



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ  
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ  
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb  
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619  
E: [gvujanic@ougv.hr](mailto:gvujanic@ougv.hr), [tmarcius@ougv.hr](mailto:tmarcius@ougv.hr)

U Zagrebu, 21.05.2024. godine

## TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Tužiteljica: **ARENA TOWER d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Gajeva 7, OIB: 49198891218, zastupani po odvjetniku Goranu Vujaniću iz Zagreba, Amruševa ulica 8

Tuženik: I. **LAUREL NEKRETNINE d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Radnička Cesta 180, OIB: 24234822053

II. **LOVORKO MILOŠEVIĆ**, Zagreb, Trnjanska cesta 63 OIB: 12405262964

## TUŽBA

punomoć  
prilozi

VPS: 375.000,00 EUR

I. Stranke su dana 24.04.2023. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnine (dalje u tekstu: Ugovor) i Aneks tom Ugovoru, i to Tužitelj kao prodavatelj, a I. Tuženik kao kupac nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO NOVO, za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a (sa PDV-om), uz dodatni iznos kupoprodajne cijene, koja se imala isplatiti na način da:

- Iznos od 1.875.000,00 EUR-a (sa PDV-om) Tuženik isplati odmah (čl. 3. st. 2. toč. 1 Ugovora);
- Iznos od 1.250.000,00 EUR-a (sa PDV-om) Tuženik isplati po dostavi isprava o prijenosu komunalnog doprinosa sa Tužitelja na Tuženika (koji uplaćeni doprinos je iznosio 990.904,77 EUR-a) (čl. 3. st. 2. toč. 2 Ugovora);
- Dodatni iznos kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR-a (sa PDV-om) Tuženik isplati u slučaju da predmet kupoprodaje ima mogućnost izgradivosti od 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno (čl. 3. st. 2. toč. 3 Ugovora),

dok je II. Tuženik ugovor potpisao kao Supotpisnik.

I. Tuženik je Tužitelju isplatio dio kupoprodajne cijene, i to iznose kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 1. i 2 Ugovora, dok I. Tuženik nije isplatio preostali / konačni dio kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a, te je I. Tuženik odbio isplatiti taj dio kupoprodajne cijene.

U zemljišnim knjigama izvršen je prijenos vlasništva nekretnine koja je predmet kupoprodaje za korist Tuženika temeljem naprijed navedenog Ugovora rješenjem Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela, br. Z-11368/2023.



**ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ**  
**ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ**  
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb  
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619  
E: [gvujanic@ougv.hr](mailto:gvujanic@ougv.hr), [tmarcius@ougv.hr](mailto:tmarcius@ougv.hr)

Dokaz:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023. godine
- Aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023. godine od 10.05.2023. godine
- Zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 50143 k.o. Blato Novo
- Povijesni zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 50143 k.o. Blato Novo
- Izvadak iz sudskog registra za Tužitelja
- Izvadak iz sudskog registra za I. Tuženika

**II.** Odmah po sklapanju Ugovora I. Tuženik je Tužitelju isplatio dio kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 1.).

Dio kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 2. isplaćen je na način da je izvršen prijebaj međusobnih tražbina stranaka na ime isplate dijela kupoprodajne cijene koju je I. Tuženik imao isplatiti Tužitelju po Ugovoru i isplate cjelokupne kupoprodajne cijene koju je Tužitelj imao isplatiti I. Tuženiku po osnovi Ugovora o kupoprodaji nekretnine za nekretninu k.č. 602/1 k.o. Veliko Brdo, i to sve nakon što je Tužitelj izvršio prijenos uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 990.904,77 EUR-a.

Tužitelj potvrđuje da su dijelovi kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 1 i 2. Ugovora u cijelosti isplaćeni.

Dokaz:

- Zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 5434 k.o. Veliko Brdo
- Povijesni zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 5434 k.o. Veliko Brdo
- Ugovor o kupoprodaji od 10.05.2023. godine
- Izjava o prijebaju od 10.05.2023. godine
- Potvrda Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za komunalne poslove i zelenilo, Odsjeka za komunalne poslove, KLASA: UP/I-363-02/06-08/828, URBROJ: 251-13-31/200-07-4, od 06.12.2007. godine

**III.** Prethodno sklapanju Ugovora stranke su pregovarale oko iznosa kupoprodajne cijene, te je I. Tuženik, zastupan po II. Tuženiku kao direktoru, želio utvrditi kakva je mogućnost gradnje na nekretnini koja je predmet kupoprodaje, budući da o mogućnostima izgradnje i veličini građevine koja se može izgraditi ovisi i vrijednost nekretnine, pa tako i kupoprodajna cijena nekretnine.

Tuženici su tražili da se utvrdi mogućnost izgradnje građevine od više od 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, te su iznosili sumnje da bi na predmetnoj nekretnini prema Generalnom urbanističkom planu i drugoj prostorno planskoj dokumentaciji bila moguća izgradnja takve građevine.

Stranke su utvrđivale mogućnosti izgradnje na predmetnoj nekretnini, te su u konačnoj verziji potpisanog ugovora o kupoprodaji (koji je izmijenjen na dan potpisa na zahtjev Tuženika) ugovorili da će uvećana kupoprodajna cijena ovisiti o mogućnosti ishođenja lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup>, kako je to ugovoreno u članku 3. st. 2. toč. 3. Ugovora.

Na predmetnoj nekretnini moguća je izgradnja građevine minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> nadzemno.



ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ  
ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ  
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb  
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619  
E: [gvujanic@ougv.hr](mailto:gvujanic@ougv.hr), [tmarcius@ougv.hr](mailto:tmarcius@ougv.hr)

Dokaz:

- Kao gore
- Saslušanje stranaka

**IV.** U toku pregovora Tužitelj je kao prodavatelj imao izrađene projekte koji su predloženi Tuženicima, te je I. Tuženik imao interes na predmetnoj nekretnini izvoditi radove upravo u skladu sa projektom, i to izgradnje građevine ukupnog BRP-a 17.350 m<sup>2</sup> (od čega 11.316 m<sup>2</sup> nadzemno i 6.034 m<sup>2</sup> podzemno), slijedom čega je u tijeku pregovora I. Tuženik naveo:

*„Investitor može imati minimalnu sigurnost prihvaćanja urbanističkih uvjeta, tek u trenutku kada Grad Zagreb službeno prihvati i potpiše investitorov prijedlog uvjeta budućeg natječaja, što je izvjesno očekivati tek između 6 do 12 mjeseci*

*Nije sporno da se tamo nešto može razvijati i graditi, ali investot želi razvijati projekt koji vi nudite, a ništa manje od toga.“*

E-MAIL od 24.03.2023. godine

Stranke su kupoprodajnu cijenu dogovarale upravo prema mogućnostima izgradnje na predmetnoj nekretnini, a što proizlazi i iz e-maila Tuženika od 23.03.2023. godine u kojem I. Tuženik navodi:

*„Za provjeru imovinsko pravnih, arhitektonsko urbanističkih, provjera sa nadležnim javnim tijelima, te druge specijalističke provjere prema potrebi (npr. geotehnika), nam je potrebno maksimalno 3 tjedna, koji teče potpisom predugovora.“*

E-MAIL od 23.03.2023. godine

Ugovorne strane su dogovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a (2.800.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 700.000,00 EUR-a) te su stranke e-mailom od dana 23.04.2023. godine u 18:09 h (dakle dan prije sklapanja ugovora) dogovorile potpis ugovora i to za dan 24.04.2023. godine u 10:00 h, u kojem e-mailu je navedeno: „Ugovor je u PDF (šaljem i word verziju ako slučajno bude nešto na licu mjesta) te se kao takav više neće mijenjati, te tabularnu ispravu u wordu u nju treba ubaciti broj ovjere“, pri čemu je u završnoj/dogovorenoj verziji ugovora napisana kupoprodajna cijena u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a.

Dakle, među strankama je postignuta suglasnost oko kupoprodajne cijene kao bitnog sastojka ugovora o kupoprodaji, koja kupoprodajna cijena je iznosila 3.500.000,00 EUR-a.

Dokaz:

- E-mail I. Tuženika ([jelena@laurel-nekretnine.hr](mailto:jelena@laurel-nekretnine.hr)) od 24.04.2023. godine
- E-mail I. Tuženika ([jelena@laurel-nekretnine.hr](mailto:jelena@laurel-nekretnine.hr)) od 23.04.2023. godine
- E-mail Tužitelja od 21.04.2023. godine sa priložima (Ugovor o kupoprodaji nekretnine sa napisanom kupoprodajnom cijenom u iznosu 3.500.000,00 EUR-a)
- E-mail Tužitelja od 23.04.2023. godine sa priložima (završna verzija Ugovora o kupoprodaji nekretnine sa napisanom kupoprodajnom cijenom u iznosu 3.500.000,00 EUR-a)

**V.** Budući je Tuženicima bilo dvojbeno je li na predmetnoj nekretnini moguća izgradnja građevine 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno, neposredno pred potpis ugovora, na zahtjev Tuženika, a koji je u dobroj vjeri prihvatio Tužitelj (budući da je Tužitelj znao da je moguća izgradnja objekta sa naprijed



**ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ**  
**ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ**  
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb  
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619  
E: [gvujanic@ougv.hr](mailto:gvujanic@ougv.hr), [tmarcius@ougv.hr](mailto:tmarcius@ougv.hr)

naznačenom površinom), ugovorne strane su dogovorile da se ugovori kupoprodajna cijena u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a (2.500.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 625.000,00 EUR-a) – dakle umanjeno od 375.000,00 EUR-a (300.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 75.000,00 EUR-a), dok da se navedeni iznos od 375.000,00 EUR-a (300.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 75.000,00 EUR-a) ugovori kao dodatna kupoprodajna cijena u slučaju da na nekretnini bude moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno.

Ugovorne strane su pristupile sklapanju takvog ugovora, uz zajedničko razumijevanje i namjeru da Kupac isplati dio kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a ako na nekretnini bude moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno.

Dana 24.04.2023. godine pristupile kod Javnog bilježnika Kristijana Hukelja radi potpisa ugovora kakav je dogovoren samo dan ranije (za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a), koji ugovor je bio i pripremljen. Tog dana predstavnici Tuženika – g. Lovorko Milošević i gđa- Jelena Šimunović – su predstavnicima Tužitelja - g. Rikardu Fuchsu i g. Tomislavu Matunecu - iznijeli da prihvaćaju sve uvjete kupoprodaje, ali da i dalje nisu sigurni je li na predmetnoj nekretnini moguće izgraditi građevinu minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno, zbog čega da bi predložili da se dio kupoprodajne cijene isplati naknadno nakon što se utvrdi je li na nekretnini moguće izgraditi građevinu minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno (a kako je to bilo i predviđeno projektom dokumentacijom).

Tuženici tom prilikom nisu govorili da bi I. Tuženik moguće izmijenio projekt na način da bi gradio građevinu manje površine, budući da se čitavo vrijeme koje je prethodilo ovom sastanku raspravljalo o izgradnji građevine površine 11.316 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno.

Čak štoviše, I. Tuženik je imao obavještavati Tužitelja o postupku ishođenja lokacijske dozvole budući je isplata dijela kupoprodajne cijene ovisila o mogućnosti izgradnje na predmetnoj nekretnini – tj. lokacijskoj dozvoli koja se imala ishoditi u tom postupku – pri čemu je zajedničko razumijevanje bilo da će I. Tuženik maksimalno koristiti mogućnost izgradivosti na nekretnini, a što (obavještavao Tužitelja) I. Tuženik nije činio čak niti na zahtjeve Tužitelja.

Tužitelj je pristao ugovoriti kupoprodajnu cijenu na način kako je to opisano u toč. I. ove tužbe budući da je znao / bio uvjeren da je na predmetnoj nekretnini moguće izgraditi građevinu minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno.

I. Tuženik od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji do dana 14.05.2024. godine (e-mail gđe. Jelene Šimunović) nije obavještavao Tužitelja o tom postupku, niti ga je obavijestio da je jednostrano izmijenio projektnu dokumentaciju i svoj zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole na način da se izgradi građevina površine manje od 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno.

Dakle, I. Tuženik je Tužitelja doveo u zabludu i održavao ga je u zabludi o kupoprodajnoj cijeni te o tome da ima namjeru izgraditi građevinu površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno, iako uopće nije imao namjeru izgraditi takvu građevinu.

#### Dokaz:

- Saslušanje stranaka
- Saslušanje svjedoka:
  - o Tomislav Matunec, Zagreb, Turanjska ulica 14/1



**ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ**  
**ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ**  
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb  
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619  
E: [gvujanic@ougv.hr](mailto:gvujanic@ougv.hr), [tmarcius@ougv.hr](mailto:tmarcius@ougv.hr)

- Kristijan Hukelj, Zagreb, Mrazovićeve 6

**VI.** Na predmetnoj nekretnini moguća je izgradnja građevine minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP-a nadzemno.

Kao prvo se ističe da je Građevinskom dozvolom Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Odsjeka za graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/2006-01/00078, URBROJ: 251-13-22/101-07-13, od 17.12.2007. godine dozvoljena izgradnja građevina na toj nekretnini BRP 19.233 m2 nadzemno (ukupna BRP 27.361 m2).

Rješenjem Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za komunalne poslove i zelenilo, Odsjeka za komunalne poslove, KLASA: UP/I-363-02/07-08/828, URBROJ: 251-13-31-07-3, od 28.11.2007. godine obračunat komunalni doprinos u iznosu od 7.465.972,00 kuna (990.904,77 EUR), i to upravo na dozvoljenu građevinu kako je to određeno građevinskom dozvolom.

Tužitelj je angažirao trgovačko društvo Plan četiri d.o.o. koji je izradio analizu postojeće prostorno planske dokumentacije na Laništu, K.Č.BR.1025/1, K.O.BLATO, prema ponudi 48/2023, od 19.04.2023. godine, a koja je pregledavana sa Tuženikom, te koja je predstavljala dokumentaciju na temelju koje su stranke dogovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a (koja uključuje i dodatnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 375.000,00 EUR-a).

Tuženik je također vršio procjenu mogućnosti gradnje na predmetnoj nekretnini od strane konzultanata u gradnji Puls-Ar d.o.o., koji su također bili mišljenja da je moguće izgraditi građevinu površine 11.316 m2 BRP-a nadzemno (sveukupno 17.350 m2 BRP).

Dokaz:

- Građevinska dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Odsjeka za graditeljstvo, KLASA: UP/I-361-03/2006-01/00078, URBROJ: 251-13-22/101-07-13, od 17.12.2007. godine
- Rješenje Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za komunalne poslove i zelenilo, Odsjeka za komunalne poslove, KLASA: UP/I-363-02/07-08/828, URBROJ: 251-13-31-07-3, od 28.11.2007. godine
- Ponuda 48/2023, od 19.04.2023. godine
- Analiza postojeće prostorno planske dokumentacije na Laništu, K.Č.BR.1025/1, K.O.BLATO
- E-mail korespondencija Tuženika sa Puls-Ar d.o.o. 27.03.2023. – 04.04.2023. godine sa prilogom (LANIŠTE - PROCJENA TROŠKOVA DOPRINOSA)
- Izvještaj o uredskom tržištu Zagreb, od Lipanj 2022.
- Ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji, od 03.11.2020. godine
- Račun Interfactum d.o.o.
- Pokazatelji troškova građenja 2022.
- Izračun organizacije i provedbe Općeg Urbanističko-arhitektonskog natječaja za gradnju poslovno - stambene zgrade u Zagrebu
- Građevinsko vještačenje



**ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ**  
**ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ**  
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb  
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619  
E: [gvujanic@ougv.hr](mailto:gvujanic@ougv.hr), [tmarcius@ougv.hr](mailto:tmarcius@ougv.hr)

- Geodetsko vještačenje
- Financijsko vještačenje
- Saslušanje stranaka
- Saslušanje svjedoka:
  - o Dražen Plevko Zagreb, Pustoselina 11 A

**VII.** Iz svega naprijed navedenog proizlazi kako je na predmetnoj nekretnini moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno, odnosno u konkretnom slučaju površine 11.316 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno, slijedom čega nekretnina ima obilježja za koja su ugovorne strane ugovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a.

Kako je I. Tuženik kao kupac isplatio samo dio kupoprodajne cijene, i to dio u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a, to preostali dio neisplaćene kupoprodajne cijene iznosi 375.000,00 EUR-a.

**VIII.** I. Tuženik je dana 14.05.2024. godine obavijestio Tužitelja da je pravomoćnom lokacijskom dozvolom ostvarena površina 12.618,00 m<sup>2</sup>, od čega podzemno 2.695,20 m<sup>2</sup>, a nadzemno 9.922,80 m<sup>2</sup>, a koja da je „*optimalna i maksimalna sa investicijskog stajališta*“.

Tužitelj je na navedeni e-mail odgovorio na način da je pozvao I. Tuženika na plaćanje preostalog dijela kupoprodajne cijene dopisom od 16.05.2024. godine, na koji je I. Tuženik odgovorio na način da je zahtjev za plaćanjem u cijelosti osporio uz navod da nije dužan isplatiti preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a jer da su lokacijskom dozvolom određeni lokacijski uvjeti za građevinu prema kojima je ukupna BRP 9.922 m<sup>2</sup>.

Dokaz:

- E-mail I. Tuženika od 14.05.2024. godine
- Lokacijska dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000377, URBROJ: 251-10-21-1/031-24-0018, 04.04.2024. godine (Privitak e-mailu od 14.05.2024. godine)
- Rješenje o ispravku pogreške Grada Zagreba, Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, KLASA: UP/I-350-05/23-01/000377, URBROJ: 251-10-21-1/031-24-0020, 08.04.2024. godine (Privitak e-mailu od 14.05.2024. godine)
- Dopis Tužitelja od 16.05.2024. godine
- Dopis I. Tuženika od 17.05.2024. godine

**IX.** Tužitelj je pred Naslovljenim sudom već podnio tužbu radi isplate iznosa od 375.000,00 EUR-a protiv ovdje I. Tuženika, a opreza radi, te u slučaju da taj tužbeni zahtjev bude odbijen, Tužitelj podnosi ovu tužbu prema niže postavljenim tužbenim zahtjevima.

**X.** Ukoliko bi u postupku radi isplate sud utvrdio da stranke nisu ugovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a, a uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, te proizlazeći iz svih navoda i dokaza iznesenih u tužbi, stranke nisu postigle suglasje oko bitnog sastojka ugovora – kupoprodajne cijene – zbog čega ugovor između stranaka nije niti nastao.



**ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ**  
**ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ**  
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb  
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619  
E: [gvujanic@ougv.hr](mailto:gvujanic@ougv.hr), [tmarcius@ougv.hr](mailto:tmarcius@ougv.hr)

Naime, člankom 247. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23, dalje u tekstu: ZOO) propisano je da je ugovor „sklopljen kada su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora.“

Člankom 384. ZOO-a propisano je da je kupoprodajna cijena (uz stvar) bitan sastojak ugovora o kupoprodaji, slijedom čega u slučaju kada ugovorne strane nisu postigle suglasje oko kupoprodajne cijene (Tužitelj smatra da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a, a I. Tuženik da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a), tada ugovorne strane nisu postigle niti suglasje oko bitnog sastojka ugovora o kupoprodaji, zbog čega ugovor uopće nije sklopljen.

Dokaz:

- Kao gore

**X.** Na temelju svega naprijed navedenog, Tužitelj predlaže da Naslovljeni sud, makar zbog ogluhe, donese sljedeću

## **PRESUDU**

1. Utvrđuje se da nije sklopljen i da ne proizvodi pravne učinke Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Arena Tower d.o.o., OIB: 49198891218, kao prodavatelja, Laurel nekretnine d.o.o., OIB: 24234822053, kao kupca, i Lovorka Miloševića, OIB: 12405262964, kao supotpisnika, sklopljen dana 24.04.2023. godine, na kojem je ovjeren potpis Tomislava Matunec, kao direktora Arena tower d.o.o.-a, Lovorka Miloševića, kao direktora Laurel nekretnine d.o.o. i Lovorka Miloševića, javnog bilježnika Kristijana Hukelja, pod brojem OV-4217/2023, dana 24.04.2023. godine.

2. Određuje se uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela, br. Z-11368/2023, brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO NOVO sa imena Tuženika LAUREL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 24234822053, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist Tužitelja ARENA TOWER d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Gajeve 7, OIB: 49198891218.

3. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu provedba uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela, br. Z-11368/2023 brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO NOVO sa imena Tuženika LAUREL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 24234822053, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist Tužitelja ARENA TOWER d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Gajeve 7, OIB: 49198891218.

4. Nalaže se Tuženicima Laurel nekretnine d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Radnička Cesta 180, OIB: 24234822053 i Lovorko Milošević, Zagreb, Trnjanska cesta 63 OIB: 12405262964, solidarno naknaditi



**ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ**  
**ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ**  
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb  
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619  
E: [gvujanic@ougv.hr](mailto:gvujanic@ougv.hr), [tmarcius@ougv.hr](mailto:tmarcius@ougv.hr)

Tužitelju Arena tower d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Gajeva 7, OIB: 49198891218, troškove ovog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od dana presuđenja pa sve do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, 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 osam postotnih poena, i to u roku od 8 dana, pod prijetnjom ovrhe.

#### PRVI EVENTUALNO KUMULIRANI TUŽBENI ZAHTJEV

**XI.** Ukoliko Sud odbije prvotno postavljeni kumulirani tužbeni zahtjev, Tužitelj postavlja ovaj podredni, eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, i to radi poništaja Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023. godine.

**XII.** Budući je Tuženik izazvao zabludu kod Tužitelja oko toga da ima namjeru ishođenja lokacijske dozvole na predmetnoj nekretnini minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno, a što su stranke ugovorile kao okolnost o kojoj ovisi isplata dodatne kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a, te ga održavao u toj zabludi budući je Tužitelj čitavo vrijeme smatrao da I. Tuženik nastoji ishoditi takvu lokacijsku dozvolu, kako je među strankama i bilo dogovoreno, to je I. Tuženik održavao Tužitelja u zabludi o okolnosti o kojoj utječe bitan sastojak ugovora o kupoprodaji – kupoprodajna cijena.

Odredbom članka 284. ZOO-a propisano je:

*„Članak 284.*

*(1) Ako jedna strana izazove zabludu kod druge strane ili je održava u zabludi u namjeri da je time navede na sklapanje ugovora, druga strana može zahtijevati poništaj ugovora i onda kad zabluda nije bitna.*

*(2) Strana koja je sklopila ugovor pod prijevaram ima pravo zahtijevati naknadu pretrpljene štete.*

*(3) Ako je prijevaru učinila treća osoba, prijevara utječe na sam ugovor ako je druga ugovorna strana u vrijeme sklapanja ugovora znala ili morala znati za prijevaru.“*

Tužitelj je za prijevaru na strani I. Tuženika saznao dana 14.05.2024. godine kada je I. Tuženik jasno naveo da je ishodio lokacijsku dozvolu protivno dogovoru stranaka – odnosno onome što je I. Tuženik naveo Tužitelja da smatra da je dogovor stranaka, slijedom čega Tužitelj ovom tužbom traži poništaj ugovora o kupoprodaji u roku propisanom člankom 335. ZOO-a.

Dokaz:

- Kao gore

**XIII.** Na temelju svega naprijed navedenog, u slučaju da sud odbije prvotno postavljeni tužbeni zahtjev, Tužitelj postavlja prvi eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, te predlaže da Naslovljeni sud, makar zbog ogluhe, donese sljedeću



**ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ**  
**ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ**  
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb  
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619  
E: [gvujanic@ougv.hr](mailto:gvujanic@ougv.hr), [tmarcius@ougv.hr](mailto:tmarcius@ougv.hr)

## PRESUDU

1. Poništava se Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Arena Tower d.o.o., OIB: 49198891218, kao prodavatelja, Laurel nekretnine d.o.o., OIB: 24234822053, kao kupca, i Lovorka Miloševića, OIB: 12405262964, kao supotpisnika, sklopljen dana 24.04.2023. godine, na kojem je ovjeren potpis Tomislava Matunec, kao direktora Arena tower d.o.o.-a, Lovorka Miloševića, kao direktora Laurel nekretnine d.o.o. i Lovorka Miloševića, javnog bilježnika Kristijana Hukelja, pod brojem OV-4217/2023, dana 24.04.2023. godine.
2. Određuje se uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela, br. Z-11368/2023, brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO NOVO sa imena Tuženika LAUREL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 24234822053, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist Tužitelja ARENA TOWER d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Gajeva 7, OIB: 49198891218.
3. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu provedba uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela, br. Z-11368/2023 brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO NOVO sa imena Tuženika LAUREL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 24234822053, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist Tužitelja ARENA TOWER d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Gajeva 7, OIB: 49198891218.
4. Nalaže se Tuženicama Laurel nekretnine d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Radnička Cesta 180, OIB: 24234822053 i Lovorko Milošević, Zagreb, Trnjanska cesta 63 OIB: 12405262964, solidarno naknaditi Tužitelju Arena tower d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Gajeva 7, OIB: 49198891218, troškove ovog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od dana presuđenja pa sve do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, 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 osam postotnih poena, i to u roku od 8 dana, pod prijetnjom ovrhe.

### DRUGI EVENTUALNO KUMULIRANI TUŽBENI ZAHTJEV

**XIII.** Ukoliko Sud odbije prvotno postavljeni, prvi eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, Tužitelj postavlja ovaj podredni, eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, i to radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023. godine.

**XIV.** Člankom 322. ZOO-a je propisano da je Ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo.



**ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ**  
**ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ**  
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb  
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619  
E: [gvujanic@ougv.hr](mailto:gvujanic@ougv.hr), [tmarcius@ougv.hr](mailto:tmarcius@ougv.hr)

Budući da je do sklapanja Ugovora o kupoprodaji došlo potencijalno i poduzimanjem radnji koje čine obilježja kaznenog djela, to bi takav ugovor bio sklopljen protivno prisilnom propisu, kao i moralu društva, zbog čega bi takav ugovor bio ništetan.

**XV.** Na temelju svega naprijed navedenog, u slučaju da sud odbije prvotnostavljeni tužbeni zahtjev, te prvi eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, Tužitelj postavlja drugi eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, te predlaže da Naslovljeni sud, makar zbog ogluhe, donese sljedeću

## PRESUDU

1. Utvrđuje se ništetnim Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između Arena Tower d.o.o., OIB: 49198891218, kao prodavatelja, Laurel nekretnine d.o.o., OIB: 24234822053, kao kupca, i Lovorka Miloševića, OIB: 12405262964, kao supotpisnika, sklopljen dana 24.04.2023. godine, na kojem je ovjeren potpis Tomislava Matunec, kao direktora Arena tower d.o.o.-a, Lovorka Miloševića, kao direktora Laurel nekretnine d.o.o. i Lovorka Miloševića, javnog bilježnika Kristijana Hukelja, pod brojem OV-4217/2023, dana 24.04.2023. godine.
2. Određuje se uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela, br. Z-11368/2023, brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO NOVO sa imena Tuženika LAUREL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 24234822053, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist Tužitelja ARENA TOWER d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Ulica kneza Branimira 71A, OIB: 49198891218.
3. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu provedba uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela, br. Z-11368/2023 brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO NOVO sa imena Tuženika LAUREL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 24234822053, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist Tužitelja ARENA TOWER d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Ulica kneza Branimira 71A, OIB: 49198891218.
4. Nalaže se Tuženicama Laurel nekretnine d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Radnička Cesta 180, OIB: 24234822053 i Lovorko Milošević, Zagreb, Trnjanska cesta 63 OIB: 12405262964, solidarno naknaditi Tužitelju Arena tower d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Gajeva 7, OIB: 49198891218, troškove ovog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od dana presuđenja pa sve do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, 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 osam postotnih poena, i to u roku od 8 dana, pod prijetnjom ovrhe.

**Tužitelj,**  
po punomoćniku



**ODVJETNIK GORAN VUJANIĆ**  
**ODVJETNICA TIORA MARCIUŠ**  
Amruševa ulica 8, 10000 Zagreb  
M: +385 (0) 91 560 6913, +385 (0) 99 759 9619  
E: [gvujanic@ougv.hr](mailto:gvujanic@ougv.hr), [tmarcius@ougv.hr](mailto:tmarcius@ougv.hr)

Troškovnik:

Sastav Tužbe, Tbr. 7/1	2.820 bod	=	5.640,00 EUR
PDV25%		=	1.410,00 EUR
Sudska pristojba na tužbu		=	663,61 EUR
<u>Sudska pristojba na presudu</u>		=	<u>663,61 EUR</u>
<b>UKUPNO:</b>		=	<b>8.377,22 EUR</b>

**ARENA TOWER d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Ulica Kneza Branimira 71A, OIB: 49198891218, koje zastupa direktor Tomislav Matunec, s jedne strane kao Prodavatelj (dalje u tekstu: Prodavatelj)

i

**LAUREL NEKRETNINE d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Radnička Cesta 180, OIB: 24234822053, koje zastupa direktor Lovorko Milošević, s druge strane kao Kupac (dalje u tekstu: Kupac)

i

**MILOŠEVIĆ LOVORKO**, OIB: 12405262964, NA PRŽINI 5, ORAŠAC 20235 ZATON VELIKI, kao Supotpisnik,

Prodavatelj i Kupac zajedno u daljnjem tekstu Ugovorne strane te pojedinačno Ugovorna strana,

sklopili su dana 24.04.2023. godine sljedeći

## UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

### UVODNE ODREDBE

#### Članak 1.

(1) Ugovorne strane utvrđuju da:

- je u trenutku potpisa ovog Ugovora Prodavatelj uknjiženi vlasnik nekretnine, kat. čestica broj 1025/1, LIVADA LANIŠTE, površine 3772 m<sup>2</sup>, upisane u ZK. uložak 50143, k. o. 9996, BLATO NOVO, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb.
- nekretnina opisana u prethodnoj točki odgovara nekretnini upisanoj kod Gradskog ureda za Katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, kat. čest. broj 1025/1, LANIŠTE LIVADA površine 3772 m<sup>2</sup>, upisane u Posjedovni list 3034 k.o. Blato;
- je Kupac trgovačko društvo registrirano za obavljanje djelatnosti projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja, kao i druge djelatnosti vezano uz poslovanje s nekretninama i građenje;
- da je Ugovorom o prijenosu komunalnog doprinosa od 15.07.2022. godine, sklopljenim sukladno Odluci skupštine vjerovnika od 25.04.2022. i 11.07.2022. godine u predmetu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, br. St-708/2020, Prodavatelj stekao prava s naslova uplaćenog komunalnog doprinosa za građenje građevine na kat. čestici broj 1025/1, LIVADA LANIŠTE, površine 3772 m<sup>2</sup>, upisane u ZK. uložak 50143, k. o. 9996, BLATO NOVO u iznosu od 7.465.972,00 kuna / 990.904,77 EUR temeljem Rješenja Grada Zagreba Klasa: UP/I-363-02/07-08/828, Urbroj: 251-13-31-07-3 od 28.11.2007. godine, o čemu je Grad Zagreb izdao očitovanje Klasa: 363-02/21-001/6, Urbroj: 251-13-32-1-21-270-MA od 23.12.2021. godine.



## PREDMET KUPOPRODAJE

### Članak 2.

Kupac kupuje, a Prodavatelj prodaje, cjelinu prava vlasništva (1/1) nekretnine opisane u članku 1. ovog Ugovora i to kat. česticu broj 1025/1, LIVADA LANIŠTE, površine 3772 m<sup>2</sup>, upisane u ZK. uložak 50143, k. o. 9996, BLATO NOVO, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb.

## KUPOPRODAJNA CIJENA

### Članak 3.

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora u iznosu od 2.500.000,00 EUR-a (slovima: dva milijuna petsto tisuća eura) uvećano za pripadajuće poreze, a koji iznos će Kupac isplatiti sukladno odredbama ovog Ugovora.
- (2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se kupoprodajna cijena nekretnine, iz stavka 1. ovog članka u iznosu od 2.500.000,00 EUR-a (slovima: dva milijuna osamsto tisuća eura), uvećano za pripadajući PDV po stopi od 25%, odnosno ukupan iznos od 3.125.000,00 EUR (Slovima: tri milijuna stovadesetpet tisuća eura), isplatiti na sljedeći način:
- iznos od 1.500.000,00 EUR-a (slovima: jedan milijun i osamsto tisuća eura), uvećano za pripadajući PDV po stopi od 25%, odnosno ukupan iznos od 1.875.000,00 EUR-a (slovima: milijuna osamsto sedmadeset pet tisuća eura) s osnova prvog dijela kupoprodajne cijene, Kupac se obvezuje isplatiti odmah, na dan potpisa ovog Ugovora na temelju računa koji će Prodavatelj izdati Kupcu;
  - iznos od 1.000.000,00 EUR-a (slovima: jedan milijun eura) uvećan za PDV po stopi od 25% odnosno ukupan iznos od 1.250.000,00 EUR (slovima jedan milijun i dvije stotine pedeset tisuća eura), s osnova preostalog dijela kupoprodajne cijene, Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju u vidu prijenosa vlasništva Ville u Makarskoj k.č. 602/1 k.o.Veliko Brdo i uplate iznosa od 250.000,00 EUR (dvije stotine pedeset tisuća eura) na račun prodavatelja u roku od 10 (deset) radnih dana od dana kada Prodavatelj preda Kupcu sljedeće isprave: (i) Izjavu o prijenosu u korist Kupca prava s naslova uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 7.465.972,00 kuna / 990.904,77 EUR opisanog u čl. 1. točka 4. ovog Ugovora (dalje: Izjava o prijenosu komunalnog doprinosa) te (ii) Potvrdu nadležnih službi/tijela Grada Zagreba o zaprimljenoj Izjavi o prijenosu komunalnog doprinosa u korist Kupca i o evidentiranju Kupca kao nositelja prava s osnova uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 7.465.972,00 kuna / 990.904,77 EUR. Za potrebe navedenog načina isplate preostalog dijela kupoprodajne cijene iz ovog stavka, Ugovorne strane i Supotpisnik su suglasni da će iste po potrebi sklopiti sve potrebne dodatne sporazume, dati dodatne izjave i izvršiti ostale radnje, kako bi se navedeno provelo optimalno za obje Ugovorne strane sa poreznog i pravnog aspekta, sve sukladno primjenjivim propisima na snazi.
  - Nakon pravomoćnosti lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno kupac će isplatit prodavatelju iznos od 300.000,00 EUR (tri stotine tisuća eura) uvećano za PDV u roku od 7 dana.
- (3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se u svrhu isplate dijela kupoprodajne cijene iz stavka 2. točke 2. ovog članka, između supotpisnika ovog Ugovora Lovorka Miloševića, kao prodavatelja i Prodavatelja, kao kupca, sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. 602/1 k.o.Veliko Brdo u roku od 2 (dva) radna dana od dana kada Prodavatelj preda Kupcu isprave iz stavka 2. točka 2. ovog članka i to: (i) Izjavu o prijenosu komunalnog doprinosa u korist Kupca te (ii) Potvrdu nadležnih službi/tijela Grada



Zagreba o zaprimljenoj Izjavi o prijenosu komunalnog doprinosa u korist Kupca i o evidentiranju Kupca kao nositelja prava s osnova uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 7.465.972,00 kuna / 990.904,77 EUR te da će istodobno supotpisnik ovog Ugovora Lovorko Milošević ustupiti (cedirati) u korist Kupca tražbinu prema Prodavatelju radi isplate kupoprodajne cijene za prodanu nekretninu k.č. 602/1 k.o.Veliko Brdo u iznosu od 1.000.000,00 EUR-a (slovima: jedan milijun eura) nakon čega će Ugovorne strane odmah po potpisu tog Ugovora o kupoprodaji i izdavanju računa od strane Prodavatelja za isplatu ovog dijela kupoprodajne cijene izjaviti prijebom međusobnih tražbina u iznosu od 1.000.000,00 EUR-a (slovima: jedan milijun eura), te će Kupac napraviti uplatu u iznosu od 250.000,00 EUR. Nakon prijeboma i uplate iz članka 3. stavak 3. kupoprodajna cijena ugovorena člankom 3. stavak 1. ovog Ugovora će biti podmirena u cijelosti.

(4) Supotpisnik potpisom ovog Ugovora izričito pristaje na prodaju nekretnine k.č. 602/1 k.o. Veliko Brdo za korist Prodavatelja u svrhu isplate dijela kupoprodajne cijene iz stavka 1. točke 2. ovog članka, te jamči da je nekretnina k.č. 602/1 k.o.Veliko Brdo njegovo isključivo vlasništvo.

(5) Supotpisnik potpisom ovog Ugovora izričito izjavljuje i jamči da na toj nekretnini ne postoji neko pravo Supotpisnika, Kupca i/ili koga trećega koje isključuje i/ili umanjuje i/ili ograničava bilo koje pravo Prodavatelja i/ili bilo koje pravo Kupca iz ovog Ugovora, a posebno da ta nekretnina nije opterećena kakvim uknjiženim i/ili neuknjiženim služnostima i/ili stvarnim teretima i/ili pravom građenja i/ili založnim pravom i/ili prijenosom prava vlasništva u svrhu osiguranja i/ili obveznim pravom kao nazadkup i/ili prvokup i/ili najam i/ili zakup i/ili koncesija i/ili ograničenjem prava vlasništva i/ili oročenjem prava vlasništva i/ili uvjetovanjem prava vlasništva i/ili čime sličnim.

(6) Supotpisnik potpisom ovog Ugovora pod materijalnom i kaznenom odgovornošću jamči i izjavljuje da neće otuđiti i/ili opteretiti nekretninu k.č. 602/1 k.o. Veliko Brdo od dana potpisa ovog Ugovora pa do uknjižbe prava vlasništva na toj nekretnini za korist Kupca a u slučaju raskida ovog Ugovora do trenutka njegova raskida.

(7) Ugovorne strane su suglasne da je utvrđeni iznos kupoprodajne cijene konačan i nepromjenjiv.

(8) Nakon što Kupac prema odredbama ovog Ugovora isplati ukupnu kupoprodajnu cijenu za nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora, smatra se da je Kupac u cijelosti ispunio svoju obvezu s osnove isplate kupoprodajne cijene Prodavatelju, te Prodavatelj potpisom ovog Ugovora izjavljuje da po toj osnovi neće imati nikakvih daljnjih potraživanja niti zahtjeva prema Kupcu.

#### SREDSTVO OSIGURANJA ISPLATE KUPOPRODAJNE CIJENE Članak 4.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se isplata dijela kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 2. ovog Ugovora, osigurati sa:

- (1) zadužnicom s naznakom najvišeg iznosa do 1.250.000,00 EUR-a (slovima: jedan milijun i dvjestopedesettisuća eura), EUR-a, izdane od strane Kupca, uz jamca platca Supotpisnika.

(2) Ugovorne strane su suglasne da je Prodavatelj ovlašten za naplatu dijela kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 2. ovog Ugovora, upotrijebiti i dati na naplatu zadužnicu iz stavka 1. ovog članka u slučaju da roku određenom člankom 3. st. 3. ovog Ugovora, supotpisnik Lovorko Milošević ne sklopi Ugovor o kupoprodaji nekretnine iz članka 3. st. 3. ovog Ugovora s Prodavateljem te ne izda valjanu Tabularnu izjavu kojom će dozvoliti uknjižbu prava vlasništva te nekretnine na ime i za korist Prodavatelja.

(3) Kupac u trenutku potpisa ovog Ugovora predaje Prodavatelju zadužnicu, te Prodavatelj potvrđuje potpisom ovog Ugovora potvrđuje primitak zadužnice.



- (4) Prodavatelj se obvezuje odmah po isplati dijela kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 2. ovog Ugovora, vratiti Kupcu zadužnicu iz stavka 1. ovog članka.

#### **JAMSTVA PRODAVATELJA I KUPCA**

##### **Članak 5.**

(1) Prodavatelj jamči da na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora ne postoji neko pravo Prodavatelja i/ili koga trećega koje isključuje i/ili umanjuje i/ili ograničava bilo koje pravo Prodavatelja i/ili bilo koje pravo Kupca iz ovog Ugovora, a posebno da ta nekretnina nije opterećena kakvim uknjiženim i/ili neuknjiženim služnostima i/ili stvarnim teretima i/ili pravom građenja i/ili založnim pravom i/ili prijenosom prava vlasništva u svrhu osiguranja i/ili obveznim pravom kao nazadkup i/ili prvokup i/ili najam i/ili zakup i/ili koncesija i/ili ograničenjem prava vlasništva i/ili oročenjem prava vlasništva i/ili uvjetovanjem prava vlasništva i/ili čime sličnim.

(2) Prodavatelj se obvezuje, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću, da neće otuđiti ili opteretiti nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora, nakon potpisa ovog Ugovora, pa sve do prijenosa vlasništva nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora na Kupca, a u slučaju raskida ovog Ugovora do trenutka povrata čitavog, do trenutka raskida Ugovora, uplaćenog dijela kupoprodajne cijene.

(3) Kupac izjavljuje i jamči da ne postoje nikakve zakonske, sudske, administrativne, korporativne ili druge zabrane po pravu Republike Hrvatske ili pravu bilo koje druge jurisdikcije, a koje bi onemogućavale ili otežavale zaključenje i ispunjenje ovog Ugovora s njegove strane.

#### **PREDAJA POSJEDA PREDMETA KUPOPRODAJE**

##### **Članak 6.**

(1) Prodavatelj se obvezuje predati Kupcu posjed nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora, odmah po isplati dijela kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 1. ovog Ugovora.

(2) Ugovorne strane će prilikom primopredaje nekretnine iz prethodnih stavaka ovog članka sastaviti zapisnik o primopredaji, kojim će utvrditi u kojem stanju se nalazi nekretnina koja je predmet primopredaje.

#### **TABULARNA IZJAVA I PRIJENOS PRAVA VLASNIŠTVA**

##### **Članak 7.**

Prodavatelj se obvezuje odmah nakon isplate dijela kupoprodajne cijene iz članka 3. st. 2. toč. 1. ovog Ugovora, izdati Kupcu tabularnu izjavu podobnu za uknjižbu prava vlasništva, a kojom će dozvoliti da Kupac na temelju ovog Ugovora o kupoprodaji i te tabularne izjave, bez svakog daljnjeg pitanja i/ili odobrenja Prodavatelja, ishodi u zemljišnoj knjizi nadležnog suda i u drugim javnim knjigama i/ili zbirkama u kojima se upisuje i/ili evidentira pravo vlasništva, kakvo drugo stvarno pravo i/ili posjedovno stanje na nekretninama, uknjižbu prava vlasništva na nekretnini opisanoj u članku 1. ovog Ugovora, i to na ime i u korist Kupca.

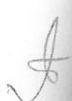
##### **Članak 8.**

Ugovorne strane su suglasne da Kupac temeljem ovog Ugovora ima pravo zatražiti i ishoditi predbilježbu prava vlasništva na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora.

#### **TROŠKOVI**

##### **Članak 9.**

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će Kupac snositi sve javnobilježničke troškove povodom zaključenja ovog Ugovora, te sve troškove solemnizacije zadužnice i eventualne druge javnobilježničke troškove.



(2) Prodavatelj se obvezuje snositi sve troškove koji proizlaze s osnova posjedovanja nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora do dana predaje te nekretnine Kupcu u neposredan posjed, a od dana predaje nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora u neposredan posjed Kupcu, troškove koji proizlaze s osnova posjedovanja snosit će Kupac.

#### Članak 10.

(1) Prodavatelj ovim Ugovorom prenosi na Kupca prava s naslova uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 7.465.972,00 kuna / 990.904,77 EUR temeljem Rješenja Grada Zagreba Klasa: UP/I-363-02/07-08/828, Urbroj: 251-13-31-07-3 od 28.11.2007. godine, stečena kako je to opisano u članku 1. st. 1. toč. 4. ovog Ugovora.

(2) Prodavatelj će Kupcu dostaviti i posebnu Izjavu o prijenosu u korist Kupca prava s naslova uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 7.465.972,00 kuna / 990.904,77 EUR opisanog u čl. 1. točka 4. ovog Ugovora te Potvrdu nadležnih službi/tijela Grada Zagreba o zaprimljenoj Izjavi o prijenosu prava s naslova uplaćenog komunalnog doprinosa u korist Kupca i o evidentiranju Kupca kao nositelja prava s osnova uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 7.465.972,00 kuna / 990.904,77 EUR.

(3) Kupac i Prodavatelj se obvezuju poduzeti sve radnje potrebne radi izvršenja prijenosa komunalnog doprinosa sa Prodavatelja za korist Kupca, kao što je svaka stranka obvezna poduzeti sve radnje potrebne radi ishođenja Potvrde nadležnih službi/tijela Grada Zagreba o zaprimljenoj Izjavi o prijenosu komunalnog doprinosa u korist Kupca i o evidentiranju Kupca kao nositelja prava s osnova uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 7.465.972,00 kuna / 990.904,77 EUR.

#### DOSTAVA PISMENA

##### Članak 11.

(1) Svaka obavijest, zahtjev, upit ili druga komunikacija u vezi s ovim Ugovorom: (i) moraju biti u pisanoj formi i moraju se dostavljati osobno ili preporučenom poštom ili putem elektroničke pošte; i (ii) smatraju se zaprimljenima, ukoliko nije drukčije određeno ovim Ugovorom, (a) osobno: u trenutku izvršenja osobne dostave drugoj Ugovornoj strani uz ishođenje pisane potvrde te druge strane da je ista zaprimila predmetnu dostavu; (b) elektroničkom poštom: nakon urednog slanja elektroničke pošte ili povratka predmetne elektroničke pošte i (c) u slučaju pisma: u trenutku osobne dostave ili 3 (tri) radna dana nakon što se pošalje preporučenom poštom s povratnicom ili potvrdom o primitku i uz unaprijed plaćenu poštarinu.

Ugovorne strane u nastavku navode kontakte i kontakt osobe za ovaj Predugovor te se obvezuju odmah obavijestiti drugu Ugovornu stranu u slučaju bilo kakve promjene podataka navedenih kontakata:

Za Prodavatelja:

Kontakt osoba: Rikard Fuchs

Kontakt osoba: +385 99 612 00 00

Poštanska adresa: Branimirova 71, HR-10000 Zagreb

E mail: [r.fuchs@oportunitas.hr](mailto:r.fuchs@oportunitas.hr)

Za Kupca:

Kontakt osoba: Jelena Šimunović

Kontakt osoba: +385 98 486 914

Poštanska adresa: Radnička cesta 180, HR-10000 Zagreb

E mail: [jelena@laurel-nekretnine.hr](mailto:jelena@laurel-nekretnine.hr)



(2) Za svrhu dostavljanja bilo kakvih obavijesti potrebnih sukladno ovom Ugovoru, adresa Ugovornih strana biti će kako je navedeno u zaglavlju ovog Ugovora sve do trenutka dok pisana obavijest o novoj adresi nije dostavljena drugoj Ugovornoj strani.

#### RJEŠAVANJE SPOROVA

##### Članak 12.

Sve sporove koji proizlaze iz ovog Ugovora, Ugovorne strane će pokušati riješiti mirnim putem, a u slučaju da spor ne mogu riješiti mirnim putem, bit će nadležan stvarno nadležni sud u Zagrebu.

#### SALVATORNA KLAUZULA

##### Članak 13.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da u slučaju ništetnosti, pobojnosti ili neprovedivosti bilo koje odredbe ovog Ugovora, takva ništetna, pobojna ili neprovediva odredba neće utjecati na valjanost ostalih odredbi ovog Ugovora.

(2) Ugovorne strane se obvezuju da će sklopiti aneks ovom Ugovoru u dijelu koji se odnosi na ništetnu, pobojnu ili neprovedivu odredbu ovog Ugovora, a u svrhu otklanjanja nedostataka, sve u skladu s gospodarskom svrhom ništetne, pobojne ili neprovedive odredbe.

#### ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 14.

(1) Ugovorne strane ovime izjavljuju da su upoznate s pravima i obvezama koje za njih proizlaze iz ovog Ugovora, te da ista prava i obveze sklapanjem ovog Ugovora prihvaćaju.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor ima smatrati sklopljenim u trenutku kada isti potpišu sve Ugovorne strane, te potpisi Ugovornih strana budu ovjereni od strane javnog bilježnika.


(3) Sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su samo i jedino ukoliko su iste sastavljene u pisanom obliku i ukoliko su ih potpisale obje Ugovorne strane.

(4) Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka od kojih Kupac zadržava 1 (slovima: jedan) primjerak izvornika, a javni bilježnik drugi primjerak izvornika, dok će svaka Ugovorna strana sačiniti ovjereni broj primjeraka koji joj je potreban.

##### Članak 15.

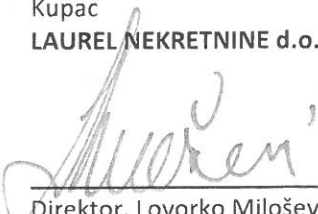
Ugovorne strane su pažljivo pročitale cjeloviti tekst ovog Ugovora, te su suglasne da je u njegovim odredbama u potpunosti sadržana njihova prava i ozbiljna volja, nakon čega ga, u znak prihvata svih prava i svih obveza koje iz Ugovora proizlaze, vlastoručno potpisuju, te ga proglašavaju za potpisnike pravno obvezujućim.

Prodavatelj  
**ARENA TOWER d.o.o.**

  
Direktor, Tomislav Matunec

**ARENA TOWER**  
d.o.o.  
a  
**ZAGREB**

Kupac  
**LAUREL NEKRETNINE d.o.o.**

  
Direktor, Lovorko Milošević

**LAUREL NEKRETNINE d.o.o.**  
Zagreb, Radnička cesta 180

Supotpisnik



Lovorko Milošević

Ja, javni bilježnik **Kristian Hukelj**, Zagreb, Mrazovićeva ulica 6, potvrđujem da je stranka:

**TOMISLAV MATUNEC**, OIB 39849042662, ZAGREB, TURANJSKA ULICA 14 1, kao direktor **ARENA TOWER d.o.o.**, MBS 081326841, OIB 49198891218, Zagreb, ULICA KNEZA BRANIMIRA 71A, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115965116 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

**LOVORKO MILOŠEVIĆ**, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5, kao direktor **LAUREL NEKRETNINE d.o.o.**, MBS 081419992, OIB 24234822053, Zagreb, Radnička Cesta 180, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU dubrovačko-neretvanska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

**LOVORKO MILOŠEVIĆ**, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU dubrovačko-neretvanska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 3,99 eur.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 11,97 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,99 eur.

Broj: OV-4217/2023

Zagreb, 24.04.2023.

Javni bilježnik  
Kristian Hukelj



Ja, javni bilježnik **Kristian Hukelj**, Zagreb, Mrazovićeve ulica 6,  
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između ARENA TOWER d.o.o. i LAUREL  
NEKRETNINE d.o.o. i Milošević Lovorka od 24.04.2023.g. - ovjerena pod brojem OV-4217  
/2023 dana 24.04.2023.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 7 stranica i ovjerava se u 4 primjerka. Podnositelj  
isprave je **LOVORKO MILOŠEVIĆ, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 4,32 eur.  
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 5,32 eur uvećana za PDV u  
iznosu od 1,33 eur.

**Broj: OV-4218/2023**  
Zagreb, 24.04.2023.



Javni bilježnik  
Kristian Hukelj



**ARENA TOWER d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Branimirova 71, OIB: 49198891218, zastupano po direktoru Tomislavu Matunec, s jedne strane kao Prodavatelj (dalje u tekstu: Prodavatelj)

i

**LAUREL NEKRETNINE d.o.o.**, Zagreb (Grad Zagreb), Radnička Cesta 180, OIB: 24234822053, zastupano po direktoru Lovorku Milošević, s druge strane kao Kupac (daje u tekstu: Kupac)

i

**MILOŠEVIĆ LOVORKO**, OIB: 12405262964, Na Pržini 5, Orašac 20235 Zaton Veliki, kao Supotpisnik,

Prodavatelj i Kupac zajedno u daljnjem tekstu Ugovorne strane te pojedinačno Ugovorna strana,

sklopili su dana 10.05.2023. godine sljedeći

## **ANEKS**

### **UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE**

(dalje u nastavku: **Aneks**)

#### **Članak 1. – uvodna odredba**

Uvodno Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 24.04.2023. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnine (dalje u nastavku: Osnovni ugovor) temeljem kojega je Prodavatelj prodao, a Kupac kupio Predmet kupoprodaje poblje naveden i opisan u odredbi članka 2. Osnovnog ugovora.

#### **Članak 2. – izmjene osnovnog ugovora**

Ugovorne strane suglasno mijenjaju odredbu članka 2. Osnovnog ugovora tako da ista sada glasi kako slijedi:

*„Članak 2.*

Kupac kupuje, a Prodavatelj prodaje, cjelinu prava vlasništva (1/1) nekretnine opisane u članku 1. ovog Ugovora i to kat. česticu broj 1025/1, LIVADA LANIŠTE, površine 3772m<sup>2</sup>, upisane u ZK. uložak 50143, k.o. 9996, BLATO NOVO, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb.

Ugovorne strane ujedno ovim putem utvrđuju i potvrđuje da gore opisana nekretnina iz prethodnog stavka ovog članka predstavlja građevinsko zemljište sukladno relevantnoj i važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji koja se odnosi na navedenu nekretninu, kao i da je za istu nekretninu bila izdana građevinska dozvola pod oznakom Klasa: UP/I-361-03/2006-01/00078, Ur.broj: 251-13-22/101-07-13, od dana 17. prosinca 2007. godine od strane nadležnih tijela Grada Zagreba (Odjel za graditeljstvo).“

### Članak 3. – izmjene osnovnog ugovora

Ugovorne strane suglasno mijenjaju odredbu članka 3. Osnovnog ugovora tako da ista sada glasi kako slijedi:

#### „Članak 3.

#### KUPOPRODAJNA CIJENA

##### Članak 3.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora u iznosu od 2.500.000,00 EUR-a (slovima: dva milijuna petsto tisuća eura) uvećano za pripadajuće poreze, a koji iznos će Kupac isplatiti sukladno odredbama ovog Ugovora.

(2) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se kupoprodajna cijena nekretnine, iz stavka 1. ovog članka u iznosu od 2.500.000,00 EUR-a (slovima: dva milijuna petsto tisuća eura) uvećano za pripadajući PDV po stopi od 25%, odnosno ukupan iznos od 3.125.000,00 EUR (slovima: tri milijuna sto dvadeset i pet tisuća eura), isplatiti na sljedeći način:

- iznos od 1.500.000,00 EUR-a (slovima: jedan milijun i petsto tisuća eura) uvećano za pripadajući PDV po stopi od 25%, odnosno ukupan iznos od 1.875.000,00 (slovima: jedan milijun osamsto sedamdeset i pet tisuća eura) s osnova prvog dijela kupoprodajne cijene, Kupac se obvezuje isplatiti odmah, na dan potpisa ovog Ugovora na temelju računa koji će Prodavatelj izdati Kupcu;
- iznos od 1.000.000,00 EUR-a (slovima: jedan milijun eura) uvećan za PDV po stopi od 25% odnosno ukupan iznos od 1.250.000,00 EUR (slovima: jedan milijun i dvije stotine pedeset tisuća eura), s osnova preostalog dijela kupoprodajne cijene, Kupac se obvezuje isplatiti Prodavatelju u vidu prijenosa vlasništva Vile u Makarskoj k.č. 602/1 k.o. Veliko Brdo i uplate iznosa od 250.000,00 (slovima: dvije stotine pedeset tisuća eura) na račun Prodavatelja u roku od 10 (deset) radnih dana od dana kada Prodavatelj preda Kupcu sljedeće isprave: (i) Izjavu o prijenosu u korist Kupca prava s naslova uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 7.465.972,00 kuna / 990.904,77 EUR opisanog u čl. 1. točka 4. ovog Ugovora (dalje: Izjava o prijenosu komunalnog doprinosa) te (ii) Potvrdu nadležnih službi/tijela Grada Zagreba o zaprimljenoj Izjavi o prijenosu komunalnog doprinosa u korist Kupca i o evidentiranju Kupca kao nositelja prava s osnova uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 7.465.972,00 kuna / 990.904,77 EUR. Za potrebe navedenog načina isplate preostalog dijela kupoprodajne cijene iz ovog stavka, a kako je isti detaljnije opisan i izložen u stavku (3) ovog članka, Ugovorne strane i Supotpisnik su suglasni da će iste po potrebi sklopiti sve potrebne dodatne sporazume, dati dodatne izjave i izvršiti ostale radnje, kako bi se navedeno provelo optimalno za obje Ugovorne strane sa poreznog i pravnog aspekta, sve sukladno primjenjivim propisima na snazi.
- Nakon pravomoćnosti lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, Kupac će isplatiti Prodavatelju dodatni iznos od 300.000,00 EUR (slovima: tri stotine tisuća eura) uvećan za PDV u roku od 7 (sedam) dana u odnosu na ugovoreni iznos kupoprodajne cijene iz stavka (2) ovog članka, dok u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, Kupac neće biti u obvezi isplatiti Prodavatelju navedeni dodatni iznos.

(3) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se u svrhu isplate dijela kupoprodajne cijene iz stavka 2. točke 2. ovog članka, između supotpisnika ovog Ugovora Lovorka Miloševića, kao

prodavatelja i Prodavatelja, kao kupca, sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine k.č. 602/1 k.o. Veliko Brdo u roku od 2 (dva) radna dana od dana kada Prodavatelj preda Kupcu isprave iz stavka 2. točka 2. ovog članka i to: (i) Izjavu o prijenosu komunalnog doprinosa u korist Kupca te (ii) Potvrdu nadležnih službi/tijela Grada Zagreba o zaprimljenoj Izjavi o prijenosu komunalnog doprinosa u korist Kupca i o evidentiranju Kupca kao nositelja prava s osnova uplaćenog komunalnog doprinosa u iznosu od 7.465.972,00 kuna / 990.904,77 EUR te da će istodobno supotpisnik ovog Ugovora Lovorko Milošević ustupiti (cedirati) u korist Kupca tražbinu prema Prodavatelju radi isplate kupoprodajne cijene za prodanu nekretninu k.č. 602/1 k.o. Veliko Brdo u iznosu od 1.000.000,00 EUR-a (slovima: jedan milijun eura) nakon čega će Ugovorne strane odmah po potpisu tog Ugovora o kupoprodaji i izdavanju računa od strane Prodavatelja za isplatu ovog dijela kupoprodajne cijene izjaviti prijebom međusobnih tražbina u iznosu od 1.000.000,00 EUR-a (slovima: jedan milijun eura), te će Kupac napraviti uplatu u iznosu od 250.000,00 EUR. Nakon prijeboma i uplate iz članka 3. stavak 3. kupoprodajna cijena ugovorena člankom 3. stavak 1. ovog Ugovora će biti podmirena u cijelosti.

(4) Supotpisnik potpisom ovog Ugovora izričito pristaje na prodaju nekretnine k.č. 602/1 k.o. Veliko Brdo za korist Prodavatelja u svrhu isplate dijela kupoprodajne cijene iz stavka 1. točke 2. ovog članka, te jamči da je nekretnina k.č. 602/1 k.o. Veliko Brdo njegovo isključivo vlasništvo.

(5) Supotpisnik potpisom ovog Ugovora izričito izjavljuje i jamči da na toj nekretnini ne postoji neko pravo Supotpisnika, Kupca i/ili koga trećega koje isključuje i/ili umanjuje i/ili ograničava bilo koje pravo Prodavatelja i/ili bilo koje pravo Kupca iz ovog Ugovora, a posebno da ta nekretnina nije opterećena kakvim uknjiženim i/ili neuknjiženim služnostima i/ili stvarnim teretima i/ili pravom građenja i/ili založnim pravom i/ili prijenosom prava vlasništva u svrhu osiguranja i/ili obveznim pravom kao nazadkup i/ili prvokup i/ili najam i/ili zakup i/ili koncesija i/ili ograničenjem prava vlasništva i/ili oročenjem prava vlasništva i/ili uvjetovanjem prava vlasništva i/ili čime sličnim.

(6) Supotpisnik potpisom ovog Ugovora pod materijalnom i kaznenom odgovornošću jamči i izjavljuje da neće otuđiti i/ili opteretiti nekretninu k.č. 602/1 k.o. Veliko Brdo od dana potpisa ovog Ugovora pa do uknjižbe prava vlasništva na toj nekretnini za korist Kupca, a u slučaju raskida ovog Ugovora, do trenutka njegova raskida.

(7) Ugovorne strane su suglasne da je utvrđeni iznos kupoprodajne cijene konačan i nepromjenjiv.

(8) Nakon što Kupac prema odredbama ovog Ugovora isplati ukupnu kupoprodajnu cijenu za nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora, smatra se da je Kupac u cijelosti ispunio svoju obvezu s osnove isplate kupoprodajne cijene Prodavatelju, te Prodavatelj potpisom ovog Ugovora izjavljuje da po toj osnovi neće imati nikakvih daljnjih potraživanja niti zahtjeva prema Kupcu.“

#### **Članak 4. – Završne odredbe**

Sve ostale odredbe Osnovnog Ugovora koje nisu izmijenjene niti su u suprotnosti s odredbama ovog Aneksa ostaju na snazi i primjenjuju se kao neizmijenjene.

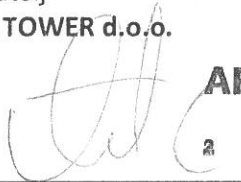
Ovaj Aneks sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih Kupac zadržava 1 (slovima: jedan) primjerak izvornika, a javni bilježnik drugi primjerak izvornika, dok će svaka Ugovorna strana sačiniti ovjereni broj primjeraka koji joj je potreban.

Ovaj Aneks stupa na snagu te proizvodi pravne učinke za Ugovorne strane o trenutka potpisa svih potpisnika ovog Aneksa.

Svoju suglasnost s odredbama ovog Aneksa Ugovorne strane izražavaju potpisujući ga po zakonskim zastupnicima te Supotpisnik vlastitim potpisom ovog Aneksa.

U Zagrebu, 10.05.2023. godine.

Prodavatelj  
ARENA TOWER d.o.o.



**ARENA TOWER**  
d.o.o.  
ZAGREB

Direktor Tomislav Matunec


Kupac  
LAUREL NEKRETNINE d.o.o.



Direktor Lovorko Milošević

**LAUREL NEKRETNINE d.o.o.**  
Zagreb, Radnička cesta 180

Supotpisnik



Lovorko Milošević

Ja, javni bilježnik **Kristian Hukelj**, Zagreb, Mrazovićeve ulica 6,  
potvrđujem da je stranka:

**TOMISLAV MATUNEC**, OIB 39849042662, ZAGREB, TURANJSKA ULICA 14 1, kao direktor **ARENA TOWER d.o.o.**, MBS 081326841, OIB 49198891218, Zagreb, ULICA KNEZA **BRANIMIRA 71A**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115965116 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

**LOVORKO MILOŠEVIĆ**, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5, kao direktor **LAUREL NEKRETNINE d.o.o.**, MBS 081419992, OIB 24234822053, Zagreb, Radnička Cesta 180, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU dubrovačko-neretvanska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

**LOVORKO MILOŠEVIĆ**, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 115061344 PU dubrovačko-neretvanska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 3,99 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 11,97 eur uvećana za PDV u iznosu od 2,99 eur.

Broj: **OV-4941/2023**  
Zagreb, 10.05.2023.



Javni bilježnik  
Kristian Hukelj

Ja, javni bilježnik **Kristian Hukelj**, Zagreb, Mrazovićeve ulica 6,  
potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa:

**Aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 10.05.2023. godine - ovjerena pod brojem OV-4941 /2023 dana 10.05.2023.**

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 5 stranica i ovjerava se u 4 primjerka. Podnositelj isprave je **LOVORKO MILOŠEVIĆ**, OIB 12405262964, ORAŠAC, NA PRŽINI 5.

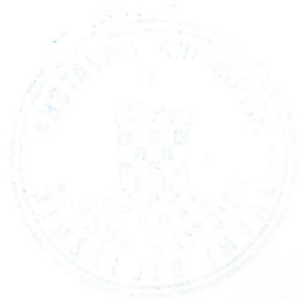
Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZJP naplaćena u iznosu 3,28 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 5,32 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,33 eur.

Broj: **OV-4942/2023**  
Zagreb, 10.05.2023.



Javni bilježnik  
Kristian Hukelj  
JAVNOG BILJEŽNIKA  
KRISTIANA HUKELJA  
PRISJEDNIK NIKOLINA GAVIĆ

FRANCIS & TAYLOR  
100, N. BROAD ST.  
NEW YORK, N. Y.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 18.05.2024. 07:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 50143

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11368/2023  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
POVIJESNI PRIKAZ

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1025/1	LIVADA LANIŠTE			3772	Pripis iz uložka 5075
		UKUPNO:			3772	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1		Zaprimljeno 13.08.2007. broj Z-52638/07 Na temelju Plana podjele trg. društva Profectus d.o.o. za proizvodnju i trgovinu. Zagreb, Remetinečka 112 od 29. lipnja 2007., Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu MBS:0806119968 od 06. kolovoza 2007. i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu MBS:080461378 od 06. kolovoza 2007. teretno se upisuju čestice 1025/1 otpisane iz Zk uložka broj 5075 ove kat. općine.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1			
		<b>*PROFECTUS HOTELI D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB</b>	Ispisano sa: Z-75684/2007 Promjena općih podataka
		<b>*NAUTICA HOTELI D.O.O., JOSIPA MAROHNICA BR. 1, ZAGREB</b>	Ispisano sa: Z-51196/2008 Promjena vlasnika.
		<b>*NHR GRUPA D.O.O., JOSIPA MAROHNICA BR. 1, ZAGREB</b>	Ispisano sa: Z-8694/2022
*1.1	Z-51196/2008	Zaprimljeno 13.08.2007. broj Z-52638/07 Na temelju Plana podjele trg. društva Profectus d.o.o. za proizvodnju i trgovinu. Zagreb, Remetinečka 112 od 29. lipnja 2007., Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu MBS:0806119968 od 06. kolovoza 2007. i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu MBS:080461378 od 06. kolovoza 2007. uknjižuje se pravo vlasništva,	Promjena vlasnika.
*1.2	Z-8694/2022	Zaprimljeno 09.09.2008. broj Z-51196/08 Na Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretninama, javnobilježnički solemniziran pod Ov-23533/08, uknjižuje se pravo vlasništva za korist:	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1		Zaprimljeno 30.11.2007. broj Z-75684/07 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-07/13896-3 od 27. 11.2007. mijenja se naziv i adresa zk vlasnika PROPECTUS HOTELI d.o.o. iz Zagreba, Remetinečka 112 na sada "NAUTICA HOTELI d.o.o. iz Zagreba, Josipa Marohnića 1".	
*3.1	Z-8694/2022	Zaprimljeno 09.09.2008. broj Z-51196/08 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja potraživanja u iznosu od 9.450.000,00 EUR, protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB, na dan sklapanja Sporazuma, i ostalih uvjeta iz Sporazuma.	ZABILJEŽBA
*4.1	Z-43471/2014	Zaprimljeno 25.09.2009. broj Z-47752/09 Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. X-Ovr-2040/2009 od 16. listopada 2009. godine i zaključka isti posl.br. od 05. studenog 2009. godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA
4.2		Zaprimljeno 15.10.2014. broj Z-43471/14 Temeljem Rješenja posl.br. Ovr-2040/09 od 11. rujna 2014. briše se zabilježba ovrhe upisana pod posl.br. Z-47752/09 temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. X-Ovr-2040/2009 od 16. listopada 2009. godine i zaključka isti posl.br. od 05. studenog 2009.	
*5.1	Z-30227/2013	Zaprimljeno 03.09.2012. broj Z-42298/12 Temeljem rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-4144/12 od 30. kolovoza 2012. godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
5.2		Zaprimljeno 19.06.2013. broj Z-30227/13 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-4144/12 od 8. veljače 2013. briše se zabilježba ovrhe pod posl. br. Z-42298/12.	
*6.1	Z-8933/2013	Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-8933/13 Zabilježuje se odbijena provedba rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: Ovr-4144/12 od 8. veljače 2013.	ZABILJEŽBA
6.2		Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-8933/13 Briše se zabilježba odbijene provedbe rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. Ovr-4144/12 od 8. veljače 2013.	
*1.3	Z-9104/2022	Zaprimljeno 26.06.2018.g. pod brojem Z-13327/2018  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. ST-174/2018 18.06.2018, nastavka postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad stečajnom masom iza NHR GRUPA d.o.o. u stečaju.	na 1 (1.2)
*1.4	Z-14683/2019	Zaprimljeno 25.04.2019.g. pod brojem Z-9304/2019  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL. BR. Z-9304/19 16.05.2019	na 1 (1.2), 1 (3.1)
1.5		Zaprimljeno 02.07.2019.g. pod brojem Z-14683/2019  BRISANJE ZABILJEŽBE, ODBIJENI PRIJEDLOG, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu posl. br. Z-14683/19 ozn. Z-9304/19 od 29.06.2019.	na 1 (1.4)
*1.6	Z-8694/2022	Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-3798/2021  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-4454/15 12.02.2016, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-4454/2019-9 27.01.2020, nastavka postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad ( fiducijarnim dužnikom) NAUTICA HOTELI d.o.o., u stečaju, OIB: 12702636394, Rapska ulica 46, 10000 Zagreb (sada stečajna masa iza Nautica hoteli d.o.o. u stečaju).	na 1 (1.1)

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*1.7	Z-8694/2022	Zaprimljeno 06.04.2021.g. pod brojem Z-9062/2021  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-36 01.04.2021, rješenja o prodaji u stečajnom postupku na nekretninama stečajnog dužnika/fiducijarnog dužnika Stečajna masa iza NAUTICA HOTELI d.o.o. za usluge u stečaju, OIB: 83725909881, Ulica Božidara Magovca 48, 10000 Zagreb.	
*1.8	Z-8694/2022	Zaprimljeno 22.11.2021.g. pod brojem Z-30412/2021  ZABILJEŽBA, DOSUDA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-708/2020-46 16.11.2021, kupcu ARENA TOWER d.o.o, OIB: 49198891218, Branimirova 71a, 10000 Zagreb	
*1.9	Z-11368/2023	Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022 <b>*ARENA TOWER D.O.O., OIB: 49198891218, ULICA KNEZA BRANIMIRA 71A, 10000 ZAGREB</b>	na 1 (1.2)
1.10		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022	na 1 (3.1)
1.11		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022	na 1 (1.6)
1.12		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022	na 1 (1.7)
1.13		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, DOSUDA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022	na 1 (1.8)
1.14		Zaprimljeno 05.04.2022.g. pod brojem Z-9104/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BROJ ST-174/2018 05.04.2022	na 1 (1.3)
1.15		Zaprimljeno 24.04.2023.g. pod brojem Z-11368/2023  UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI 24.04.2023, TABULARNA IZJAVA 24.04.2023 <b>LAUREL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 24234822053, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB</b>	na 1 (1.9)

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>			
*1.1	Z-27803/2009	Zaprimljeno 21.05.2009. broj Z-27803/09 Zabilježu se da je otvoren ispravni postupak i da je posljednji dan roka za podnošenje prijava i prigovora 13. kolovoz 2009. g.	ZABILJEŽBA
1.2		Zaprimljeno 21.05.2009. broj Z-27803/09 Temeljem ovosudnog rješenja briše se zabilježba .	
*2.1	Z-11753/2017	Zaprimljeno 22.03.2017.g. pod brojem Z-7801/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE ISPRAVNOG POSTUPKA, s tim da rok za podnošenje prijava i prigovora teče od 20. travnja 2017. do 25. svibnja 2017. godine.	
3.1		Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-11753/2017  BRISANJE ZABILJEŽBE, OTVARANJE ISPRAVNOG POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. Z-11753/17-12 OZN. Z-7801/17 15.01.2018	na 2.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>				
*1.1	Z-72000/2007	Zaprimljeno 08.02.2007. broj Z-9707/07 Temeljem Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 08.02.2007. godine solemniziranog po javnom bilježniku Popov Luciji, Zagreb, Iblerov Trg 2 dana 08.02.2007. godine pod posl.br. OU-99/07, uknjižuje se založno pravo za iznos od KN 74.500.000,00 s redovnom kamatom u visini tromjesečnog ZIBOR-a uvećanog za maržu od 2,35 p.p. godišnje, promjenjiva koju određuje vjerovnik dva radna dana prije početka svakog kamatnog perioda sukladno Pravilniku o obračunu kamata i naknada, te povećane troškove ukoliko se vjerovniku poveća cijena izvora sredstava, uvećanom za 2 p.p. do 5 p.p. ukoliko dužnik neuredno otplaćuje kredit i/ili ukoliko se dužnik ne pridržava odredaba iz članka 12. Ugovora o kreditu s interkalarnom kamatom po stopi jednako redovnoj sa zakonskom zateznom kamatom koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 15 % godišnje, promjenjiva, s naknadom za odobrenje i davanje kredita u visini od 0,7 % od iznosa odobrenog kredita s naknadom za prijevremenu otplatu kredita u visini od 1 % od iznosa koji se prijevremeno otplaćuje jednokratno, te s ostalim eventualnim kamatama, naknadama i troškovima, za korist: <b>*RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., PETRINJSKA BR. 59, ZAGREB</b>	74.500.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
*1.2	Z-72000/2007	Zabilježu se da je kao glavni uložak označen zk.ul. 3076 k.o. Blato Novo.		ZABILJEŽBA
1.3		Zaprimljeno 14.11.2007. broj Z-72000/07 Na temelju Brisovne izjave od 25. listopada 2007.godine punomoći od 21. svibnja 2007.godine uknjižuje se brisanje založnog prava u iznosu od 74.500.000,00 kn uknjiženog u korist Raiffeisenbank Austrija d.d., Zagreb, Petrinjska 59 pod Z9707/07 na teretnom listu C rbr.1.1.-kao sporedni uložak.		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.4		Zaprimljeno 14.11.2007. broj Z-72000/07 Na temelju Brisovne izjave od 25. listopada 2007.godine punomoći od 21. svibnja 2007.godine brisanje zabilježbe da je da je glavni uložak označen z.k.ul.3076 k.o. Blato Novo na teretnom listu C rbr.1.2.		
2.				
*2.1	Z-8694/2022	Zaprimljeno 24.10.2007. broj Z-67263/07 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 22. listopada, 2007. potvrđenog po javnom bilježniku Lisonek Ilinki pod br. OV-24421/07 uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 11.605.000,00 EUR uvećano za ugovornu kamatu po promjenljivoj kamatnoj stopi koja u vrijeme zaključenja Ugovora iznosi 7,25% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu zateznu kamatu, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe, poreze i takse, za korist:	11.605.000,00 EUR	
		<b>*HYPO ALPE-ADRIA-BANK INTERNATIONAL AG, KLAGENFURT, ALPEN-ADRIA-PLATZ 1, AUSTRIA</b>		Ispisano sa: Z-11554/2019
*2.2	Z-8694/2022	zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina		ZABILJEŽBA
*2.3	Z-67263/2007	Zaprimljeno 24.10.2007. broj Z-67263/07 Na temelju rješenja ovoga suda od 29. listopada, 2007. zabilježuje se odbijeni prijedlog Hypo Alpe-Adria-Bank International AG radi upisa zabilježbe zabrane otuđenja nekretnina		ZABILJEŽBA
2.4		Zaprimljeno 24.10.2007. broj Z-67263/07 Temeljem ovosudnog rješenja gornji broj od 19.12.2008. i odredbi čl. 111. st. 3. ZZK-a briše se zabilježba odbijenog prijedloga zabilježena pod posl.br. Z-67263/07		
*2.5	Z-8694/2022	Zaprimljeno 23.05.2019.g. pod brojem Z-11554/2019  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI OD 10.SVIBNJA 2019.G., PUNOMOĆ OD 26. TRAVNJA 2019.G. SA OVJERENIM PRIJEVODOM S ENGLESKOG I NJEMAČKOG JEZIKA, SPECIJALNA PUNOMOĆ SA APOSTILLEOM OD 17.TRAVNJA 2019.G., OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA IZVATKA IZ REGISTRA TRGOVAČKIH DRUŠTAVA S POVIJESNIM PODACIMA ULOŽENO U ZBIRKU ISPRAVA POD Z-17702/17, sa dosadašnjeg nositelja založnog prava Hypo Alpe-Adria-Bank International Ag, Klagenfurt, Alpen-Adria-Platz 1, Austria za korist:		na 2.1
		<b>*CE ASSET INVESTMENT SOLUTIONS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, OIB: 21700578566, FITZWILLIAM PLACE 28, DUBLIN 2, IRSKA, IRSKA</b>		Ispisano dana 29.01.2020
		<b>*CE ASSET INVESTMENT SOLUTIONS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, OIB: 21700578566, FLEMING'S PLACE, 3RD FLOOR FLEMING COURT, DUBLIN 4, DUBLIN, IRSKA, IRSKA</b>		Ispisano sa: Z-5778/2020
2.5		Promjena provedena elektroničkim putem 29.01.2020 temeljem čl. 127. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 63/2019).		na 2.5



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.11		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022		na 2.2
2.12		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  UKNJIŽBA BRISANJA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022		na 2.5
2.13		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  UKNJIŽBA BRISANJA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022		na 2.6
2.14		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  UKNJIŽBA BRISANJA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022		na 2.7
2.15		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  UKNJIŽBA BRISANJA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022		na 2.8

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.05.2024.**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 18.05.2024. 07:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 50143

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11368/2023  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
POVIJESNI PRIKAZ

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1025/1	LIVADA LANIŠTE			3772	Pripis iz uložka 5075
		UKUPNO:			3772	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1		Zaprimljeno 13.08.2007. broj Z-52638/07 Na temelju Plana podjele trg. društva Profectus d.o.o. za proizvodnju i trgovinu. Zagreb, Remetinečka 112 od 29. lipnja 2007., Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu MBS:0806119968 od 06. kolovoza 2007. i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu MBS:080461378 od 06. kolovoza 2007. teretno se upisuju čestice 1025/1 otpisane iz Zk uložka broj 5075 ove kat. općine.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1			
		<b>*PROFECTUS HOTELI D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB</b>	Ispisano sa: Z-75684/2007 Promjena općih podataka
		<b>*NAUTICA HOTELI D.O.O., JOSIPA MAROHNICA BR. 1, ZAGREB</b>	Ispisano sa: Z-51196/2008 Promjena vlasnika.
		<b>*NHR GRUPA D.O.O., JOSIPA MAROHNICA BR. 1, ZAGREB</b>	Ispisano sa: Z-8694/2022
*1.1	Z-51196/2008	Zaprimljeno 13.08.2007. broj Z-52638/07 Na temelju Plana podjele trg. društva Profectus d.o.o. za proizvodnju i trgovinu. Zagreb, Remetinečka 112 od 29. lipnja 2007., Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu MBS:0806119968 od 06. kolovoza 2007. i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu MBS:080461378 od 06. kolovoza 2007. uknjižuje se pravo vlasništva,	Promjena vlasnika.
*1.2	Z-8694/2022	Zaprimljeno 09.09.2008. broj Z-51196/08 Na Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretninama, javnobilježnički solemniziran pod Ov-23533/08, uknjižuje se pravo vlasništva za korist:	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1		Zaprimljeno 30.11.2007. broj Z-75684/07 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu Tt-07/13896-3 od 27. 11.2007. mijenja se naziv i adresa zk vlasnika PROPECTUS HOTELI d.o.o. iz Zagreba, Remetinečka 112 na sada "NAUTICA HOTELI d.o.o. iz Zagreba, Josipa Marohnića 1".	
*3.1	Z-8694/2022	Zaprimljeno 09.09.2008. broj Z-51196/08 Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja potraživanja u iznosu od 9.450.000,00 EUR, protuvrijednost u kunama po srednjem tečaju HNB, na dan sklapanja Sporazuma, i ostalih uvjeta iz Sporazuma.	ZABILJEŽBA
*4.1	Z-43471/2014	Zaprimljeno 25.09.2009. broj Z-47752/09 Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. X-Ovr-2040/2009 od 16. listopada 2009. godine i zaključka isti posl.br. od 05. studenog 2009. godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA
4.2		Zaprimljeno 15.10.2014. broj Z-43471/14 Temeljem Rješenja posl.br. Ovr-2040/09 od 11. rujna 2014. briše se zabilježba ovrhe upisana pod posl.br. Z-47752/09 temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. X-Ovr-2040/2009 od 16. listopada 2009. godine i zaključka isti posl.br. od 05. studenog 2009.	
*5.1	Z-30227/2013	Zaprimljeno 03.09.2012. broj Z-42298/12 Temeljem rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-4144/12 od 30. kolovoza 2012. godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
5.2		Zaprimljeno 19.06.2013. broj Z-30227/13 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-4144/12 od 8. veljače 2013. briše se zabilježba ovrhe pod posl. br. Z-42298/12.	
*6.1	Z-8933/2013	Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-8933/13 Zabilježuje se odbijena provedba rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: Ovr-4144/12 od 8. veljače 2013.	ZABILJEŽBA
6.2		Zaprimljeno 21.02.2013. broj Z-8933/13 Briše se zabilježba odbijene provedbe rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. Ovr-4144/12 od 8. veljače 2013.	
*1.3	Z-9104/2022	Zaprimljeno 26.06.2018.g. pod brojem Z-13327/2018  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSL. BR. ST-174/2018 18.06.2018, nastavka postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad stečajnom masom iza NHR GRUPA d.o.o. u stečaju.	na 1 (1.2)
*1.4	Z-14683/2019	Zaprimljeno 25.04.2019.g. pod brojem Z-9304/2019  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL. BR. Z-9304/19 16.05.2019	na 1 (1.2), 1 (3.1)
1.5		Zaprimljeno 02.07.2019.g. pod brojem Z-14683/2019  BRISANJE ZABILJEŽBE, ODBIJENI PRIJEDLOG, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Temeljem Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu posl. br. Z-14683/19 ozn. Z-9304/19 od 29.06.2019.	na 1 (1.4)
*1.6	Z-8694/2022	Zaprimljeno 15.02.2021.g. pod brojem Z-3798/2021  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-4454/15 12.02.2016, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-4454/2019-9 27.01.2020, nastavka postupka radi naknadne diobe u stečajnom postupku nad ( fiducijarnim dužnikom) NAUTICA HOTELI d.o.o., u stečaju, OIB: 12702636394, Rapska ulica 46, 10000 Zagreb (sada stečajna masa iza Nautica hoteli d.o.o. u stečaju).	na 1 (1.1)

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*1.7	Z-8694/2022	Zaprimljeno 06.04.2021.g. pod brojem Z-9062/2021  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-36 01.04.2021, rješenja o prodaji u stečajnom postupku na nekretninama stečajnog dužnika/fiducijarnog dužnika Stečajna masa iza NAUTICA HOTELI d.o.o. za usluge u stečaju, OIB: 83725909881, Ulica Božidara Magovca 48, 10000 Zagreb.	
*1.8	Z-8694/2022	Zaprimljeno 22.11.2021.g. pod brojem Z-30412/2021  ZABILJEŽBA, DOSUDA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-708/2020-46 16.11.2021, kupcu ARENA TOWER d.o.o, OIB: 49198891218, Branimirova 71a, 10000 Zagreb	
*1.9	Z-11368/2023	Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022 <b>*ARENA TOWER D.O.O., OIB: 49198891218, ULICA KNEZA BRANIMIRA 71A, 10000 ZAGREB</b>	na 1 (1.2)
1.10		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI OSIGURANJA TRAŽBINE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022	na 1 (3.1)
1.11		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022	na 1 (1.6)
1.12		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022	na 1 (1.7)
1.13		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, DOSUDA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022	na 1 (1.8)
1.14		Zaprimljeno 05.04.2022.g. pod brojem Z-9104/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL. BROJ ST-174/2018 05.04.2022	na 1 (1.3)
1.15		Zaprimljeno 24.04.2023.g. pod brojem Z-11368/2023  UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI 24.04.2023, TABULARNA IZJAVA 24.04.2023 <b>LAUREL NEKRETNINE D.O.O., OIB: 24234822053, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB</b>	na 1 (1.9)

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>			
*1.1	Z-27803/2009	Zaprimljeno 21.05.2009. broj Z-27803/09 Zabilježu se da je otvoren ispravni postupak i da je posljednji dan roka za podnošenje prijava i prigovora 13. kolovoz 2009. g.	ZABILJEŽBA
1.2		Zaprimljeno 21.05.2009. broj Z-27803/09 Temeljem ovosudnog rješenja briše se zabilježba .	
*2.1	Z-11753/2017	Zaprimljeno 22.03.2017.g. pod brojem Z-7801/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE ISPRAVNOG POSTUPKA, s tim da rok za podnošenje prijava i prigovora teče od 20. travnja 2017. do 25. svibnja 2017. godine.	
3.1		Zaprimljeno 04.05.2017.g. pod brojem Z-11753/2017  BRISANJE ZABILJEŽBE, OTVARANJE ISPRAVNOG POSTUPKA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. Z-11753/17-12 OZN. Z-7801/17 15.01.2018	na 2.1

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>				
*1.1	Z-72000/2007	Zaprimljeno 08.02.2007. broj Z-9707/07 Temeljem Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 08.02.2007. godine solemniziranog po javnom bilježniku Popov Luciji, Zagreb, Iblerov Trg 2 dana 08.02.2007. godine pod posl.br. OU-99/07, uknjižuje se založno pravo za iznos od KN 74.500.000,00 s redovnom kamatom u visini tromjesečnog ZIBOR-a uvećanog za maržu od 2,35 p.p. godišnje, promjenjiva koju određuje vjerovnik dva radna dana prije početka svakog kamatnog perioda sukladno Pravilniku o obračunu kamata i naknada, te povećane troškove ukoliko se vjerovniku poveća cijena izvora sredstava, uvećanom za 2 p.p. do 5 p.p. ukoliko dužnik neuredno otplaćuje kredit i/ili ukoliko se dužnik ne pridržava odredaba iz članka 12. Ugovora o kreditu s interkalarnom kamatom po stopi jednako redovnoj sa zakonskom zateznom kamatom koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 15 % godišnje, promjenjiva, s naknadom za odobrenje i davanje kredita u visini od 0,7 % od iznosa odobrenog kredita s naknadom za prijevremenu otplatu kredita u visini od 1 % od iznosa koji se prijevremeno otplaćuje jednokratno, te s ostalim eventualnim kamatama, naknadama i troškovima, za korist: <b>*RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., PETRINJSKA BR. 59, ZAGREB</b>	74.500.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
*1.2	Z-72000/2007	Zabilježu se da je kao glavni uložak označen zk.ul. 3076 k.o. Blato Novo.		ZABILJEŽBA
1.3		Zaprimljeno 14.11.2007. broj Z-72000/07 Na temelju Brisovne izjave od 25. listopada 2007.godine punomoći od 21. svibnja 2007.godine uknjižuje se brisanje založnog prava u iznosu od 74.500.000,00 kn uknjiženog u korist Raiffeisenbank Austrija d.d., Zagreb, Petrinjska 59 pod Z9707/07 na teretnom listu C rbr.1.1.-kao sporedni uložak.		





**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.11		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  BRISANJE ZABILJEŽBE, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022		na 2.2
2.12		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  UKNJIŽBA BRISANJA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022		na 2.5
2.13		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  UKNJIŽBA BRISANJA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022		na 2.6
2.14		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  UKNJIŽBA BRISANJA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022		na 2.7
2.15		Zaprimljeno 31.03.2022.g. pod brojem Z-8694/2022  UKNJIŽBA BRISANJA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-46 SA POTVRDOM PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 16.11.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-708/2020-73 29.03.2022		na 2.8

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.05.2024.**

**Na posl. br. P-1101/2024**

**TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU**

**Tužitelj:** ARENA TOWER d.o.o., OIB: 49198891218, Ulica kneza Branimira 71/A, Zagreb, kojeg zastupa Goran Vujanić, odvjetnik iz Zagreba, Amruševa ulica 8

**Tuženici :** I. LAUREL NEKRETNINE d.o.o., OIB: 24234822053, Radnička cesta 180, Zagreb i  
II. Lovorko Milošević, Zagreb, Trnjanska cesta 63, OIB: 12405262964, oboje zastupani po Vladimiru Peneziću, odvjetniku iz Odvjetničkog društva PENEZIĆ I PARTNERI d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 22

**Radi:** utvrđenja i dr.

**ODGOVOR NA TUŽBU**

- dvostruko  
- punomoći  
- prilozi

1) Tuženik pod I. LAUREL NEKRETNINE d.o.o. i tuženik pod II. su za zastupanje u ovoj parnici opunomoćili odvjetnike iz Odvjetničkog društva PENEZIĆ i PARTNERI d.o.o. iz Zagreba, Strojarska 22, o čemu se prilaže punomoć te se predlaže da sud sva daljnja pismena dostavlja punomoćniku tuženika pod I. i II.

**Prilog:** punomoći od 5. lipnja 2024.; prilažu se kao Prilozi 1.1. i 1.2.

2) Prije nego što se očituju o tužbenim zahtjevima tuženici prigovaraju da tužitelj nije pravilno i u skladu sa Zakonom o parničnom postupku odredio vrijednost predmeta spora za subjektivno i objektivno kumulirane tužbene zahtjeve, koje je postavio tužbom.

Naime, tužba je podnesena protiv dvoje tuženika. Prema čl. 37. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP) ako su pojedini zahtjevi u tužbi istaknuti protiv različitih tuženika, vrijednost predmeta spora se određuje prema vrijednosti svakoga pojedinog zahtjeva.

Dakle, potrebno je da sud odredi, kada već to nije učinio tužitelj, adekvatnu vrijednost predmeta spora zasebno za tužbene zahtjeve u odnosu na tuženika pod I. i zasebno u odnosu na tuženika pod II.

**3)** Nadalje, svaki od tri eventualno kumulirana tužbena zahtjeva sadrži po tri zasebna objektivno kumulirana tužbena zahtjeva.

**3.1.** U prvom eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu traži se:

(1) utvrđenje da nije sklopljen i da ne proizvodi pravne učinke Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023., koji je tužitelj, kao prodavatelj sklopio s tuženikom pod I., kao kupcem i tuženikom pod II, kao supotpisnikom, zatim

(2) da sud odredi uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja, br. Z-11368/2023, brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama zkč. br. 1025/1 k.o. BLATO NOVO sa imena tuženika uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist tužitelja i

(3) da sud presudom naloži zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu provedbu uspostave zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja, br. Z-11368/2023, brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama zkč. br. 1025/1 zk. ul. 50143 k.o. BLATO NOVO sa imena tuženika uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist tužitelja.

Dakle, prvi od ovih tužbenih zahtjeva upravljen je protiv oboje tuženika, a druga dva se odnose na tuženika pod I.

**3.2.** U drugom eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu traži se tužbom:

(1) poništenje Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023., koji je tužitelj, kao prodavatelj sklopio s tuženikom pod I., kao kupcem i tuženikom pod II, kao supotpisnikom, zatim

(2) da sud odredi uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja, br. Z-11368/2023, brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama zkč. br. 1025/1 k.o. BLATO NOVO sa imena tuženika uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist tužitelja i

(3) da sud presudom naloži zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu provedbu uspostave zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja, br. Z-11368/2023, brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama zkč. br. 1025/1 zk. ul. 50143 k.o. BLATO NOVO sa imena tuženika uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist tužitelja.

I ovdje je prvi od tužbenih zahtjeva upravljen protiv oboje tuženika, a druga dva se odnose na tuženika pod I.

**3.3.** Konačno, u trećem eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu, na sreću za sve sudionike u ovom postupku i posljednjem, traži se:

(1) utvrđenje ništetnosti Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023., koji je tužitelj, kao prodavatelj sklopio s tuženikom pod I., kao kupcem i tuženikom pod II, kao supotpisnikom, zatim

(2) da sud odredi uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja, br. Z-11368/2023, brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama zkč. br. 1025/1 k.o. BLATO NOVO sa imena tuženika uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist tužitelja i

(3) da sud presudom naloži zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu provedbu uspostave zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja, br. Z-11368/2023, brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama zkč. br. 1025/1 zk. ul. 50143 k.o. BLATO NOVO sa imena tuženika uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist tužitelja.

Nedvojbeno je prvi od tužbenih zahtjeva upravljen protiv oboje tuženika, a druga dva se odnose na tuženika pod I.

**4)** Sudska praksa jedinstvena je u stavu da se pri eventualnoj kumulaciji tužbenih zahtjeva, postavljenih u smislu odredbe čl. 188. st. 2. ZPP-a, vrijednosti predmeta spora tih zahtjeva ne zbrajaju, jer tužitelj ne traži da se prihvate prvi i drugi i treći (eventualni) zahtjev, nego da sud sljedeći od tih zahtjeva prihvati ako nađe da onaj koji je ispred njega istaknut nije osnovan.

**Dokaz:**

- Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl. br. Revt-94/2013-2 od 01.04.2014.; *prilaže se kao Prilog 1.3.*
- Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. br. PŽ-2141/2013-4 od 08.06.2017.; *prilaže se kao Prilog 1.4.*

**5)** Stoga, kad se sve zbroji, u tužbi postoje 3 eventualno kumulirana tužbena zahtjeva protiv tuženika pod I., od kojih svaki sadrži po 3 zasebna zahtjeva, dakle 3x3 ukupno čine 9 tužbenih zahtjeva protiv tuženika pod I.

Protiv tuženika pod II. postoje tri eventualno kumulirana tužbena zahtjeva od kojih svaki sadrži po jedan tužbeni zahtjev, dakle 3x1 ukupno čine 3 tužbena zahtjeva protiv tuženika pod II.

Neće biti moguće pravilno i zakonito odrediti naknadu troškova u korist tuženika pod I. i II. ako sud već sada na početku ove parnice, a svakako najkasnije na pripremnom ročištu, ne odredi vrijednost predmeta spora po svakom od navedenih tužbenih zahtjeva, kojih je ukupno 12 i to, ponavlja se: 9 tužbenih zahtjeva protiv tuženika pod I. i 3 tužbena zahtjeva protiv tuženika pod II.

Pri tome valja napomenuti da tužitelj priznaje u tužbi da je primio od tuženika pod I. kupoprodajnu cijenu po Ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 24.04.2023. (dalje: Ugovor) u iznosu od ukupno 3.125.000,00 EUR (sa PDV-om), a traži utvrđenje da taj Ugovor nije sklopljen i da ne proizvodi pravne učinke ili da se poništi ili da se utvrdi da je ništetan. Evidentno je da po nijednom od spomenutih eventualno kumuliranih tužbenih zahtjeva vrijednost predmeta spora ne može biti 375.000,00 EUR, jer se spor odnosi na cjelinu Ugovora, a ne samo na dio koji tužitelj smatra spornim, koji čini tek 12% od iznosa isplaćene kupoprodajne cijene.

6) Slijedom svega iznesenog tuženici pod I. i II. predlažu da sud u skladu s člankom 40. st. st. 3. ZPP-a brzo i na prikladan način rješenjem protiv kojega nije dopuštena posebna žalba odredi vrijednost predmeta spora po svakom pojedinom od tri tužbena zahtjeva sadržana u svakom od tri eventualno kumulirana tužbena zahtjeva i to zasebno za tuženika pod I. i zasebno za tuženika pod II., jer će tada i jedino tada biti jasno koliko iznosi vrijednost predmeta spora po svakom od 9 tužbenih zahtjeva podnesenih protiv tuženika pod I. i po svakom od 3 tužbena zahtjeva podnesena protiv tuženika pod II.

7) Tuženici se u nastavku očituju o činjeničnim navodima na kojima tužitelj zasniva sva tri eventualno kumulirana tužbena zahtjeva.

U točki III. tužbe navodi se (citirano):

*„Stranke su utvrđivale mogućnosti izgradnje na predmetnoj nekretnini, te su u konačnoj verziji potpisanog ugovora o kupoprodaji (koji je izmijenjen na dan potpisa na zahtjev Tuženika) ugovorili da će uvećana kupoprodajna cijena ovisiti o mogućnosti ishođenja lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup>, kako je to ugovoreno u članku 3. st. 2. toč. 3. Ugovora.“*

Predmetni navod tužitelja je neosnovan i očito je izmišljen u svrhu vođenja ovog spora, jer u čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora, kojeg su parnične stranke sklopile 24.04.2023., ugovoreno je slijedeće:

**„Nakon pravomoćnosti lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno kupac će isplatiti prodavatelju iznos od 300.000,00 EUR (tri stotine tisuća eura) uvećano za PDV u roku od 7 dana.“**

Dakle, u toj ugovornoj odredbi ne spominje se da bi tuženik pod I., kao kupac nekretnine, bio dužan isplatiti tužitelju, kao prodavatelju, iznos od 300.000,00 EUR uvećano za PDV ovisno o mogućnosti ishođenja lokacijske dozvole glede kupljene nekretnine minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno.

Kupčeva obveza na isplatu 300.000,00 EUR uvećano za PDV ugovorena je pod suspenzivnim uvjetom postojanja pravomoćne lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno.

Također, ta kupčeva obveza na isplatu bila bi dospjela u roku od 7 dana nakon pravomoćnosti spomenute lokacijske dozvole. Da su stranke kojim slučajem ugovorile, kako to tužitelj u tužbi tvrdi, da isplata „*uvećane kupoprodajne cijene*“ ovisi o mogućnosti ishođenja lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, onda bi predmetna ugovorna odredba bila drugačije stipulirana, tako da je u njoj jasno određeno u kojem momentu i na koji način će stranke objektivno utvrditi je li postoji mogućnost ishođenja, tj. izdavanja lokacijske dozvole ili ne postoji, a sama pravomoćnost lokacijske dozvole ne može biti taj moment, jer mogućnost izdavanja takve lokacijske dozvole po samom logici stvari prethodi njezinom izdavanju i pravomoćnosti.

Kada se lokacijska dozvola izda i postane pravomoćna, onda je bespredmetno govoriti o mogućnosti njezina ishođenja (izdavanja), jer mogućnost određenog događaja ili pojave po samom smislu prethodi trenutku u kojem su se događaj ili pojava ostvarili. Naime, mogućnost nekog događaja ili pojave je situacija u kojoj postoji manja ili veća vjerojatnost da se događaj ili pojava ostvari, a u trenutku kad se ta mogućnost ostvari ili ne, tada je prestala postojati kao mogućnost, koja je manje ili više vjerojatna i postaje izvjesnost.

**8)** Tužitelj u daljnjem historijatu tužbe, obrće i vrti tu tezu o ugovorenoj mogućnosti ishođenja lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno u varijantama, koje glase (citati):

*„Ugovorne strane su pristupile sklapanju takvog ugovora, uz zajedničko razumijevanje i namjeru da Kupac isplati dio kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a ako na nekretnini bude moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno.“* (točka V. tužbe)

*„Tužitelj je pristao ugovoriti kupoprodajnu cijenu na način kako je to opisano u toč. I. ove tužbe budući da je znao / bio uvjeren da je na predmetnoj nekretnini moguće izgraditi građevinu minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno.“* (točka V. tužbe)

Iz citirane odredbe čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora, kojeg su parnične stranke sklopile 24.04.2023., ne može se iščitati, tj. utvrditi da je Ugovor sklopljen uz postojanje „*zajedničkog razumijevanja i namjere da Kupac isplati dio kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a ako na nekretnini bude moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno.*“ niti da je „*tužitelj pristao ugovoriti kupoprodajnu cijenu na način kako je to opisano u toč. I. ove tužbe budući da je znao / bio uvjeren da je na predmetnoj nekretnini moguće izgraditi građevinu minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno.*“

Naime, ako stranke imaju zajedničke namjere, razumijevanje i/ili ako tužitelj ima rečeno znanje ili uvjerenje zdravorazumski je očekivati da se takav unutarnji ili vanjski tijek misli, odnosno volja stranaka očituju u sadržaju Ugovora koji sklapaju, a nedvojbeno je da u čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora, kojeg su parnične stranke sklopile 24.04.2023., takva volja nije očitovana, jer ta odredba ne sadržava riječ MOGUĆNOST, MOGUĆEG ili neku drugu inačicu riječi sa istim

ili sličnim značenjem, ISHOĐENJA LOKACIJSKE DOZVOLE MINIMALNE IZGRADIVOSTI 11.000 M2 BRP NADZEMNO.

9) No, nisu stranke ostale samo na odredbi čl. 3. st. 2. toč. 3. Ugovora kojeg su sklopile 24.04.2023., nego su 10.05.2023 sklopile ANEKS Ugovoru od 24.04.2023. i u tom ANEKSU izmijenile su odredbu čl. 3. st. 2. toč. 3. tako da ista glasi:

**„Nakon pravomoćnosti lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno, Kupac će isplatiti Prodavatelju dodatni iznos od 300.000,00 EUR (slovima: tri stotine tisuća eura) uvećan za PDV u roku od 7 (sedam) dana u odnosu na ugovoreni iznos kupoprodajne cijene iz stavka (2) ovog članka, dok u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno, Kupac neće biti u obvezi isplatiti Prodavatelju navedeni dodatni iznos.“**

Teško da može biti jasnije očitovana volja stranaka nego što je upravo u navedenoj odredbi. Dakle, stranke su precizale ne samo da je pravomoćnost lokacijske dozvole izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno uvjet (suspenzivni) za nastanak obveze Kupca (tuženika pod I.) na isplatu dodatnog iznosa od 300.000,00 EUR uvećano za PDV, nego su i alternativu, koja inače logički slijedi iz varijante ako se ne ishodi navedena lokacijska dozvola, unijele u tekst odredbe tako da i prvoškolcima bude jasno da: **„u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno, Kupac neće biti u obvezi isplatiti Prodavatelju navedeni dodatni iznos.“**

Iz citirane odredbe čl. 3. st. 2. toč. 3. ANEKS-a Ugovora, kojeg su stranke sklopile **10.05.2023.** i na kojem je istog dana ovjeren potpis stranaka kod javnog bilježnika Kristiana Hukelja u Zagrebu pod brojem: OV-4941/2023, **dakle 17 dana nakon sklapanja Ugovora od 24.04.2023.**, bjelodano je da su neosnovane i izmišljene sve konstrukcije tužitelja, kako one koje su prethodno citirane, tako i slijedeće varijante, koje tužitelj iznosi u tužbi, kao što su (citati):

*„V. Budući je Tuženicima bilo dvojbeno je li na predmetnoj nekretnini moguća izgradnja građevine 11.000 m2 BRP-a nadzemno, neposredno pred potpis ugovora, na zahtjev Tuženika, a koji je u dobroj vjeri prihvatio Tužitelj (budući da je Tužitelj znao da je moguća izgradnja objekta sa naprijed naznačenom površinom), ugovorne strane su dogovorile da se ugovori kupoprodajna cijena u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a (2.500.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 625.000,00 EUR-a) — dakle umanjeње od 375.000,00 EUR-a (300.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 75.000,00 EUR-a), dok da se navedeni iznos od 375.000,00 EUR-a (300.000,00 EUR-a uvećano za PDV u iznosu od 75.000,00 EUR-a) ugovori kao dodatna kupoprodajna cijena u slučaju da na nekretnini bude moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP-a nadzemno.“ (točka V. tužbe)*

*„VII. Iz svega naprijed navedenog proizlazi kako je na predmetnoj nekretnini moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP-a nadzemno, odnosno u konkretnom*

slučaju površine 11.316 m2 BRP-a nadzemno, sliedom čega nekretnina ima obilježja za koja su ugovorne strane ugovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a.

Kako je I. Tuženik kao kupac isplatio samo dio kupoprodajne cijene, i to dio u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a, to preostali dio neisplaćene kupoprodajne cijene iznosi 375.000,00 EUR-a. “ (točka VII. tužbe)

Naime, posve je nebitno jesu li tuženici neposredno pred potpis Ugovora od 23.04.2023. tražili da se ugovori cijena od 3.125.000,00 EUR-a, umjesto 3.500.000,00 EUR i je li tada tuženicama „bilo dvojbeno je li na predmetnoj nekretnini moguća izgradnja građevine 11.000 m2 BRP-a nadzemno.“

Bitno je da je 17 dana nakon potpisa Ugovora, tj. 10.05.2023. tužitelj potpisao ANEKS Ugovora, u kojem se ponavlja odredba čl. 3. st. 2. da je ugovorena cijena od 3.125.000,00 EUR (s uključenim PDV-om) i u kojoj je dopunjena odredba st. 2. toč 3. istog članka s tekstom: „u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno, Kupac neće biti u obvezi isplatiti Prodavatelju navedeni dodatni iznos.“

Tog 24.04.2023., a i 10.05.2023., tužitelj je bez ikakve ograde ili primjedbe potpisao Ugovor o kupoprodaji nekretnine, odnosno njegov ANEKS, u kojem je kao dodatni iznos kupoprodajne cijene ugovorio 375.000,00 EUR (uključen PDV) i suglasio se da u slučaju da se ne izda pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno, Kupac nije u obvezi isplatiti dodatni iznos kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR u korist Prodavatelja.

Jedini logički zaključak koji se može izvući iz navedenih činjenica je taj da je tužitelj u potpunosti bio suglasan s time da mu ne pripada dodatni iznos kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR, ako lokacijska dozvola bude izdana za manje od 11.000 m2 BRP nadzemno.

**10)** Sve navode tužitelja u tužbi, koji su očito isproducirani za potrebe ove tužbe, a koji su u suprotnosti s odredbama čl. 3. st 2., a posebno st. 2. točke 3. Ugovora od 23.04.2023. s ANEKSOM od 10.05.2023., može se ocijeniti samo kao neosnovane u cijelosti i kao proizvod tužiteljeve želje da spriječi ili oteža tuženiku pod I. korištenje nekretnine koju mu je prodao radi gradnje objekta za koji je tuženiku pod I. izdana pravomoćna lokacijska dozvola.

O tome govori i činjenica da je tužitelj istog dana kada je podnio tužbu ujedno podnio i zaseban prijedlog za zabilježbu ovog spora u zemljišnim knjigama, koji je usvojen rješenjem Općinskog suda u Novom Zagrebu posl. br. Z-14739/2024 od 22. svibnja 2024. i dopuštena je zabilježba ovog spora.

**Dokaz:**

- Rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu posl. br. Z-14739/2024 od 22. svibnja 2024.; *prilaže se kao Prilog 1.5.*
- Prigovor tuženika pod I. od 12.06.2024. protiv rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu posl. br. Z-14739/2024 od 22. svibnja 2024. s potvrdom primitka; *prilaže se kao Prilog 1.6.*

Ako se zbog navedene zabilježbe spora osujeti, odgodi ili oteža izdavanje građevinske dozvole i/ili gradnja objekta, tuženik će za svu štetu, koja mu eventualno nastane zbog neosnovanog podizanja ove tužbe i temeljem iste zabilježbe ovog spora, zatražiti posebnom tužbom od tužitelja puni iznos naknade pričinjene štete.

**Tužbeni zahtjev radi utvrđenja da nije sklopljen i da ne proizvodi pravne učinke Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023.**

11) U nastavku odgovora na tužbu tuženici će se izjasniti o svakom od eventualno kumuliranih tužbenih zahtjeva.

Prvim tužbenim zahtjevom u okviru prvog eventualno kumuliranog tužbenog zahtjeva tužitelj traži da se u odnosu na oba tuženika donese presuda kojom će se utvrditi da nije sklopljen i da ne proizvodi pravne učinke Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023., koji je tužitelj, kao prodavatelj sklopio s tuženikom pod I., kao kupcem i tuženikom pod II., kao supotpisnikom,

Obrazloženje ovog tužbenog zahtjeva dano je u točki IX. i X. tužbe, a u bitnome glasi (citao):

*„IX. Tužitelj je pred Naslovljenim sudom već podnio tužbu radi isplate iznosa od 375.000,00 EUR-a protiv ovdje I. Tuženika, a opreza radi, te u slučaju da taj tužbeni zahtjev bude odbijen, Tužitelj podnosi ovu tužbu prema niže postavljenim tužbenim zahtjevima.*

*X. Ukoliko bi u postupku radi isplate sud utvrdio da stranke nisu ugovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a, a uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, te proizlazeći iz svih navoda i dokaza iznesenih u tužbi, stranke nisu postigle suglasje oko bitnog sastojka ugovora – kupoprodajne cijene – zbog čega ugovor između stranaka nije niti nastao.“*

Iz ovih navoda proizlazi da je ovo kolokvijalno rečeno „pričuvna tužba“, kojoj je glavna svrha da zadrži zabilježbu ovog spora u zemljišnim knjigama na nekretnini koju je tužitelj prodao tuženiku pod I., a „glavna“ je tužba kojom tužitelj traži da mu tužitelj pod I. plati 375.000,00 EUR i koju je podnio nakon ove „pričuvne tužbe“, a kod Trgovačkog suda u Zagrebu zavedena je pod posl. brojem P-1102/2024.

**Dokaz:** - Tužba od 21.05.2024. zaprimljena kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl. brojem P-1102/2024; *prilaže se kao Prilog 1.7.*

Naime, tužitelj je mogao „glavnu“ i „pričuvnu“ tužbu objediniti, no tada bi u najmanju ruku bilo upitno može li zatražiti i dobiti zabilježbu spora pokrenutog tužbom radi isplate, jer bi o svim daljnjim eventualno kumuliranim tužbenim zahtjevima, koji se odnose i na knjižna prava, sud odlučivao samo ako ne prihvati tužbeni zahtjev radi isplate.

Upravo zbog toga tužitelj je zaigrao ovu „igricu“ računajući da će zabilježbom spora tuženike dovesti u situaciju da šteta koju bi trpili zbog tijeka ovog spora i njegove zabilježbe u zemljišnim knjigama premaši iznos koji od njih neosnovano traži „glavnom“ tužbom i na taj način dovede tuženike u poziciju da se pokušaju nagoditi radi izbjegavanja daljnje štete.

No, procesno-pravno ovaj spor nije i ne može biti eventualno kumuliran u odnosu na spor pokrenut tužbom radi isplate i u ovom sporu se može i mora suditi bez obzira na ishod spora koji je tužitelj pokrenuo protiv tuženika pod I. radi isplate.

**12)** Nadalje, konstrukcija koju je tužitelj izložio u točki X. tužbe, jednostavno ne funkcionira, jer sama sebi proturječi.

Naime, ako sud utvrdi „*da stranke nisu ugovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a*“, onda nema nikakvog razloga da usvoji tužbeni zahtjev radi utvrđenja da Ugovor od 24.04.2023. nije sklopljen i da ne proizvodi pravne učinke.

Naime, nije se tužitelj pretplatio na sklapanje Ugovora s kupoprodajnom cijenom od 3,5 milijuna EUR niti je to njegovo nasljedno pravo, nego kao što i sam kaže, u slučaju da nije ugovorio kupoprodajnu cijenu s tuženicima od 3,5 milijuna EUR, onda je logična posljedica da je ugovorio onu cijenu koju mu je tuženik pod I. isplatio, a to je 3,125 milijuna EUR i nema nikakvog razloga da se ugovor koji su obje strane u cijelosti i u skladu sa ugovorenim odredbama ispunile smatra ugovorom koji nije sklopljen i koji ne proizvodi pravne učinke.

Drugačiji zaključak ne može proizaći ni iz tvrdnji tužitelja da je on razumio, imao namjeru, znao, bio uvjeren da je „*moguće ishoditi lokacijsku dozvolu minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno*“, odnosno „*kako je na predmetnoj nekretnini moguća izgradnja objekta minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno*“, jer sva ta tužiteljeva razmišljanja, razumijevanja, namjere, znanja, uvjerenja i mogućnosti nisu pretočena u odredbe Ugovora koji je sklopio s tuženicima, a što je sve detaljno i precizno gore obrazloženo.

Prema tome, ne može se na temelju tužiteljevog tijeka misli suditi o tome što je ugovorio i što mu se od toga što je ugovorio ne poklapa s njegovim unutarnjim svijetom, bez obzira koliko je taj svijet bogat ili bremenit. Jednostavno tako ne funkcionira ugovorno pravo i pravna sigurnost u pravnom prometu.

Moglo bi se još dodati da tužitelj, ako je svoje želje želio izraziti u ugovoru, trebao pažljivo isti pročitati i uskladiti sa svojim namjerama, prije nego ga je potpisao, a ne naknadno, nakon što je i u ANEKS-u od 10.05.2023. potvrdio sve ono što je sadržano u Ugovoru od 24.04.2024., po pravomoćnosti lokacijske dozvole, koja nema za tužitelja dovoljno kvadratnih metara nadzemno, tražiti da se ono što je ugovorio utvrdi da nije ugovorio i da nema nikakvog učinka.

Stoga, potpuno su irelevantni za ovaj spor dokazni prijedlozi, koji se bez ikakvog razumnog razloga gomilaju u tužbi, za saslušanje svjedoka, kao što je javni bilježnik koji je samo ovjerio potpis na Ugovoru i ANEKS-u i svjedoka Dražena Plevko iz Zagreba, za kojeg tužitelj nije

naveo u kakvoj je svezi s Ugovorom niti o čemu bi relevantnom za ovaj spor trebao svjedočiti, pa nadalje dokazni prijedlozi za izvođenjem građevinskog vještačenja, geodetskog vještačenja, financijskog vještačenja, a da se uopće ne navodi na koje se okolnosti predlažu ova vještačenja, jer nijedan od ovih dokaznih prijedloga ne može izmijeniti jasnu i nedvojbenu činjenicu, koja se ostvarila, a predviđena je člankom 3. st. 2. toč. 3. Ugovora od 24.04.2023. s ANEKS-om od 10.05.2023.: **u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, Kupac neće biti u obvezi isplatiti Prodavatelju navedeni dodatni iznos.**

Pravomoćnom lokacijskom dozvolom od 04.04.2024. određeni su lokacijski uvjeti prema kojima je ukupna građevinska bruto površina nadzemno 9922,80 m<sup>2</sup>, što je manje od 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, koliko iznosi minimalna izgradivost potrebna za nastanak obveze na isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR, čiju isplatu tužitelj bez ikakve činjenične i pravne osnove traži od tuženika pod I. u parnici posl. br. P-1102/2024.

Isključiva svrha ovog gomilanja suvišnih i za spor nebitnih dokaznih prijedloga je da tužitelj što više odulji trajanje ovog spora, koji je zabilježen u zemljišnim knjigama, kako bi se tuženika pod I. omelo u razvoju projekta za koji je izdana lokacijska dozvola.

### **Tužbeni zahtjev radi poništenja Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023.**

**13)** Slijedećim eventualno kumuliranim tužbenim zahtjevom tužitelj traži poništenje Ugovora od 24.04.2023., a obrazloženje ovog zahtjeva izlaže u točki XII. tužbe i to kako slijedi (citat):

*„XII. Budući je Tuženik izazvao zabludu kod Tužitelja oko toga da ima namjeru ishoda lokacijske dozvole na predmetnoj nekretnini minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno, a što su stranke ugovorile kao okolnost o kojoj ovisi isplata dodatne kupoprodajne cijene u iznosu od 375.000,00 EUR-a, te ga održavao u toj zabludi budući je Tužitelj čitavo vrijeme smatrao da I. Tuženik nastoji ishoditi takvu lokacijsku dozvolu, kako je među strankama i bilo dogovoreno, to je I. Tuženik održavao Tužitelja u zabludi o okolnosti o kojoj utječe bitan sastojak ugovora o kupoprodaji – kupoprodajna cijena.“*

Tužitelj, dakle, tvrdi da je postojao dogovor da će tuženik pod I. „nastojati ishoditi lokacijsku dozvolu na predmetnoj nekretnini minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno“, a gdje i kada bi takav dogovor bio postignut i evidentiran tužitelj ne navodi.

S obzirom da su stranke sve svoje dogovore unijele u Ugovor od 24.04.2023. i ANEKS ovog Ugovora od 10.05.2023., onda je logičan zaključak da ono što nije sadržano u predmetnom Ugovoru i njegovu ANEKS-u nije ni dogovoreno.

Uostalom stranke su u članku 15. Ugovora od 24.04.2023. ugovorile slijedeće:

„Ugovorne strane su pažljivo pročitale cjeloviti tekst ovog Ugovora, te su suglasne da je u njegovim odredbama u potpunosti sadržana njihova prava i ozbiljna volja, nakon čega ga, u znak prihvata svih prava i svih obveza koje iz Ugovora proizlaze, vlastoručno potpisuju, te ga proglašavaju za potpisnike pravno obvezujućim.“

Prema tome, ako je u Ugovoru sadržana prava i ozbiljna volja stranaka, onda bi i dogovor o tome da bi tuženik pod I. bio dužan „*nastojati ishoditi lokacijsku dozvolu na predmetnoj nekretnini minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno*“ trebao i morao biti sastavni dio tog Ugovora, međutim Ugovor niti njegov ANEKS ne sadrže odredbu o takvoj obvezi tuženika pod I.

Također, u čl. 14. st. 3. Ugovora od 24.04.2023. stranke su ugovorile kako slijedi:

„Sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora valjane su samo i jedino ukoliko su iste sastavljene u pisanom obliku i ukoliko su ih potpisale obje Ugovorne strane.“

Stoga, bilo kakva izmjena ili dopuna Ugovora, ako nije u pisanom obliku i ako je nisu potpisale obje ugovorne strane nije obvezujuća, pa tako ni dogovor za koji tužitelj tvrdi da bi navodno postojao o tome da će tuženik pod I. nastojati ishoditi lokacijsku dozvolu minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup>BRP nadzemno, sve kada bi i postojao, a ne postoji, s obzirom da nije sastavljen u pisanom obliku i nisu ga potpisale obje ugovorne strane ne bi mogao dopuniti ili izmijeniti Ugovor koji su stranke sklopile 24.04.2023. i ANEKS istog Ugovora od 10.05.2023.

Tuženik pod I. ni na koji način nije uvjeravao tužitelja niti se tuženik pod I. obvezao tužitelju da će nastojati ishoditi lokacijsku dozvolu za izgradnju na kupljenoj nekretnini, kojim bi se odredili lokacijski uvjeti za veličinu građevine od minimalno 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno.

No, u slučaju da se izda lokacijska dozvola minimalne izgrađivost 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, ugovoreno je da će tuženik pod I., kao kupac, isplatiti tužitelju dodatni iznos kupoprodajne cijene od 300.000,00 EUR uvećano za PDV.

Prema tome, tužitelj nije mogao biti u zabludi oko toga je li namjera tuženika pod I. ishoditi lokacijsku dozvolu minimalne izgrađivost 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, jer se tuženik pod I. nije obvezao da će to učiniti, pa stoga nije ni mogao dovesti tužitelja u zabludu za koju on tvrdi da je postojala na njegovoj strani, a da ju je tuženik izazvao.

Dakle, drugi eventualno kumulirani tužbeni zahtjev radi poništenja Ugovora nije osnovan i valja ga u cijelosti odbiti.

#### **Tužbeni zahtjev radi utvrđenja ništetnosti Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023.**

14) Konačno, tužiteljev treći eventualno kumulirani zahtjev zasniva se na slijedećoj tvrdnji tužitelja (citat):

*„Budući da je do sklapanja Ugovora o kupoprodaji došlo potencijalno i poduzimanjem radnji koje čine obilježja kaznenog djela, to bi takav ugovor bio sklopljen protivno prisilnom propisu, kao i moralu društva, zbog čega bi takav ugovor bio ništetan.“ (točka XIV. tužbe)*

Što bi u konkretnom slučaju trebale biti „radnje koje čine obilježja kaznenog djela“, kako bi takve radnje „potencijalno dovele do sklapanja Ugovora o kupoprodaji“ i bi li to onda činilo Ugovor ništetnim, jer bi bio protivan moralu i/ili prisilnom propisu, sve su to pitanja koja izazivaju citirane tvrdnje tužitelja.

Stoga, ovaj niz kondicionalnih rečenica na kojima tužitelj zasniva svoj tužbeni zahtjev, slični uvodu u neku diletantsku krimi priču, a nema nikakve veze ni s realnošću niti s ozbiljnim, na činjenicama i dokazima utemeljenom tužbenom zahtjevu.

O takvim tvrdnjama, koje tužitelj iznosi, ne može se raspravljati u sudskom postupku, a nema ni potrebe o tome raspravljati, jer je očigledno da je ovaj tužbeni zahtjev zasnovan na paušalnim, izmišljenim, posve neodređenim i nedokazanim tvrdnjama, pa se stoga predlaže da se i ovaj tužbeni zahtjev odbije u cijelosti.

Ovaj tužbeni zahtjev i njegovo obrazloženje zorno pokazuju da je glavni cilj cjelokupne tužbe da tužitelj održi zabilježbu spora koju je pribavio na temelju ovog utuženja, a ne bi li na taj način pričinio tuženiku pod I. štetu zaustavljanjem ili oduživanjem projekta izgradnje na nekretnini koju je prodao tuženiku pod I., a za koji je primio u cijelosti ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 3.175.000,00 EUR.

Krajnji je pak cilj tužitelja da dovede tuženika pod I. u situaciju kada bi suočen s štetom i gubicima koju trpi zbog zabilježbe spora, bio prisiljen birati između dva zla, zastoja projekta ili plaćanja iznosa, kojeg ne duguje, a koji tužitelj neosnovano potražuje tužbom koju je podnio protiv njega u parnici pred istim sudom posl. br. P-1102/2024.

**15)** Tužbeni zahtjevi koji se ponavljaju u svakom od tri eventualno kumulirana tužbena zahtjeva, a kojima tužitelj traži protiv tuženika pod I.: (1) da sud odredi uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja, br. Z-11368/2023, brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama zkč. br. 1025/1 k.o. BLATO NOVO sa imena tuženika uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist tužitelja ili (2) da sud presudom naloži zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu provedbu uspostave zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Rješenja, br. Z-11368/2023, brisanjem prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama zkč. br. 1025/1 zk. ul. 50143 k.o. BLATO NOVO sa imena tuženika uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist tužitelja, u potpunosti ovise o tome je li osnovan tužbeni zahtjev radi utvrđenja da Ugovor od 24.4.2023. nije sklopljen i da ne proizvodi pravne učinke, odnosno tužbeni zahtjev radi poništenja istog Ugovora, odnosno tužbeni zahtjev radi utvrđenja da je predmetni Ugovor ništetan.

Stoga, kada sud odbije svaki od ova tri eventualno kumulirana zahtjeva posljedično će odbiti i ovim zahtjevima pripadajuće tužbene zahtjeve radi brisanja prava vlasništva s imena tuženika pod I. i uknjižbe istog u korist tužitelja na nekretnini, koja je predmetom prodaje po Ugovoru od 24.04.2024.

16) Stoga, tuženici predlažu da sud kao što je gore predloženo rješenjem odredi adekvatnu vrijednost predmeta spora za svih 9 tužbenih zahtjeva koje je tužitelj postavio protiv tuženika pod I. i za sva tri tužbena zahtjeva koje je tužitelj istaknuo protiv tuženika pod II. te da sud što je prije moguće zakaže pripremno ročište u ovoj parnici.

Nadalje, tuženici se protive kao potpuno irelevantnim i nebitnim za ovaj spor dokaznim prijedlozima tužitelja za saslušanje svjedoka javnog bilježnika Kristiana Hukelja i svjedoka Dražena Plevko, a protive se i dokaznim prijedlozima za izvođenjem građevinskog vještačenja, geodetskog vještačenja i financijskog vještačenja, s obzirom da tužitelj nije naveo na koje okolnosti predlaže ova vještačenja, a osobito zbog toga što nijedan od ovih dokaznih prijedloga ne može izmijeniti jasnu i nedvojbenu činjenicu da **nije ispunjen uvjet**, koji su stranke ugovorile člankom 3. st. 2. toč. 3. Ugovora od 24.04.2023. s ANEKS-om od 10.05.2023 za isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od 300.000,00 EUR uvećano za PDV, a to je **pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno**.

Slijedom svega iznesenog, tuženik pod I. i tuženik pod II. u cijelosti se protive svim tužbenim zahtjevima iz tužbe, obzirom su neosnovani te tuženici predlažu da se nakon provedene glavne rasprave svi tužbeni zahtjevi odbiju i u korist tuženika pod I. i tuženika pod II. dosude parnični troškovi kako slijedi:

Nalaže se tužitelju da, u roku od 15 dana, naknadi tuženiku pod I. i tuženiku pod II. parnične troškove zajedno sa zateznim kamatama od dana donošenja prvostupanjske presude pa sve do isplate, po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za tri postotna poena.

U Zagrebu 3. srpnja 2024.

Tuženik pod I.  
i Tuženik pod II.  
po punomoćniku:

Vladimir  
Penezić

Digitally signed  
by Vladimir  
Penezić  
Date: 2024.07.03  
16:27:40 +02'00'

**Na posl. br. P-1101/2024**

**TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU**

**Tužitelj:** ARENA TOWER d.o.o., OIB: 49198891218, Ulica kneza Branimira 71/A, Zagreb, kojeg zastupa Goran Vujanić, odvjetnik iz Zagreba, Amruševa ulica 8

**Tuženici :** I. LAUREL NEKRETNINE d.o.o., OIB: 24234822053, Radnička cesta 180, Zagreb i  
II. Lovorko Milošević, Zagreb, Trnjanska cesta 63, OIB: 12405262964, oboje zastupani po Vladimiru Peneziću, odvjetniku iz Odvjetničkog društva PENEZIĆ I PARTNERI d.o.o., Zagreb, Strojarska cesta 22

**Radi:** utvrđenja i dr.

**PODNEŠAK TUŽENIKA**

- dvostruko

1) Tuženici se ovim podneskom očituju na podnesak tužitelja od 12.08.2024.

Tužitelj i tuženik pod I. su u čl. 3. st. 2. toč. 3. Aneksa Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 10.05.2023. ugovorili uvjetnu isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene od 300.000,00 EUR uvećano za PDV, a tužitelj tumači ovaj uvjeta u svom podnesku od 12.08.2024. kako slijedi (citat):

*„Nejasnost predmetne ugovorne odredbe (kako u ugovoru tako i u aneksu) proizlazi iz činjenice da je s jedne strane nelogično da bi stranke ugovorile kupoprodajnu cijenu, koja bi naknadno bila umanjena i ovisila samo o volji I. Tuženika, a s druge strane, i iz činjenice da i sam Tuženik tvrdi da je kupoprodajna cijena ovisila o budućem neizvjesnom događaju, koji uopće nije bio neizvjestan – tj. smatra da se radi o odredbi sa uvjetom, koji uopće ne može*

predstavljati uvjet (barem ne onako kako ga Tuženici tumače).“ (točka IV. podneska od 12.08.2024.)

2) Ovo tuženikovo tumačenje ugovorenog uvjeta je u protivnosti s odredbama čl. 3. st. 1. i čl. 3. st. 2. toč. 3. Aneksa Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 10.05.2023., koji glase:

**"(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za nekretninu iz članka 1. ovog Ugovora u iznosu od 2.500.000,00 EUR-a (slovima: dva milijuna petsto tisuća eura) uvećano za pripadajuće poreze, a koji iznos će Kupac isplatiti sukladno odredbama ovog Ugovora." (čl. 3. st.1.)**

**„Nakon pravomoćnosti lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno, Kupac će isplatiti Prodavatelju dodatni iznos od 300.000,00 EUR (slovima: tri stotine tisuća eura) uvećan za PDV u roku od 7 (sedam) dana u odnosu na ugovoreni iznos kupoprodajne cijene iz stavka (2) ovog članka, dok u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno, Kupac neće biti u obvezi isplatiti Prodavatelju navedeni dodatni iznos.“ (čl. 3. st.2. toč. 3.)**

Iz citiranih odredbi je evidentno slijedeće:

- (i) ugovorena kupoprodajna cijena za nekretninu iznosi 2.500.000,00 EUR-a (slovima: dva milijuna petsto tisuća eura) uvećano za pripadajuće poreze,
- (ii) dodatni iznos kupoprodajne cijene je 300.000,00 EUR uvećano za PDV,
- (iii) dodatni iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 300.000,00 EUR uvećano za PDV tuženik pod I. dužan je isplatiti ako je ishoda pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno,
- (iv) dodatni iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 300.000,00 EUR uvećano za PDV tuženik pod I. nije u obvezi isplatiti ako se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno.

3) Dakle, ništa nije i ne može biti nejasno u citiranim odredbama, a tužiteljeve interpretacije, koje se zasnivaju na pogrešnom prikazivanju i navođenju ovih odredbi, namjerno nastoje iskriviti i dovesti u pitanje ono što je nedvojbeno jasno ugovoreno između stranaka predmetnog Ugovora.

Konkretno, tužitelj tvrdi da su stranke ugovorile **umanjenje ugovorene kupoprodajne cijene** ako se ne ishodi pravomoćna lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m2 BRP nadzemno, što je očito pogrešna interpretacija, jer stranke su ugovorile kupoprodajnu cijenu u iznosu od 2.500.000,00 EUR uvećano za poreze, a iznos od 300.000,00 EUR uvećano za PDV ugovoren je kao **dodatni iznos kupoprodajne cijene** ako se ispuni ugovoreni uvjet. **Dakle, ovaj dodatni iznos nikako nije umanjenje, nego je uvjetno povećanje kupoprodajne cijene.**

Nadalje, nadležno tijelo izdaje lokacijsku dozvolu i zbog toga nije izvjesno hoće li usvojiti zahtjev za izdavanjem lokacijske dozvole i izdati je, a ako je izda koje će lokacijske uvjete

istom odrediti pa je stoga ishodište lokacijske dozvole budući i neizvjestan događaj, što odgovara pretpostavkama koje su člankom 297. Zakona o obveznim odnosima određene za sklapanje ugovora pod uvjetom.

4) Konačno, u ugovornoj odredbi o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene nije određeno da je tuženik pod I. obvezan zatražiti izdavanje lokacijske dozvole.

Stoga, tužitelj, kao prodavatelj nekretnine, nema osnov niti za tvrdnju da je tuženik pod I. bio dužan zahtijevati izdavanje lokacijske dozvole prema kojoj bi bili određeni lokacijski uvjeti od minimalno 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno.

U protivnom stranke bi ugovorile rok u kojem bi tuženik pod I. bio dužan zatražiti izdavanje lokacijske dozvole i posljedice koje bi nastupile za slučaj da tuženik pod I. ne ispuni takvu obvezu u ugovorenom roku. No, takve odredbe stranke nisu ugovorile.

Također, odredba članka 3. st. 2. toč. 3. Ugovora sadrži rečenicu: „...**u slučaju da se ne ishodi pravomoćna lokacijska dozvola minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, Kupac neće biti u obvezi isplatiti Prodavatelju navedeni dodatni iznos.**“

Dakle, postojanje lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno je jedini slučaj u kojem bi nastala obveza tuženika pod I. na isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene i to nakon pravomoćnosti takve lokacijske dozvole, što znači da svi ostali slučajevi u kojima se ne ishodi lokacijska dozvola ne proizvode obvezu tuženika da tužitelju isplati dodatni iznos kupoprodajne cijene. U ostale slučajeve po naravi stvari spada i slučaj kada ne postoji lokacijska dozvola.

U protivnom bi, tužitelj, kao prodavatelj, faktično bio ovlašten određivati kako će izgledati buduća građevina na nekretnini koju je prodao, a za koju se traži lokacijska dozvola i to usprkos tome što nije vlasnik predmetne nekretnine.

5) S druge strane vrijednost nekretnine na kojoj bi bila izgrađena građevina od minimalno 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno po svemu sudeći bi bila veća od vrijednosti nekretnine na kojoj bi bila izgrađena građevina s manje od 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, pa su stranke imajući u vidu takvu okolnost ugovorile da ako se ishodi lokacijska dozvola i ako se njome odrede lokacijski uvjeti za građevinu minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, da bi u tom slučaju prodavateljev udio u tako pretpostavljenoj budućoj većoj vrijednosti nekretnine iznosio dodatnih 300.000,00 EUR uvećano za PDV, koji bi mu tuženik pod I. bio dužan isplatiti kao dodatni iznos kupoprodajne cijene nakon pravomoćnosti lokacijske dozvole minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno.

No, o tome kolika će biti veličina i kakav će biti oblik građevine za koju bi se ishodište lokacijska dozvola ovlašten je odlučiti jedino tuženik pod I., kao kupac i vlasnik kupljene nekretnine te potencijalni investitor buduće izgradnje. Naime, razumljivo je da se troškovi izgradnje građevine povećavaju s veličinom građevine, pa je tužiteljevo inzistiranje na tome da

je na nekretnini moguće izgraditi građevinu minimalne izgradivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno i da iz toga proističe obveza tuženika da ishodi lokacijsku dozvolu za građevinu minimalne 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno ne samo protivno ugovorenoj odredbi o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene, nego je u suprotnosti s pravnim značajem i svrhom ugovora o kupoprodaji.

Naime, prema članku 376. Zakona o obveznim odnosima ugovorom o kupoprodaji prodavatelj se obvezuje predati kupcu stvar u vlasništvo, a kupac se obvezuje platiti mu cijenu. Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima (članak 30. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

Dakle, jasno je da tuženik pod I. kao kupac i vlasnik nekretnine ima puno pravo da s tom nekretninom „čini što ga je volja“, pa tako i da za nju traži lokacijsku dozvolu ili da je ne traži i da sam određuje veličinu građevine za koju će eventualno tražiti lokacijsku dozvolu, a tužitelj, kao prodavatelj, sklapanjem Ugovora o kupoprodaji nekretnine i Aneksa istom nije za sebe zadržao ili osigurao pravo određivati hoće li i pod kojim uvjetima tuženik pod I., kao kupac, zatražiti izdavanje lokacijske dozvole.

6) Tužitelj je svoje interpretacije ugovorne odredbe o dodatnom iznosu kupoprodajne cijene od 300.000,00 EUR uvećano za PDV pokušao povezati s tužbenim zahtjevima koje je postavio u tužbi slijedećom rečenicom (citirano):

*„Namjera (stvarna volja) stranaka je osnovna pretpostavka nastanka pravnog odnosa, jer ukoliko stranke nisu postigle suglasje oko bitnog sastojka ugovora, ugovor nije niti sklopljen, odnosno ako kod neke stranke postoji kakva mana volje ista utječe na valjanost ugovora.“* (točka V. podneska od 12.08.2024.)

U tužbi prvim tužbenim zahtjevom tužitelj traži utvrđenje da nije sklopljen i da ne proizvodi pravne učinke Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023. i taj tužbeni zahtjev temelji na čl. 247. Zakona o obveznim odnosima (dalje ZOO), koji određuje da je ugovor je sklopljen kad su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora.

Tužitelj u tužbi tvrdi (citirano):

*"...(Tužitelj smatra da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 3.500.000,00 EUR-a, a I. Tuženik da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 3.125.000,00 EUR-a), tada ugovorne strane nisu postigle niti suglasje oko bitnog sastojka ugovora o kupoprodaji, zbog čega ugovor uopće nije sklopljen."* (točka IX. tužbe)

Iz citiranih ugovornih odredbi čl. 3. st. 1. i čl. 3. st. 2. toč. 3. Aneksa Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 10.05.2023., jasno je da su stranke ugovorile kupoprodajnu cijenu za nekretninu u iznosu od 2.500.000,00 EUR-a (slovima: dva milijuna petsto tisuća eura) uvećano za pripadajuće poreze, dakle cijenu od 3.125.000,00 EUR, koja se pod uvjetom ishođenja

pravomoćne lokacijske dozvole minimalne izgrađivosti 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno povećava za dodatni iznos od 300.000,00 EUR uvećano za PDV, dakle za dodatnih 375.000,00 EUR.

Člankom 319. st. 1. ZOO propisano je da se odredbe ugovora primjenjuju onako kako glase.

Prema tome, nebitno je što tužitelj, više od godinu dana nakon što je sklopio predmetni Ugovor s tuženicima, odjednom smatra da je ugovorio kupoprodajnu cijenu od 3.500.000,00 EUR, a ne kupoprodajnu cijenu od 3.150.000,00 EUR, koja se može, ali i ne mora, povećati za dodatni iznos od 375.000,00 EUR, ovisno o ispunjenju ugovorenog uvjeta, jer tužiteljeve tvrdnje su u suprotnosti s odredbama ugovora koji je sklopio.

Bitni sastojak Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24.04.2023. je kupoprodajna cijena za nekretninu u iznosu od 2.500.000,00 EUR-a (slovima: dva milijuna petsto tisuća eura) uvećano za pripadajuće poreze, dakle cijena od 3.125.000,00 EUR.

Dodatni sastojak istog Ugovora je uvjetno ugovoren dodatni iznos kupoprodajne cijene od 300.000,00 EUR (slovima: tri stotine tisuća eura) uvećan za PDV. Ovaj uvjetno ugovoreni dodatni iznos kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR nije bitan sastojak ugovora, jer predstavlja dodatak na ugovoreni iznos kupoprodajne cijene.

Stoga, nema nikakve potrebe istraživati koje su bile namjere stranaka, a kako to predlaže tužitelj oslonom na članak 319. st. 2. ZOO, jer se ova odredba primjenjuje isključivo u slučaju ako je u pitanju sporna odredba. Naime, ona glasi:

Pri tumačenju spornih odredbi ne treba se držati doslovnog značenja pojedinih izričaja, već treba istraživati zajedničku namjeru ugovaratelja i odredbu tako razumjeti kako to odgovara načelima obveznog prava utvrđenim ovim Zakonom. (čl. 319. st. 2. ZOO)

Odredba čl. 3. st. 1. Aneksa Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 10.05.2023. je posve jasna, pa stoga nema potrebe niti razloga istraživati kakva je bila zajednička namjera stranaka kada su ugovorile da je kupoprodajna cijena za nekretninu iznos od 2.500.000,00 EUR-a (slovima: dva milijuna petsto tisuća eura) uvećano za pripadajuće poreze, dakle cijena od 3.125.000,00 EUR.

To što tužitelj nastoji učiniti ovu odredbu spornom tvrdeći da su stranke ugovorile cijenu od 3.500.000,00 EUR, koja bi navodno „*naknadno bila umanjena*“ za 375.000,00 EUR, nije pitanje zajedničke namjere stranaka kod sklapanja Ugovora, nego pogrešnog čitanja i očigledno iskrivljenog tumačenja odredbe čl. 3. st. 1. i čl. 3. st. 2. toč. 3. Aneksa Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 10.05.2023., dakle očito je da nije posrijedi nerazumijevanja onoga što su stranke ugovorile.

7) U podnesku od 12.08.2024. tužitelj nije naveo osim onih u tužbi, druge ili drugačije tvrdnje na kojima zasniva svoje tužbene zahtjev radi poništenja ugovora, odnosno radi utvrđenja ništetnosti ugovora, pa stoga radi izbjegavanja suvišnog ponavljanja tuženici u svezi s tim eventualno kumuliranim tužbenim zahtjevima ostaju u cijelosti kod odgovora na tužbu.

8) Tužitelj naglašava da iz citiranih odredbi čl. 3. st. 1. i čl. 3. st. 2. toč. 3. Aneksa Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 10.05.2023. ne proizlazi da bi relevantna činjenica za primjenu ovih odredbi bila je li na prodanoj nekretnini zkč. br.1025/1, upisanoj u zk. ul. 50143 k. o. BLATO NOVO, moguća izgradivost objekta minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, a što je sve detaljno obrazloženo u odgovoru na tužbu.

Ni u tužbi niti u podnesku od 12.08.2024. nije obrazloženo zbog čega bi okolnost je li na predmetnoj nekretnini moguća izgradivost objekta minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno bila bitna ili značajna za odlučivanje u ovom sporu, u kojem se traži utvrđenje da Ugovor nije sklopljen, odnosno da se poništava, odnosno da je ništetan.

Stoga, na okolnost je li na prodanoj nekretnini zkč. br.1025/1, upisanoj u zk. ul. 50143 k. o. BLATO NOVO, moguća izgradivost objekta minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno, nije potrebno i suvišno je izvoditi dokaze koje je tužitelj predložio u tužbi, pa tako i dokaze koje tužitelj predlaže u podnesku od 12.08.2024.

Također, nejasno je zbog čega tužitelj predlaže utvrditi tržišnu vrijednost prodane nekretnine i u kakvoj je svezi taj dokazni prijedlog s tužbenim zahtjevima koje je postavio u ovoj parnici.

Nadalje, tužitelj, kao prodavatelj nekretnine, neosnovano tvrdi da je tuženik bio dužan zahtjevati izdavanje lokacijske dozvole prema kojoj bi bili određeni lokacijski uvjeti od minimalno 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno.

Konačno, tužitelj nije obrazložio zbog čega u kontekstu tužbe kojom traži utvrđenje da Ugovor nije sklopljen, odnosno da se poništava, odnosno da je ništetan predlaže dokaz traženjem od Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove podatak o tome je li tuženik zatražio/podnio zahtjev za ishođenje lokacijske dozvole za izgradnju objekta površine minimalno 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemn

U dokaznom prijedlogu za saslušanje svjedoka Mato Marčinković, Zagreb, Goljak 57, tužitelj nije naveo ni na koju okolnost predlaže saslušanje ovog svjedoka i na koji je način svjedok bio u mogućnosti imati saznanja o okolnostima, koje tužitelj (ne)predlaže utvrditi njegovim saslušanjem.

Slijedom navedenog, **tuženici se protive svim dokaznim prijedlozima tužitelja iznesenim u podnesku od 12.08.2024.**, kao irelevantnim, suvišnim i nepotrebnim za presuđenje u ovom sporu i to konkretno, tuženici se protive slijedećim tužiteljevim dokaznim prijedlozima :

- *određivanju građevinskog vještačenja na okolnost visine tržišne vrijednosti nekretnine upisane uzemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, zkč. br.1025/1, u naravi LIVADA LANIŠTE, površine 3772, upisane u zk. ul. 50143, k. o. BLATO,*

- *pregledu nalaza i mišljenja o izgradivosti građevinske čestice, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Vjeka Katića od 09.08.2024. godine,*

- određivanju građevinskog i arhitektonskog vještačenja na okolnost je li na predmetnoj nekretnini bila moguća izgradivost objekta minimalne površine 11.000 m<sup>2</sup> BRP nadzemno,
- traženju službenim putem od Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove podatak o tome je li tuženik zatražio/podnio zahtjev za ishodenje lokacijske dozvole za izgradnju objekta površine minimalno 11.000 m<sup>2</sup> BRP-a nadzemno i
- saslušanju svjedoka Mato Marčinković, Zagreb, Goljak 57.

9) Tužiteljeva tvrdnja da bi tuženik pod I. imao namjeru otuđiti nekretninu, koju mu je tužitelj prodao, bez ikakve je osnove i samo je još jedan u nizu nedokazanih, neosnovanih i/ili irelevantnih navoda i nepotrebnih dokaznih prijedloga, koje je tužitelj za sada iznio, a sve u cilju da oduži ovaj postupak i zabilježbom spora sve do pravomoćnog okončanja spora omete tuženika pod I. u financiranju projekta izgradnje, jer notorno je da nije moguće dobit kredit od banke niti bankarsku garanciju zalaganjem nekretnine na kojoj je upisana zabilježba spora. Dakle, tužiteljeva je namjera vođenjem ovog spora umanjiti vrijednost nekretnine koju je prodao tuženiku pod I. tako da ista ne bude podobna za davanje u zalog i na taj način pričiniti štetu tuženiku pod I.

U cilju odugovlačenja ove parnice tužitelj je predložio i da sud odredi prekid ove parnice do pravomoćnog okončanja parnice kojom traži isplatu od tuženika pod I. iznosa od 375.000,00 EUR i to obrazlaže slijedećom rečenicom:

*„Naprijed navedena tužba se vodi pod br. P-1102/24, i predstavlja i o kojoj ovisi odluka u ovom sporu zbog čega Tužitelj predlaže prekid ovog postupka do pravomoćnog okončanja te parnice.“* (točka III. podneska od 12.08.2024.)

Tužiteljev prijedlog za prekidom ove parnice nije uopće obrazložen, pa je već i iz tog razloga neosnovan.

Ishod parnice radi isplate dodatnog iznosa kupoprodajne cijene nema nikakvog utjecaja na ishod ove parnice i ne predstavlja prethodno pitanje za rješavanje ove parnice i zbog toga sud nema razloga odrediti prekid ovog postupka, nego može donijeti presudu o neosnovanosti svih tužbenih zahtjeva, koje je tužitelj iznio u tužbi.

Nadalje, jasno je da tužitelj smatra da mu pripada dodatni iznos kupoprodajne cijene od 375.000,00 EUR, jer zbog čega bi inače drugom tužbom zahtjeva isplatu ovog iznosa, a time samo potvrđuje da je ovu parnicu pokrenuo iz drugih razloga, a ne zbog toga što stvarno smatra da Ugovor, koji je sklopio s tuženicima, nije sklopljen, odnosno da je pobojan, odnosno da je ništetan. Očito je da je ovu parnicu tužitelj pokrenuo radi objasnog parničenja nastojeći oštetiti tuženika pod I.

Stoga, tuženici se protive prijedlogu za prekidom ove parnice, kao potpuno neosnovanom.

**10)** Tuženici predlažu da, prije svega, sud u skladu s člankom 40. st. st. 3. ZPP-a brzo i na prikladan način rješenjem protiv kojega nije dopuštena posebna žalba odredi vrijednost predmeta spora po svakom pojedinom od tri tužbena zahtjeva sadržana u svakom od tri eventualno kumulirana tužbena zahtjeva i to zasebno za tuženika pod I. i zasebno za tuženika pod II., jer će tada i jedino tada biti jasno koliko iznosi vrijednost predmeta spora po svakom od 9 tužbenih zahtjeva podnesenih protiv tuženika pod I. i po svakom od 3 tužbena zahtjeva podnesena protiv tuženika pod II.

Također se predlaže da sud odredi pripremno ročište i da nakon provedene glavne rasprave tužba bude u cijelosti odbijena i u korist tuženika dosuđeni parnični troškovi.

U Zagrebu, 27. rujna 2024.

Tuženik pod I. i tuženik pod II.  
po punomoćniku :

**Vladimir**  
**Penezić**  
Digitally signed  
by Vladimir  
Penezić  
Date: 2024.09.27  
18:40:49 +02'00'



REPUBLIKA HRVATSKA  
Trgovački sud u Zagrebu  
Zagreb, Kennedyev trg 11

74. P-1101/2024

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu toga suda mr. sc. Maji Josipović, u pravnoj stvari tužitelja ARENA TOWER d.o.o. u stečajju, Zagreb, Ulica kneza Branimira 71A, OIB: 49198891218, kojeg zastupa stečajni upravitelj Mateo Puljić, Split, Vesanovićeve 13, protiv tuženika 1. LAUREL NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 180, OIB: 24234822053, i 2. LOVORKO MILOŠEVIĆ, Zagreb, Trnjanska cesta 63, OIB: 12405262964, koje zastupa punomoćnik Vladimir Penezić, odvjetnik u OD PENEZIĆ I PARTNERI d.o.o. iz Zagreba, Strojarska cesta 22, radi isplate, dana 14. studenog 2024.

#### riješio je

- I. Utvrđuje se kako je 08. studenog 2024. godine nastupio prekid postupka.
- II. Postupak koji je prekinut nastaviti će se kada stečajni upravitelj tužitelja preuzmu postupak ili kad ih sud na prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učine.
- III. Ročište određeno za dan 05. veljače 2025. godine u 09,00 sati neće se održati.

#### Obrazloženje

Sud je utvrdio da je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, broj 98. St-1889/2024-27 od 08. studenog 2024. godine otvoren stečajni postupak nad tužiteljem te da je za stečajnog upravitelja imenovan Mateo Puljić, Split, Vesanovićeve 13.

Slijedom navedenoga, a temeljem članka 212. stavak 1. točka 5. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 114/22; dalje u tekstu: ZPP) riješeno je kao u točki I izreke, dok je temeljem odredbe članka 215 st. 1. ZPP-a riješeno kao u točki II izreke.

U Zagrebu 14. studenog 2024.

Sudac:  
mr. sc. Maja Josipović

Dokument je elektronički potpisan:

MAJA JOSIPOVI

Vrijeme potpisivanja:

14-11-2024

11:51:16

DN:  
C=HR  
O=TRGOVA KI SUD U ZAGREBU  
2.5.4.97=#130D48523337333838313838373732  
L=ZAGREB  
S=JOSIPOVI  
G=MAJA  
CN=MAJA JOSIPOVI



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka.

DNA:

- tužitelju po stečajnom upravitelju
- 1. i 2. tuženiku po pun.
- Odvjetniku: Goran Vujanić, Zagreb, Amruševa ulica 8 – na znanje

Broj zapisa: **9-3086f-1af2d**

Kontrolni broj: **0125a-a8347-5be02**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MAJA JOSIPOVIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.