dužan je trpjeti da se u zemljišnoj knjizi izvrši:

- a) uspostava zemljišno knjižnog stanja prije provedbe rješenja Općinskog suda u Rijeci posl.br. 10642/09 i brisanje K.H.P. d.o.o. Rijeka, Nova Ciottina 1, OIB: 94910551143, kao nositelja prava građenja, te potom,
- b) brisanje tuženika Austrograd d.o.o. u stečaju Rijeka, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 3, OIB 17711483269, kao nositelja prava građenja na nekretninama navedenim u točki I. izreke ove presude i upis tužitelja Garaže Rijeka d.o.o. Rijeka, Ivana Pavla II. bb, OIB 50551993064, kao nositelja prava građenja na nekretninama iz točke I. izreke ove presude."

IV. Odbija se supsidijarni tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:  
"Nalaže se društvu Austrograd d.o.o. u stečaju, Rijeka, Prolaz Marije Krucifikse Kozulić 3, OIB 17711483269, izdati tužitelju valjanu tabularnu ispravu za uknjižbu prava građenja na nekretninama iz točke I. izreke ove presude, u zemljišnim knjigama za korist tužitelja, a koju će u protivnom zamijeniti ova presuda."

V. 2.tuženik je dužan tužitelju naknaditi parnični trošak u iznosu od 54.910,13 kn, u roku od 8 dana.

#### Obrazloženje

Ovosudnom presudom posl.br. P-506/2009-60 od 10. lipnja 2010. god., točkom I., bilo je utvrđeno da je tužitelj temeljem Ugovora o kupoprodaji i prijenosu prava građenja sklopljenog dana 27. studenog 2007. god. s 1.tuženikom, postao nositelj prava građenja, upisanog u zk. ul. br. 5495 k.o. Rijeka, pri čemu je podzemna građevina, tj. garaža Stari grad, pripadnost tog prava građenja, a koje pravo građenja je zasnovano na nekretninama opisanim u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, koje su pobliže specificirane u



izreci presude. Točkom II. presude bio je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja u dijelu kojim je zahtijevao od 1.tuženika trpljenje tužiteljevog upisa u zemljišnoj knjizi kao nositelja prava građenja na istim nekretninama, uz brisanje prava građenja upisanih na ime 1.tuženika. Točkom III. izreke presude bio je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja u odnosu na oba tuženika u dijelu kojim je zahtijevao utvrđenje da je tužitelj temeljem istog Ugovora postao nositelj prava građenja, koje će biti zasnovano na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci kao k.č.br. 608/08, k.o. Rijeka, pri čemu će garaža Stari grad biti pripadnost takvog prava građenja. Točkom IV. izreke presude bio je usvojen supsidijarni tužbeni zahtjev tužitelja u dijelu kojim je zahtijevao da sud naloži 1.tuženiku da izda tužitelju valjanu tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava građenja na nekretninama iz točke I. izreke te presude na ime i za korist tužitelja. Točkom V. izreke presude odbijen je supsidijarni tužbeni zahtjev tužitelja u dijelu kojim je zahtijevao utvrđenje da su tužitelj i 1.tuženik dana 27. studenog 2007. god. sklopili Ugovor o kupoprodaji i prijenosu prava građenja temeljem kojeg je 1.tuženik prenio, a tužitelj stekao pravo građenja koje će biti zasnovano na nekretnini označenoj kao k.č.br. 608/08 k.o. Rijeka, pri čemu će garaža Stari grad biti pripadnost takvog prava građenja.

Presudom i rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br. Pž-474/11-5 od 10. prosinca 2013. god. djelomično je odbijena tužiteljeva žalba te su potvrđene točke III. i V. izreke presude. Nadalje, utvrđeno je da je 1.tuženik povukao podnesenu žalbu protiv ovosudne presude od 10. lipnja 2010. god. Po žalbi 2.tuženika, ukinuta je prvostupanjska presuda u točkama I., II. i IV. izreke presude, te u točki IV. izreke rješenja, te je predmet vraćen na ponovni postupak. U obrazloženju drugostupanjske odluke, a u odnosu na točku I. prvostupanjske presude, navodi se da je ostvarena bitna povreda odredaba postupaka iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP-a. Ovo stoga jer se u izreci presude navodi da je tužitelj postao nositelj prava građenja na temelju Ugovora o kupoprodaji i prijenosu prava građenja od 27. studenog 2007. god., iako takva isprava, pod tim nazivom ne postoji, već postoji isprava s nazivom Ugovor o kupoprodaji od 27. studenog 2007. god., sklopljen između tužitelja i 1.tuženika, a koji Ugovor se po svom sadržaju i opsegu prava razlikuje od Ugovora navedenog u izreci prvostupanjske presude. Taj dio presude, kao i točke II. i IV. izreke presude u dosuđujućem dijelu da nemaju uporište u činjeničnom stanju koje proizlazi iz spisa. Naime, Ugovor o kupoprodaji nekretnina da mora biti sastavljen u pisanom obliku u smislu odredbe članka 377. Zakona o obveznim odnosima, te da, ako je ugovor sastavljen u propisanom obliku, tada vrijedi samo ono što je u tom obliku izraženo. Prema odredbi članka 287. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, pravni posao kojim se osniva pravo građenja, da mora biti sklopljen u pisanom obliku. Za stjecanje vlasništva na nekretnini, katastarska čestica da mora biti označena katastarskim brojem i nazivom katastarske općine u kojoj se nalazi. Predmetni ugovor od 27. studenog 2007. god. da ne sadrži navedeno u dijelu kojim tužitelj zahtijeva utvrđenje da je postao nositelj prava građenja. Prvostupanjski sud da se pozvao na odredbu članka 294. ZOO-a, međutim, takav zaključak da je proturječan s točkom I. izreke presude gdje se navodi da je tužitelj postao nositelj prava građenja temeljem sklopljenog pisanog Ugovora. Također da je preuranjen i zaključak da je postojala suglasna volja stranaka prilikom sklapanja Ugovora o prijenosu prava građenja na garaži Stari grad u cijelosti, odnosno i na česticama

navedenim u točki I. izreke presude. Također da nije utvrđen sadržaj ispunjenja sklopljenog Ugovora jer da stranke različito navode koji je bio sadržaj ispunjenja njihovih obveza. Slijedom navedenog, u ponovljenom postupku da je potrebno da sud ponovno ocijenjeni sve izvedene dokaze te da po potrebi provede nove, a tužitelja da je potrebno upozoriti na uočeni nedostatak u petitu tužbenog zahtjeva.

Tužitelj u podnesku od 21. ožujka 2014. god. navodi da je 1.tuženik u tijeku drugostupanjskog postupka izdao tužitelju tabularnu izjavu, i to dana 13. rujna 2011. god., kojom je izričito priznao postojanje, valjanost i pravne učinke Ugovora o kupoprodaji od 27. studenog 2007. god. Na taj način da je zapravo u cijelosti priznao činjeničnu i pravnu osnovu tužbe, odnosno da je prava volja ugovornih strana prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji bila da tužitelj postane nositelj svih prava građenja na nekretninama na kojima se fizički nalazi garaža Stari grad. U odnosu na 2.tuženika, tužitelj je istakao da se radi o društvu koje godinama ne posluje i ima blokirane račune, ne ispunjava obvezu objave godišnjih financijskih izvješća, uslijed čega da je ovaj sud tri puta pokrenuo postupak radi njegovog brisanja iz sudskog registra, pozivom na odredbu članka 70. Zakona o sudskom registru. Navedeno da dodatno potvrđuje da je prijenos prava građenja temeljem Ugovora između 1.tuženika i 2.tuženika od 10. lipnja 2009. god. za kupoprodajnu cijenu od 1,00 kn imao isključivo cilj onemogućiti tužitelja u ostvarivanju svojih prava. 2.tuženik da je u stopostotnom vlasništvu društva K.H.P GMBH iz Austrije, koje društvo je povezana osoba s gospodinom Karlom Heinzom Preimessom, bivšim direktorom 1.tuženika te sadašnjim direktorom 2.tuženika. Tužitelj je ujedno ispravio naziv Ugovora u petitu tužbenog zahtjeva, sukladno uputi drugostupanjskog suda. Također je ispravio petit tužbenog zahtjeva glede oznake nekretnina odnosno katastarskih čestica na kojima je zasnovano sporno pravo građenja, ističući da je u tom dijelu u međuvremenu došlo do promjene u zemljišnim knjigama temeljem prijavnog lista nadležnog katastra.

Na ročištu dana 29. travnja 2014. god. tužitelj je predao podnesak kojim je ponovno precizirao tužbeni zahtjev, ističući da se u međuvremenu stanje u zemljišnim knjigama promijenilo na način da je došlo do spajanja nekih čestica odnosno promjena površine u odnosu na neke katastarske čestice, a što sve da je provedeno u zemljišnim knjigama. 2.tuženik se usprotivio preinaci tužbe, ističući da je tužitelj predanim podneskom preinačio tužbu. Tužitelj je istakao da se ne radi o preinaci tužbe, već samo o usklađivanju petita tužbenog zahtjeva sa stanjem u zemljišnim knjigama. Raspravnim rješenjem sud je dopustio preinaku tužbe kako je to navedeno u podnesku tužitelja, a pozivom na odredbu članka 191. stavak 2. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, NN 91/92, NN 112/99, NN 117/03, NN 88/05, NN 2/07, NN 84/08, NN 123/08, NN 57/11 i NN 25/13), dalje ZPP, ako tužitelj preinačuje tužbu tako da zbog okolnosti koje su nastale nakon podnošenja tužbe zahtjeva iz iste činjenične osnove drugi predmet ili novčanu svotu, tuženik se takvoj preinaci ne može protiviti. Tužitelj je, naime, izmijenio identifikacijske oznake nekretnina iz petita tužbenog zahtjeva, s obzirom na promjene do kojih je došlo u zemljišnim knjigama nakon utuženja. Takvoj promjeni se 2.tuženik ne može s uspjehom protiviti.

Tužitelj u podnesku od 19. rujna 2014. god. navodi da je Županijsko državno odvjetništvo dana 31. siječnja 2013. god. podnijelo optužnicu protiv gospodina Karla Heinza Preimessa zbog iskorištavanja položaja i ovlasti te prekoračenja granica svojih ovlasti time što je kao član uprave 1.tuženika i 2.tuženika dana 10. lipnja 2010. god. sklopio Ugovor o kupoprodaji prava građenja koja su predmet ovog postupka za 1,00 kn. Navedeno da ukazuje na prijevarno postupanje bivšeg zakonskog zastupnika 1.tuženika, te zastupnika po zakonu 2.tuženika prema tužitelju. Nadalje ističe da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci u međuvremenu provedeno rješenje posl.br. Z-13884/1, pa je stoga u tom dijelu precizirao odnosno ispravio petit tužbenog zahtjeva.

Na ročištu dana 25. rujna 2014. god. saslušan je stečajni upravitelj 1.tuženika Zdravko Čupković i zastupnik po zakonu 2.tuženika Karl Heinz Preimess.

Tužitelj u podnesku od 6. listopada 2014. god., a u svezi iskaza zastupnika po zakonu 2.tuženika ističe da je iskaz neistinit u dijelu gdje isti tvrdi da se prilikom kupnje Garaže Zagrad i prava građenja Garaže Stari grad govorilo o dvije kupoprodajne cijene, od čega se prva odnosila na cijelu Garažu Zagrad i 3/10 dijela prava građenja Stari Grad, dok se za preostalih 7/10 prava građenja Garaže Stari grad dogovorila druga kupoprodajna cijena u iznosu od 1,1 milijun EUR, a koju je trebalo platiti društvo 3E Car park. Tužitelj ističe da kada bi volja stranaka bila u tom smislu, to da bi značilo da je 1.tuženik za cijenu od 8,2 milijuna EUR prenesao na tužitelja samo 3/10 prava građenja, a bitno veći dio Garaže Stari grad, povezan sa 7/10 dijela prava građenja, prenesao za 8 puta manji iznos, da je tužitelj pristao posjedovati Garažu Stari grad i stjecati prihode i upravljati objektom povezanih tek s 3/10 prava građenja, plativši pri tome cjelokupnu procijenjenu vrijednost Garaže od 8,2 milijuna EUR, da je tužitelj pristao platiti 17 puta veću cijenu kvadratnog metra od cijene kvadratnog metra koju bi platio za preostalih 7/10 prava građenja. Navedeno da je apsurdno. Zastupnik po zakonu 2.tuženika da pogrešno prikazuje 3/10 prava građenja Garaže Stari grad kao dogovoreni prijedlog prijenosa. Omjeri 3/10 i 7/10 da postoje isključivo kao idealni dijelovi prava građenja na čestici k.č.br. 643/7, koja ima ukupno 1.274 m<sup>2</sup>, pri čemu dio od 7/10 prava građenja na toj čestici nije mogao biti predmetom pregovora između tužitelja i 1.tuženika, jer je nositelj tog dijela prava građenja Grad Rijeka, pri čemu je buduća nadzemna građevina pripadak tog dijela prava građenja. Ukupno 14 izostavljenih zemljišno knjižnih čestica u spornom ugovoru, odnosno prava građenja na njima, da nisu podijeljena na idealne dijelove, te zauzimaju tlocrtnu površinu od 4.157 m<sup>2</sup>. Tužitelj ponovno ukazuje na provedene dokaze na okolnost da je predmet Ugovora o kupoprodaji bila cjelokupna garaža Stari grad, povezana sa pravima građenja na svim česticama koje su predmet spora, te na 3/10 idealnog dijela katastarske čestice koja je unesena u Ugovor, i koja nije sporna. Tužitelj je još dostavio račun kojeg je 1.tuženik izdao tužitelju dana 29. studenog 2007. god., tj. dan ovjere Ugovora sklopljenog dana 27. studenog 2007. god. Dalje navodi da je volja 1.tuženika bila prodati tužitelju samo 3/10 prava građenja, a 7/10 prava građenja zadržati te ih prodati za posebnu kupoprodajnu cijenu, račun da ne bi sadržavao opis predmeta kupoprodaje, kako je u tom računu naveden. U svezi iskaza zastupnika po zakonu 2.tuženika u dijelu gdje tvrdi da nije bio upoznat s dodatkom koji se trebao sklopiti radi otklanjanja nedostataka u osnovnom Ugovoru te tvrdnje da tužitelju nije u cijelosti

predan posjed Garaže Stari grad, tužitelj je dostavio dopis punomoćnika 1.tuženika od 17. prosinca 2008. god., u kojem isti navodi da je tužitelj u posjedu cjelokupne Garaže Stari grad te koristi ukupnu površinu od čega prima financijsku dobit, sve od 1. veljače 2008. god. Stoga da tužitelju nije nastupila nikakva šteta. U tom dopisu pun. 1.tuženika da navodi da iznos od 1,3 milijuna EUR predstavlja tzv. kupoprodajnu cijenu, koja se vezuje uz preuzimanje poslovnih udjela u društvu K.H.P. d.o.o. Iz navedenog da proizlazi da je zastupnik po zakonu 2.tuženika pomiješao transakcije u koje je bio uključen, kao i slijed tih transakcija.

2.tuženik u podnesku od 6. studenog 2014. god. ističe da iz iskaza stečajnog upravitelja 1.tuženika proizlazi da su stranke Nagodbe sporazumno uredile međusobne obveze na način da je 1.tuženik povukao žalbu na prvostupanjsku presudu u ovoj pravnoj stvari, čime da su prejudicirale ishod parnice. 1.tuženik, međutim, da u trenutku zaključenja Nagodbe – Sporazuma, nije bio niti knjižni niti izvanknjižni vlasnik spornog dijela garaže Stari grad, tako da nije mogao raspolagati s više prava nego ih sam ima.

Na ročištu dana 13. studenog 2014. god. 2.tuženik je predao podnesak kojim predlaže nove dokaze, i to saslušanje svjedoka Chaba Von Csiky, i Josepha Grubera, na okolnost postojanja dogovora o postojanju kupoprodajne cijene II. Predloženi svjedok Chaba Von Csiky, u sporno vrijeme zastupnik po zakonu društva 3E Car, da je sa zastupnikom po zakonu 2.tuženika u uredu poreznog savjetnika 2.tuženika, tj. predloženog svjedoka Josepha Grubera, dogovarao uvjete isplate i realizacije kupoprodajne cijene II. za kupnju preostalog dijela prava građenja garaže Stari grad.

Tužitelj je na to istakao da smatra da je Nagodba sklopljena u stečajnom postupku koji se vodi nad 1.tuženikom irelevantna za ovaj postupak. Usprotivio se i saslušanju svjedoka predloženih po 2.tuženiku, kao suvišnim s obzirom na već provedene dokaze. Dodatno, u vrijeme tih pregovora da 2.tuženik još nije bio niti stekao sporna prava građenja s obzirom da je Ugovor s 2.tuženikom sklopljen 10. lipnja 2009. god.

1.tuženik je ustrajao kod navoda iz podneska od 13. rujna 2011. god., tj. podneska kojim je odustao od žalbe izjavljene protiv ranije prvostupanjske presude u ovom predmetu (protiv točke I. i IV. izreke presude). U tom podnesku 1.tuženik navodi da je stečajni upravitelj uvidom u dokumentaciju stečajnog dužnika utvrdio da su navodi tužitelja izneseni u tužbi i tijekom postupka točni, te da je tužbeni zahtjev tužitelja osnovan u cijelosti. Umješač je predložio prekid postupka do pravomoćnog okončanja postupka koji se kod ovog suda vodi pod posl.br. P-927/09, ističući da je predmet tog postupka utvrđenje ništetnosti kupoprodajnog ugovora koji je predmet ovog spora, a također i zahtjev za uspostavu ranijeg zemljišno knjižnog stanja u odnosu na pravo građenja. Tužitelj je istakao da se ne radi o prethodnom pitanju.

Tužitelj u podnesku od 20. siječnja 2015. god. navodi da 1.tuženik Nagodbom od 13. rujna 2011. god. nije ponovno raspolagao pravima građenja već je samo priznao učinke raspolaganja poduzetog još dana 27. studenog 2007. god., budući je u tom Ugovoru, došlo do greške odnosno nepotpuno prikazanog stanja. Izdavanjem tabularne



izjave 1.tuženik da je samo ispunio obvezno pravni zahtjev tužitelja, priznajući u potpunosti učinke ranije poduzetog raspolaganja pravima građenja. Nijednim propisom a nije zabranjeno da vlasnik koji je višestruko otudio istu nekretninu naknadno prizna valjanim stjecanje od strane jednog stjecatelja, a ospori stjecanje u korist drugog stjecatelja. 1.tuženik temeljem navedene Nagodbe da nije primio nikakvu isplatu od tužitelja kao protučinidbu za izdavanje tabularne izjave i povlačenje žalbe. Stečajni upravitelj 1.tuženika da je postupao uz odobrenje stečajnog odbora. Spomenutom Nagodbom da su uređeni i odnosi vezani uz tzv. escrow ugovor, sklopljen između društva 3E Car park, 1.tuženika i Hypo-Alpe-Adria bank d.d. Zagreb od 13. veljače 2008. god., jer da je na tom računu stajao iznos od 800.000,00 EUR na ime dijela kupoprodajne cijene za udjele u društvu Garaže Rijeka d.o.o. Navedeno da nije u svezi s predmetom ovog spora. Cjelokupna Nagodba da je dobila suglasnost odbora vjerovnika i stečajnog suca, a tom Nagodbom da nije pogodovano 1.tuženiku.

Tužitelj u podnesku od 26. siječnja 2015. god. navodi da je ponovno pokrenut postupak brisanja 2.tuženika temeljem odredbe članka 70. Zakona o sudskom registru. Iz navedenog da proizlazi da 2.tuženik nema nikakvu poduzetničku svrhu niti poslovnih aktivnosti, te da je u cijelosti pasivan u odnosu na postupak brisanja, iz čega proizlazi da je svjestan da prava građenja koja su na njega prenesena za 1,00 kn nisu njegova imovina, već imovina tužitelja.

Na ročištu dana 15. travnja 2015. god. tužitelj je istakao da je ponovno došlo do izmjene u zemljišnim knjigama, s obzirom na koje je tužitelj ponovno precizirao tužbeni zahtjev kako je navedeno u točki 1. izreke ove presude. Na ovom ročištu izvršen je uvid u stečajni spis 1.tuženika posl.br. St-88/10.

Na ročištu dana 1. lipnja 2015. god. 2.tuženik je predao u spis podnesak kojim predlaže prekid ovog postupka do okončanja postupka koji se kod ovog suda vodi radi utvrđenja ništetnosti Nagodbe od 13. rujna 2011. god. i tabularne izjave od istog dana, a koju tužbu da je podnio protiv ovdje 1.tuženika, ovdje tužitelja i društva 3 E Car Park d.o.o., upravo tog dana tj. 1. lipnja 2015. god. Tužitelj se usprotivio prijedlogu za prekid postupka, ističući da se iz dostavljene preslike prve stranice tužbe uopće ne vidi u kakvoj vezi je ta tužba s ovim postupkom. Punomoćnik 2.tuženika da je bio upoznat sa sklapanjem Nagodbe jer da je bio prisutan na svim sjednicama odbora vjerovnika. 2.tuženik i umješač na strani 1.tuženika su na to istakli da se upravo tužitelj poziva na Nagodbu i tabularnu izjavu od 13. rujna 2011. god. Na ovom ročištu saslušan je zastupnik po zakonu tužitelja Igor Hrzić, a također je dopunski saslušan zastupnik po zakonu 2.tuženika Karl Heinz Preimess.

Na ročištu dana 18. rujna 2015. god. stranke su ustrajale kod dotadašnjih navoda. 2.tuženik i umješač 1.tuženika ustrajali su kod prijedloga za prekid postupka do pravomoćnog okončanja postupka koji se kod ovog suda vodi pod posl.br. P-680/2015. Umješač je ustrajao kod prijedloga za prekid ovog postupka do okončanja postupka koji se kod ovog suda vodi pod posl.br. P-927/2009. Tužitelj se usprotivio prekidu postupka, ističući da predmet spora u tim postupcima ne predstavlja prethodno pitanje u odnosu na

ovaj spor. 2.tuženik je još dodao da iz nagodbe koja je predmet spora u predmetu posl.br. P-680/2015 proizlazi da je bila dogovorena kupoprodajna cijena 2., kako to tvrdi 2.tuženik u ovom postupku. Tužitelj je osporio navedenu tvrdnju. Pun. 1.tuženika istakao je da je nakon otvaranja stečajnog postupka nad 1.tuženikom utvrđeno činjenično stanje, procijenjene su vrijednosti obje garaže, te je utvrđeno da su obje garaže uredno plaćene 1.tuženiku. Zbog navedenog, odbor vjerovnika da je naložio stečajnom upravitelju 1.tuženika da obustavi bespredmetne sudske postupke. Stoga da je i sklopljena predmetna nagodba, a nakon koje da je protivna strana povukla višemilijunske prijave tražbina, a ostatak novca koji se nalazi na jednom posebnom računu, je razdijeljen, po kojoj osnovi je 1.tuženik u stečajnu masu prihodovao 300.000,00 EUR. Sud je odbio prijedlog 2.tuženika za prekid postupka do pravomoćnog okončanja postupka koji se kod ovog suda vodi pod posl.br. P-680/2015 i prijedlog umješača 1.tuženika za prekid ovog postupka do okončanja postupka koji se kod ovog suda vodi pod posl.br. P-927/09, te je odlučio da se postupak odmah nastavi.

Sud je proveo dokaz uvidom u dokumentaciju koja prileži spisu, saslušanjem svjedoka Gerharda Greimera, saslušanjem zastupnika po zakonu tužitelja Igora Hrčića, saslušanjem stečajnog upravitelja stečajnog upravitelja 1.tuženika Zdravka Čupkovića, saslušanjem zastupnika po zakonu 2.tuženika Karla Heinza Preimessa, te uvidom u ovisudni spis posl.br. P-680/2015.

Tužbeni zahtjev tužitelja je u odnosu na 2.tuženika osnovan u cijelosti, dok je u odnosu na 1.tuženika djelomično osnovan.

Glede tužbenog zahtjeva u odnosu na 1.tuženika:

1.tuženik je priznao činjeničnu i pravnu osnovu tužbe, odnosno priznao je da je prava volja tuženika i 1.tuženika prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji od 27. studenog 2007. god. bila kupoprodaja cjelokupnih Garaža Zagrad i Stari grad, pri čemu je Garaža Stari grad sagrađena i na pravima građenja koji su predmet ove tužbe, a koja prava građenja očitom omaškom nisu unesena u kupoprodajni ugovor, kao i činjenicu da je Ugovor ispunjen u cijelosti. Stoga je u odnosu na 1.tuženika valjalo tužbeni zahtjev tužitelja u ovom dijelu, tj. u dijelu kojim zahtijeva utvrđenje da je temeljem navedenog Ugovora postao nositelj prava građenja, usvojiti i presuditi kao u točki I. izreke presude.

Umješač 1.tuženika usprotivio se ovom tužbenom zahtjevu, međutim, prema odredbi članka 208. stavak 4. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, NN 91/92, NN 112/99, NN 117/03, NN 88/05, NN 2/07, NN 84/08, NN 123/08, NN 57/11 i NN 25/13), dalje ZPP, parnične radnje umješača imaju za stranku kojoj se pridružio pravni učinak ako nisu u suprotnosti s njezinim radnjama, pa protivljenje umješača 1.tuženika tužbenom zahtjevu u ovom dijelu, ne proizvodi pravne učinke.

Što se tiče tužbenog zahtjeva tužitelja kojim od 1.tuženika zahtijeva trpljenje da se u zemljišnoj knjizi izvrši uspostava zemljišno knjižnog stanja prije upisa 2.tuženika kao nositelja prava građenja, zatim u dijelu kojim zahtijeva brisanje 1.tuženika kao nositelja

prava građenja i upis tužitelja kao nositelja prava građenja, neovisno od činjenice da je 1.tuženik priznao činjeničnu i pravnu osnovu tužbe, tužbeni zahtjev tužitelja u tom dijelu nije osnovan. Naime, nesporno je da 1.tuženik više nije upisan kao nositelj prava građenja u zemljišnim knjigama, već je upisan 2.tuženik. Stoga 1.tuženik nije pasivno legitimiran u odnosu na ovaj tužbeni zahtjev. Stoga je tužbeni zahtjev tužitelja u ovom dijelu valjalo odbiti i presuditi kao u točki III. izreke presude.

Glede supsidijarnog tužbenog zahtjeva u odnosu na prethodni tužbeni zahtjev, kojim tužitelj od 1.tuženika zahtijeva izdavanje tabularne isprave za uknjižbu prava građenja u korist tužitelja, ističe se da je 1.tuženik nesporno tužitelju izdao tabularnu ispravu (list 538-540 spisa), pa tužbeni zahtjev tužitelja već stoga u ovom dijelu nije osnovan. Stoga je tužbeni zahtjev tužitelja i u ovom dijelu valjalo odbiti i presuditi kao u točki IV. izreke presude.

Glede tužbenog zahtjeva u odnosu na 2.tuženika:

Između stranaka nije sporno da su tužitelj i 1.tuženik zaključili Ugovor o kupoprodaji dana 27.11.2007. god. (list 11 do 15 spisa), i to tužitelj kao kupac, a prvotuženik kao prodavatelj.

Nije sporno da je tužitelj isplatio cjelokupnu kupoprodajnu cijenu iz Ugovora u iznosu od 24.424.000,00 EUR.

Nije sporno da su tužitelju kao kupcu u cijelosti predane nekretnine koje su predmet Ugovora, i to garaže Zagrad i Stari grad, i nije sporno da ih tužitelj koristi u gospodarske svrhe.

Nije osporeno da je podzemna građevina Garaža Stari grad izgrađena na pravima građenja zasnovanim (osim na kč. br. 643/7 upisanoj u zk. ul. 5496 k.o. Rijeka, gdje se pravo građenja u 3/10 idealnog dijela, upisano u zk. ul. prava građenja 5507 k.o. Rijeka, odnosi na podzemnu građevinu – list 270 i 271 spisa) i na kč. br. 458/5, upisanoj u zk.ul. br. 5697 k.o. Rijeka, k.č.br. 458/2, upisanoj u zk.ul. br. 5696 k.o. Rijeka, i k.č.br. 608/4, upisanoj u zk.ul. br. 3361 k.o. Rijeka, ( prije 458/6, kč. br. 608/10, kč. br. 608/11, kč. br. 643/11 i kč. br. 458/5, upisanim u zk. ul. broj 5353 k.o. Rijeka, kč. br. 469/6, kč. br. 608/4, kč. br. 608/6, kč. br. 608/7, kč. br. 643/10 i kč. br. 458/2, upisanim u zk. ul. 3361 k.o. Rijeka), zatim na kč. br. 608/1, upisanoj u zk.ul. 5698 k.o. Rijeka, kč. br. 640/3, upisanoj u zk.ul. 5449 k.o. Rijeka, i kč. br. 643/3, upisanoj u zk. ul. broj 5699 k.o. Rijeka, s time da su prava građenja na kč. br. 458/5, kč.br. 458/2, i kč.br. 608/4, upisana u zk. ul. broj 5495 k.o. Rijeka, dok je pravo građenja na kč. br. 608/1, kč. br. 640/3 i kč. br. 643/3 upisano u zk. ul 5451 k.o. Rijeka, i nije sporno da to nije navedeno u pisanom Ugovoru o kupoprodaji.

Dodatno, da je na svim katastarskim česticama koje su predmet spora zasnovano pravo građenja u 1/1 podzemno upravo u svrhu izgradnje podzemne građevine proizlazi iz dokumentacije na listu 303 do 324, 703-730 i 841-845 spisa, očitovanja 1.tuženika (list

313 do 317 spisa) i Ugovora zaključenog između Grada Rijeke i 1.tuženika (list 325 do 332 spisa).

U konkretnom slučaju prvenstveno je sporno da li je prava volja ugovornih strana bila da se Ugovorom o kupoprodaji od 27.7.2007. god. obuhvate i prava građenja na prije specificiranim katastarskim česticama, odnosno da li su predmet prodaje bila i ta prava građenja.

Prema odredbi članka 377. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05), dalje ZOO/05, ugovor o kupoprodaji nekretnine mora biti sklopljen u pisanom obliku.

Prema odredbi članka 294. istog Zakona, ugovor za čije se sklapanje zahtijeva pisani oblik smatra se valjanim iako nije sklopljen u tom obliku ako su ugovorne strane ispunile u cijelosti ili u pretežitom dijelu obveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja radi kojeg je oblik propisan očito ne proizlazi što drugo.

U članku 1. Ugovora o kupoprodaji od 27.11.2007. god. (list 11 do 15 spisa) navedeno je da su predmet prodaje nekretnine – Garaža Zagrad i Garaža Stari grad, s time da je Garaža Stari grad podzemna građevina koja je pripadak prava građenja (zasnovanog na k.č. br. 643/7 upisanog u zk. ul. 5496 d.o.o. Rijeka) u 3/10 dijela, upisanog u zk. ul. 5507 – pravo građenja – k.o. Rijeka. U članku 2. istog Ugovora navedena je kupoprodajna cijena za sve nekretnine koje su predmet Ugovora. U članku 3 ponovno se navodi da su predmet Ugovora nekretnine Garaža Zagrad i Garaža Stari grad opisane u članku 1 Ugovora te je ugovoreno da kupac, to jest tužitelj, preuzima iste u videnom stanju te stupa u njihov posjed isplatom kupoprodajne cijene prodavatelju, to jest 1.tuženiku.

Iz računa kojeg je 1.tuženik ispostavio tužitelju za prodaju garaža (list 739 spisa) razvidno je da je ispostavljen za "Zagrad – zgrada – opremljena garaža, te za "Stari grad – zgrada – opremljena garaža, izgrađena na pravu građenja". U stavki 3. računa navodi se i vrijednost zemljišta i komunalnog uređenja. Dakle, ne proizlazi da je fakturiran samo dio Garaže Stari grad, već obje garaže u cijelosti

Da su predmet prodaje nekretnine (zgrade - Garaža Zagrad i Garaža Stari grad), i to u cijelosti, razvidno je i iz tabularne izjave zastupnika po zakonu 1.tuženika Karla Heinza Preimessa od 29.11.2007. god. (list 18 do 20 spisa) te iz potvrde o isplati od istog dana (list 21 do 22 spisa). Isto se navodi u zapisniku sa Skupštine društva – 1.tuženika od 27.11.2007. god. (list 182 do 183 spisa), gdje je navedeno da se donosi odluka o prodaji imovine tuženika i to konkretno Garaže Zagrad i Garaže Stari grad s pripadajućom opremom i to za ukupnu minimalnu cijenu od 20.950.000,00 EUR, zatim u odluci od istog dana iste Skupštine kojom se ovlašćuje Karl Heinz Preimess da u ime i za račun 1.tuženika zaključi Kupoprodajni ugovor i izda tabularnu ispravu za prodaju garaža Stari grad i Zagrad, s trgovačkim društvom Garaže Rijeka d.o.o., to jest tužiteljem (list 184 spisa). Iz dopisa društva Adria parking d.o.o. Rijeka od 21.5.2008. god. (list 187 spisa) proizlazi da je u ime tog društva upravo Karl Heinz Preimess obavijestio Grad Rijeka da



je došlo do promjene vlasnika Garaže Zagrad i Garaže Stari grad te da je novi vlasnik obje garaže upravo tužitelj. Isto se navodi u procjeni vrijednosti nekretnine društva Hypo Alpe-Adria nekretnine d.o.o. Zagreb od 15.5.2006. god. (list 180 spisa). Iz ove procjene je razvidno da je procijenjena vrijednost Garaže Stari grad 8.275.802,46 EUR, dok procijenjena vrijednost Garaže Zagrad prema procjeni istog društva od 19.10.2006. god. (list 181 spisa) iznosi 13.243.002,20 EUR. Iz navedenog proizlazi da je ukupna procijenjena vrijednost obje nekretnine manja od kupoprodajne cijene iz Ugovora od 27.11.2007. god.

Iz Dodatka broj 2. Ugovora o kupoprodaji (list 45 do 56 spisa) razvidno je da je potpisan od strane tužitelja, dok nije potpisan do strane 1.tuženika. U istom se navodi, između ostalog, da su ugovorne strane prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji od 27.11.2007. god. nehotično propustile uključiti cjeloviti popis svih relevantnih zemljišnoknjižnih čestica i prava građenja koja se odnose na Garažu Stari grad, da su suglasne da potpisom tog Dodatka ne dolazi do dodatnog prijenosa nekretnina u korist tužitelja, već se tim Dodatkom određuje predmet Ugovora s ciljem uključivanja nehotično ispuštenih prava građenja. Isto da se odnosi i na kupoprodajnu cijenu kako je ona definirana u Ugovoru o kupoprodaji te ta cijena ostaje ukupna kupoprodajna cijena u odnosu na obje garaže. Dalje su specificirane upravo katastarske čestice i prava građenja za koje je prije navedeno da nije sporno da je na istima sagrađena Garaža Stari grad.

Iz dopisa punomoćnika 1.tuženika od 06.2.2009. god. (list 43 i 44 spisa) proizlazi da isti navodi da cijeli pravni posao koji između ostalog uključuje i prijenos prava vlasništva na navedenim garažama (Garaža Zagrad i Garaža Stari grad) je obavljen u nekoliko faza, da su svaku od tih faza do konačne realizacije kontrolirali zastupnici zainteresiranih stranaka pravnog posla, pa da stoga njegova stranka ne prihvaća isključivu odgovornost zbog uočenog nedostatka, međutim, da je voljna pristupiti zaključenju aneksa koji bi u potpunosti otklonio kasnije uočene nedostatke. Punomoćnik prvotuženika dalje u tom dopisu upućenom punomoćnicima tužitelja navodi da neovisno o nehotičnoj omašci tužitelj u potpunosti vrši sva vlasnička prava na obje garaže te ne trpi nikakvu štetu. Nadalje, iz popratnog dopisa od 22.12.2008. god. (list 42 spisa) proizlazi da prvotuženik vraća predloženi dodatak broj 2 Ugovoru o kupoprodaji te navodi da je spreman potpisati taj dodatak u kojem se trebaju uvažiti primjedbe koje će se naknadno dostaviti.

Uvidom u Transakcijski ugovor od 13.2.2008. god. (list 340 do 373 spisa) sud utvrđuje da su istog zaključili tužitelj, 1.tuženik i društvo 3E Car Park d.o.o. Zagreb. Predmet tog Ugovora je transakcija cilj koje je da društvo 3E Car Park d.o.o. stekne vlasništvo na garažama Zagrad i Stari grad na način da otkupi poslovne udjele 1.tuženika u društvu Garaže Rijeka d.o.o. Rijeka, odnosno tužitelju. Navedeno proizlazi iz definicija nabrojanih u tom Ugovoru gdje parkiralište broj 1 znači Garaža Zagrad, parkiralište broj 2 garaža Stari grad, gdje izraz SQPA znači Ugovor o kupovini kvota dionica između društva 3E i 1.tuženika, zatim izraz KVOTA znači 100% svih kvota dionica u Garaži Rijeka. Dug broj 1 znači obvezu duga koju tužitelj ima prema 1.tuženiku temeljem Ugovora o kupovini imovine od 30.11.2007. god. u iznosu od 20.200.000,00 EUR bez

PDV-a. Dug broj 2 znači obvezu koju tužitelj ima u odnosu na 1.tuženika temeljem Ugovora o kupovini imovine Car Parksa u iznosu od 800.000,00 EUR + PDV. U odredbama o kupovnoj cijeni navodi se da će plaćanjem od strane društva 3E 1.tuženiku putem Ugovora o prijenosu duga biti namirena obveza prema društvu Garaže Rijeka, dok društvo Garaže Rijeka namiruje svoju obvezu plaćanja prema 1.tuženiku stvorenu Ugovorom o kupovini imovine i računu koji je izdan za prijenos imovine te prijenosu prava gradnje i imovine parkirališta u dijelu od 21 milijun EUR, dok je 1.tuženik prihvatio i suglasio se da će društvo 3E Car Park preuzeti dug broj 1 i dug broj 2 temeljem Ugovora o prijenosu duga. Istim Ugovorom stranke su utvrdile da je 1.tuženik isključivi vlasnik društva Garaže Rijeka te da je društvo Garaže Rijeka isključivi registrirani vlasnik parkirališta broj 1 i registrirani imatelj 3/10 prava gradnje parkirališta broj 2.

Nadalje, svjedok Gerhard Greimer u svom iskazu je naveo da je rukovoditelj odjela korporativnih financija u Hypo Alpe Adria International Bank Austria, da mu je poznat predmet spora. Od Banke transakciju da je zatražio Austrograd u 10. mjesecu 2007. god. Naveo je da se radilo o Ugovoru o nalogu sa zadatkom da Banka za Austrograd nađe kupca za dvije garaže, i to Garažu Zagrad i Garažu Stari grad. Stoga da su napravili prodajnu brošuru i krenuli s traženjem kupca. U završne pregovore da su ušla tri najbolja kupca, a Austrograd da je odabrao kao kupca društvo 3E Car Park iz Luxembourga. Konkretno da se radilo o vlasništvu Garaže Zagrad i pravo građenja u odnosu na Garažu Stari grad. On osobno da je bio zadužen za taj posao. Nakon toga, predsjednik Uprave Austrograda Karl Heinz Preimess i predstavnik društva 3E Car Park Caba Von Csiky da su prešli na detaljne pregovore. Gospodin Caba Von Csiky da je želio imati firmu u koju će biti unesene te garaže pa da je u 11. mjesecu 2007. god. zaključen Aneks Ugovora o nalogu radi upisivanja te nove situacije. Nakon toga Austrograd da je osnovao firmu, i to upravo Garaže Rijeka d.o.o. te je prenesao garaže u tu firmu, to jest vlasništvo Garaže Zagrad i pravo građenja u odnosu na Garažu Stari grad. Nakon toga, u 1. i 2. mjesecu 2008. god. da su dogovarani transakcijski uvjeti te je na kraju zaključen Transakcijski ugovor. Između svih sudionika tog Ugovora da je ugovoreno da cijena za obje garaže iznosi 21 milijun EUR, da su postojali i posebni dogovori i svi detalji da su uneseni u Transakcijski ugovor. Opisao je detaljno kako je bilo regulirano plaćanje. Istakao je da je društvo 3E Car Park kupilo udjele u društvu Garaže Rijeka d.o.o., s time da su prije toga garaže unesene u to društvo. Stoga je cijena od 21 milijun EUR bila cijena za kupovinu firme, ali uz uvjet da su u nju prije unesene garaže. Nakon što je potpisan Transakcijski ugovor, društvo 3E Car Park iz Luxembourga da je doznačilo novac na uvjetni račun. Posao svjedoka, odnosno Banke da nije bio osnivanje firme Garaže Rijeka, a niti sastavljanje Ugovora između Austrograda i firme Garaže Rijeka. Naveo je da je vidio taj Ugovor, ali da ga nije posebno provjeravao, jer to nitko od njega nije tražio. Dodao je da je bilo više verzija ugovora i više razgovora između Karla Heinza Preimessa i Caba Von Csikya, ali tema da nikada nisu bile katastarske čestice, odnosno parcele, već uvijek cijena, odnosno financijske stvari. Dodao je da mu nije poznato da li je nakon dogovora o cijeni od 21 milijun EUR bilo preostalo još nešto za ugovoriti ili platiti. Za Banku da je posao bio gotov nakon što je zaključen Transakcijski ugovor i nakon što je provedeno plaćanje po tom Ugovoru. Tako da je bilo sve do 11. mjeseca

2008. god. kada je kod njega došao Caba Von Csiky i rekao mu je što je tema ovog spora, odnosno da mu je rekao da za potrebe godišnje bilance nije uspio dokazati da je stopostotni nositelj prava građenja u odnosu na Garažu Stari grad. Zapravo da je od njega tražio pomoć, jer da je kupio firmu za 21 milijun EUR, a ta firma da nije stopostotni vlasnik garaža. Naveo je da nije niti on prije vidio, a niti odvjetnici stranaka da u Ugovoru nedostaju neke parcele. Osnovna volja transakcije da je bila kupiti, odnosno prodati dvije garaže za ukupnu cijenu od 21 milijun EUR. Poznato mu je da su se stranke pokušale dogovoriti, odnosno da je Caba Von Csiky dao nalog da se sastavi Aneks Ugovora. Taj Aneks da nije potpisan, on da je dobio prijedlog tog Aneksa te da ga je poslao Uredu DTB, koji Ured je bio uključen od strane Banke prilikom sastavljanja Transakcijskog Ugovora. Njima, odnosno Banci da je sada poznato da je prilikom sastavljanja Ugovora došlo do greške, tako da nisu ušle sve parcele, a da to nitko nije primijetio. On da je tada poslao mailove svima pa tako i Austrogradu gdje je naveo da je došlo do očite greške. Poznato mu je da su nakon toga stranke pregovarale. Iskazao je da je Karl Heinz Preimess rekao da je točno da se radi o grešci i da je treba ispraviti, ali da ima i drugih otvorenih stvari. Dana 17.12.2008. god. gospodin Preimess da mu je poslao mail u kojem daje načelnu suglasnost na Aneks, ali dodaje da nije suglasan s nekim detaljima. Za svjedoka da je to značilo da se upravo čestice unesene u Aneks odnose na Garažu Stari grad, i to one koje su tamo bile izostavljene. Ured DTB da je provjerio te čestice i utvrdio da pripadaju Garaži Stari grad. On da je shvatio da se gospodin Preimess slaže s česticama, ali ne s drugim pitanjima obuhvaćenim Aneksom. Nije mu poznato da li je za vrijeme dogovaranja o Aneksu Austrograd zahtijevao neko plaćanje, a na samom početku projekta Austrograd da je dao nalog Banci da nađe kupca za obje cijele garaže.

Zastupnik po zakonu tužitelja Igor Hrzić iskazao je da je na funkciju predsjednika uprave tužitelja došao u siječnju 2010. god., odvjetnici da su mu iznijeli povijest poslovnog odnosa s 2. tuženikom i društvom K.H.P. GmbH odnosno s gospodinom Preimessom, tako da je saznao da je garaža kupljena u studenom 2007. god., sredinom 2008. god. da je ustanovljeno da u odnosu na Garažu Stari grad nije preneseno vlasništvo na svim česticama nego samo na jednoj od ukupno 15 ili 16. Nakon toga, da je uslijedila prepiska između Odvjetničkog društva Porobija, odvjetnika društva Austrograd, Predraga Dželajlije, te gospodina Preimessa, a također i gospodina Greimera iz Hypo banke. Gospodin Preimess da je tada bio u ulozi direktora društva Adria parking. U tim dopisima da se navodilo da nedostaju čestice i da je došlo do greške. Druga strana da je tim dopisima potvrdila da se radi o grešci te da je cilj posla bio kupnja obje garaže za iznos od 21.000.000,00 EUR. Iskazao je da postoje nekoliko dopisa gdje se navodi od strane odvjetnika Dželajlije da tom greškom tužitelju nije nastala šteta jer je u posjedu cijele garaže, tako da je ekonomska svrha posla ispunjena. Gospodin Preimess da je kao direktor društva Adria parking 2008. god. obavijestio Grad Rijeku da su obje garaže prodane drugom vlasniku te uputio Grad Rijeku na novog vlasnika. Gospodin Dželajlija da je poslao dopis uz prijedlog anexa Ugovora s komentarima vezano za ispravak greške kroz taj anex. Zadnji dopis da je bio u travnju 2009. god., nakon čega da je gospodin Preimess sve čestice prenio na društvo K.H.P. d.o.o. za 1,00 kn. Što se tiče transakcijske cijene br. 2. ili kupoprodajne cijene br. 2., da je u korespondenciji pronašao da se ta cijena spominje u razgovorima između gospodina Preimessa i gospodina Von Csikya, ali



za kupnju udjela u društvu K-H-P d.o.o., a u svezi projekata u Zadru i Banja Luci koji nemaju veze s garažama. U to vrijeme, gospodin Von Csiky da je bio predsjednik uprave društva 3E Car park, koje društvo je kupilo ovdje tužitelja. Glede tvrdnje 2.tuženika da je uknjiženo samo 3/10 idealnog dijela prava građenja, iskazao je da se to odnosi samo na činjenicu da je garaža vezana za pravo građenja podzemno na toj čestici, i to da nema nikakve veze s predmetom spornog Ugovora. Iskazao je da je za vrijeme njegovog mandata došlo do pokušaja mirnog rješenja spora, a posredovao da je gospodin Greimer iz Hypo banke. To da je bilo 2012. god. Tako da je održan sastanak u prosincu 2012. god. između njega, gospodina Preimessa i gospodina Greimera. Na tom sastanku gospodin Preimess da je naglasio da je došlo do omaške u unošenju čestica u transakcijski ugovor te da se to pokazalo oportunističkim za njega i poboljšalo njegovu pregovaračku poziciju, jer da su oni tj. tužitelj sada prisiljeni pregovarati jer pravnim putem neće doći do rješenja. Tada da je razgovarano o uvjetima nagodbe, prijedlog da je bio da tužitelj gospodinu Preimessu plati 400.000,00 EUR, a on da poduzme sve što je potrebno da tužitelj dođe do vlasništva na spornim česticama, a s time da transakcija bude izvan Hrvatske jer 2.tuženik ne posluje. Pregovori da su još uvijek u tijeku. Gospodin Von Csiky da više nije na funkciji u društvu 3E Car park, a već da nije bio na toj funkciji kada je on došao na ovu funkciju. Prije spomenuti nagodbeni prijedlog gospodina Preimessa da je prenio vlasnicima tužitelja, ali da je procijenjeno da je zahtijevani iznos previsok, jer da tužitelj dobiva samo vrijeme. U dokumentaciji da je pronašao i dopise gospodina Greimera, gdje on potiče obje strane da se ispravi greška i potpiše anex br. 2. osnovnom Ugovoru.

Stečajni upravitelj 1.tuženika Zdravko Čupković iskazao je da je stečaj nad 1.tuženikom otvoren dana 15. rujna 2010. god., te je imenovan stečajnim upraviteljem. U dokumentaciji da je zatekao kupoprodajni ugovor, sklopljen između ovdje tužitelja i 1.tuženika, kojem je naknadno pristupilo društvo 3E Car park. Ta društva da su prijavila tražbine u stečajnom postupku. On da je utvrdio da je kupoprodajna cijena utvrđena prema procjeni vještaka, te da je u cijelosti isplaćena, odnosno da je utvrdio da je Ugovor pravovaljan te da nema razloga osporavati tim društvima pravo na katastarskim česticama koje su predmet ovog spora. Predmet kupoprodajnog ugovora da su bile Garaže Zagrad i Stari grad, odnosno ti objekti u cijelosti. Stoga da su sklopili nagodbu kojom su riješili sve međusobne odnose i povukli se iz ove parnice. Čestice koje su predmet ovog spora da su bile ispuštene iz Ugovora, po njegovom uvjerenju, slučajno, jer da su se u prvom nacrtu ugovora navodile sve čestice. U svakom slučaju, da misli da nije bila volja ugovornih strana da se te čestice ispuste iz Ugovora odnosno da se garaža kupi bez tih čestica, jer da se pravo građenja na njima nalazi unutar garaže, pa da bi ispalo da su tri parkirna mjesta prodana, a slijedeća tri nisu. Čestice koje su ovdje predmet spora, da su prodane 2.tuženiku za 1,00 kn, a niti ta jedna kuna da nije plaćena niti je vršena procjena. Taj Ugovor da je također zatekao u dokumentaciji u svezi stečaja. Taj Ugovor da nije pobijao jer da je društvo K.H.P. već tada bilo blokirano. U poslovnim knjigama 1.tuženika Garaže da se vode kao građevinski objekti odnosno da nisu označene katastarske čestice. Kompletne objekti Garaža Stari grad, a također i Zagrad, da su isknjiženi kada je izvršena prodaja ovdje tužitelju. Naime, upravo 1.tuženik da je osnovao društvo Garaže Rijeka d.o.o. umjesto ovdje tužitelja. U vrijeme sklapanja spornog kupoprodajnog ugovora, 1.tuženik da je bio jedini vlasnik društva Garaže Rijeka d.o.o.,

tj. tužitelja. Dakle, 1.tuženik da je prodao svom društvu Garaže Rijeka kompletne garaže, tj. i Garažu Stari grad i Garažu Zagrad. Društvo 3E Car park da je otkupilo udjele u društvu Garaže Rijeka i platilo kupoprodajnu cijenu. U vrijeme kada je sklopljen ugovor između 1.tuženika i 2.tuženika, da nije vršeno nikakvo isknjižavanje iz poslovnih knjiga 1.tuženika, jer su oba objekta već bila isknjižena nakon prodaje istih ovdje tužitelju. U sklopu nagodbe sklopljene u stečajnom postupku, da se obvezao izdati tabularnu izjavu za uknjižbu katastarskih čestica koje su predmet ovog spora, što da je učinio. Potvrdio je da se radi o tabularnoj izjavi koja se nalazi na listu 625 i 626 spisa. Iskazao je da mu nije poznato tko je bio upisan u zemljišne knjige kao nositelj prava građenja u vrijeme izdavanja tabularne izjave. Iskazao je da ne zna koja je bila namjera gospodina Karla Heinza Preimessa u vrijeme sklapanja kupoprodajnog ugovora. Izdavanjem tabularne izjave da se složio i odbor vjerovnika. Iskazao je da nikada nije vidio anex 2. Kupoprodajnog ugovora a koji se nalazi na listu 58-68 spisa. Iskazao je i da ne posjeduje nacrt kupoprodajnog ugovora u kojem su navedene sve katastarske čestice, jer se radilo o nepotpisanom dokumentu, što da se u stečaju nije čuvalo. Iskazao je i da se ne sjeća da je u vrijeme izdavanja tabularne izjave bila u zemljišnim knjigama upisana zabrana opterećenja i otuđenja u korist Grada Rijeke.

Zastupnik po zakonu 2.tuženika Karl Heinz Preimess iskazao je da su pregovori o prodaji Garaže Zagrad i prava građenja Garaže Stari Grad vođeni duže vremena s direktorom društva 3E Car park, gospodinom Caba Von Csikyem i to u Austriji. U tim pregovorima da se govorilo o dvije kupoprodajne cijene. Prva da je bila po ovom Ugovoru koji se nalazi na listu 11-15 spisa. Ta cijena da se odnosila na cijelu Garažu Zagrad i 3/10 dijela prava građenja Garaže Stari Grad. Za preostalih 7/10 dijela prava građenja Garaže Stari grad da su dogovorili drugu kupoprodajnu cijenu koja do danas nije plaćena, a koja je iznosila 1,1 milijun EUR. Za tu drugu cijenu da nije sklopljen ugovor, iako je bilo nekoliko prijedloga ugovora. Društvo 3E Car park da je pokušavalo naći način da se tih 7/10 dijela prava građenja Garaže Stari grad prenese na ovdje 2.tuženika. Zato da je ostavljen i duži rok za plaćanje. Kupac da je dao osiguranje kod Rochild banke u Luxemburgu da je taj novac bio rezerviran u korist Austrograda. Prva kupoprodajna cijena, tj. cijena po Ugovoru iz ovog spisa da je u cijelosti plaćena. Prijenos 7/10 dijela odnosno udjela u Garaži Stari grad da je izvršen na društvo K.H.P. na temelju njegovih osobnih gospodarskih razmišljanja, jer da je društvo K.H.P. time htjelo aktivirati daljnje investicije u Republici Hrvatskoj. U to vrijeme on da je bio i vlasnik i direktor i društva K-H-P i društva Austrograd. Naime, tada da je razmišljao da društvo K.H.P. investira u izgradnju iznad Garaže Stari grad. Spomenutih 7/10 prava građenja Garaže Stari grad koji je bio predmet druge kupoprodajne cijene da se nije odnosio na to pravo građenja nadzemno iznad Garaže Stari grad, već upravo na dio Garaže Stari grad. Ugovor o kupoprodaji da je sastavljen od strane kupca. On da je zastupao Austrograd, a Garaže Rijeka da je zastupao Caba Von Csiky. Tada da su obje garaže već bile izgrađene, a vlasnik društva Garaže Rijeka da je bio 3E Car park. Što se tiče promjene vlasništva nad društvom Garaže Rijeka, to da je bio komplicirani postupak, te da postoji jedan opsežni dogovor, tzv. "transaction agreement". Nakon što mu je ponovno predložen Ugovor, iskazao je da je vidio da je potpisao Ugovor i na strani kupca i na strani prodavatelja, te da pretpostavlja da ga je potpisao kao vlasnik Austrograda i kao vlasnik društva Garaže

Rijeka. Prije spomenutu drugu kupoprodajnu cijenu da je trebalo platiti društvo 3E Car park. Na upit suda iskazao je da nije postojao nacrt Ugovora u kojem bi bilo navedeno i 7/10 prava građenja, te da nisu postojali pregovori u tom smislu. Nije mu poznato da je vršena procjena vrijednosti nekretnine, on da ju nije naručio. Kupoprodajna cijena u predloženom mu Ugovoru, da je bila utvrđena kalkulacijom od strane društva Apcoa, koje društvo upravlja garažama. Njihova kalkulacija da je dovela i do kupoprodajne cijene 2. Plaćanje cijene po ovdje spornom Ugovoru da je uslijedilo u siječnju 2008. god., kada više nije bio vlasnik društva Garaže Rijeka, tj. u vrijeme kada je vlasnik bio 3E Car park. Nakon sklapanja Ugovora, nitko da od njega nije tražio izmjenu Ugovora u smislu da se obuhvate još neke čestice. Predmet Ugovora kojim je 1.tuženik prenio 7/10 dijela prava građenja Garaže Stari grad na 2.tuženika da je isti kao i kod onog Ugovora koji je trebao biti sklopljen s društvom 3E Car park za cijenu od 1,1 milijun EUR, a koji Ugovor nije bio sklopljen. Cijena od jedne kune da je rezultat njegovih gospodarskih razmišljanja. Dogovori u svezi plaćanja kupoprodajne cijene 2. da su se odvijali prije potpisivanja Ugovora koji je predmet ovog spora, te da postoje zapisnici u svezi navedenog, kao i korespondencija s društvom 3E Car park. Ne sjeća se da li taj posao tj. kupoprodajna cijena 2. je bio predmet transakcijskog ugovora. Misli da tužitelju nije predana cijela Garaža Stari grad u posjed, odnosno misli da postoji tužba kojom se od tužitelja traži plaćanje 7/10 dijela prihoda garaže, a to da traži društvo K.H.P. Iskazao je da je odvjetnik Dželajlija zastupao društvo Austrograd nakon sklapanja Ugovora koji je predmet ovog spora, a u svezi s tim poslom, te da je imao nalog da u njegovo ime poduzima radnje u svezi sklapanja Kupoprodajnog ugovora br. 2. Dopise odvjetnika Dželajlije na listu 40 i 41 te 43 i 44 spisa, da nije vidio, te da ne zna što je odvjetnik radio. Iskazao je da su postojali i nacrti drugog Kupoprodajnog ugovora te da ih posjeduje. Ne sjeća se kada je osnovao društvo K.H.P. Cijena od 1,1 milijun EUR, tj. kupoprodajna cijena 2. i cijena od jedne kune iz Ugovora između 1.tuženika i 2.tuženika da nemaju nikakve veze. Kupoprodajnom cijenom 1. 1.tuženik da je pokrio troškove investicije, a drugom da je htio zaraditi, dok je cijena od jedne kune rezultat njegovog gospodarskog razmišljanja. Iskazao je da je s zastupnikom tužitelja Hrzićem se sastao u Grazu, te da ga je tada Hrzić pitao da li je još moguće plaćanje kupoprodajne cijene 2., te da mu je odgovorio da je moguće. On da je tada nastupao u ime društva K.H.P. U svom dopunskom iskazu naveo je da se sreo s gospodinom Hrzićem u blizini Graza. On da je tada potvrdio kupoprodajnu cijenu 2., a tada da je kao moguća baza nagodbe utvrđena cijena od 400.000,00 EUR. Nakon toga, da se ništa nije događalo, osim telefonskih razgovora te poziva gospodina Greimera u siječnju 2015. god., oko najave drugog razgovora, do kojeg da nije došlo. Gospodin Greimer da je bio prisutan prilikom razgovora u Grazu. Iskazao je da nije bilo nikakve greške, već da je od početka bilo jasno da postoji kupoprodajna cijena 2., i to u iznosu od 1,1 milijun EUR. Taj dogovor da je bio postigao sa gospodinom Von Csikyem. Tu cijenu da je s njim dogovorio u ime društva K.H.P. d.o.o. Ta kupoprodajna cijena br. 2. da je bila ugovorena odmah od početka kad se išlo u prodaju garaža, tj. od 2007. god. Caba Von Csiky da je tada nastupao u ime društva 3E Car park. Objasnio je da je mogao pregovarati u ime društva K.H.P. iako to društvo nije bilo vlasnik nekretnine, jer da se cijelo vrijeme radilo o tome da će K.H.P. d.o.o. preuzeti prava građenja od društva Austrograd. U nacrtu anexa Ugovora također da je bilo navedeno da će se kupoprodajna



cijena 2. isplatiti društvu K-H-P d.o.o. Istakao je da se uopće ne sjeća cijene od 1,1 milijun kn, koja bi trebala biti isplaćena Austrogradu.

Cijeneći sve dokaze zasebno i u njihovoj ukupnosti sud zaključuje da je suglasna volja ugovornih strana, odnosno tužitelja i 1.tuženika prilikom zaključenja Ugovora o kupoprodaji bila prijenos prava vlasništva Garaže Zagrad te prava građenja u odnosu na Garažu Stari grad u cijelosti, odnosno onoliko koliko je vlasnik u odnosu na navedeno bio 1.tuženik, što znači sa svim pravima građenja čiji je Garaža Stari grad neodvojivi pripadak, konkretno prava građenja zasnovanog na kč. br. 643/7 u 3/10 idealnog dijela (što je uključeno u Ugovor i nije predmet ovog spora), te pripadak prava građenja zasnovanih na kč. br. 458/6, kč. br. 608/10, kč. br. 608/11, kč. br. 643/11 i kč. br. 458/5, odnosno sada kč.br. 458/5, kč.br. 458/2 i kč.br. 608/4, kao i na kč.br. 608/1, kč. br. 640/3 i kč. br. 643/3, u cijelosti, to jest u 1/1 idealnog dijela podzemno, koje pravo građenja je upisano u zk. ul. prava građenja broj 5495 i 5451, sve k.o. Rijeka.

Iz svih provedenih dokaza proizlazi upravo navedeni zaključak. Svjedok Gerhard Greimer, čiji iskaz je sud prihvatio u cijelosti kao uvjerljiv, iscrpan i objektivan, budući svjedok nije ni u kakvoj vezi sa strankama u postupku, odnosno nije zainteresiran za ishod spora, iskazao je da je posredovao u prodaji obje garaže u cijelosti, te da mu je Karl Heinz Preimess rekao da je došlo do greške koju treba ispraviti. Niti u jednom pisanom dokumentu ne navodi se da je predmet kupoprodaje između tužitelja i 1.tuženika samo dio Garaže Stari grad. Stečajni upravitelj 1.tuženika Zdravko Čupković, čiji iskaz je sud prihvatio u cijelosti kao uvjerljiv, logičan i profesionalan, budući se radi o stečajnom upravitelju imenovanom od strane suda, iskazao je da je u poslovnim knjigama 1.tuženika bila zavedena Garaža Stari grad u cijelosti, bez posebnog navođenja prava građenja čiji je Garaža pripadak, te da je ista u cijelosti isknjižena iz poslovnih knjiga 1.tuženika nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji od 27. studenog 2007. god. Istakao je da nakon prodaje prava građenja koja su predmet ovog spora 2.tuženiku nije vršeno nikakvo isknjižavanje iz poslovnih knjiga 1.tuženika. Zastupnik po zakonu tužitelja Igor Hrzić iskazao je da su stranke naknadno pregovarale, ali u cilju mirnog rješenja ovog spora, odnosno u cilju ispravljanja pogreške u kupoprodajnom ugovoru, te je sud njegov iskaz također prihvatio kao životan i logičan.

Iskaz zastupnika po zakonu 2.tuženika Karla Heinza Preimessa sud nije prihvatio u dijelu gdje poriče da je njegova volja bila kupoprodaja cijele Garaže Stari grad, cijeneći njegov iskaz kontradiktornim, konfuznim i u protivnosti sa ostalim provedenim dokazima, kao i subjektivnim, budući je kao zastupnik po zakonu 2.tuženika zainteresiran za ishod spora. Zastupnik po zakonu 2.tuženika naime, govori o pregovorima 2.tuženika sa vlasnicima tužitelja o "kupoprodajnoj cijeni 2." na ime 7/10 dijela Garaže Stari grad, a pri tome ne daje jasne razloge u kojoj vezi je 7/10 dijela Garaže Stari grad s pravima građenja koja su predmet ovog spora u 1/1 dijela, kao niti za poziciju 2.tuženika u tim pregovorima, budući sam tvrdi da u vrijeme tih pregovora 2.tuženik nije bio vlasnik predmetnih prava građenja. Iz njegovog iskaza i iskaza zastupnika po zakonu tužitelja proizlazi jedino da su stranke naknadno pregovarale u cilju mirnog rješenja spora, u kojem smislu su razgovarale i o novčanoj nadoknadi od strane tužitelja, sve u cilju

mirnog okončanja spora. Navedeno, međutim, ne ukazuje na postojanje dogovora o plaćanju još nekog dijela kupoprodajne cijene temeljem Ugovora o kupoprodaji od 27. studenog 2007. god., niti ukazuje da u vrijeme sklapanja tog Ugovora stranke svjesno Ugovorom nisu obuhvatile dio prava građenja na kojima je sagrađena Garaža Stari grad. U tom smislu sud je kao uvjerljiv i životan, prihvatio iskaz zastupnika po zakonu tužitelja Igora Hrzića, u dijelu gdje tvrdi da je zastupnik po zakonu 2.tuženika Karl Heinz Preimess u tim naknadnim pregovorima istakao da je došlo do greške prilikom sklapanja Ugovora, koja greška je poboljšala njegovu pregovaračku poziciju i prisilila tužitelja da pregovara s njim. Glede prave volje ugovornih strana prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji od 27. studenog 2007. god., sud je posebno cijenio činjenicu da je stečajni upravitelj 1.tuženika, dakle, njegov zastupnik po zakonu, naknadno priznao činjenicu da su predmet prodaje bile cjelokupne garaže Zagrad i Stari grad, odnosno garaža Stari grad sa svim pravima građenja na kojima je ista sagrađena, te da je u tom smislu, a na temelju zatečenog stanja u poslovnim knjigama 1.tuženika te procjena vrijednosti garaže, izdao tabularnu ispravu tužitelju (neovisno o tome što ta tabularna isprava nije podobna za uknjižbu zemljišne knjige s obzirom da je izdana dana 13. rujna 2011. god., odnosno nakon što je na spornim pravima građenja već bio uknjižen 2.tuženik). Konačno, 1.tuženik priznaje navedenu činjenicu u ovom postupku, pa je već stoga 2.tuženik, koji nije ugovorna strana tog Ugovora, ne može osnovano osporavati.

U prilog zaključku da je predmet prodaje bila Garaža Stari grad u cijelosti, sa svim pravima građenja na kojima je sagrađena, ukazuje odredba članka 285. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96), dalje ZV, prema kojoj je pravo građenja otudivo i nasljedivo kao i druge nekretnine, a zgrada koja je izgrađena je dio prava građenja pa se prenosi, nasljeđuje i opterećuje zajedno s pravom građenja. Prema odredbi članka 290. stavak 2. istog Zakona, s pravom građenja ujedno se prenosi i vlasništvo zgrade izgrađene na pravu građenja; suprotna odredba je ništava. Iz ove zakonske odredbe proizlazi da se ne može prenijeti samo zgrada, u konkretnom slučaju podzemna građevina – Garaža Stari grad (koja je, kako je prije navedeno, izvjesno u cijelosti bila predmet prodaje između tužitelja i 1.tuženika), bez prijenosa prava građenja zasnovanog radi izgradnje te građevine. Odnosno, slijedi da je nužno da predmet prodaje budu i prava građenja zasnovana na svim katastarskim česticama na kojima je zgrada sagrađena. Kako nije sporno da je tužitelj u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu iz Ugovora, te da su mu obje garaže predane u posjed, kao i da ih gospodarski iskorištava, valja zaključiti da je Ugovor između stranaka u cijelosti ispunjen na koji način je, u smislu odredbe članka 294. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05), uklonjen nedostatak pisane forme ugovora u odnosu na prijenos svih prava građenja na kojima je izgrađena podzemna građevina – Garaža Stari grad.

Slijedom svega navedenog, sud zaključuje da su predmet prodaje bila i sva prije navedena prava građenja čiji pripadak je izgrađena podzemna građevina – Garaža Stari grad, neovisno o činjenici da isto nije izričito navedeno u pisanom Ugovoru o kupoprodaji zaključenom između stranaka.



mirnog okončanja spora. Navedeno, međutim, ne ukazuje na postojanje dogovora o plaćanju još nekog dijela kupoprodajne cijene temeljem Ugovora o kupoprodaji od 27. studenog 2007. god., niti ukazuje da u vrijeme sklapanja tog Ugovora stranke svjesno Ugovorom nisu obuhvatile dio prava građenja na kojima je sagrađena Garaža Stari grad. U tom smislu sud je kao uvjerljiv i životan, prihvatio iskaz zastupnika po zakonu tužitelja Igora Hrzića, u dijelu gdje tvrdi da je zastupnik po zakonu 2.tuženika Karl Heinz Preimess u tim naknadnim pregovorima istakao da je došlo do greške prilikom sklapanja Ugovora, koja greška je poboljšala njegovu pregovaračku poziciju i prisilila tužitelja da pregovara s njim. Glede prave volje ugovornih strana prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji od 27. studenog 2007. god., sud je posebno cijenio činjenicu da je stečajni upravitelj 1.tuženika, dakle, njegov zastupnik po zakonu, naknadno priznao činjenicu da su predmet prodaje bile cjelokupne garaže Zagrad i Stari grad, odnosno garaža Stari grad sa svim pravima građenja na kojima je ista sagrađena, te da je u tom smislu, a na temelju zatečenog stanja u poslovnim knjigama 1.tuženika te procjena vrijednosti garaže, izdao tabularnu ispravu tužitelju (neovisno o tome što ta tabularna isprava nije podobna za uknjižbu zemljišne knjige s obzirom da je izdana dana 13. rujna 2011. god., odnosno nakon što je na spornim pravima građenja već bio uknjižen 2.tuženik). Konačno, 1.tuženik priznaje navedenu činjenicu u ovom postupku, pa je već stoga 2.tuženik, koji nije ugovorna strana tog Ugovora, ne može osnovano osporavati.

U prilog zaključku da je predmet prodaje bila Garaža Stari grad u cijelosti, sa svim pravima građenja na kojima je sagrađena, ukazuje odredba članka 285. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96), dalje ZV, prema kojoj je pravo građenja otudivo i nasljeđivo kao i druge nekretnine, a zgrada koja je izgrađena je dio prava građenja pa se prenosi, nasljeđuje i opterećuje zajedno s pravom građenja. Prema odredbi članka 290. stavak 2. istog Zakona, s pravom građenja ujedno se prenosi i vlasništvo zgrade izgrađene na pravu građenja; suprotna odredba je ništava. Iz ove zakonske odredbe proizlazi da se ne može prenijeti samo zgrada, u konkretnom slučaju podzemna građevina – Garaža Stari grad (koja je, kako je prije navedeno, izvjesno u cijelosti bila predmet prodaje između tužitelja i 1.tuženika), bez prijenosa prava građenja zasnovanog radi izgradnje te građevine. Odnosno, slijedi da je nužno da predmet prodaje budu i prava građenja zasnovana na svim katastarskim česticama na kojima je zgrada sagrađena. Kako nije sporno da je tužitelj u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu iz Ugovora, te da su mu obje garaže predane u posjed, kao i da ih gospodarski iskorištava, valja zaključiti da je Ugovor između stranaka u cijelosti ispunjen na koji način je, u smislu odredbe članka 294. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05), uklonjen nedostatak pisane forme ugovora u odnosu na prijenos svih prava građenja na kojima je izgrađena podzemna građevina – Garaža Stari grad.

Slijedom svega navedenog, sud zaključuje da su predmet prodaje bila i sva prije navedena prava građenja čiji pripadak je izgrađena podzemna građevina – Garaža Stari grad, neovisno o činjenici da isto nije izričito navedeno u pisanom Ugovoru o kupoprodaji zaključenom između stranaka.

odnosno nositelj prava građenja na svim katastarskim česticama čiji pripadak je izgrađena podzemna Garaža Stari grad. Zbog navedenog je osnovan tužbeni zahtjev tužitelja u dijelu kojim zahtijeva utvrđenje da je temeljem tog Ugovora postao nositelj prava građenja kako je specificirano u točki I. izreke presude, odnosno valjalo je presuditi kao u točki I. izreke presude.

Nadalje, nije sporno da je 2.tuženik upisan u zemljišne knjige kao nositelj prava građenja zasnovanog na katastarskim česticama kako je specificirano u točki I. izreke presude, i nije sporno da je to pravo stekao od 1.tuženika. Do prijenosa je došlo nakon zaključenja Ugovora koji je bio temelj tužiteljevog stjecanja, dapače, i nakon podnošenja tužbe u ovom postupku i nakon što je parnica počela teći. Iz zemljišnoknjižnih uložaka (list 307 do 312 i 319 do 324 spisa) razvidno je da je prijedlog za uknjižbu 2.tuženika kao nositelja prava građenja temeljem Kupoprodajnog ugovora podnesen dana 10.6.2009. god. te je zaveden pod brojem Z-10642/09, dok je tužba podnesena dana 27.4.2009. god., a tuženici su primili tužbu dana 05.5.2009. god. Iz Ugovora o kupoprodaji od 10. lipnja 2009. god. (list 865-867 spisa) proizlazi da je isti s obje strane sklopio Karl Heinz Preimess, kao direktor 1.tuženika i kao direktor 2.tuženika. Iz izvotka iz sudskog registra za 2.tuženika (list 72 spisa) proizlazi da je jedini član društva – 2.tuženika, društvo K-H-P Beteiligungsmenagement GmbH Austria, dok iz zapisnika sa skupštine 1.tuženika od 27. studenog 2007. god. (list 182-184 spisa) proizlazi da je član društva – 1.tuženika, pored Karla Heinza Preimessa, i Hypo Alpe-Adria Beteiligungen GmbH Austria, Klagenfurt. Stoga je za sklapanje ovog Ugovora bila potrebna suglasnost skupština 1.tuženika i člana društva 2.tuženika, a u smislu prije citirane odredbe članka 41. stavak 3. i 49. ZTD-a. 2.tuženik ne tvrdi niti dokazuje da je imao suglasnost da sklopi ugovor sam sa sobom. Stoga sud zaključuje da predmetni ugovor ne proizvodi pravne učinke već zbog navedenog.

Podredno, prema odredbi članka 125. stavak 1. ZV-a, kad je više osoba sklopilo s otuđivateljem pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste nekretnine, vlasništvo će steći ona koja je u dobroj vjeri prva zatražila upis u zemljišnu knjigu ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke za stjecanje vlasništva. Prema odredbi stavka 2 istog članka, brisanje upisa vlasništva osobe iz stavka 1. i uknjižbu u svoju korist može zahtijevati osoba kojoj je otuđivatelj otuđio nekretninu i predao joj u samostalni posjed ako dokaže da stjecateljica nije postupila u dobroj vjeri, jer je u trenutku kad je sklopila pravni posao s otuđivateljem znala da je nekretnina drugomu već valjano otuđena i predana u samostalni posjed. Pri tome se zahtjev za brisanje može postaviti u roku od tri godine od upisa čije se brisanje zahtijeva.

Karl Heinz Preimess nesporno je bio zastupnik po zakonu oba tuženika, to jest zastupnik po zakonu obje stranke pravnog posla temeljem kojeg je 2.tuženik od 1.tuženika stekao pravo na uknjižbu u zemljišne knjige. Dobra vjera, odnosno znanje pravne osobe za određenu činjenicu prosuđuje se prema stanju u svijesti osobe koja po zakonu zastupa tu pravnu osobu pa sud zaključuje da je 2.tuženik prilikom zaključenja pravnog posla znao isto ono što je znao i 1.tuženik, odnosno znao je da je cjelokupnu Garažu Stari grad, zajedno s pravima građenja čiji je neodvojivi pripadak, 1.tuženik već

prije prodao i predao tužitelju. Čak i da nije tako, odnosno da su zastupnici po zakonu različite osobe, 2.tuženik bi postao nesavjestan primitkom tužbe u ovom postupku, to jest 05.5.2009. god., odnosno prije sklapanja Ugovora o kupoprodaji dana 10. lipnja 2009. god., i prije podnošenja prijedloga za uknjižbu u zemljišne knjige.

Slijedom navedenog je tužitelj kao nositelj prava građenja ovlašten zahtijevati brisanje 2.tuženika i uknjižbu svog prava, a 2.tuženik je to dužan trpjeti pozivom na prije citiranu odredbu članka 125. stavak 2. ZV-a. Stoga je osnovan tužbeni zahtjev tužitelja i u ovom dijelu, to jest u dijelu kojim tužitelj od drugotuženika zahtijeva trpljenje da se u zemljišnoj knjizi izvrši upis promjene nositelja prava građenja na nekretninama iz točke I. izreke presude na ime i za korist tužitelja uz brisanje prava građenja upisanih na ime drugotuženika. Zbog navedenog, presuđeno je kao u točki II. izreke presude.

Činjenica da je u stečajnom postupku sklopljena nagodba, između ostalog, i s ovdje tužiteljem dana 13. rujna 2012. god. (list 774-789 spisa), koju 2.tuženik pobija u ovosudnom predmetu posl.br. P-680/15, a u koji spis je sud izvršio uvid, kao niti rezultat tog postupka nije od utjecaja na ovaj spor. U ovom postupku relevantna je prava volja ugovornih strana u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji dana 27. studenog 2007. god. Stoga, neovisno o valjanosti nagodbe (kojom je 1.tuženik preuzeo obvezu izdavanja tabularne isprave i povlačenja žalbe u ovom predmetu), ostaje činjenica da 1.tuženik u ovom postupku priznaje činjeničnu osnovu tužbe, zatim da je već povukao žalbu, tako da je ta radnja proizvela pravne učinke, dok tabularna isprava koju je 1.tuženik izdao u ispunjenju obveza iz nagodbe ionako ne proizvodi pravni učinak, kako je prije obrazloženo. Slijedom navedenog, sud je odbio prijedlog 2.tuženika za prekid ovog postupka do pravomoćnog okončanja postupka koji se kod ovog suda vodi pod posl.br. P-680/2015.

Glede prijedloga umješača 1.tuženika za prekid ovog postupka do pravomoćnog okončanja postupka koji se kod ovog suda vodi pod posl.br. P-927/09 po tužbi (glavnog mijешanja) ovdje umješača protiv ovdje tužitelja i ovdje tuženika kao tuženika, sud je ovaj prijedlog odbio u prvom redu iz razloga jer umješač nije ovlašten mimo stranke kojoj se pridružio isticati ovaj prijedlog, a u smislu prije citirane odredbe članka 208. stavak 4. ZPP-a. Podredno, umješač 1.tuženika u tom postupku, kao i u ovom, tvrdi da je Ugovor o kupoprodaji od 27. studenog 2007. god. ništetan, jer je sklopljen protivno upisanoj zabrani raspolaganja pravima građenja koja su djelomično predmet ovog spora, u korist umješača. 1.tuženik, tj. stranka kojoj se umješač pridružio, a niti tužitelj i 2.tuženik ne dovode u pitanje valjanost tog Ugovora s obzirom na razlog koji ističe umješač. Stoga za konkretni spor nije relevantna odluka iz spisa posl.br. P-927/09.

Odluka o trošku temelji se na odredbi članka 154. stavak 1. i 155. ZPP-a. Tužitelj je u odnosu na 2.tuženika uspio s tužbenim zahtjevom u cijelosti, pa je stoga tužitelju priznat trošak u cijelosti, te je obavezan 2.tuženik na naknadu parničnog troška tužitelju. Tužitelju je tako priznat trošak zastupanja po odvjetniku prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 69/93, NN 87/93, NN 16/94, NN 11/96, NN 91/04, NN 37/05 i NN 148/09, NN 142/12, NN 103/14 i NN 118/14), dalje OT, i to

sastav tužbe i prijedloga za određivanje privremene mjere 500 bodova (Tbr. 11.1 OT), sastav podneska od 22.5.2009. god. 250 bodova (Tbr. 8.1 OT), sastav podnesaka od 29.5.2009. god., 15.7.2009. god., 28.8.2009. god., 23.10.2009. god. i 24.12.2009. god. po 50 bodova (Tbr. 8.3 OT), pristup na ročišta dana 04.6.2009. god., 27.10.2009. god., 23.2.2010. god. i 26.5.2010. god. po 250 bodova (Tbr. 9.1 OT), sastav podneska od 21.7.2010. god., 06.10.2010. god., 21.5.2012. god., 07.1.2013. god., 21.3.2014. god., 06.10.2014. god., 20.1.2015. god. i 26.1.2015. god., po 50 bodova (Tbr. 8.3 OT), pristup na ročišta dana 29.4.2014. god., 13.11.2014. god. i 15.4.2015. god. po 125 bodova (Tbr. 9.2 OT), pristup na ročište dana 01.6.2015. god. i 18.9.2015. god. po 250 bodova (Tbr. 9.1 OT), pristup na ročište za objavu presude dana 30.10.2015. god. 50 bodova (Tbr. 9.3 OT), odnosno ukupno 38.250,00 kn, PDV (22%) 2.420,00 kn, PDV (23%) 2.875,00 kn, PDV (25 %) 3.687,50 kn, i pristojba na tužbu 1.350,00 kn, pristojba za prijedlog za određivanje privremene mjere 675,00 kn, pristojba na rješenje o određivanju privremene mjere od 05.10.2009. god. 675,00 kn, trošak tumača 553,50 kn, trošak svjedoka 1.724,13 kn, pristojba na presudu 1.350,00 kn, pristojba na prijedlog za određivanje privremene mjere od 08.3.2010. god. 675,00 kn i pristojba na rješenje o određivanju privremene mjere od 10.6.2010. god. 675,00 kn. Slijedom navedenog, riješeno je kao u točki V. izreke presude.

U Rijeci, 30. listopada 2015. god.



Sudac:  
Željka Štrk - Vozila  
Sudac: ŽELJKA ŠTRK-VOZILA v.r.  
ZA TOČNOST OTPRAVKA

#### POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 8 dana od dana primitka iste (čl. 335. st. 7., 8., 9. i 11. ZPP-a). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu (čl. 348. st. 1. i čl. 500.t. 2. ZPP-a).



## ZAPISNIK o primopredaji poslovnog prostora

Prisutni:

- za KUPCA: **ERGOMED d.o.o.** Zagreb, Gračanska 12, Oib 19373775802

- za PRODAVATELJA: **AUSTROGRAD d.o.o.** u stečaju RIJEKA, Prolaz M. K. Kozulich 3, Oib 17711483269

Predmet primopredaje je 92. ETAŽA – stan br. G/S -301 na trećem katu jugozapadne poslovno stambene zgrade u Rijeci, Prolaz M. K. Kozulich 2, sagrađene na z.k.ul. 5570 k.č. 1004/1 k.o. Rijeka, u podulošku 92, ukupne površine 88,64 m<sup>2</sup>.

Prisutni suglasno utvrđuju da je u poslovnom stanu, zakupac, ujedno kupac stana. Prodavatelj predaje, a kupac prima poslovni prostor – stan u zatečenom stanju.

*Utvrđuje se stanje strujomjera na dan 08.09.2015.g.*

(br. strujomjera <u>10178285</u> na dan primopredaje	- 1 -	G/S - 301
	- 2 -	<u>21992,46</u> kW
		<u>7253,18</u> kW

*Utvrđuje se stanje vodomjera na dan 08.09.2015.g.*

(br. vodomjera 229950 na dan primopredaje 45,00 m<sup>3</sup>)


*Utvrđuje se stanje kalorimetra na dan 08.09.2015.g.*

GR - 41,353 MWh  
HL - 21,929 MWh


NAPOMENA : KUPAC se nalazi u POSJEDU STANA G/S – 301,

U Rijeci dana 08. rujna 2015. godine

**Za PRODAVATELJA :**

  
**AUSTROGRAD d.o.o.**  
- u stečaju -  
**RIJEKA**

**Za KUPCA :**

  
**ERGOMED d.o.o.**  
za zastupanje, proizvodnju i usluge  
Zagreb, Gračanska 12



**Prilog 1.: PRVA DJELOMIČNA DIOBA VJEROVNICIMA I. VIŠEG ISPLATNOG REDA**

Sukladno čl. 183. i 184. Stečajnog zakona, uz suglasnost Odbora vjerovnika, izvršiti će se PRVA DJELOMIČNA DIOBA vjerovnicima I. VIŠEG ISPLATNOG REDA.

**POPIS VJEROVNIKA I. VIŠEG ISPLATNOG REDA  
TRAŽBINE VIŠIH ISPLATNIH REDOVA - PRVA DJELOMIČNA DIOBA**

<i>Redni Broj</i>	<i>VJEROVNIK</i>	<i>Prijavljeno u kn</i>	<i>Utvrđeno u kn</i>	<i>Isplaćeno u kn</i>	<i>Za isplatiti u kn</i>
<b>I PRVI VIŠI ISPLATNI RED</b>					
12.	MINISTARSTVO FINACIJA POREZNA UPRAVA Područni ured RIJEKA Zastupana po ŽDO Rijeka	2.105.221,53	2.105.221,53		2.105.221,53
15.	SANJA MILARDOVIĆ LAZINICA, Mladenići 100 VIŠKOVO	20.278,92	20.278,92		20.278,92
16.	VIŠNJA DEKOVIĆ Put Rešetam 11, KASTAV	37.498,51	37.498,51		37.498,51
17.	MIRJANA PERANIĆ Mate Sušnja 14, RIJEKA	141.711,74	141.711,74		141.711,74
<b>UKUPNO:</b>		<b>2.304.710,70</b>	<b>2.304.710,70</b>		<b>2.304.710,70</b>

U Rijeci, 29.10.2013.g.

Stečajni upravitelj :  
AUSTROGRAD d.o.o.  
- u stečaju -  
RIJEKA

## Pregled knjiženja

Poduzeće

AUSTROGRAD d.o.o. u stečaju

Prolaz M.K. Kozulich 3

51000 Rijeka

Korisnik

OP - Olga Podnar

Datum ispisa

10.6.2015., 7:51:56

Konto

25114 - Kredit 031/775/2005 eur 12.000.000-prije stečaja 2011 STANJI

Vrste dokumenata

410, 411, 412, 413, 420, 430, 431, 440, 450, 451, 461, 462, 470, 471, 472, 475, 480

2330

Temeljnica	Konto	Dokument	Vezni dokument	Subjekt	Duguje	Potražuje
11-411-000005	25114	011-27402-3836	011-27402-3836	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	185.395,89	0,00
11-411-000022	25114	marelič	marelič	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	732.969,69	0,00
11-411-000038	25114	99	99	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	622.992,05	0,00
11-411-000059	25114	031-27400-3836	031-27400-3836	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	474.185,11	0,00
11-411-000060	25114	031-27400-3836	031-27400-3836	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	38.454,46	0,00
11-462-000001	25114	ugovor o preuz.duga	ugovor o preuz.duga	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.203.803,43	0,00
11-462-000002	25114	rješenje suda	rješenje suda	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	3.844.463,06	0,00
12-411-000058	25114	011-27402-3836	011-27402-3836	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	568.173,97	0,00
12-411-000064	25114	99	99	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	10.681,66	0,00
12-462-000005	25114	99	99	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	133.605,04	0,00
12-470-000013	251201	031-16/2001	031-16/2001	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	766.379,01	0,00
12-470-000013	251171	34012	34012	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.392.266,44	0,00
12-470-000013	251141	775	775	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	2.128.688,70	0,00
12-470-000013	25114	031/775/2005	031/775/2005	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.841.556,20	0,00
13-411-000063	25114	prijenos dijela sredstava	prijenos dijela sredstava	HYPO ALPE-ADRIA NEKRETNINE d.o	243.259,92	0,00
13-411-000071	25114	croatia bona	croatia bona	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	23.297,04	0,00
13-462-000002	25114	028/2013	028/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.058.681,25	0,00
13-462-000003	25114	029/2013	029/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	931.305,64	0,00
13-462-000004	25114	030/2013	030/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	915.547,78	0,00
13-462-000005	25114	031/2013	031/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.006.571,11	0,00
13-462-000006	25114	032/2013	032/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	946.257,45	0,00
13-462-000007	25114	033/2013	033/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.034.142,05	0,00
13-462-000008	25114	034/2013	034/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.059.169,11	0,00
13-462-000009	25114	035/2013	035/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	828.305,20	0,00
13-462-000010	25114	036/2013	036/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	896.965,03	0,00
13-462-000011	25114	037/2013	037/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.027.935,91	0,00
13-462-000012	25114	038/2013	038/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	831.550,93	0,00
13-462-000013	25114	039/2013	039/2013	SILVAN d. o. o.	4.122.602,47	0,00
13-462-000014	25114	027/2013	027/2013	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.141.824,26	0,00
13-462-000015	25114	99	99	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.143.637,07	0,00
13-462-000016	25117	99	99	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	586.314,72	0,00
13-470-000007	25114	2010	2010	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	81.094,57	0,00
14-462-000002	25114	14-360-000050	14-360-000050	DRAGIČEVIĆ IVO SO GRADITELJ	737.724,71	0,00
14-462-000002	25114	14-360-000027	14-360-000027	ERGOMED ISTRAŽIVANJA Zgb d.o.o	1.460.111,36	0,00
14-462-000002	25114	14-360-000044	14-360-000044	ERGOMED ISTRAŽIVANJA Zgb d.o.o	681.880,39	0,00
14-462-000002	25114	14-360-000038	14-360-000038	Filip Žgombić	1.080.651,31	0,00
14-462-000002	25114	14-360-000041	14-360-000041	Filip Žgombić	622.455,17	0,00
14-462-000002	25114	52,40,43	52,40,43	H-ABDUCO d.o.o.	1.723.413,32	0,00
14-462-000002	25114	14-360-000042	14-360-000042	MARELIĆ RADE	945.209,68	0,00
14-462-000002	25114	14-360-000021	14-360-000021	SILVAN d. o. o.	2.837.108,60	0,00
14-462-000003	25114	99	99	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.894.770,69	0,00
15-462-000001	25114	15-360-000006	15-360-000006	HYPO ALPE ADRIA BANK d.d.	1.151.239,97	0,00
15-462-000002	25114	15-360-000014	15-360-000014	TPK d.o.o.	1.277.770,75	0,00
15-462-000002	25114	15-360-000015	15-360-000015	ĐINO DEMARIA	1.642.847,49	0,00
15-462-000003	25114	15-360-000024	247/1/1-2015	ANKA OJUROVIĆ	962.272,08	0,00
15-462-000003	25114	15-360-000021	21/1/1/-2015	TECHMAR d.o.o.	1.646.498,86	0,00

Ukupno

50.486.030,60

0,00

+ 732.000,00 2641.

51.278.030,60

AUSTROGRAD d.o.o.

- u stečaju -

RIJEKA

Temeljem odredbe članka 375. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 146/08, 141/2006, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10 i 143/12 ) suvlasnici stambeno-poslovne zgrade Prolaz Marije Krucifikse Kozulich 1, 2, 3 i 4 Rijeka zaključili su sljedeći

## MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

### I OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim Ugovorom uređuju se uzajamni odnosi suvlasnika nekretnine označene kao zk.č.br 1004/1, zk.ul.br. 5570 k.o Rijeka, na kojoj je sagrađena stambeno-poslovna zgrada Prolaz Marije Krucifikse Kozulich 1, 2, 3 i 4 u Rijeci (u daljnjem tekstu "**suvlasnici**"), u vezi s upravljanjem i korištenjem zgrade i izvršavanjem prava i obveza koje u vezi s tim nastaju.

#### Članak 2.

Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim udjelima sastavni je dio ovog Ugovora kao Prilog 1.

### II UPRAVLJANJE ZGRADOM

#### Članak 3.

Suvlasnici upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade na način utvrđen ovim Ugovorom.

Popis zajedničkih dijelova zgrade i uređaja zgrade sastavni je dio ovog Ugovora kao Prilog 2, uz naznaku načina korištenja pojedinog zajedničkog dijela i uređaja.

U okviru redovnog upravljanja suvlasnici donose sljedeće odluke:

- o održavanju i zamjeni zajedničkih dijelova, opreme, instalacija i uređaja zgrade, te održavanju svih zajedničkih komunikacija zgrade, uključujući javna stubišta i dizala,
- o planu prihoda i rashoda zgrade,
- o stvaranju zajedničke pričuve,
- o uzimanju zajmova,
- o opsegu i ugovaranju osiguranja zgrade,
- imenovanju i opozivu zajedničkog upravitelja zgrade,
- određivanju osobe ovlaštene za predstavljanje i zastupanje suvlasnika (u daljnjem tekstu "predstavnik suvlasnika"),
- o kućnom redu,
- o iznajmljivanju, davanju u zakup ili najam zajedničkih dijelova zgrade,
- o odabiru domara,

- o drugim pitanjima koja predloži upravitelj ili suvlasnici s najmanje 1/3 suvlasničkih dijelova.

Odluke iz prethodnog stavka smatraju se donesenim kada se za njih izjasne suvlasnici čiji suvlasnički udjeli čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine i iste obvezuju sve suvlasnike.

Odredbe međuvlasničkog ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je to pravo stekao nakon zaključivanja međuvlasničkog ugovora.

Za odlučivanje o pitanjima koja prelaze okvire redovnog upravljanja (otuđivanje), potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

Suvlasnici suglasno utvrđuju radi izbjegavanja svih nesporazuma kako postoji hitna potreba izvedbe nužnih radova vezanih za potpuno saniranje hidroizolacije betonske deke i cjelokupnog sustava odvodnje oborinskih voda šetnice kompleksa zgrade, uključujući i zamjenu cjevovodnog sustava odvodnje oborinskih voda u prostoru javne garaže, te sanaciju sustava odvodnje fekalnih voda, uključujući sanaciju sustava upojnih bunara i zamjenu cjevovodnog sustava fekalne odvodnje u prostoru javne garaže.

#### Članak 4.

Suvlasnici se sastaju najmanje jednom godišnje radi donošenja plana prihoda i rashoda za slijedeće razdoblje, prihvaćanja izvješća o radu, te donošenja programa rada za slijedeću godinu.

U slučaju potrebe, suvlasnici se mogu sastajati i češće.

Sastanke suvlasnika saziva, organizira i vodi predstavnik suvlasnika ili, u njegovoj odsutnosti, osoba koju on ovlasti.

Predstavnik suvlasnika dužan je sazvati sastanak kada to zatraže suvlasnici s najmanje 1/3 suvlasničkih dijelova.

Obavješćavanje se vrši putem oglasne ploče koja se nalazi u svakom ulazu ili putem pisanog poziva svakom suvlasniku.

#### Članak 5.

Upravitelj se može opozvati, odnosno novi odrediti, pisanom odlukom većine suvlasnika koji raspolažu s više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

Predstavnik suvlasnika zaključit će, u ime i za račun suvlasnika, s upraviteljem ugovor o upravljanju, kojim će regulirati:

- sadržaj i opseg poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja nekretnine, u graditeljskom i funkcionalnom stanju, nužnom za njeno normalno korištenje, sukladno godišnjem i višegodišnjem planu održavanja zgrade,
- poduzimanje hitnih popravaka,

#### Izbrisano:

**Komentar [IH1]:** Iako bismo zadržali ovu formulaciju, po uputama odvjetnika ne smijemo jer je protivna zakonu - izričito je određeno člankom 41. Zakona o vlasništvu kako promjena namjene predstavlja izvanredni posao koji se može poduzeti samo uz suglasnost svih suvlasnika

**Izbrisano:** Za promjenu namjene zajedničkih dijelova zgrade, radove na zajedničkim dijelovima i uređajima koji povećavaju vrijednost zgrade i za izmjenu namjene zajedničkih dijelova zgrade potrebna je suglasnost suvlasnika čiji zasebni dijelovi zajedno iznose više od polovine ukupne površine zgrade.

- zaključivanje ugovora o osiguranju zgrade,
- pitanja u svezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšicama na zgradi kojima se povećava vrijednost nekretnine, a koji se zahvati ne smatraju izvanrednim upravljanjem,
- obveze i rokovi izrade prijedloga godišnjeg programa održavanja, plana prihoda i rashoda, izvješća o radu,
- način osiguranja sredstava za pokriće troškova upravljanja i održavanja zgrade,
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima u postupcima kojim proizlaze iz upravljanja,
- odgovornost za slučaj neizvršenja ugovornih obveza,
- ovlaštenja glede zajedničke pričuve.

Upravitelj je dužan izvješćivati suvlasnike o poduzetim radovima na redovitom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao i o utrošenim sredstvima zajedničke pričuve, a navedeno izvješće dužan je podnijeti svakom suvlasniku do 30. lipnja tekuće godine za prethodnu godinu.

Sredstvima zajedničke pričuve može raspolagati samo uz suglasnost predstavnika suvlasnika, osim za hitne popravke o kojima je dužan izvijestiti predstavnika suvlasnika u roku od 3 dana o dana nakon poduzimanja takvog hitnog popravka.

Svoju suglasnost iskazuje potpisom radnog naloga ili na računu za izvedene radove.

#### Članak 6.

Suvlasnici su suglasni kako će se upravitelj stambeno-poslovne zgrade kome će se temeljem posebnog ugovora povjeriti upravljanje zgradom odrediti pisanom odlukom većine suvlasnika koji raspolažu s više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

#### Članak 7.

Predstavnik suvlasnika može se imenuje se i opoziva odlukom suvlasnika koji raspolažu s više od polovine suvlasničkih dijelova zgrade.

Predstavnik suvlasnika ovlašten je da:

- zaključuje ugovor o upravljanju zgradom sa upraviteljem,
- zaključuje ugovor o korištenju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- zastupa suvlasnike prema upravitelju i nadzire njegov rad,
- zastupa suvlasnike prema trećim osobama u poslovima vezanim za zajedničke dijelove i uređaje zgrade, a koji nisu povjereni upravitelju,
- saziva sastanke suvlasnika prema vlastitoj ocjeni i na prijedlog upravitelja zgrade, ili na zahtjev najmanje 1/3 suvlasnika,
- daje zahtjeve za izvršenje radova na održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- ovjerava radne naloge izvođača radova,
- supotpisuje račune za izvršene radove na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i platne naloge.

Izbrisano: da

Izbrisano: upravljanje stambeno-poslovnim zgradom, temeljem posebnog ugovora, povjere upravitelju GRADITELJ-STAN d.o.o. iz Rijeke. ¶

Izbrisano: imenovati

Izbrisano: , odnosno

Izbrisano: ti,

Izbrisano: Suvlasnici su suglasni da je Marelić Rade predstavnik suvlasnika u zgradi. ¶  
Ujedno ga ovlašćuju



Predstavniku suvlasnika pripada mjesečna naknada u visini od 2 000,00 kuna neto.

### III OBVEZE KORISNIKA

#### Članak 8.

Svaki suvlasnik ovlašten je i dužan, bez odgađanja, prijaviti štetu upravitelju na zajedničkim dijelovima i uređajima za koju ja saznao, a koja je nastala u njegovom dijelu zgrade ili na zgradi.

Kada prijeti opasnost od štete, svaki je suvlasnik ovlašten poduzeti mjere bez pristanka ostalih suvlasnika.

O poduzetim mjerama suvlasnik je dužan izvijestiti upravitelja ili predstavnika suvlasnika najkasnije u roku od 3 dana od nastanka štete.

#### Članak 9.

Svaki suvlasnik dužan je brinuti se za svoj stan, te njima namijenjene uređaje, kao i sve druge pripadke svog vlasništva i tako ih održavati i koristiti da drugim suvlasnicima ne nanosi štetu, u protivnom odgovara za nastalu štetu.

#### Članak 10.

Svaki suvlasnik koji otuđi svoj stan ili posebnu prostoriju, ili promijeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja ili predstavnika suvlasnika.

Svaki suvlasnik koji otuđi svoj dio nekretnine nema pravo zahtijevati vraćanje svog doprinosa iz zajedničke pričuve, već taj dio ostaje u njoj kao doprinos tog suvlasničkog dijela.

Svaki suvlasnik dužan je dopustiti ulazak u svoj stan ili posebnu prostoriju, ako je to potrebno za održavanje zajedničkog dijela ili uređaja zgrade.

### IV TROŠKOVI UPRAVLJANJA I SREDSTAVA ZAJEDNIČKE PRIČUVE

#### Članak 11.

Suvlasnici su suglasni da će sredstva potrebna za pokriće troškova upravljanja i održavanja (sredstva zajedničke pričuve) uplaćivati u iznosu od 4,53 kn/m<sup>2</sup> korisne površine svojih posebnih dijelova stana mjesečno, na žiro-račun zgrade, do 20. u mjesecu za taj mjesec.

Sredstvima zajedničke pričuve raspolaže upravitelj, zajedno s predstavnikom suvlasnika.

#### Članak 12.

Komentar [MN2]: Naš je prijedlog bio 1,53 kn/m<sup>2</sup>.

Izbrisano: 4

Izbrisano: 1

Izbrisano: 33

Izbrisano: 53

Kod obračuna troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja na zgradi, razdioba troškova obavlja se prema sljedećim koeficijentima:

- stambeni prostor koeficijent ..... 1,00
- poslovni prostor koeficijent..... 1,50
- garažni i skladišni prostor koeficijent..... 0,15

Ako sredstva pričuve nisu dovoljna za pokriće nužnih troškova, potrebna sredstva u osigurat će se dodatnim uplatama suvlasnika, a prema principu utvrđenom po stavku 1. ovog članka.

**Komentar [MN3]:** Mi smo predložili 0,15.

**Izbrisano:** 75

Suvlasnik koji ne izvrši uplatu u roku dospijeca utvrđenom u članku 11. stavku 2. dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu.

**Izbrisano:** ovog članka,

### Članak 13.

Ako se tijekom godine utvrdi da su neizmirene obveze veće od raspoloživih sredstava, suvlasnici su obvezni osigurati dodatna sredstva, razmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

Eventualni višak prihoda i rashoda prenosi se u sljedeću godinu.

### Članak 14.

Suvlasnici su obvezni snositi troškove radova čije izvršenje naloži nadležno tijelo, razmjerno njihovim suvlasničkim udjelima.

### Članak 15.

Komunalne usluge (naknada za utrošenu električnu energiju, plin, vodu, odvoz otpada i sl. ), a koje se utvrđuju, odnosno raspoređuju na način utvrđen odgovarajućim odlukama grada, plaćaju sami suvlasnici izravno dobavljačima, odnosno davateljima usluge.

Ako je neka naknada iz stavka 1 ovog članka nastala u vezi s korištenjem zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi, raspored troškova te naknade vršit će se na način da će svaki suvlasnik plaćati alikvotni udio ugovorenog iznosa, razmjerno vlasničkom udjelu, odnosno očitavanju mjernog uređaja za pojedinu uslugu.

Za navedene usluge otvorit će se podračun zgrade, na koji će se uplaćivati sredstva dodatnih usluga ( čišćenje zgrade, čišćenje šetnice i okoliša zgrade, grijanje u zimskom razdoblju i hlađenje u ljetnom razdoblju, troškovi tvrtke koja obavlja usluge raspodjele troška i naplate istog).

**Komentar [MN4]:** Odredb a je protivna zakonu, s obzirom da se zajednička pričuva može koristiti samo za zakonom utvrđene namjene (čl. 90. st. 1. Zakona o vlasništvu), a ne i za druge namjene.

**Izbrisano:** Moguća je poizajmica sa računa sredstava pričuve na račun sredstava komunalne usluge, s tim da je obavezan povrat, s trenutkom naplate istih.

**Oblikovano:** Obostrano

**Izbrisano:** ¶

Suvlasnik u zgradi koji ne plati alikvotni udio troška za uslugu nastalu korištenjem zajedničkog dijela i uređaja zgrade najviše tri mjeseca uzastopno, može se isključiti iz korištenja navedene usluge, ukoliko za to postoje tehničke mogućnosti. Upravitelj je obavezan pokrenuti postupak prinudne naplate.

## V ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 16.

Ovaj Ugovor smatra se zaključenim u ime svih suvlasnika zgrade, kada ga na privitku 1 potpišu suvlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade.

Prava i obveze utvrđene ovim Ugovorom odnose se i na one suvlasnike koji su ga odbili potpisati. Odredbe ovog Ugovora imaju učinak i prema suvlasniku koji je pravo vlasništva stekao nakon zaključivanja ugovora.

### Članak 17.

Na odnose koji nisu uređeni ovim Ugovorom primjenjivat će se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, propisi za provođenje tog Zakona, kao i drugi odgovarajući zakonski propisi.

### Članak 18.

Ugovorne strane će uložiti sve napore kako bi se postiglo sporazumno rješenje bilo kojeg spora koji bi mogao proizaći iz ili u vezi s ovim Ugovorom. Ako se takvo rješenje može postići, spor će se riješiti pred stvarno nadležnim sudom u Rijeci.

Za ovaj Ugovor mjerodavno je pravo Republike Hrvatske te će se Ugovor tumačiti u skladu s pravom Republike Hrvatske.

### Članak 19.

Ovaj Ugovor mijenja se i dopunjuje na način i u postupku koji je propisan za njegovo donošenje.

### Članak 20.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 3 primjerka, od kojih 1 primjerak za predstavnika suvlasnika, a 2 primjerka za upravitelja zgrade. Predstavnik suvlasnika obvezan je, na zahtjev suvlasnika i o njihovom trošku, presliku ovog ugovora uručiti suvlasnicima.

Ukoliko bude potrebno, preslika ugovora dostavit će se i relevantnom odjelu stambeno-komunalnih djelatnosti Grada Rijeke.

U Rijeci 30. studeni 2015. godine.

**ZA SUVLASNIKE STAMBENE ZGRADE ZAGRAD.**

Izbrisano: ¶

Izbrisano: ¶

Izbrisano: DE ¶

¶

Oblikovano: Tabulatori: 3,5  
cm, Lijevo + Ne na 1,63 cm