

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Zadarska 1 i 3, 51000 Rijeka
Posl. br. _____

Naš broj: **0835-2026**

Pravna stvar:

Tužitelj: **VILSTROJ d.o.o.** za usluge i trgovinu, Buzet, Mažinjica 77,
OIB: 14411754953, zastupan po punomoćniku Toniju
Primorcu, odvjetniku iz Rijeke

Tuženik: **VRBOVSKO EKO ENERGIJA d.o.o.** za proizvodnju
električne i toplinske energije u stečaju, Vrbovsko, Tvornička
31, OIB: 30557421377, zastupan po stečajnoj upraviteljici
Nadi Barišić iz Rijeke, Mirka Jengića 33

Radi: isplate

VPS: 19.166,64 EUR

TUŽBA
radi isplate naknade za pravo građenja

I Tužitelj je za zastupanje u ovom parničnom postupku opunomoćio Tonija Primorca, odvjetnika iz Rijeke, stoga se moli Naslovni sud sva pismena i pozive dostavljati izravno punomoćniku putem e-komunikacije.

Dokaz:
- punomoć

II Ugovorom o osnivanju prava građenja od 06.02.2015. godine, s potpisima ovjerenima kod javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeke pod brojem OV-3071/2015, društvo CEDAR d.o.o., Kastav, OIB: 17113221373, kao tadašnji vlasnik zemljišta osnovalo je u korist tuženika pravo građenja na nekretnini k.č.br. 1907/22, gospodarsko dvorište Dobra, površine 9.369 m2, upisanoj u zk.ul. 2188, k.o. Vrbovsko, radi izgradnje kogeneracijskog postrojenja na biomasu, na rok od dvadeset godina, odnosno do 01.10.2034. godine (članak 1. Ugovora).

Pravo građenja upisano je dvostrukim upisom, kao teret na k.č.br. 1907/22 u zk.ul. 2188, k.o. Vrbovsko (Z-64/15) te kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u zk.ul. 2189, k.o. Vrbovsko, u kojem je tuženik upisan kao nositelj prava građenja u cijelosti (1/1), uz zabilježbu da kogeneracijsko postrojenje električne snage na pragu 1,9 MWel čini pripadak prava građenja. Pogrešno upisani rok trajanja od 30 godina ispravljen je na zahtjev stečajne upraviteljice tuženika (Z-21323/2025) na rok do 01.10.2034. godine.

Člankom 4. Ugovora ugovorne strane utvrdile su da je nositelj prava građenja dužan vlasniku zemljišta platiti naknadu za pravo građenja u ukupnom iznosu od 780.250,00 EUR uvećano za pripadajući porez na dodanu vrijednost, u mjesečnim obrocima, i to za razdoblje od 15.01.2016. godine u 156 jednakih mjesečnih obroka od po 3.833,33 EUR uvećano za PDV, a od 15.01.2029. godine u 69 jednakih mjesečnih obroka od po 2.250,00 EUR uvećano za PDV, s dospijecom svakog petnaestog dana u sljedećem mjesecu. Dinamika obroka pokriva cjelokupno razdoblje trajanja prava građenja do 2034. godine, pa je naknada po svojoj naravi periodična mjesečna protučinidba za korištenje zemljišta.

Člankom 7. Ugovora ugovorena je nadležnost suda na čijem se području nalazi nekretnina na kojoj je osnovano pravo građenja.

Dokaz:

- Ugovor o osnivanju prava građenja od 06.02.2015. godine
- zemljišnoknjižni izvadak zk.ul. 2188, k.o. Vrbovsko
- zemljišnoknjižni izvadak zk.ul. 2189, k.o. Vrbovsko

III Tužitelj je pravomoćnim rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. St-386/2021-347 od 09.04.2026. godine, pravomoćnim 22.04.2026. godine, kao kupac na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi u stečajnom postupku nad dužnikom CEDAR d.o.o. u stečaju stekao vlasništvo nekretnina bivšeg proizvodnog kompleksa u Vrbovskom, među ostalim i nekretnine k.č.br. 1907/22, gospodarsko dvorište Dobra, površine 9.369 m², upisane u zk.ul. 2188, k.o. Vrbovsko. Zaključkom Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. St-386/2021-357 od 14.05.2026. godine, utvrđeno je da je kupovina plaćena i da su ispunjene pretpostavke za predaju nekretnina tužitelju te je određen upis prava vlasništva tužitelja. Tužitelj je u zk.ul. 2188, k.o. Vrbovsko upisan kao vlasnik u cijelosti (1/1), a nekretninom kao vlasnik raspolaže od 01.05.2026. godine.

Prema članku 280. stavku 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti. Prema članku 281. stavku 2. istog Zakona „Nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo određeno.“ Prema članku 283. istog Zakona pravo građenja ne može se odvojiti od zemljišta koje opterećuje, pa tko na bilo kojem pravnom temelju stekne vlasništvo opterećenoga zemljišta, stekao je zemljište opterećeno pravom građenja.

Obveza plaćanja naknade za pravo građenja stoga je zakonom određen sadržaj stvarnopravnog odnosa između nositelja prava građenja i svagdašnjeg vlasnika zemljišta, a Ugovorom od 06.02.2015. godine određena je samo njezina visina i dinamika, što članak 281. stavak 2. Zakona o

vlasništvu i drugim stvarnim pravima izričito dopušta. Ugovor obvezu plaćanja veže za „Vlasnika zemljišta“, a ne poimence za prijašnjeg vlasnika. Stjecanjem vlasništva k.č.br. 1907/22 tužitelj je stupio u položaj vlasnika zemljišta opterećenog pravom građenja te mu od dana stjecanja vlasništva pripada ugovorena mjesečna naknada.

Dokaz:

- rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. St-386/2021-347 od 09.04.2026. godine
- potvrda pravomoćnosti, posl. br. St-386/2021-351 od 27.04.2026. godine
- zaključak o predaji Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. St-386/2021-357 od 14.05.2026. godine
- zemljišnoknjižni izvadak zk.ul. 2188, k.o. Vrbovsko

IV Nad tuženikom je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. St-598/2021-12 od 10.12.2021. godine, otvoren stečajni postupak, koji je i danas u tijeku. Pravo građenja upisano u zk.ul. 2189, k.o. Vrbovsko, s pripadnim kogeneracijskim postrojenjem, čini stečajnu masu tuženika i predmet je unovčenja u tom postupku. Nakon što je rješenjem posl. br. St-598/2021-139 od 06.05.2026. godine oglašena nevažećom dosuda razlučnom vjerovniku Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak, zaključkom posl. br. St-598/2021-152 od 21.07.2026. godine određena je ponovljena četvrta elektronička javna dražba, koja traje od 22.07.2026. do 14.10.2026. godine.

Tuženik, dakle, nakon otvaranja stečajnog postupka i nadalje drži pravo građenja i postrojenje na zemljištu tužitelja, održava postrojenje u tzv. hladnom pogonu putem radnika koji su i dalje u radnom odnosu kod tuženika, osigurava imovinu i unovčuje je u korist stečajne mase odnosno razlučnih vjerovnika. Tuženik time za stečajnu masu prima protučinidbu vlasnika zemljišta, koji je dužan trpjeti pravo građenja na svojoj nekretnini, dok tužitelj za to ne prima nikakvu naknadu, a ujedno od 01.05.2026. godine kao vlasnik zemljišta snosi komunalnu naknadu za predmetnu nekretninu.

Stečajna upraviteljica tuženika podnijela je sudu 26.03.2026. godine prijavu nedostatnosti stečajne mase za ispunjenje ostalih obveza stečajne mase (posl. br. St-598/2021-129), objavljenu na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 27.03.2026. godine, u kojoj je i sama navela da se kupovna i razlučni vjerovnici mogu teretiti obvezama koje su vezane za predmet unovčenja.

Dokaz:

- rješenje o otvaranju stečajnog postupka, posl. br. St-598/2021-12 od 10.12.2021. godine
- rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. St-598/2021-139 od 06.05.2026. godine
- zaključak o prodaji, posl. br. St-598/2021-152 od 21.07.2026. godine
- prijava nedostatnosti stečajne mase, posl. br. St-598/2021-129 od 26.03.2026. godine
- podnesak stečajne upraviteljice, posl. br. St-598/2021-154 od 06.08.2026. godine
- uvid u spis Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br. St-598/2021

V Od stjecanja vlasništva zemljišta tuženik tužitelju nije platio nijedan mjesečni obrok naknade iz članka 4. Ugovora. Tužitelj je već podneskom od 08.06.2026. godine u stečajnom postupku posl. br. St-598/2021 (posl. br. St-598/2021-145) te dopisom razlučnim vjerovnicima od 15.06.2026. godine upozorio stečajnu upraviteljicu i razlučne vjerovnike da naknada za pravo

građenja za razdoblje nakon otvaranja stečajnog postupka tereti stečajnu masu tuženika kao ostala obveza stečajne mase, na što se stečajna upraviteljica nije očitovala niti je pristupila plaćanju, pa je tužitelj primoran svoju tražbinu ostvarivati sudskim putem.

Dokaz:

- podnesak tužitelja od 08.06.2026. godine u spisu St-598/2021 s dopisom razlučnim vjerovnicima
- dopis razlučnim vjerovnicima od 15.06.2026. godine
- saslušanje zakonskog zastupnika tužitelja Mladena Merlića

VI Tražbina tužitelja predstavlja ostalu obvezu stečajne mase u smislu članka 156. stavka 1. točke 3. Stečajnog zakona, prema kojem u ostale obveze stečajne mase pripadaju „obveze iz dvostrano obveznih ugovora ako se njihovo ispunjenje traži za stečajnu masu ili mora slijediti nakon otvaranja stečajnoga postupka“, koja se sukladno članku 154. Stečajnog zakona namiruje iz stečajne mase prije stečajnih vjerovnika, redom dospijeća. Podredno, riječ je o obvezi na temelju stjecanja u stečajnu masu bez osnove iz članka 156. stavka 1. točke 4. Stečajnog zakona, jer stečajna masa tuženika bez naknade koristi zemljište tužitelja.

Naime, odnos vlasnika zemljišta i nositelja prava građenja trajni je obvezni odnos u kojem vlasnik zemljišta kontinuirano trpi tuđe pravo na svojoj nekretnini, a nositelj za to plaća mjesečnu naknadu, koju Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima u članku 281. stavku 2. izričito određuje prema visini zakupnine. Za istovrsne odnose zakupa nekretnina Stečajni zakon u članku 186. stavcima 1. i 2. propisuje da zakup ne prestaje otvaranjem stečajnog postupka te da druga strana samo prava koja se odnose na vrijeme prije otvaranja stečajnog postupka ostvaruje kao stečajni vjerovnik, iz čega proizlazi da su naknade za vrijeme nakon otvaranja stečaja obveze stečajne mase. Isto slijedi iz članka 170. stavka 2. točaka 2. i 3. Stečajnog zakona koji obveze iz trajnog obveznog odnosa za koje je stečajni upravitelj primio protučinidbu izričito svrstava među obveze stečajne mase. Nema razloga da se naknada za pravo građenja, koju zakon izjednačuje sa zakupninom, u stečaju nositelja prava građenja tretira drukčije.

Osobito se ističe da je tražbina tužitelja u cijelosti nastala nakon podnošenja prijave nedostatnosti stečajne mase od 26.03.2026. godine, pa se sukladno članku 295. stavku 1. točki 2. i stavku 2. točki 3. Stečajnog zakona radi o obvezi stečajne mase zasnovanoj nakon podnošenja prijave o nedostatnosti mase na temelju trajnog obveznog odnosa iz kojeg je stečajni upravitelj nakon prijave primio protučinidbu u korist stečajne mase, koja se namiruje odmah nakon troškova stečajnog postupka, prije svih ostalih obveza stečajne mase. Ujedno, budući da je naknada za zemljište neposredno vezana za predmet unovčenja na kojem postoji razlučno pravo, ona ulazi u troškove unovčenja u smislu članka 254. stavka 2. Stečajnog zakona, koji „obuhvaćaju stvarno nastale troškove i ostale obveze stečajne mase“, te se namiruje iz kupovnine prije namirenja razlučnih vjerovnika.

Kako nije riječ o stečajnoj tražbini u smislu članka 167. Stečajnog zakona, tražbina se ne prijavljuje u stečajnom postupku, već se ostvaruje neposredno prema tuženiku u parničnom postupku. Za spor je sukladno članku 34.b točkama 1. i 5. Zakona o parničnom postupku stvarno nadležan trgovački sud, a mjesno Trgovački sud u Rijeci kao sud sjedišta tuženika, sud koji vodi stečajni postupak te sud ugovoren člankom 7. Ugovora u smislu članka 70. Zakona o parničnom postupku.

VII Tužitelj potražuje ugovorenu naknadu iz članka 4. Ugovora za razdoblje od 01.05.2026. do 31.08.2026. godine, dakle mjesečne obroke za svibanj, lipanj, srpanj i kolovoz 2026. godine, svaki u iznosu od 3.833,33 EUR uvećanom za porez na dodanu vrijednost po stopi od 25 % u iznosu od 958,33 EUR, odnosno po 4.791,66 EUR mjesečno, ukupno 19.166,64 EUR.

Prema članku 4. Ugovora mjesečni obroci naknade dospijevaju svakog petnaestog dana u sljedećem mjesecu, pa obrok za svibanj 2026. godine dospijeva 15.06.2026., za lipanj 2026. godine 15.07.2026., za srpanj 2026. godine 15.08.2026., a za kolovoz 2026. godine 15.09.2026. godine. Sukladno članku 29. stavku 1. Zakona o obveznim odnosima tužitelj na svaki obrok potražuje zatezne kamate od dana koji slijedi danu dospijeca, a budući da je riječ o odnosu iz trgovačkog ugovora, po stopi iz članka 29. stavka 2. Zakona o obveznim odnosima, koja se određuje uvećanjem referentne stope za osam postotnih poena.

Tužitelj pridržava pravo proširiti tužbeni zahtjev za daljnje mjesečne obroke naknade koji dospiju tijekom postupka, do prestanka prava građenja odnosno do njegova prijenosa na kupca u stečajnom postupku.

Dokaz:

- Ugovor o osnivanju prava građenja od 06.02.2015. godine

VIII Slijedom navedenog, tužitelj predlaže da Naslovni sud donese sljedeću

PRESUDU

1. Nalaže se tuženiku VRBOVSKO EKO ENERGIJA d.o.o. za proizvodnju električne i toplinske energije u stečaju, Vrbovsko, Tvornička 31, OIB: 30557421377 da isplati tužitelju VILSTROJ d.o.o. za usluge i trgovinu, Buzet, Mažinjica 77, OIB: 14411754953 novčani iznos od 19.166,64 EUR sa zateznom zakonskom kamatom tekućom kako slijedi:

- na iznos od 4.791,66 EUR (obrok za svibanj 2026. godine) počevši od 16.06.2026. godine do isplate
- na iznos od 4.791,66 EUR (obrok za lipanj 2026. godine) počevši od 16.07.2026. godine do isplate
- na iznos od 4.791,66 EUR (obrok za srpanj 2026. godine) počevši od 16.08.2026. godine do isplate
- na iznos od 4.791,66 EUR (obrok za kolovoz 2026. godine) počevši od 16.09.2026. godine do isplate

po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za osam postotnih poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

2. Nalaže se tuženiku VRBOVSKO EKO ENERGIJA d.o.o. za proizvodnju električne i toplinske energije u stečaju, Vrbovsko, Tvornička 31, OIB: 30557421377 da tužitelju VILSTROJ

d.o.o. za usluge i trgovinu, Buzet, Mažinjica 77, OIB: 14411754953 nadoknadi prouzročeni parnični trošak u roku od 15 dana, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja presude pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za osam postotnih poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.

Tužitelj potražuje sljedeći trošak:

- Sastav ove tužbe (Tbr. 7. toč. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika) 500,00 EUR + PDV 125,00 EUR
- Sudska pristojba na tužbu [DOPUNITI: iznos prema Zakonu o sudskim pristojbama]

Prilozi:

- punomoć
- Ugovor o osnivanju prava građenja od 06.02.2015. godine
- zemljišnoknjižni izvadak zk.ul. 2188, k.o. Vrbovsko
- zemljišnoknjižni izvadak zk.ul. 2189, k.o. Vrbovsko
- rješenje o dosudi, posl. br. St-386/2021-347 od 09.04.2026. godine
- potvrda pravomoćnosti, posl. br. St-386/2021-351 od 27.04.2026. godine
- zaključak o predaji, posl. br. St-386/2021-357 od 14.05.2026. godine
- rješenje o otvaranju stečajnog postupka, posl. br. St-598/2021-12 od 10.12.2021. godine
- rješenje, posl. br. St-598/2021-139 od 06.05.2026. godine
- zaključak o prodaji, posl. br. St-598/2021-152 od 21.07.2026. godine
- prijava nedostatnosti stečajne mase, posl. br. St-598/2021-129 od 26.03.2026. godine
- podnesak stečajne upraviteljice, posl. br. St-598/2021-154 od 06.08.2026. godine
- podnesak tužitelja od 08.06.2026. godine s dopisom razlučnim vjerovnicima od 08.06.2026. godine
- dopis razlučnim vjerovnicima od 15.06.2026. godine

U Rijeci, dana 11.09.2026. godine,

Tužitelj, p.p.

**Toni
Primorac**

Digitally signed
by Toni Primorac
Date: 2026.09.14
12:42:48 +02'00'