

PRIMLJENO:

20-12-2022

Neposredno - predano pošti:  
Obično-preporučeno: R 20  
Pošta  
Primjerak: 1 prilož  
Pristojbe: kn. državnim biljezima  
Primio:

TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI

Na posl.br.: St-1026/2016

Stečajnoj upraviteljici Mirjani Gašparović

Niže potpisani suvlasnici poslovne zgrade – trgovačkog centra VTC Viškovo obraćaju se naslovnom sudu i Stečajnoj upraviteljici u vezi s prodajom nekretnina stečajnog dužnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, u stečajnoj postupku koji se vodi pod poslovnim brojem St-1026/2016.

U stečajnom postupku određena je prodaja nekretnina upisanih kao k.č.br. 1469/1 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA – 3072 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE 2244 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA 1040 m<sup>2</sup>, GARAŽA 418 m<sup>2</sup> i k.č.br. 1469/12 DVORIŠTE površine 150 m<sup>2</sup>, z.k.ul.br. 1508, k.o. Viškovo, E-11 – garaža br. G.001, E-24 – poslovni prostor S1.017 17 m<sup>2</sup>, E-25-poslovni prostor od 356,60 m<sup>2</sup> (terasa), E-26 – baraža br. G.002, E-43-garaža br. G.003, E-64, poslovni prostor K.022, površine 23,10 m<sup>2</sup>

Isto tako, određena je prodaja nekretnine upisane kao k.č.br. 1469/2, z.k.ul.br. 1955, k.o. Viškovo, površine 239 m<sup>2</sup>.

Za potrebe prodaje u stečajnom postupku izrađen je Procjembeni elaborat od strane PROVING d.o.o. Rijeka.

## Predmetne nekretnine ne mogu biti predmet prodaje

Predmetne nekretnine ne mogu biti predmet prodaje jer iz vlasničkog lista – list A jasno proizlazi da su i poslovna zgrada i dvorište i garaža u suvlasništvu svih suvlasnika.

Predmetne nekretnine ne mogu biti predmet prodaje jer one nisu u samovlasništvu trgovačkog društva KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nego su u suvlasništvu suvlasnika, a katastarska čestica na kojoj je sagrađena zgrada i na kojoj su sagrađene garaže 1469/1, zajedno s k.č.br. 1469/12 i 1469/2 čine jedinstvenu i nedjeljivu cjelinu, a što proizlazi iz Građevinske dozvole te iz prostorno planske dokumentacije i akata.

KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. bile su u cijelosti vlasnik k.č.br. 1469/1 (koja se kasnije cijepala na k.č.br. 1469/1 i 1469/12) i k.č.br. 1469/2 te k.č.br. 1469/11, koje su predstavljale zemljište na kojem je kasnije sagrađena poslovna zgrada i to temeljem Građevne dozvole od 10.05.1999. godine, Izmjene Građevne dozvole od 07.08.2022. godine te Izmjene građevne dozvole od 30.09.2003. godine.

Građevinskoj dozvoli prethodila je Lokacijska dozvola od 12.11.1996. godine, za građenje poslovne građevine – prodajni centar „Viškovo“ na kat.čest. broj 1467, 1468, 1469/1, 1469/2, 1469/3, 1469/4, 1469/5, 1469/6, 1469/7, 1469/8 k.o. Viškovo.

Sudska vještakinja u svojem Procjembenom elaboratu pogrešno navodi da je zgrada sagrađena na području na kojem važe odredbe Detaljnog plana uređenja osnovne škole-DPU 16 (Sl.nov PGŽ br. 30/07, 2/15 i 9/15) itd.



Zgrada je dovršena 2004. godine i na izgradnju zgrade i dobivanje građevinske dozvole primjenjivao se **Prostorni plan Općine Rijeka** (Sl.N br. 8/86 i 27/88 te 19/95) te **Detaljni plan uređenja dijela zone centra u Viškovu sjeverno od Društvenog doma Sl. N PGŽ 6/2003).**

Da bi dobile građevinsku dozvolu, KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. morale su izraditi projektnu dokumentaciju sukladno tada važećim zakonima te sukladno navedenom Prostornom planu i Detaljnom planu uređenja.

To znači da vlasnik čestice prema članku 28. Detaljnog plana uređenja dijela zone centra u Viškovu sjeverno od Društvenog doma, između ostalih uvjeta, mora osigurati parkiranje vozila unutar površine vlastite parcele. Propisan je i broj parkirnih mjesta na građevinskim česticama koji je preduvjet za dobivanje građevinske dozvole i to:

- na svakih 50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora/ured, ordinacija, agencija, uslužni prostor, trgovina i slično – 1 parkirno mjesto za korisnike
- 1 parkirališno mjesto na dva zaposlena
- za ugostiteljski prostor jedno parkirališno mjesto na pet sjedala itd.

Iz Glavnog projekta temeljem kojeg je izdana građevinska dozvola vidljivo je da su parkirališta projektirana na česticama koje su predmet ove prodaje, odnosno na „posebnim dijelovima“ nekretnina nazvanim garaža te na čestici 1469/2 nazvanoj pašnjak. Ne radi se o nikakvim zatvorenim garažama niti o pašnjaku. Radi se o etažnom parkiralištu koji čini pripadak poslovne zgrade, odnosno pripadak poslovnih prostora koji se nalaze u zgradi i to ne može biti u samovlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. niti predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu, već je u suvlasništvu svih suvlasnika koji su vlasnici poslovnih prostora u zgradi u odgovarajućem omjeru. Čestica koja je upisana kao „pašnjak 1469/2“ zapravo je pristupna cesta etažnog parkirališta, odnosno parkiralište za korisnike trgovačkog centra te prostor za odlaganje otpada trgovačkog centra. Da se radi o čestici koja je nedjeljivo povezana za česticama na kojima je upisan trgovački centar govori i podatak da je čestica uzdužno podijeljena armiranobetonskim potpornim zidom visine mjestimično i 10 metara koji razgraničava dva visinska nivoa trgovačkog centra, a na vrhu betonskog dijela zida nalazi se i željezna ograda koja ide u kontinuitetu duž cijelog zida oko zgrade. Predmetni zid je ujedno i zid na kojem je izgrađena trafostanica za potrebe trgovačkog centra. Prema glavnom projektu temeljem kojeg je izgrađena zgrada jasno je vidljivo da je **čestica 1469/2 sastavni dio trgovačkog centra i da se u projektu nalazi gore spomenuta pristupna cesta, parkiralište, potporni zid, ograda i prostor za odlaganje otpada.**

Sudska vještakinja, osim što je svoj Procjembeni elaborat temeljila na pogrešnoj prostorno planskoj dokumentaciji, ista nije izvršila uvid u projektnu dokumentaciju, Lokacijsku dozvolu, Građevinske dozvole i njezine izmjene. Osim toga, sudska vještakinja građevinske struke nije ovlaštena vršiti identifikaciju katastarskih čestica, već je to ovlašten vršiti **jedino i isključivo sudski vještak geodetske/mjerničke struke i jedino taj vještak može dati odgovor na pitanje na kojim česticama je sagrađena zgrada, gdje se nalaze granice parcela, gdje se nalazi k.č.br. 1469/2, koja je njezina namjena itd.**

Osim navedenog terasa koja se navodi kao „posebno vlasništvo“ KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. (E-25) i naziva se poslovni prostor (iako terasa ne može biti poslovni prostor), prema projektnoj dokumentaciji temeljem koje je izdana Građevinska dozvola dijelom predstavlja zajednički dio, s obzirom da se preko terase ulazi u poslovnu zgradu, a dijelom je pripadak poslovnih prostora u koje se ulazi preko te terase, a koji **nisu** u vlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o.



**Poslovni prostor br. K.022 (E-64)** koji se navodi kao „posebni dio“ u vlasništvu KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. predstavlja kontrolnu sobu u kojoj je smješten kompletan telekomunikacijski centar zgrade, alarmni sustav, vatrodajavni sustav, sustav nadzornih kamera i ozvučenja što predstavlja zajednički dio svih suvlasnika.

KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. nakon prodaje svih poslovnih prostora trećim osobama, ostale su formalno upisane kao vlasnik nekretnina koje su predmet prodaje iz razloga jer su kao upravitelji poslovne zgrade, upravljale zajedničkim dijelovima nekretnina.

Nakon otvaranja stečajnog postupka upravitelj poslovne zgrade je K.N. GRAD d.o.o.

Trgovačko društvo KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. nikada nije plaćalo zajedničku pričuvu za „posebne dijelove“ na kojima je upisan kao samovlasnik, nikada nije plaćalo zajedničku potrošnju električne energije. **Dokaz da se radi o zajedničkim dijelovima zgrade je i činjenica da na tim „posebnim dijelovima terasa i garaže“ postoji instalacija električne energije koja je spojena na sat zajedničke potrošnje, a čije račune plaćaju svi vlasnici posebnih dijelova zgrade, ali ne i KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. jer one i nisu stvarni samovlasnici.**

KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. nisu financijski sudjelovale u obnovi rasvjetnih tijela na etažnom parkiralištu niti su sudjelovale u sanacijama zidova i stropova etažnog parkirališta.

Nedavno je pješački most koji spaja garaže s terasom, odnosno ulazom u poslovni centar, zbog dotrajalosti oštećen i to dok je preko njega prolazila majka s djetetom, pri čemu se jedna daska odlomila i oštetila vozilo koje je bilo parkirano ispod mosta.

Sanaciju pješačkog mosta izvršilo je trgovačko društvo K.N. GRAD d.o.o. kao upravitelj poslovnog centra, a isti je isplatio i naknadu štete vlasniku oštećenog vozila, iako je Državni inspektorat naložio KVARNERSKIM NEKRETNINAMA d.o.o. da poduzmu mjere i radnje određene inspekcijskim rješenjem.

Građevinski inspektor rukovodio se zemljišno knjižnim upisom prema kojem su KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju upisane kao vlasnik garaže i terase. Građevinski inspektor je smatrao da su KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. vlasnik pješačkog mosta s obzirom da most povezuje etažno parkiralište i terase.

K.N. GRAD d.o.o. kao upravitelj poslovnog centra zatražio je očitovanje od stečajne upraviteljice vezano za sanaciju predmetnog mosta, jer je most predstavljao opasnost za živote djelatnika i posjetitelja trgovačkog centra kao i imovinu. Stečajna upraviteljica je zatražila od K.N. GRAD d.o.o. kao upravitelja da sanira predmetni most, jer će KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. pokrenuti postupke u kojem će dokazivati da to društvo nije vlasnik mosta.

K.N. GRAD d.o.o. je sanirao predmetni most, a sve troškove koje je K.N. GRAD d.o.o. imao kao upravitelj, refundirat će suvlasnici sukladno svojim udjelima, budući da upravo suvlasnici odnosno vlasnici poslovnih prostora i njihovi korisnici koriste i most i etažna parkirališta kao pripadak poslovnih prostora.

Predmetna parkirališta i ostali dijelovi koji su predmet prodaje su u funkciji poslovne zgrade i u suvlasništvu su suvlasnika zgrade, odnosno vlasnika poslovnih prostora, a što proizlazi iz dokumenata prostornog uređenja, Lokacijske dozvole te Građevinske dozvole, kao i iz činjenice da suvlasnici uredno plaćaju zajedničke troškove koji se odnose na garaže, terasu i kontrolnu sobu, a isti su snosili troškove sanacije pješačkog mosta. KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. ne plaća ništa od navedenog, ne sudjeluje u ničemu, nema u vlasništvu poslovne prostore u trgovačkom centru i samo je nominalno upisan u zemljišne knjige.

KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. nije vlasnik niti jednog poslovnog prostora u zgradi, a upisan je kao vlasnik svih parkirnih mjesta i terase, što je protivno zakonu.

Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima garaže i parkirna mjesta ne mogu biti samostalne prostorije, jer oni nisu jasno razgraničeni od ostalih dijelova nekretnine i nisu dostupna iz onog stana, odnosno samostalne prostorije čiji bi bili sporedan dio. „Vlasništvo posebnog dijela nekretnine ne može postojati na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički, ili im se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenog posebnog dijela“ – čl. 67.

Namjena etažnog parkirališta (garaža) kao i ostalih parkirnih mjesta oko zgrade određena je Zakonom i podzakonskim aktima i služi kao sporedan dio nekretnine vlasnika poslovnih prostora u zgradi. KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. nije vlasnik niti jednog poslovnog prostora u zgradi

Terasa može biti sporedni dio određene samostalne prostorije, a KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. nije vlasnik poslovnih prostora ispred kojih se nalazi terasa, a pored toga terasa je prema projektnoj dokumentaciji u određeno dijelu predviđena kao zajednički dio preko kojeg se ulazi u poslovni centar.

Rascjepkavanje čestica na način kako je to određeno rješenjem o prodaji te prodaja parkirališnih mjesta u etažnim parkiralištima te parkiralištima oko zgrade, a koji u smislu članka 9. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima predstavljaju jedinstvenu nekretninu protivno je zakonu i predstavlja zadiranje u pravo vlasništva suvlasnika zgrade.

Vlasnici poslovnih prostora u zgradi su i prema posjedovnici (A) i prema svoj projektnoj i prostorno planskoj dokumentaciji suvlasnici na predmetu prodaje te imaju izlučno pravo i njihovo (su)vlasništvo se ne može prodavati u stečajnom postupku.

U Rijeci, 19.12.2022.

Suvlasnici:

K.N. GRAD  
d.o.o.  
VIŠKOVO, VOZIŠĆE 5

DRAGAN LOVRENČIĆ

HR-31265564761



Elektronički potpisano: 19.12.2022T15:24:30 (UTC:2022-12-19T14:24:30Z)

Provjera: <https://esign.certilia.com/provjera>

Broj zapisa: c2da4c23-a1d4-467f-bd00-39f4f11ccd4d





