

**ODVJETNIČKI URED ZINKO GRGURIĆ**  
**Rijeka, Ante Starčevića 5**  
**T/F: +385/(0)51 320 747, +385/(0)51 320 746**  
**e-mail: zinkogrguric@gmail.com**

**ODVJETNIK**  
**ZINKO GRGURIĆ**

*U Rijeci, 13. veljače 2023. godine*

**TRGOVAČKI SUD U**  
**RIJECI**

Tužitelji: **1. K.N. AGENCIJA d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 53429921562**  
**2. K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB:**  
**38146456522**  
**3. K.N. GRAD d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 92593330204**

**a svi zastupani po Zinku Grguriću, odvjetniku iz Rijeke, A. Starčevića 5,**  
**51 000 Rijeka, OIB: 83423185553**

Tuženici: **1. KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Viškovo, Vozišće br. 5,**  
**OIB: 40498301834, zastupano po stečajnoj upraviteljici Mirjani Gašparović**  
**2. ADDIKO BANK d.d. Zagreb, Slavenska Avenija br. 6, OIB:**  
**14036333877**

Radi: utvrđenja ništetnosti te upisa i brisanja

V.p.s.: 5.312,00 EUR

## **TUŽBA**

**-punomoći u privitku**

**-prilozi**

**-4x**

---

*U ovoj pravnoj stvari tužitelji su opunomoćili odvjetnika Zinka Grgurića, A. Starčevića 5, Rijeka te se moli naslovni sud da sva buduća pismena šalje na uvodno označenu adresu punomoćnika.*

1. U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci u zemljišno knjižnom ulošku 1508 k.o. Viškovo upisana je sljedeća nekretnina:

**A**  
**Posjedovnica**

k.č.br. 1469/1 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA površine 3702 m<sup>2</sup>  
DVORIŠTE površine 2244 m<sup>2</sup>  
POSLOVNA ZGRADA površine 1040 m<sup>2</sup>  
GARAŽA površine 418 m<sup>2</sup>

k.č.br. 1469/12 DVORIŠTE površine 150 m<sup>2</sup>

UKUPNO: 3852 m<sup>2</sup>

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja poslovno trgovački centar s garažom-parkiralištem (etažna parkirališta), parkirnim mjestima oko zgrade, dvorištem i pripadajućim terasama.

U listu B – Vlastovnica upisani su posebni dijelovi nekretnine kao i idealni suvlasnički udjel svih suvlasnika u odnosu na nekretninu upisanu u A.

Iz izvotka iz zemljišne knjige proizlazi da su svi vlasnici posebnih dijelova nekretnine istodobno i suvlasnici nekretnine iz lista A Posjedovnica u odgovarajućem suvlasničkom dijelu. **Dakle, prema zemljišno knjižnom izvotku oni su suvlasnici i poslovne zgrade i dvorišta i garaže.**

Međutim iz lista B proizlazi da je tuženik KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju upisan kao vlasnik posebnog dijela nekretnine i to:

11. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) – garaža br. G.001 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m<sup>2</sup>, što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta

24. Suvlasnički dio: 17/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) – poslovni prostor br. S1.017, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije, ukupne površine 17,10 m<sup>2</sup>, što iznosi 17/6030 idealna dijela objekta

25. Suvlasnički dio: 357/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) – poslovni prostor br. S1.020 koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne ukupne prostorije ukupne površine 356,60 m<sup>2</sup>, što iznosi 357/6030 idealna dijela objekta

26. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) – garaža br. G.002 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m<sup>2</sup>, što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta

43. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-43) – garaža br. G.003 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m<sup>2</sup>, što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta

Predmetne nekretnine u naravi uopće ne predstavljaju poslovne prostore koji bi sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima predstavljali samostalnu uporabnu cjelinu već se u naravi radi o sljedećim nekretninama:

E-11, E-26 i E-43 – nisu nikakve garaže, već se radi o **otvorenom etažnom parkiralištu** ne kojem vlasnici poslovnih prostora koji čine samostalnu uporabnu cjelinu, zaposlenici i korisnici VTC-a (poslovno trgovačkog centra) parkiraju svoja vozila

E-25 – nije poslovni prostor, već se radi o **terasi** koja dijelom predstavlja zajednički dio nekretnine, a dijelom je pripadak poslovnih prostora u koje se ulazi preko te terase, a koji nisu u vlasništvu tuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nego u vlasništvu K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. (E-12 i E-16), K.N. AGENCIJA d.o.o. (E-13), MARIO TOKIĆ (E-15) i K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. i K.N. GRAD d.o.o. (E-14). U naravi se radi o kafićima i poslovnim prostorima.

E-24 – nije poslovni prostor, već se radi o **kontrolnoj sobi** u kojoj je smješten kompletan telekomunikacijski centar zgrade, alarmni sustav, vatrodojavni sustav, sustav nadzornih kamera i ozvučenja što predstavlja zajednički dio svih suvlasnika

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br.: St-1026/2016 od 07.11.2022. godine, određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, koje su opisane u uvodnom dijelu ove tužbe.

Također, Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br.: St-1026/2016 od 28.11.2022. godine, određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, označene kao k.č.br. 1469/2 u naravi pašnjak petračinac, površine 239 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul.br. 1955 k.o. Viškovo.

Predmetna nekretnina (k.č.br. 1469/2 k.o. Viškovo) nije u naravi nikakav pašnjak, već se radi o **pristupnoj cesti etažnog parkirališta**, na kojoj se također nalaze **parkirališta** za korisnike trgovačkog centra, kao i prostori za odlaganje otpada trgovačkog centra i u suvlasništvu je svih suvlasnika (detaljnije pod točkom 2. i 3. ove tužbe).

DOKAZ:       - Izvadak iz zemljišnih knjiga za k.č.br. 1469/1 i 1469/12, k.o. Viškovo  
                  - Izvadak iz zemljišnih knjiga za k.č.br. 1469/2, k.o. Viškovo  
                  - Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br.: St-1026/2016 od 07.11.2022. godine  
                  - Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br.: St-1026/2016 od 28.11.2022. godine

**2. Očitovanje pravnog prednika tuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, kojim je dana suglasnost na Elaborat etažiranja poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1469/1, k.o. Viškovo, izrađenom po Milanu Čendaku d.i.g. stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo te Suglasnost fiducijarnog vlasnika predmetne nekretnine HYPO-ALPE-ADRIA BANK d.d. Zagreb, kojom je dana suglasnost na predmetni Elaborat i očitovanje pravnog prednika tuženika te na njegov prijedlog za uknjižbu etažnog vlasništva poslovne građevine, a temeljem kojih je od strane Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Rijeka, dopuštena uknjižba etažnog vlasništva pod poslovnim brojem Z: 9540/04 na posebnim dijelovima nekretnine upisanih kao etažno vlasništvo - E-11, E-24, E-25, E-26 i E-43 ništetni su zbog sljedećih razloga.**

*Sljedećih promjena prava vlasništva i promjene investitora na predmetnim nekretninama*

Pravni prednik trgovačkog društva KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Vinka Širola ishodila je Lokacijsku dozvolu za građenje poslovne građevine-prodajni centar

„Viškovo“ na k.č.br. 1467, 1468, **1469/1, 1469/2**, 1469/3, 1469/4, 1469/5, 1469/6, 1469/7 i 1469/8 k.o. Viškovo.

Vinka Širola prodala je predmetne nekretnine. Trgovačko društvo CALAMARI d.o.o. kao novi investitor ishodilo je Građevnu dozvolu za građenje poslovne građevine – prodajni centar „VIŠKOVO“ prema glavnom projektu specificiranom u građevnoj dozvoli.

Nakon toga, su uslijedile promjene u pogledu zemljišno knjižnog vlasništva na predmetnoj nekretnini te je u konačnici TD Kvarnerske nekretnine d.o.o. upisalo svoje pravo vlasništva na temelju Ugovora o prijenosu od 09.07.2002. godine te je od strane Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove od 07.08.2002. godine, izdana Izmjena građevne dozvole na način da je umjesto prijašnjeg investitora novi investitor KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o.

TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. je kao novi investitor ishodilo Izmjenu građevne dozvole od 10.05.1999. godine i 07.08.2002. godine i to dana 30.09.2003. godine, zbog promjene projektne dokumentacije te je novom investitoru dopuštena gradnja poslovne građevine – Poslovni centar Viškovo **prema glavnom projektu koji je sastavni dio ove izmjene građevne dozvole**, a sastoji se od 8 (osam) knjiga, koje su taksativno navedene u Aktu odnosno Izmjeni građevne dozvole. U izreci Akta - Izmjene građevne dozvole od 30.09.2003. godine, izričito je navedeno da se gradnji može pristupiti samo na temelju konačne građevne dozvole, a građevina se mora graditi, odnosno radovi izvoditi, prema odredbama Zakona o gradnji, posebnim propisima donesenim temeljem zakona, normi i pravilima struke.

U obrazloženju Izmjene građevne dozvole, između ostalog se navodi da je Odsjek za prostorno uređenje izdao potvrdu od 29.09.2003. godine, **o usklađenosti glavnog projekta s izvodom detaljnog plana uređenja**. Isto tako je navedeno, da je u provedenom postupku pred tijelom graditeljstva utvrđeno da je **glavni projekt izrađen u skladu s utvrđenim i propisanim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na određenoj lokaciji** te da su ispunjeni uvjeti propisani odredbom članka 50. st. 2. Zakona o gradnji.

*Glavnim projektom izrađenim u svibnju 2003. godine po GEOPROJEKT d.d., a temeljem kojeg je izdana Građevna dozvola određeno je:*

- na str. 19. – pristup građevini preko vanjske terase, kolni prilaz građevini itd.

- na str. 66. NAMJENA GRAĐEVINE

*„Osnovna namjena građevine je poslovne namjene – s poslovnim, trgovačkim i ugostiteljskim sadržajima.....Na parceli oblikovan je **prostor za parkiranje vozila i to na razini suterena 2 (na dvoetažnom parkiralištu) i slobodnim dijelovima parcele**. Ukupno će se moći parkirati 60 vozila*

Pretpostavljeni broj planiranog broja korisnika za pojedine sadržaje etaža centra naveden je na stranici 66. i 67.

- na str. 82. prikazana je prilazna prometnica i tijek prometa s parkiranjem

U ovom dijelu detaljno je tekstualno opisano gdje se nalazi kolni i pješački pristup građevine, gdje će biti smještena parkirališta, gdje će biti osigurana dodatna parkirna mjesta (*na*

jugozapadnom dijelu čestice, razina suterena 2, na dvoetažnom parkiralištu i slobodnim dijelovima parcele). Također je navedeno s kojih dijelova će se pristupati objektu itd.

U prilogu Glavnog projekta nalazi se i nacrt, odnosno Situacija iz koje je vidljivo da su **sva parkirna mjesta** i ona na k.č.br. 1469/1 i 1469/2 **sastavni i neodvojivi dio objekta-trgovačko poslovnog centra.**

Prema *Detaljnog planu uređenja dijela zone centra u Viškovu sjeverno od Društvenog doma Službene novine PGŽ 6/2003*, a koji je bio osnov za izradu projektne dokumentacije te izdavanje Građevinske dozvole, između ostalog je propisano:

Članak 17.

Unutar gradivog dijela građevne čestice osnovne građevine dozvoljava se gradnja osnovne građevine i ostalih građevina kao izdvojenih korpusa sukladno namjeni određenoj Planom. Unutar gradivog dijela građevne čestice ostalih građevina dozvoljava se isključivo gradnja pomoćnih građevina, **etažnih parkirališta**, sportskih igrališta, nadstrešnica i pergola za natkrivanje parkirališnih površina te postava spremišta ukapljenog plina, kotlovnica i energetskih objekata.

Članak 26.

Način uređenja i korištenje građevne čestice određen je kartografskim prikazom broj 3. Neizgrađen dio građevne čestice, potrebno je urediti kao **zelenu površinu, parkiralište, pješačku ili kolnu površinu.**

Čl. 28.

**„Svi vlasnici građevinskih čestica su obvezni osigurati parkiranje vozila unutar površine vlastite parcele.**

Broj parkirnih mjesta na građevnim česticama određen je sljedećim kriterijima:

- jedna stambena jedinica dva parkirna mjesta
- na svakih 50 m<sup>2</sup> poslovnog prostora/ured, ordinacija, agencija, uslužni prostor, trgovina i slično/jedno parkirno mjesto za korisnike
- jedno parkirališno mjesto na dva zaposlena
- za ugostiteljski prostor jedno parkirališno mjesto na pet sjedala
- za turističke sadržaje prema pravilniku o kategorizaciji turističko ugostiteljskih građevina

Dopunsko parkiranje se može riješiti izvan granica obuhvata plana koji su u vlasništvu vlasnika građ. Čestice.“

Čl. 29. Teren oko građevine, potporni zidovi i terase i slično, trebaju se izvesti tako da ne narušavaju izgled osnovnih cjelina te da se spriječi nekontrolirano otjecanje voda na štetu susjednog zemljišta i susjednih građevina. Visina podzida u pravilu ne smije prelaziti 1,7 m rješava li se terasasto ili kao građevinski oblikovane strukture....

Čl. 37. – Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)

Na području obuhvata Plana nije planirana izgradnja javnih parkirališta.

*Čl. 38. – Javne garaže (rješenje i broj mjesta)*

*Nije predviđena izgradnja javnih garaža na području obuhvata Plana.*

U *Projektu prometa i uređenja okoliša* izrađenom od strane P.R.I.N.G. PROJEKT iz svibnja 2003. godine, izrađeno je Prometno rješenje platoa na koti.

Iz istoga je vidljivo da su parkirna mjesta koja se nalaze u etažnim parkiralištima sagrađenim na k.č.br. 1469/1 te na drugim dijelovima te parcele te pristupna cesta i parkirališta koja se nalaze na k.č.br. 1469/2, sastavni i neodvojivi dio poslovnog centra.

Na str. 19. Glavnog projekta u odnosu na vanjsku terasu navedeno je:

*„Krov natkrivene površine parkinga u suterenu 2 je u razini etaže suterena – 1 **vanjska terasa** za ugostiteljske jedinice, a preko koje je moguć pristup holu i opskrba*

Na ovoj stranici Glavnog projekta opisane su interne komunikacije građevine i parcele za zaposlenike, opskrbu te za posjetitelje, kao i kolni prilaz građevini i prilazni put.

DOKAZ:

- preslika Suglasnosti Hypo-Alpe-Adria Bank d.d. (izvornik u spisu OS Rijeka, zemljišno knjižni odjel - Z-9540/04)
- preslika očitovanja KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. te preslika Elaborata o etažiranju (izvornik u spisu OS Rijeka, zemljišno knjižni odjel - Z-9540/04)
- pribava službenim putem od zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci iz zbirke isprava spisa broj Z-9540/04 u kojoj se nalaze svi izvornici isprava
- povijesni zemljišno knjižni izvadak za k.č.br. 1469/1
- povijesni zemljišno knjižni izvadak za k.č.br. 1469/2
- Lokacijska dozvola od 12.11.1996. godine
- Građevna dozvola od 10.05.1999. godine
- Izmjena građevne dozvole od 07.08.2002. godine
- Izmjena građevne dozvole od 30.09.2003. godine
- Arhitektonsko-građevinski projekt - Glavni projekt izrađen od Geoprojekt d.d. (mjerodavni tekstualni dio te mjerodavni nacrti i situacije)
- Izvedbeni projekt izrađen po P.R.I.N.G. Projekt – mjerodavni nacrti
- Projekt prometa i uređenja okoliša izrađen od P.R.I.N.G Projekt – mjerodavni nacrti
- Kopija katastarskog plana
- Prostorni plan Općine Rijeka (Sl.N br. 8/86 i 27/88 te 19/95)
- Detaljni plan uređenja dijela zone centra u Viškovu sjeverno od Društvenog doma Sl. N PGŽ 6/2003)
- Izvod iz detaljnog plana uređenja
- za potrebe sudskog vještačenja pribava od nadležnog upravnog odjela Primorsko-goranske županije, cjelokupne projektne i druge dokumentacije na temelju koje je izdana Građevinska dozvola
- saslušanje Zorana Gnjiđića, kao stranke te bivšeg člana nadzornog odbora TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o., saslušanje Nenada Diklića kao stranke te bivšeg člana nadzornog odbora TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o., saslušanje Zlatka Lovrina bivšeg člana nadzornog odbora TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o., saslušanje stečajne upraviteljice Mirjane Gašparović

- u slučaju osporavanja tužbenog zahtjeva, tužitelj će predložiti i druge brojne svjedoke
- vještačenje po stalnom sudskom vještaku građevinske struke te vještaku geodetske/mjerničke struke

### 3. Mjerodavni propisi

Da bi poslovno trgovački centar uopće mogao pravno egzistirati, bilo je potrebno izraditi projektnu dokumentaciju, koja je morala biti u skladu s prostorno planskom dokumentacijom, s posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.

***Zakon o gradnji NN 52/1999, 57/1999, 75/1999, 117/2001, 47/2003, 175/2003, 76/2007***

Odredbom članka 38. tada važećeg Zakona o gradnji bilo je propisano da je Glavni projekt skup međusobno usklađenih projekata kojima se daje tehničko rješenje građevine. Prilog i sastavni dio glavnog projekta jest lokacijska dozvola ili izvod iz detaljnog plana uređenja i posebni uvjeti, a ovisno o tehničkoj strukturi građevine, glavni projekt može sadržavati i više projekata (arhitektonski projekt, građevni projekt, itd.). Navedeni projekti ovisno o vrsti građevine sadrže: nacрте, tehničkih opis, procjenu troškova gradnje itd.....izvadak iz katastarskog plana s ucrtano situacijom građevine i ucrtanim susjednim građevinama.....)

Odredbom članka 47. Zakona propisano je da Glavni, odnosno idejni projekt prije podnošenja zahtjeva za izdavanje građevne, odnosno načelno dozvole, **mora biti usklađen s odredbama posebnih zakona i drugih propisa odnosno s posebnim uvjetima kada je to izričito propisano posebnim zakonom.** Kada je posebnim zakonom izričito propisana obveza davanja potvrde o usklađenosti glavnog odnosno idejnog projekta s posebnim uvjetima ili s odredbama posebnog zakona, ovu potvrdu pribavlja investitor, odnosno projektant. Ako je elemente zahvata u prostoru koji proizlaze iz posebnih zakona i propisa u postupku izdavanja dozvole odredilo tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja, usklađenost glavnog, odnosno idejnog projekta s tim elementom utvrđuje tijelo nadležno za izdavanje građevne dozvole. U tom slučaju potvrda propisana posebnim zakonom nije propisana.

Odredbom članka 47. a. st.2. Zakona propisano je da Zahtjev za izdavanje potvrde glavnog projekta, odnosno idejnog projekta koji nije izrađen u skladu s posebnim uvjetima, drugim aktom, posebnim zakonom ili propisom donesenim na temelju tog zakona, tijelo odnosno osoba iz stavka 1. ovog članka odbit će rješenjem.

Odredbom članka 50. Zakona propisano je što mora sadržavati zahtjev za građevnu dozvolu, a odredbom članka 52. Zakona propisan je postupak izdavanja građevne dozvole. Građevnom dozvolom utvrđuje se da je glavni odnosno idejni projekt izrađen u skladu s propisanim i utvrđenim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na određenoj lokaciji te da su ispunjeni uvjeti iz članka 50. ovoga zakona. Glavni projekt je prilog i sastavni dio građevne dozvole, što na projektu mora biti naznačeno i ovjerovljeno potpisom službenika i pečatom tijela koje je tu dozvolu izdalo (čl. 52. Zakona).

Odredbom članka 76. Zakona propisano je da se **građevina može koristiti samo na način sukladan njezinoj namjeni.**

***Zakon o prostornom uređenju NN 30/94, 68/98, 35/99, 61/00, 32/02, (100/2004, 76/07, 152/08)***

Odredbom članka 12. Zakona propisano je da se dokumentima prostornog uređenja određuje svrhovita organizacija korištenja i namjena prostora te mjerila i smjernice za uređenje i zaštitu prostora Države, županija, Grada Zagreba, općina i gradova. Dokumenti prostorno uređenja **imaju snagu i pravnu prirodu podzakonskog propisa.**

Odredbom članka 13. specificirani su dokumenti prostorno uređenja u koje između ostalih ulazi i Prostorni plan uređenja općine i grada, Generalni urbanistički plan, Urbanistički plan uređenja te Detaljni plan uređenja.

Odredbom članka 23. Zakona definirano je što predstavlja Prostorni plan uređenja općine ili grada i što se njime utvrđuje.

Odredbom članka 27. Zakona definirano je što se utvrđuje Detaljnim planom uređenja pa se navodi da se njime utvrđuje detaljna namjena površina, režimi uređivanja prostora, način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i telekomunikacijskom infrastrukturom, uvjeti za izgradnju građevina i poduzimanje drugih aktivnosti u prostoru te drugi elementi od važnosti za područje za koje se plan donosi.

Odredbom članka 34. propisano je da se svaki zahvat u prostoru provodi u skladu s dokumentima prostornog uređenja, posebnim propisima i lokacijskom dozvolom.

***Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima***

*Člankom 1.* propisano je da svaka fizička i pravna osoba može biti nositeljem prava vlasništva, a i drugih stvarnih pravana svemu što može biti objektom tih prava, ako zakonom nije drugačije određeno.

*Članakom 2.* definiran je predmet vlasništva i drugih stvarnih prava: *Nekretnine su čestice zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno (st. 3.)*

Sposobnost svari određena je *člankom 3., Sposobne biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava jesu sve stvari, osim onih kojima njihove naravne osobine ili zakonske odredbe priječe da pripadaju pojedincu (st. 1.)*

Objekt prava vlasništva definiran je *člankom 5 – stvar i njezine pripadnosti:*

*(1) Objekt prava vlasništva je pojedinačno određena stvar.*

*(2) Tko ima pravo vlasništva ili koje od drugih stvarnih prava na nekoj stvari, ima ga time i na svim njezinim pripadnostima, ako zakonom nije drukčije određeno.*

*(3) Pripadnost stvari je svaki njezin dio, sve što se s njom razmjerno trajno spoji (prirast) i svaki njezin plod, sve dok se od nje ne odvoji. Pripadnost stvari je i sve ono što je njezin pripadak (pertinencija).*

Odredbom članka 6. Zakona propisano je da *Dio stvari koji se ne može od nje fizički odvojiti, a da ne bude time uništen on ili sama stvar (bitni dio), ne može biti samostalnim objektom stvarnih prava, ako zakonom nije što drugo određeno.....*



Odredbom članka 7. Zakona definiran je pripadak stvari (pertinencija ili pobočna stvar)

Odredbom članka 9. Zakona propisano je što čini pojedinačnu nekretninu

Odredbom članka 66. Zakona određeno je da vlasništvo posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno....

Odredbom članka 67. detaljno je propisano što čini posebni dio nekretnine i njegove pripatke i to:

- *Vlasništvo posebnoga dijela može biti uspostavljeno glede dijela suvlasničke nekretnine koji čini **samostalnu uporabnu cjelinu, prikladnu za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, kao što je stan ili druga samostalna prostorija.** (st. 1.)*

- *Među druge samostalne prostorije spadaju osobito samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila (st. 2.)*

- *Uz stan odnosno drugu samostalnu prostoriju, vlasništvo posebnoga dijela nekretnine može se protezati i na **sporedne dijelove** kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanске prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji. (st. 3.)*

- *Da bi se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine moglo protegnuti i na neki dio kao tome **sporedan**, on treba biti jasno razgraničen od ostalih dijelova nekretnine, te dostupan s međe nekretnine ili iz njezinih zajedničkih dijelova ili iz onoga stana, odnosno samostalne prostorije čiji bi bio sporedni dio (st. 4.)*

- *Glede sporednih dijelova na odgovarajući se način primjenjuju pravila koja vrijede za pripatke stvari (st. 5.)*

- *Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine **ne može postojati na dijelovima nekretnine koji služe kao zajednički, ili im se namjena protivi isključivoj uporabi samo u korist određenoga posebnoga dijela nekretnine; u sumnji se uzima da dio služi kao zajednički i da mu se namjena protivi isključivoj uporabi u korist određenoga posebnoga dijela.** (st. 6.)*

Odredbom članka 68. Zakona propisano je što predstavlja odgovarajući suvlasnički dio i na koji način se određuje je li neki suvlasnički dio odgovarajući dio za to da bi iz njega moglo proizaći i biti na njemu uspostavljeno vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine.

Odredbom članka 69. Zakona propisano je da je *Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine nedjeljivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine pa ga se može samo zajedno s njime ograničiti, opteretiti, otuđiti, prenijeti za slučaj smrti i podvrgnuti ovrsi*

Odredbom članka 71. Zakona propisano je kada će se uspostaviti vlasništvo posebnog dijela nekretnine, člankom 72. propisan je način, a člankom 73. propisan je pravni temeljem uspostave vlasništva posebnog dijela nekretnine. Člankom 74. Zakona propisano je što predstavlja odgovarajući dio te korisne vrijednosti.

Odredbom članka 75. Zakona propisano je da:

***- Vlasnik zemljišta sa zgradom, odnosno nositelj prava građenja sa zgradom može svojim očitovanjem volje učinjenim zemljišnoknjižnom sudu podijeliti svoje pravo vlasništva na suvlasničke dijelove i pritom sa svakim od tih dijelova uspostaviti pravo vlasništva na određenom stanu ili drugom posebnom dijelu u zgradi (st. 1.)***

***- Dioba prava vlasništva na suvlasničke dijelove proizvodi pravni učinak upisom u zemljišnu knjigu; da bi bilo uspostavljeno i pravo vlasništva na posebnim dijelovima zgrade u korist suvlasničkoga dijela nastalog tom diobom, trebaju se ispuniti i pretpostavke pod kojima je moguća uspostava prava vlasništva na posebnim dijelovima zgrade, s time da pravomoćnu odluku suda o utvrđivanju korisnih vrijednosti zamjenjuje odgovarajuća odredba vlasnika zemljišta, odnosno nositelja prava građenja (st. 2.)***

Odredbama članka 76. do 78. Zakona propisana je naknadna promjena korisnih vrijednosti te ponovno utvrđivanje korisne vrijednosti.

Člankom 79. Zakona propisano je da suvlasnik na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine upravlja tim posebnim dijelom umjesto svih suvlasnika, pri čemu je ovlašten da sve vlasničke ovlasti i dužnosti izvršava kao da je taj posebni dio samo njegovo vlasništvo.....

Odredbom članka 94. Zakona propisano je da *Vlasništvo posebnoga dijela nekretnine prestaje ako stan ili druga samostalna prostorija koja je bila predmetom toga vlasništva trajno prestane biti prikladna za samostalno izvršavanje suvlasnikovih ovlasti, a s time ujedno prestaje i vlasništvo sporednih dijelova*, dok je odredbom članka 95. Zakona propisano da vlasništvo posebnog dijela nekretnine prestaje uknjižbom brisanja u zemljišnoj knjizi onog upisa kojim je vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine bilo uspostavljeno kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te nekretnine

Odredbom članka 366. Zakona utvrđeno je načelo pravne jedinstvenosti nekretnine određeno člankom 9. Zakona, ako posebnim zakonom nije što drugo određeno.

### ***Zakon o zemljišnim knjigama***

Odredbom članka 4. trenutno važećeg Zakona (članka 2. ranije važećeg zakona) propisano je da je zemljište dio zemljine površine koji je u katastru označen posebnim brojem i imenom katastarske općine u kojoj leži (katastarska čestica). Sve što je sa zemljištem trajno povezano na površini ili ispod nje, u pravnom smislu, sastavni je dio zemljišta i dijeli njegovu pravnu sudbinu te se sve odredbe ovoga Zakona utvrđene glede zemljišta odnose i na to, ako ovim Zakonom nije drukčije određeno.

**4.** U točkama 1. i 2. historijata tužbe činjenično je opisano zbog čega tzv. posebni dijelovi nekretnine k.č.br. 1469/1 koja je cijepanjem postala k.č.br. 1469/1 i 1469/12 nikada nisu mogli biti upisani kao posebni dijelovi nekretnine, dok je u točki 3. historijata tužbe, navedena tvrdnja potkrijepljena materijalnim propisima. U odnosu na k.č.br. 1469/2 također je objašnjeno zbog čega ista ne može biti samovlasništvo TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju.

Predmetne nekretnine ne mogu biti predmet prodaje u stečajnom postupku, s obzirom da iste prema zakonu te prema namjeni tih nekretnina, ne mogu biti u samovlasništvu stečajnog dužnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju pa kao takve ne ulaze u stečajnu masu.

Naime, u točki 1. historijata tužbe te iz vlasničkog lista, vidljivo je da su i poslovna zgrada i dvorište i garaža u suvlasništvu svih suvlasnika (list A) koji su upisani u zemljišnim knjigama kao vlasnici posebnih poslovnih prostorija. Isto se odnosi i na k.č.br. 1469/2, jer ona čini sastavni i neodvojivi dio poslovno trgovačkog centra. Katastarska čestica na kojoj je sagrađena zgrada i na kojoj su sagrađene garaže 1469/1, zajedno s k.č.br. 1469/12 i k.č.br. 1469/2 k.o. Viškovo, **čine jedinstvenu i nedjeljivu cjelinu**, a što prozlazi iz Lokacijske i iz Građevinske dozvole, projektne dokumentacije te iz prostorno planske dokumentacije, zakonskih i podzakonskih propisa.

KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. bile su u cijelosti vlasnici **zemljišta** upisanog kao k.č.br. 1469/1 (koja se kasnije cijepala na k.č.br. 1469/1 i 1469/12) i **zemljišta** upisanog kao k.č.br. 1469/2 te k.č.br. 1469/11. Sve navedene čestice predstavljale su zemljište na kojem je kasnije sagrađena poslovna zgrada, dvorište i garaža (etažno parkiralište) 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.

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 Viškovo 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.

Navedeno znači da vlasnik čestice, prema članku 28. Detaljnog plana uređenja dijela zone centra u Viškovo 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“ nekretnine nazvanim garaža koji su sagrađeni na k.č.br. 1469/1 i 1469/12 te na čestici k.č.br. 1469/2 nazvanoj pašnjak.**

U naravi se 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 **po samom zakonu 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 s česticama na kojima je upisan trgovački centar govori i podatak da je ta 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.

Osim navedenog **terasa** koja se navodi kao „posebno vlasništvo“ KVARNERSKIH NEKRETNINA d.o.o. u stečaju (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. već su u vlasništvu uvedeno navedenih vlasnika – K.N. POSLOVODSTVO d.o.o., K.N. AGENCIJA d.o.o., K.N. GRAD d.o.o. i Maria Tokića.

Poslovni prostor br. S1.017 (**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. Viškovo.

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 niti bilo kakve troškove. **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. u stečaju jer one i nisu stvarni samovlasnici.**

**KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju (niti prije niti nakon otvaranja stečajnog postupka) 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 TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju 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, a predmetni most spaja garažu i terasu.

K.N. GRAD d.o.o. kao upravitelj poslovnog centra zatražio je očitovanje od stečajne upraviteljice prvo tuženika 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. u stečaju pokrenuti postupke u kojem će dokazivati da to društvo nije vlasnik mosta.

K.N. GRAD d.o.o. kao upravitelj sanirao je predmetni most te mu je izvođač radova RB-TEH d.o.o. ispostavio fakturu u iznosu od 94.794,38 kuna/12.581,38 EUR. K.N. GRAD d.o.o..

K.N. GRAD d.o.o. podmirio je i štetu na vozilu koju je pretrpio korisnik usluga VTC CENTRA prilikom pada daske mosta na njegovo vozilo.

Predmetna parkirališta i ostali dijelovi koji su predmet prodaje u stečajnom postupku su u funkciji poslovne zgrade i u suvlasništvu su suvlasnika zgrade, odnosno vlasnika poslovnih prostora, a što proizlazi iz samog zakona, ali i projektne dokumentacije, 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 će snositi troškove sanacije pješačkog mosta, sukladno svojim udjelima (**osim ako prvo tuženik bude osporavao ovu tužbu pa će u tom slučaju tražiti vraćanje svih uplata koje su izvršili na ime tih „posebnih dijelova“ nekretnine).**

**Prvo tuženik KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ne plaća ništa, ne plaća zajedničku pričuvu, ne sudjeluje u ničemu, nema u vlasništvu poslovne prostore u trgovačkom centru i samo je nominalno upisan u zemljišne knjige na predmetnim garažama i terasi.**

Kada treba snositi troškove za predmetne dijelove nekretnine, onda se prvo tuženik KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. deklarira kao nevlasnik istih, međutim, kada treba nešto uprihodovati po o snovu tih dijelova nekretnine onda se deklarira kao vlasnik.

Suvlasnici zgrade održali su sjednicu suvlasnika.

Predmet sjednice bilo je više točaka dnevno reda. Između ostalog raspravljalo se o novom obračunu i načinu plaćanja pričuve, zbrinjavanju otpada, novom režimu parkiranja, hitnim sanacijama u 2022. godini, planu investicijskog održavanja u 2023. godini, sanaciji stepeništa na garaži, sanaciji terase, problem neplaćanja zajedničke pričuve i sankcioniranje suvlasnika koji ne izvršavaju te zakonske obveze itd.

Na sjednicu suvlasnika zgrade bila je pozvana i stečajna upraviteljica prvo tuženika, međutim, na istu nije pristupila, a nije poslala niti dopis iz kojeg bi proizlazilo da bi terasa i garaže bile u samovlasništvu prvo tuženika pa da zbog toga suvlasnici ne bi imali pravo donositi odluke o njihovim sanacijama.

Pojedini suvlasnici su uputili dopis stečajnom sucu Trgovačkog suda u Rijeci i stečajnoj upraviteljici vezano za predmetnu problematiku (u dopisu je omaškom pogrešno navedena oznaka kontrolne sobe, što je ispravljeno ovom tužbom).

DOKAZ:

- kao pod 2.
- rješenje Državnog inspektorata,
- pribava i uvid u spis Upravnog suda u Rijeci, posl.br: UsI-1086/2022
- e-mail-ovi između upravitelja K.N. GRAD d.o.o. i Stečajne upraviteljice-kartice kupaca (dokazi u uplati suvlasnička na ime zajedničke pričuve, potrošnje)- u slučaju osporavanja bit će dostavljeni svi računi koji se navode u karticama kupaca
- račun izvođača radova na mostu RB-TEH d.o.o. broj 67/01/221 (sanacija mosta)
- Sporazum s oštećenikom kojem je oštećeno vozilo i dokaz o uplati štete za vozilo
- poziv na sjednicu suvlasnika od 20.10.2022.
- dopis suvlasnika upućen Trgovačkom sudu u Rijeci i stečajnoj upraviteljici
- saslušanje Zorana Gnjidića, kao stranke te bivšeg člana nadzornog odbora TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o., saslušanje Nenada Diklića kao stranke te bivšeg člana nadzornog odbora TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o., saslušanje Zlatka Lovrina bivšeg člana nadzornog odbora TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o.
- vještačenje po stalnom sudskom vještaku građevinske struke te vještaku geodetske/mjerničke struke

5. Prvo tuženik KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije vlasnik niti jednog poslovnog prostora u zgradi, a upisan je kao vlasnik svih parkirnih mjesta i terase, što je protivno zakonu. Uz sve ne sudjeluje u nikakvim troškovima, već ostali suvlasnici podmiruju sve troškove uključujući i one troškove koji su vezani za garaže i terasu.

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. u stečaju nije vlasnik niti jednog poslovnog prostora u zgradi

Terasa može biti sporedni dio određene samostalne prostorije samo u slučajevima propisanim zakonom, međutim, KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, nije vlasnik niti jednog

poslovnog prostora ispred kojih se nalazi terasa, a pored toga terasa je prema projektnoj dokumentaciji u određenom dijelu predviđena kao zajednički dio preko kojeg se ulazi u poslovni centar i bez tog uvjeta nije mogla biti izdana Građevna dozvola.

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. i članka 366. 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 projektnoj i prostorno planskoj dokumentaciji, a i prema samom zakonu, suvlasnici na predmetu prodaje te imaju izlučno pravo i njihovo (su)vlasništvo se ne može prodavati u stečajnom postupku čl. 147. Stečajnog zakona.**

Urbanistički uvjeti za dobivanje lokacijske i građevinske dozvole između ostalog definiraju i minimalni broj parkirališnih mjesta za predviđeni broj stambenih i poslovnih jedinica. Prilikom etažiranja predviđena parkirališna mjesta moraju se prikazati zajedno s poslovnim prostorima kojima pripadaju jer su ona prema lokacijskim uvjetima nedjeljiva od stanova ili poslovnih prostora u zgradi.

Da bi se moglo izvršiti etažiranje nužno je prethodno utvrditi i koje zemljište i zemljišna čestica je u funkciji zgrade i služi za redovnu uporabu zgrade. **Ustavni sud RH je izrijekom utvrdio da samo na jednoj zemljišnoj čestici može biti jedna zgrada.** Ovakav pravni stav temelji se na **načelu jedinstva nekretnine** predviđen odredbama čl. 2. Zakona o zemljišnim knjigama (sada čl. 4.) i članka 9. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Stoga je nužno prethodno izvršiti spajanje zgrade i zemljišta, preoblikovanje zemljišne knjige, nakon čega će doista biti moguće utvrditi mogućnost provedbe zaključene nagodbe, jer etažno vlasništvo čini neraskidivu vezu vlasništva, suvlasništva i zajedničkog vlasništva....ŽS Split – GŽ-1762/2019 od 07.01.2020.

Međutim, prije toga potrebno je u ovom parničnom postupku utvrditi ništetnim upis temeljem kojeg su KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju upisane kao vlasnici na nekretninama suprotno zakonu.

DOKAZ: - kao gore navedeno

6. Vlasništvo na posebnim dijelovima nekretnine uspostavljeno je na temelju očitovanja pravnog prednika tuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju od 05. srpnja 2004. godine kao prethodnog vlasnika, kojim je dana suglasnost na Elaborat etažiranja poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1469/1, k.o. Viškovo, izrađenom po Milanu Čendaku d.i.g. stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo te na temelju Suglasnosti fiducijarnog vlasnika odnosno potonjeg vlasnika HYPO-ALPE-ADRIA BANK d.d. Zagreb, kojom je dana suglasnost na predmetni Elaborat i očitovanje pravnog prednika tuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju te na njegov prijedlog za uknjižbu etažnog vlasništva poslovne građevine, ovjereno kod Javnog bilježnika Velibora Panjkovića dana 19.07.2004. godine, pod brojem OV-15019/2004, a temeljem kojih je od strane Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Rijeka, dopuštena uknjižba etažnog vlasništva pod poslovnim brojem Z: 9540/04 na posebnim dijelovima nekretnine upisanih kao etažno vlasništvo - E-11, E-24, E-25, E-26, E-43 ništetni su zbog sljedećih razloga.

HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. – sada ADDIKO BANK d.d. u spornom periodu bila je fiducijarni vlasnik nekretnine, odnosno prethodni vlasnik, dok je TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. bilo potonji vlasnik i to temeljem Ugovora o kreditu br. 377/02 sa pripadajućim Sporazumom temeljem kojeg je izvršen prijenos prava vlasništva na HYPO ALPE ADRIA BANK d.d., uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu kunske protuvrijednost 900.000,00 eura.

Sukladno odredbi članka 34. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i prethodni i potonji vlasnik imaju stvarno pravni status u pogledu stvari, odnosno u vlasništvu iste stvari istodobno sudjeluju dvije osobe i to jedna u ulozi prethodnog, a druga u ulozi potonjeg vlasnika.

Ovi sporazumi između prethodnog i potonjeg vlasnika dani u formi očitovanja i suglasnosti protivna su prisilnim propisima navedenim pod točkom 3. historijata ove tužbe te su kao takva ništava temeljem članka 103. i 104. ZOO/91, odnosno nišetna temeljem odredbe članka 322. i 323. ZOO/05.

Prostorno planska dokumentacija, odredbe Zakona o gradnji i Zakona prostornom uređenju, izričito propisuju da predmetna poslovna zgrada mora imati parkirna mjesta te da su vlasnici dužni osigurati točno određeni broj parkirnih mjesta te da se bez tog uvjeta ne može izdati Građevna dozvola.

Nadalje, stvarno pravno izdvajanje etažnih parkirališta, pristupne ceste te parkirališta na parceli, kao i terase te proglašenjem istih kao posebnih dijelova nekretnine u vlasništvu jedne osobe i proglašenjem istih poslovnim prostorima, protivno je Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Zakonu o zemljišnim knjigama i to odredbama navedenim pod točkom 3. historijata tužbe. Isto se odnosi i na kontrolnu sobu koja je proglašena poslovnim prostorom i posebno etažno vlasništvo tuženika TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. sada u stečaju.

Namjena etažnog parkirališta, parkirališta oko zgrade i pristupne ceste, kontrolne sobe i terase po samom zakonu, protivni se isključivoj uporabi samo u korist jedne osobe, u konkretnom slučaju TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju te u odnosu na njega vlasništvo posebnog dijela nekretnine ne može postojati, slijedom čega su sporazumi odnosno očitovanja i suglasnosti tuženika ništava/nišetna, kao i uknjižba etažnog vlasništva.

S obzirom da temeljem **načela jedinstvenosti nekretnine** zgrada mora biti spojena sa zemljištem, kao i svako zemljište koje je u funkciji zgrade, bez spajanja zgrade i zemljišta i ispravka upisa nije moguće steći samovlasništvo na zemljištu koje je u funkciji zgrade (k.č.br. 1469/1, k.o. Viškovo), **jer etažno vlasništvo čini neraskidivu vezu vlasništva, suvlasništva i zajedničkog vlasništva**. Isto tako, k.č.br. 1469/2 k.o. Viškovo, koje u naravi predstavlja pristupnu cestu i parkiralište ne može biti u samovlasništvu TD KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o., jer ta čestica predstavlja neraskidivu vezu s poslovno trgovačkim centrom sagrađenim na k.č.br. 1469/1 i 1469/12 k.o. Viškovo, sukladno odredbi članka 9. i 366. ZVDSP te članka 4. (ranije članka 2.) Zakona o zemljišnim knjigama.

Posljedice ništavosti/nišetnosti bile su propisane odredbama članka 103. i 104. ZOO/91, a sada su propisane odredbom članka 322. i 323. ZOO/05. Posljedice ništavosti/nišetnosti su takve da se smatra da određeni odnos nikada nije niti nastao te utvrđenje nišetnosti djeluje *ex tunc* pa tužitelji točku 1. i 2. tužbenog zahtjeva temelje na ovoj odredbi jer su sporazumi između prvo i drugo tuženika dani u formi očitovanja i suglasnosti, kao i upis na temelju tih očitovanja i



suglasnosti, protivni prisilnim propisima specificiranim u točki 3. historijata tužbe, u svezi s odredbom članka 187. Zakona o parničnom postupku.

Zbog ništetnosti predmetnog upisa (za kojeg se smatra da nikada nije niti nastao) ništetni su i svi kasniji upisi na predmetnim nekretninama (ništetnost djeluje *ex tunc*).

Točku 3. i 4. tužbenog zahtjeva tužitelji temelje na prisilnim propisima opisanim u točki 3. historijata tužbe te odredbama članka 9. i 366. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te članku 4. (ranijeg 2.) Zakona o zemljišnim knjigama te članku 187. Zakona o parničnom postupku.

Slijedom svega navedenog, predlaže se naslovnom sudu da po provedenom postupku donese sljedeću

## P R E S U D U

**1.)** Utvrđuje se da je **ništavo/ništetno očitovanje pravnog prednika prvo tuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Viškovo, Vozišće br.5, OIB: 40498301834 od 05. srpnja 2004. godine**, kao prethodnog vlasnika, kojim je dana suglasnost na Elaborat etažiranja poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1469/1, k.o. Viškovo, izrađenom po Milanu Čendaku d.i.g. stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo od 05. srpnja 2004. godine te je **ništava/nišetna Suglasnost drugo tuženika ADDIKO BANK d.d. Zagreb, Slavenska Avenija br. 6, OIB: 14036333877 ranije HYPO-ALPE-ADRIA BANK d.d. Zagreb**, kao fiducijarnog vlasnika odnosno potonjeg vlasnika, kojom je drugo tuženik dao suglasnost na Elaborat etažiranja poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1469/1, k.o. Viškovo, izrađenom po Milanu Čendaku d.i.g. stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo od 05. srpnja 2004. godine te kojom je dao suglasnost na očitovanje pravnog prednika prvo tuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju te na njegov prijedlog za uknjižbu etažnog vlasništva poslovne građevine izgrađene na k.č.br. 1469/1, k.o. Viškovo, koja Suglasnost je ovjerena kod Javnog bilježnika Velibora Panjkovića dana 19.07.2004. godine, pod brojem OV-15019/2004, a temeljem kojih isprava/sporazuma/očitovanja/suglasnosti je od strane Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Rijeka, dopuštena uknjižba etažnog vlasništva pod poslovnim brojem Z: 9540/04 **i to u dijelu** kojim se dopušta uspostava prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci na k.č.br. 1469/1 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA površine 3702 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE površine 2244 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA površine 1040 m<sup>2</sup>, GARAŽA površine 418 m<sup>2</sup> te k.č.br. 1469/12 DVORIŠTE površine 150 m<sup>2</sup>, ukupno 3852 m<sup>2</sup>, k.o. Viškovo i to:

11. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) – garaža br. G.001 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m<sup>2</sup>, što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta

24. Suvlasnički dio: 17/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) – poslovni prostor br. S1.017, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije, ukupne površine 17,10 m<sup>2</sup>, što iznosi 17/6030 idealna dijela objekta

25. Suvlasnički dio: 357/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) – poslovni prostor br. S1.020 koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne ukupne prostorije ukupne površine 356,60 m<sup>2</sup>, što iznosi 357/6030 idealna dijela objekta

26. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) – garaža br. G.002 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m<sup>2</sup>, što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta

43. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-43) – garaža br. G.003 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m<sup>2</sup>, što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta

**te se nalaže** zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci brisanje posebnih dijelova nekretnine specificiranih u točki 1. ove presude te se nalaže uspostava zemljišno knjižnog stanja kakvo je bilo prije ništetnog upisa/uknjižbe pod brojem Z-9540/04 i to na način da se briše pravo vlasništva prvo tuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Viškovo, Vozišće br.5, OIB: 40498301834 na posebnim dijelovima nekretnine kao i brisanje svih kasnijih upisa na posebnim dijelovima nekretnina specificiranih u točki 1. ove presude.

**2.) Utvrđuje se** da tuženik KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 40498301834, nije suvlasnik tj. da nema pravo suvlasništva u 1574/6030 dijela k.č.br. 1469/1 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA površine 3702 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE površine 2244 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA površine 1040 m<sup>2</sup>, GARAŽA površine 418 m<sup>2</sup> te k.č.br. 1469/12 DVORIŠTE površine 150 m<sup>2</sup>, ukupno 3852 m<sup>2</sup>, k.o. Viškovo, slijedom čega je tuženik dužan trpjeti brisanje suvlasničkog udjela od 1574/6030 dijela.

**3.) Utvrđuje se** da prvo tuženik KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 40498301834, nema pravo vlasništva na k.č.br. 1469/2 PAŠNJAK PETRAČINAC, površine 239 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul.br. 1955, k.o. Viškovo, slijedom čega je dužan trpjeti brisanje upisa prava vlasništva na predmetnoj nekretnini sa svoga imena te je dužan trpjeti upis prava vlasništva/suvlasništva na predmetnoj nekretnini u korist i na ime suvlasnika k.č.br. 1469/1 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA površine 3702 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE površine 2244 m<sup>2</sup>, POSLOVNA ZGRADA površine 1040 m<sup>2</sup>, GARAŽA površine 418 m<sup>2</sup> te k.č.br. 1469/12 DVORIŠTE površine 150 m<sup>2</sup>, ukupno 3852 m<sup>2</sup>, k.o. Viškovo, koji taj upis zatraže.

**te se nalaže** Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci, brisanje zabilježbe pod brojem Z-38541/2022 (ST-1026/2016) kojom je zabilježeno rješenje o prodaji nekretnine stečajnog dužnika od 28.11.2022.

**4.) Utvrđuje se** da su prvo, drugo i treće tužitelj vlasnici odnosno suvlasnici nekretnine koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci označena kao k.č.br. 1469/2 PAŠNJAK PETRAČINAC, površine 239 m<sup>2</sup>, z.k.ul.br. 1955, k.o. Viškovo i to:

- prvo tužitelj K.N. AGENCIJA d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 53429921562 u 985/6030 dijela
- drugo tužitelj K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 38146456522 u 859/6030 dijela
- treće tužitelj K.N. GRAD d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 92593330204 u 50/6030 dijela

**te se isti ovlašćuju** da na temelju ove presude ishode brisanje prava vlasništva upisanog na ime/tvrtku pravnog prednika prvo tuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 40498301834 i to KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. Rijeka, Ivekovićeve 1 te da ishode na temelju ove presude upis svojeg suvlasništva u naprijed navedenim omjerima suvlasničkih udjela.

**5.)** Nalaže se tuženicima da u roku od 8 dana solidarno nadoknade tužiteljima trošak ovog parničnog postupka zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja prvostupanjske presude do isplate po kamatnoj stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena.

**Tužitelji, p.p.**