



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Stručna služba Gradske uprave
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

KLASA: 701-01/24-049/4
URBROJ: 251-01-42/003-24-10
Zagreb, 06.03.2024.g.

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSIK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
ZAGREB 2

07-03-2024

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POSTE

KLASA:

UR. BROJ:

FINA Financijska agencija RC ZAGREB
Ulica grada Vukovara 70, Zagreb
Nadležni Trgovački sud u Zagrebu
St-145/24

Predstečajni vjerovnik: GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, zastupan po Maja Vučić Celčić, mag. iur., službenici Grada Zagreba
Račun Grada Zagreba: Prolazni račun prihoda sudionika
HR3423600001500076919

Predstečajni dužnik: SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o., OIB: 43375729792, Zagreb, Sajmišna cesta 8

PRIJAVA TRAŽBINE

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu otvoren je postupak predstečajne nagodbe nad dužnikom SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o., OIB: 43375729792, Zagreb, Sajmišna cesta 8, te su pozvani vjerovnici da u roku od 21 dana od dana dostave ovog rješenja prijave svoje tražbine nadležnoj jedinici Financijske agencije.

Dospjela i nenaplaćena tražbina Grada Zagreba temeljem dugovanja troška parničnog postupka koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl. br. Ps-110/09 između tužitelja GRADA ZAGREBA i tuženika SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o. radi predaje u posjed odnosno tražbina vjerovnika GRADA ZAGREBA prema stečajnom dužniku SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o. sukladno troškovniku iznosi ukupno 24.406,04 EUR.

Dokaz o postojanju tražbine:

- Troškovnik, tužba, podnesci, zapisnici s ročišta i dokazi o uplati predujmova za vještačenje i sudskih pristojbi u predmetu koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl. br. Ps-110/09

Slijedom navedenoga, prijavljujemo tražbinu Grada Zagreba po navedenoj osnovi u ukupnom iznosu od **24.406,04 EUR**.

Grad Zagreb je oslobođen od plaćanja pristojbe u pravnim stvarima proizašlim iz obavljanja javnih ovlasti propisano čl. 11 St. 1. ZSP-a, koji je stupio na snagu 1.1.2019.



Za Grad Zagreb, punomoćnica
Maja Vučić Celčić, mag. iur.

Na znanje:

- Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, ovdje

Obrazac 3.

FINANCIJSKA AGENCIJA

OIB: 85821130368

Zagreb, Ulica grada Vukovara 70
(adresa nadležne jedinice)

Nadležni Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa St-145/24

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA U PREDSTEČAJNOM POSTUPKU

PODACI O VJEROVNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

GRAD ZAGREB

OIB

61817894937

Adresa / sjedište

TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB

IBAN Grad Zagreb, Prolazni račun prihoda sudionika, HR3423600001500076919

PODACI O DUŽNIKU:

Ime i prezime / tvrtka ili naziv

SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o.

OIB: 43375729792

Adresa / sjedište

Sajmišna cesta 8, Zagreb

PODACI O TRAŽBINI:

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

Trošak parničnog postupka koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl. br. Ps-110/09 između tužitelja GRADA ZAGREBA i tuženika SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o. radi predaje u posjed odnosno tražbina vjerovnika GRADA ZAGREBA prema stečajnom dužniku SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o. sukladno troškovniku iznosi ukupno 24.406,04 EUR.

Iznos dospjele tražbine: 24.406,04 EUR

Glavnica: 24.406,04 EUR

Kamate: EUR

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka
EUR

Dokaz o postojanju tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga)

- Troškovnik, tužba, podnesci, zapisnici s ročišta i dokazi o uplati predujmova za vještačenje i sudskih pristojbi u predmetu koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu pod posl. br. Ps-110/09

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom DA / NE za iznos:

PODACI O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo

Iznos tražbine _____ EUR

Razlučni vjerovnik odriče se prava na odvojeno namirenje **ODRIČEM / NE ODRIČEM**

Razlučni vjerovnik pristaje da se odgodi namirenje iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja **PRISTAJEM / NE PRISTAJEM**

PODACI O IZLUČNOM PRAVU:

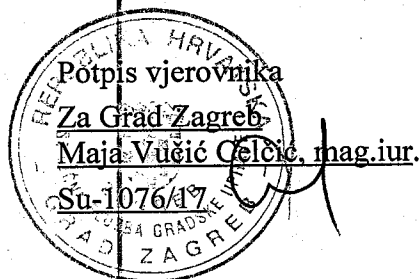
Pravna osnova izlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi izlučno pravo

Izlučni vjerovnik pristaje da se izdvoji predmet na koji se odnosi njegovo izlučno pravo radi provedbe plana restrukturiranja **PRISTAJEM / NE PRISTAJEM**

Mjesto i datum

06.03.2024.g. Zagreb



Broj: GZ-2126 VEZA GZ-2125
Zagreb, 01.03.2024.

Na broj: Ps-110/09

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Tužitelj: Grad Zagreb

Radi: Predaje u posjed

**TROŠKOVNIK TUŽITELJA
GRADA ZAGREBA**

Tužitelj potražuje trošak kako slijedi:

1. Predujam za geodetsko vještačenje	15.902,18 EUR
2. Predujam za pristup vještaka	33,18 EUR
3. Predujam za pristup vještaka	33,18 EUR
Ukupno stvarni izdaci (sudske pristojbe, predujmovi i dr.)	15.968,54 EUR
4. Tužba 18.7.2005. (100 bodova)	200,00 EUR
5. Podnesak 5.11.2008. (100 bodova)	200,00 EUR
6. Podnesak 9.7.2009. (100 bodova)	200,00 EUR
7. Ročište 3.12.2009. (100 bodova)	200,00 EUR
8. Ročište 12.7.2010. (100 bodova)	200,00 EUR
9. Ročište 7.4.2011. (100 bodova)	200,00 EUR
10. Očevid 11.7.2011. (100 bodova)	200,00 EUR
11. Podnesak 23.4.2012. (100 bodova)	200,00 EUR
12. Podnesak 10.5.2012. (100 bodova)	200,00 EUR
13. Podnesak 13.7.2012. (100 bodova)	200,00 EUR
14. Ročište 10.12.2013. (100 bodova)	200,00 EUR
15. Očevid 09.06.2014. (100 bodova)	200,00 EUR
16. Očitovanje 29.4.2016. (100 bodova)	200,00 EUR
17. Ročište 10.5.2016. (100 bodova)	200,00 EUR
18. Ročište 6.11.2017. (100 bodova)	200,00 EUR
19. Podnesak 15.2.2019. (100 bodova)	200,00 EUR
20. Ročište 18.2.2019. (100 bodova)	200,00 EUR
21. Ročište 5.4.2019. (100 bodova)	200,00 EUR
22. Podnesak 8.5.2019. (100 bodova)	200,00 EUR
23. Ročište 6.6.2019. (100 bodova)	200,00 EUR
24. Podnesak 2.7.2019. (100 bodova)	200,00 EUR
25. Ročište 5.11.2019. (100 bodova)	200,00 EUR
26. Ročište 27.1.2020. (100 bodova)	200,00 EUR
27. Podnesak 20.5.2020. (100 bodova)	200,00 EUR
28. Podnesak 19.4.2021. (100 bodova)	200,00 EUR
29. Podnesak 12.9.2022 (25 bodova)	50,00 EUR
30. Ročište 10.10.2022. (100 bodova)	200,00 EUR
31. Ročište 10.02.2023. (100 bodova)	200,00 EUR

32. Podnesak 20.02.2023. (100 bodova)	200,00 EUR
33. Podnesak od 13.4.2023. (25 bodova)	50,00 EUR
34. Ročište 05.10.2023. (100 bodova)	200,00 EUR
35. Podnesak od 18.10.2023. (25 bodova)	50,00 EUR
36. Ročište 14.11.2023. (100 bodova)	200,00 EUR
37. Ročište 22.01.2024. (100 bodova)	200,00 EUR
38. Podnesak od 22.01.2024. (100 bodova)	200,00 EUR
39. Podnesak od 30.01.2024. (100 bodova)	200,00 EUR
Ukupno odvjetnički troškovi (bez PDV-a).....	6.750,00 EUR
PDV (25%)	1.687,50 EUR
Ukupno odvjetnički troškovi (s PDV-om)	8.437,50 EUR
Sveukupno (stvarni izdaci i odvjetnički troškovi).....	24.406,04 EUR

Grad Zagreb po pun.:



**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U ZAGREBU**

**Gradansko upravni odjel
ZAGREB, Trg bana J. Jelačića 6**

BROJ: XX-Pg-DO-328/05
Zagreb, 14. srpnja 2005.
PR/AP

**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ZAGREBU**

TUŽITELJ: GRAD ZAGREB, zastupan po Općinskom državnom odvjetništvu u Zagrebu,
Gradansko-upravni odjel, Zagreb, Trg bana J. Jelačića 6

TUŽENI: SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB, d.o.o., Zagreb, Sajmišna cesta 8

18-07-2005

T U Ž B A

v.p.s. 100.000,00 kn

radi predaje nekretnine

I Tužitelj je vlasnik čestica k.č.br. 74/1, 73, 74/4, 75/1 i dijela k.č.br. 108/2, sve k.o. Jakuševac (stara izmjera dio z.k.č.br. 1301/1, dio z.k.č.br. 1300/1 i dio z.k.č.br. 1303/1 k.o. Jakuševac), ukupne površine 212.000 m².

Dokaz: z. k. izvadak
kopija katastarskog plana
posjedovni list

II Temeljem Zaključka Gradskog poglavarstva, klasa: 940-01/05-01/2, ur.br. 251-01-05-05-2 od 03. 02. 2005. godine tuženiku je odobreno produženje ugovora o zakupu Z-291.

Tuženik je pozvan na zaključenje ugovora o zakupu, ali je odbio zaključiti ugovor.

Dokaz: Zaključak Gradskog poglavarstva
poziv na zaključenje ugovora

Kancel!
Spis uslugiti Grad Zag.

Atprava
Kal. 18.07.05.

III Tuženik bez valjane pravne osnove drži u posjedu nekretninu pod I tužbe, te odbija predati označene nekretnine tužitelju u posjed, tužitelj na osnovi čl. 166. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, predlaže da sud donese

P R E S U D U

Nalaže se tuženiku da preda tužitelju u posjed k.č.br. 74/1, k.č.br. 73, k.č.br. 74/4, k.č.br. 75/1 i dio k.č.br. 108/2 se k.o. Jakuševac (stara izmjera dio z.k.č.br. 1301/1, dio z.k.č.br. 1300/1, dio z.k.č.br. 1303/1 k.o. Jakuševac) ukupne površine 212.000 m2, te naknadi parnični trošak, sve u roku 15 dana.

**ZAMJENIK OPĆINSKOG DRŽAVNOG
ODVJETNIKA**

Petar Roknić

Odvjetničko društvo BUDIN I PENIĆ

ODVJETNICI

GAJEVA 32, ZAGREB, tel:01/4876 580, fax:01/4817 309

DAVORIN BUDIN
TOMISLAV PENIĆ
JELENA CEKIĆ
SILVIJA SKERLEV

odvjetnicko.drustvo.budin.i.penic@zg.t-com.hr

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU	
9	PRIMLJENO
neposr. poštom	05-11-2008 obično prepor.
u pristojba	prim. IVA VUKELIĆ pril. VINKO ARELIĆ kn
BRANIMIR LONČAR	

Poslovni broj: P-6692/05

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD

ZAGREB

TUŽITELJ : GRAD ZAGREB, zastupan po Odvjetničkom društvu Budin i Penić, sa sjedištem u Zagrebu, Gajeva ul.br.32, temeljem generalne punomoći zaprimljene kod naslovljenog suda pod brojem 21 - Su-3042/07

TUŽENIK : SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o., Zagreb, Sajmišna cesta 8, zastupan po direktoru Obad Stjepanu, zastupani po Nevenki Mrčela, odvjetnici u Zagrebu

PODNESEK

4 puta

tužitelja

I/ Tužitelj je za zastupanje u ovom predmetu opunomoćio Davorina Budin, Tomislava Penić, Silvija Skerlev, Ivu Vukelić i Jelenu Cekić, odvjetnike u Odvjetničkom društvu Budin i Penić, sa sjedištem društva u Zagrebu, Gajeva ul.br.32, temeljem generalne punomoći zaprimljene kod naslovljenog suda pod brojem 21 Su-3042/07, pa molimo u buduće sva pismena dostavljati na adresu sjedišta društva.

II/ U odnosu na primljeni odgovor na tužbu, tužitelj se očituje kako slijedi :

1. Tužitelj tužbom traži predaju u posjed zemljišta – kč.br. 74/1; 73; 74/4; 75/1 i dijela kč.br.108/2, sve upisane u k.o.Jakuševac, ukupne površine 212.000 m2, koje je tuženik dobio u zakup temeljem Ugovora o zakupu zaključenog između stranaka dana 15.12.1994., s početkom trajanja zakupa od 01.01.1995. i rokom trajanja zakupa od 10 godina, dakle do 01.01.2005.
2. Po isteku tog ugovora, Grad Zagreb je kao zakupodavac, ponudio Sajmu automobila Zagreb d.o.o. novi ugovor o zakupu, koji je bivši zakupac odbio potpisati i nastavio je koristiti predmetno zemljište bez valjanog pravnog osnova.
3. Iz opisanog razloga je Grad Zagreb, kao tužitelj u ovom postupku, podnio vlasničku tužbu radi predaje nekretnine u posjed.
4. Tuženik u odgovoru na tužbu iznosi tvrdnju da je zakonit i savjestan posjednik predmetne nekretnine i nastavljanje korištenje iste nakon isteka ugovora o zakupu opravdava pravom retencije – zadržanja posjeda do ispunjenja dospelog potraživanja poštenog posjednika prema vlasniku.
5. Svoj pravni stav tuženik zasniva na odredbi članka 164 stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u kojem se izričito navodi : " Zahtijeva li vlasnik da posjednik preda stvar, poštenu posjednik može tražiti naknadu za nužne i korisne troškove koje je imao, te stvar zadržati dok mu oni ne budu neknađeni."

III/ Ovakav pravni stav tuženika, tužitelj osporava i smatra pravno neprihvatljivim iz slijedećih razloga:

- tuženikovu tvrdnj da je i dalje ostao poštenu posjednik - nakon isteka ugovora o zakupu zaključenog na određeno vrijeme i nakon primitka obavijesti i tužbe tužitelja da traži predaju zakupljenog zemljišta u posjed, držimo neosnovanom i **smatramo da je time izgubio status poštenog posjednika;**
- tuženikovu tvrdnju da je imao nužne i korisne troškove oko uređenja predmetnog zemljišta, temeljem kojih smatra da osnovano koristi pravo zadržanja - retencije, do namirenja istih po tužitelju, ne držimo osnovanim, jer **tuženik nije to ničime dokazao niti u tom smislu ima dospjelo potraživanje prema Gradu Zagrebu, jer se ne radi o troškovima koji bi bili korisni i za vlasnika – Grad Zagreb, niti ih je tuženik - Sajam automobila Zagreb d.o.o. od tužitelja – Grada Zagreba, potraživao (članak 164 st.2,3 i 4 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).**
- Kako je od isteka Ugovora o zakupu zaključenog između stranaka, prošlo više od tri godine (ugovor je istekao 01.01.2005.), a tuženik nije istaknuo **potraživanje za naknadu istih prema Gradu Zagrebu, to smatramo da je nastupila zastara potraživanja.**
- Također držimo da u ovom slučaju nisu ispunjeni preduvjeti za aktiviranje instituta prava zadržanja – retencije, jer tuženik - Sajam automobila Zagreb d.o.o., prema Gradu Zagrebu kao tužitelju, nema niti jedno dospjelo potraživanje po osnovi naknade za nužne i korisne troškove, kojim bi mogao pravno opravdati zadržanje zemljišta koje je bilo predmet zakupa.

IV/ Tužitelj predlaže hitno zakazati pripremno ročište za glavnu raspravu, provesti predložene dokaze i predmet zaključiti, te donijeti presudu kojom se tužbeni zahtjev usvaja u cijelosti i tuženika obvezuje na naknadu troškova postupka tužitelju.

Tužitelj po punomoćniku :

Odborničko društvo
EUDIN I PENIĆ
Zagreb, Grjeva 32
Tel. 4876-580 Fax 4876-509

ODVIETNIK
SILVIJE SKERLEV
ZAGREB, Grjeva 32
Tel.: 01/48-76-580, Tel./fax.: 01/48-17-309

Zagreb, 02.07.2009

Naš broj: D693

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Posl. broj: P-6692/05

Pravna stvar:

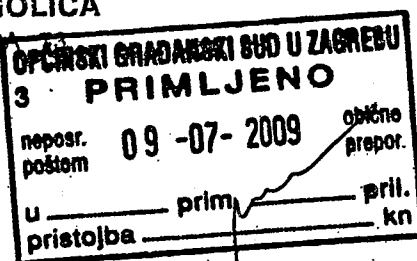
Tužitelj: GRAD ZAGREB, kojeg na temelju specijalne punomoći zastupaju
punomoćnici

ODVJETNICA
LJILJANA NOGOLICA

ZAGREB - ILICA 73

Tuženik: SAJAM AUTOMOBILA d.o.o. Zagreb

Radi: Predaje u posjed



PODNEŠAK TUŽITELJA

VPS 100.001,00 kn

Punomoć, prilozi 2x

I Tužitelj Grad Zagreb obavještava sud da je za zastupanje u rubriciranoj pravnoj stvari opunomoćio odvjetnike Ljiljanu Nogolicu i Zvonka Nogolicu iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Ljiljana Nogolica i Zvonko Nogolica, Zagreb, Ilica 73, te se moli Naslovni sud sva pismena dostavljati na pretince koje izabrani punomoćnici imaju kod Naslovnog suda.

Prilog: punomoć Klasa: 701-01/07-02/1804

II Tužitelj se na navode iz podneska tuženika od 14. siječnja 2009.g. te na istaknuti prigovor prava zadržanja očituje kako slijedi:

A) U ODNOSU NA POSTUPAK OSIGURANJA DOKAZA R1-1513/05

Prigovor prava zadržanja tuženik brani tvrdnjom da prema tužitelju ima potraživanje u iznosu od 25.390.461,36 kn, a koji iznos da je "utvrđen u postupku osiguranja dokaza pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu broj R1-1513/05". Smatra osnov i visinu potraživanja nespornim iz

razloga što je isto u naznačenom postupku utvrđeno rješenjem koje je postalo pravomoćno dana 18. svibnja 2006.g., kao i da tužitelj, koji je u postupku sudjelovao kao protustranka, nije na nalaz i mišljenje vještaka stavio niti jednu primjedbu, niti je na bilo koji način osporio visinu potraživanja.

Tužitelj prvenstveno ističe da **osporava visinu i osnov uvodno naznačenog potraživanja tuženika**, te tuženikove navode i zaključke o postojanju neosporenog i pravomoćno utvrđenog potraživanja u cijelosti smatra neosnovanim i u suprotnosti s odredbama članka 272.-276. Zakona o parničnom postupku.

Naime, prema naznačenim zakonskim odredbama koje reguliraju institut osiguranja dokaza, tužitelj kao protustranka, nije niti imao pravnu mogućnost osporavati bilo rješenje ili vještvo buduću postupak osiguranja dokaza ne završava bilo kakvom odlukom suda, već polaganjem zapisnika o izvedenom osiguranju dokaza, odnosno njegovom dostavom parničnom sudu ako su dokazi izvedeni prije nego je parnični postupak pokrenut, pa protiv takovog zapisnika nije dopuštena žalba.

Stoga je tvrdnja o pravomoćnom rješenju kojim je utvrđeno potraživanje tuženika u potpunosti pravno promašena.

Isto tako, u postupku radi osiguranja dokaza nije dopušteno raspravljati o pravnom odnosu između stranaka tj. ima li predlagatelj pravo i kakvo je to pravo u odnosu prema protustranci, odnosno sudska praksa je jednoznačna u određenju sadržaja takovog postupka u kojem osigurani dokaz nije predmetom analize i ocjene u postupku u kojem je provedeno njegovo osiguranje, nego u eventualnom postupku u kojem će se takav dokaz koristiti. Stoga su tvrdnje tuženika o postojanju nespornog potraživanja uslijed propuštanja tužitelja da istom prigovori pravno neosnovane.

Međutim, ovdje smatramo bitnim istaknuti da je tuženik zatražio osiguranje dokaza u vanparničnom postupku iako je ovaj parnični postupak već bio pokrenut te nisu bili ispunjeni uvjeti (hitnost) koji bi opravdali njegovo provođenje izvan ovog parničnog postupka, a u okviru kojeg bi, u slučaju da je tuženik stavio prigovor postojanja dospjelog potraživanja koje zadržava pred zemljišta u posjed, tužitelj imao mogućnost iznijeti svoje primjedbe i pravne stavove.

B) U ODNOSU NA OSNOVU I VISINU POTRAŽIVANJA TUŽENIKA U IZNOSU OD 25.390.461,36 kn

Tužitelj osporava osnov i visinu naznačenog potraživanja tuženika. U odnosu na osnovu potraživanja koju tuženik temelji na

- ispunjenju obveze iz ugovora o zakupu od 15.12.1994.g. (čl. 3. Ugovora)
- čl. 164. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u nastavku ZV), tužitelj se očituje kako slijedi:

1.) U odnosu na ugovor o zakupu od 15.12.1994.g.

Smatramo u potpunosti pravno neosnovan zaključak tuženika o postojanju ugovorne obveze na naknadu ulaganja obzirom su ugovorne strane pravo na naknadu

za ulaganja ugovorile jedino i samo za slucaj da do prestanka zakupnog odnosa dode voliom zakupodavca prije isteka roka na koji je ugovor zaključen.

Naime, polazeći od odredbe čl. 319 ZOO, za tumačenje odredbe čl. 3. predmetnog ugovora, odlučna je zajednička namjera ugovornih strana koja mora odgovarati osnovnim načelima obveznog prava.

Da su parnične stranke ugovorile naknadu ulaganja samo u slučaju raskida predmetnog ugovora o zakupu, a ne i poslije njegovog prestanka zbog isteka roka na koji je zaključen jasno proizlazi iz dopisa koji je Sajam automobila d.d. uputio Komisiji za davanje u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta, klasa 944-15/93-01/151 od 27.08.1993.g.

Naime, uvidom u naznačeni dopis vidljivo je da je tuženik predložio Komisiji da mu se omogući zaključenje ugovora o zakupu na rok od bar 5 god., s plaćanjem u više rata s obrazloženjem da se «takovo ulaganje ne može amortizirati u jednoj godini». Obzirom da je predmetni ugovor zaključen na rok od deset godina, uz fiksnu zakupninu plativu u ratama, razvidno je da je sporna odredba u ugovoru unesena samo za slučaj da se ugovor raskine prije isteka vremena na koji je zaključen, jer se tada eventualna ulaganja ne bi amortizirala. Da je tome tako razvidno je i iz okolnosti da je predmetna odredba unesena u članak koji govori o vremenu trajanja ugovora.

Daljnji kriterij koji treba primijeniti kod tumačenja sporne odredbe je članak 2. ZOO prema kojemu sloboda ugovaranja obveznih odnosa mora biti u skladu s prisilnim propisima.

Naime, u vrijeme zaključenja predmetnog ugovora o zakupu, pitanje zakupa neizgrađenog građevinskog zemljišta bilo je regulirano Odlukom o građevinskom zemljištu (SL. glasnik br. 42/86) koja je bila donesena temeljem čl. 79. Zakona o građevinskom zemljištu.

Temeljem članka 34. uvodno citirane Odluke o građevinskom zemljištu, Općina je neizgrađeno građevinsko zemljište mogla dati u zakup samo za privremene potrebe do privođenja namjeni određenoj provedbenim urbanističkim planom, slijedom čega se je sukladno stavku 2. istog članka zakupac ugovorom o zakupu morao obvezati da će pri privođenju građevinskog zemljišta namjeni prestati s korištenjem zemljišta te isto predati Općini u stanju u kakvom je dano u zakup bez prava na bilo kakva ulaganja.

Dakle, parnične stranke nisu niti mogle valjano ugovoriti pravo na naknadu za učinjena ulaganja, pa je predmetna odredba protivna prisilnim propisima i kao takva ništava.

Obzirom je pravo zadržanja kao akcesorno pravo ovisno o dospelom i utuživom potraživanju posjednika stvari, ističemo prigovor zastare potraživanja koje je pravno utemeljeno na ispunjenju ugovorne obveze.

Dokaz: - uvid u ugovor o zakupu od 15.12.2004.g.

- uvid u dopis tuženika od 27.08.1993.g. ✓

2.) U odnosu na članak 164. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravim

Uvodno naznačenom zakonskom odredbom regulirano je pravo poštenog posjednika, od kojeg vlasnik zahtijeva predaju stvari, zahtijevati naknadu za nužne i korisne troškove kao i pravo zadržati stvar dok mu ti troškovi ne budu nadoknađeni.

Obzirom su tuženiku, temeljem ugovora o zakupu od 15.12.1994.g., koji je prestao va-
dana 01.01. 2005.g. dane u zakup nekretnine u ukupnoj površini od 121.000,00 m2 dok se
predmetnom tužbom traži u posjed ukupno 212.000,00 m2, razvidno je da je tuženik određene
nekretnine i to u površini od 91.000,00 m2 držao u posjedu (a i danas ih drži) i koristi bez
ugovora odnosno valjane pravne osnove, pa je u odnosu na te nekretnine od samog početka
posjedovanja nepošteni posjednik.

Dakle, za sve nekretnine koje nisu bile obuhvaćene ugovorom, i za koje tuženik nije
plaćao zakupninu, Saiaam automobila d.o.o. ie nepošten posjednik i kao takav ne može s
uspjehom zadržati zahtjev tužitelja na predaju u posjed tog dijela nekretnina (čl. 165 st.4
ZV). niti ima pravo na naknadu nužnih i korisnih troškova odnosno ulaganja koja su eventualno
izvršena.

Shodno tome, u odnosu na te nekretnine neutemeljen je nalaz i mišljenje vještaka ing.
Davorina Štengla obzirom je isti u procjenu ulaganja uključio i one dijelove katastarskih čestica
naznačenih u ugovoru koje tuženiku nisu dane u zakup, zatim k.č.br. 108/2 k.o. Jakuševac koja
nije bila predmet ugovora o zakupu, sveukupno u površini od 91.000,00 m2.

Naime, ugovorom o zakupu iz 1994.g. (članak 1. ugovora) dano je tuženiku u zakup
zemljište obuhvaćeno uvjetima uređenja prostora izdanim za rekonstrukciju sajma rabljenih
automobile i robe u Jakuševcu Klasa: 350-05/90-01/1449 od 19.04.1991.g. i Klasa: 350-05/02-
01/48 od 17.08.1992.g. Sukladno navedenim uvjetima izrađen je parcelacijski elaborate RN
424/95 kojim su od katastarskih čestica navedenih u ugovoru (cijelih ili u dijelovima) formirane
nove čestice pa je uređenje sajmišnog prostora predviđeno na novoformiranoj čestici oznake
k.č.br. 74/1 k.o. Jakuševac, površine 165.887 m2, a na kojoj je predviđeno parkiranje
automobile, prostor za prodaju rabljene robe te postavljanje pet manjih montažnih privremenih
objekata ugostiteljske namjene te jedan manji montažni objekt namjenjen za upravu Sajma. Za

postavljanje montažnih objekata izdano je Rješenje Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Klasa: UP/I-363-02/92-01/301.

Dokaz:: - uvid u uvjete uređenja prostora Klasa: 350-05/90-01/1449 od 19.04.1991.g. i Klasa: 350-05/02-01/48 od 17.08.1992.g.

- uvid u rješenje Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze Klasa: UP/I-363-02/92-01/301 od 2.09.1992

-uvid u parcelacijski elaborat R.N. 424/95 k.o. Jakuševac

-uvid u kopiju katastarskog plana i ortofoto

Preostale čestice formirane R.N. 424/95 bile su predviđene za pristupne prometnice i to k.č.br. 73, k.č.br. 74/2 i k.č.br. 75/3, sve k.o. Jakuševac dok je na k.č.br. 74/4 k.o. Jakuševac, površine 45.613 m² predviđeno parkiranje automobila.

Dakle, iako je ugovorom o zakupu tuženiku dano zemljište u površini od 121.000 m², a koje je odgovaralo dijelu novoformirane k.č.br. 74/1 k.o. Jakuševac koja je imala površinu od 165.887 m², on je koristio cijelu k.č.br. 74/1 k.o. Jakuševac, zatim k.č.br. 74/4 u površini od 45 613 m², k.č.br. 73 površine 10965 m², k.č.br. 75/1 površine 20 429, k.č.br. 72/4 u površini od 3840 m², te dio k.č.br. 108/2 k.o. Jakuševac u površini od 10.149 m dakle, sveukupno površinu od 256.883 m². Ovu površinu je tuženik koristio sve do rujna 2003.g. kada je dio k.č.br. 74/1 k.o. Jakuševac u površini od 44.883 m² predao u posjed trgovačkom društvu Čistoća d.o.o., tako da sada tuženik koristi ukupno 212.000 m².

Naime, Ugovorom sklopljenim između Grada Zagreba i Čistoće d.o.o. od 26.09.2003.g. Grad Zagreb je na Čistoću prenio pravo vlasništva k.č.br. 74/17 k.o. Jakuševac u površini od 44.883 m², a koja je čestica formirana parcelacijskim elaboratom RN 162/2002 od dijela k.č.br. 74/1 k.o. Jakuševac čime je smanjena površina k.č.br. 74/1 k.o. Jakuševac na 121.004 m² a koju i dalje koristi tuženik.

Nadalje, iz Sporazuma koji je tuženik zaključio s Čistoćom d.o.o. (danas Zagrebački holding d.o.o., Podružnica Čistoća) dana 20.11.2003.g. razvidno je da je Čistoća d.o.o. isplatila tuženiku s naslova troškova izgradnje sustava odvodnje 1.037.782,97 kn, s naslova troškova izgradnje vodovodnog sustava iznos od 250.000,00 kn te s naslova troškova izravnavanja i uređenja zemljišta iznos od 480.000,00 kn.

Dokaz: - uvid u sporazum od 20.11.2003

Međutim, neovisno o tome što je tuženik naplatio gore naznačene troškove, isti su procijenjeni po vještaku u postupku osiguranja dokaza koji je proveden dvije godine kasnije. Osim toga, tuženik nema pravo na naknadu troškova za ulaganja u novoformiranu k.č.br. 74/17 već i stoga što ista nije predmet tužbenog zahtjeva (a niti je tužitelj njezin vlasnik). U osporavanom

vještvu troškovnik ulaganja nije prikazan odvojeno za k.č.br. 74/17 izuzev zemljanih radova koji po vještaku za tu česticu iznose 2.130.259.10 kn.

Nadalje, iz nalaza i mišljenja vještaka razvidno je da je tuženik na zemljištu oznake k.č.br. 74/1 k.o. Jakuševac ~~bez prava sagradio građevinski objekt~~ - novu upravnu zgradu – koju je procijenio na iznos od 6.701.613,75 kn, ~~bez građevne dozvole i odobrenja zakupodavca~~, iako je na predmetnom zemljištu temeljem ranije naznačenog rješenja Klasa: UP/I-363-02/92-01/301 mogao postaviti isključivo šest manjih montažnih privremenih objekata. Shodno tome, tuženik nema pravo na naknadu za gradnju predmetnog objekta, koji je osim toga predmet postupka nadležne građevinske inspekcije. Što se tiče ostalih objekata, (iz nalaz vještaka vidljivo je da ih ima ukupno 25) isti su sagrađeni bez odobrenja tužitelja i protivno uvodno naznačenom rješenju od 02.09.1992.g.

Isto tako, tuženik nema pravo niti na naknadu za izgradnju stare upravne zgrade obzirom ju nije izgradio (~~ista je sagrađena prije 1988~~) i to na k.č.br. 108/2 k.o. Jakuševac koja tuženiku uopće nije dana u zakup.

U odnosu na naknadu za pomoćne objekte, kontejnere, javne WC i ostale pokretne (npr. ograde), tužitelj ističe da te stvari niti ne traži u posjed te ukazuje na pravo tuženika da ih odvoji i sebi uzme (*ius tollendi*).

Nadalje, u odnosu na izvedenu komunalnu infrastrukturu (vodovod, odvodnja i struja) tužitelj ističe da ju je tuženik na predmetnom zemljištu izveo protivno uvjetima uređenja prostora i rješenju od 02.09.1992.g.. i kako je to prikazano u situaciji koja prileži Rješenju.

U odnosu na ulaganja tuženika u komunalnu infrastrukturu na zemljištu koje nije imao u zakupu niti je za njega plaćao zakupninu, a za koje u odgovoru na tužbu tvrdi da ga je "priveo svrsi" ističemo da tuženik kao nepošteni posjednik nema pravo na naknadu ulaganja jer predmetni troškovi nisu bili nužni za tužitelja kao vlasnika nekretnine, imajući u vidu namjenu određenu prostornim planom.

Dokaz: - uvid u Rješenje Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze Klasa UP/I-363-02/92-01/301 uz situaciju – prijedlog izrađen po tuženiku

C) U ODNOSU NA KORISTI KOJE JE TUŽENIK IMAO OD STVARI ZA VRIJEME POSJEDOVANJA

Među parničnim strankama je nesporno da je ugovor o zakupu od 15.12.1994.g. bio zaključen na deset godina te je prestao važiti dana 01.01.2005.g. Iz predmetnog ugovora je razvidno da je tuženik za korištenje predmetnih nekretnina plaćao tužitelju godišnju zakupninu u

visini od 1.325.095,20 kn s tim da je cijena utvrđena na osnovu površine od 121.000 m² i protuvrijednosti iznosa od 3 DEM / m². (članak 4. Ugovora)

Obzirom tuženik od 01.01.2005.g. do danas koristi zemljište u površini od 121.000 m² bez ugovora i bez plaćanja (dakle, kao nepošteni posjednik), razvidno je da je za to vremensko razdoblje ostvario korist i to najmanje u visini zakupnine koju je ranije plaćao po ugovoru o zakupu, a koja od 01.01.2005.g. do 01.07.2009.g. iznosi 5.962.927,68 + zakonske zatezne kamate u visini od 2.463.764,11 kn. (1.325.095,20 godišnja zakupnina x 4,5 četiri i pol godine = 5.962.927,68 kn)

Osim toga, a kao što je to uvodno obrazloženo pod B 2.), tuženik je od 1994.g. do danas, bez ikakve pravne osnove i bez plaćanja koristio i zemljište u površini od 91.000 m². Ako se uzme u obzir visina zakupnine iz ugovora o zakupu od 15.12.1994.g. (jedinična cijena kvadrata zemljišta određena u čl. 4 Ugovora) tada se za razdoblje od 01.01.1995.g. do 01.07.2009.g. dobije iznos od 16.871.020,20 kn. Dakle, tuženik je besplatnim korištenjem tužiteljevih nekretnina u površini od 91.000 m² za razdoblje od 13 godina i šest mjeseci ostvario korist od 16.871.020,00 kn ne računajući zakonske zatezne kamate.

Dakle, u odnosu na nekretnine koje nisu bile predmet ugovora o zakupu, tuženik kao nepošteni posjednik nije ovlašten istaknuti prigovor prava retencije.

Isto tako, smatramo da tuženik ne može osnovano istaći ovaj prigovor niti u odnosu na nekretnine u površini od 121.000 m² koje je do 01.01.2005.g. držao u zakupu temeljem ugovora, obzirom je korist koju je ^{tuženik} tužitelj imao od tužiteljevih nekretnina znatno veća od ulaganja koja je izvršio za vrijeme važenja ugovora sukladno dobivenim odobrenjima.

III Slijedom iznesenog tužitelj predlaže sudu što žurnije zakazivanje ročišta i donošenje presude kojom će usvojiti tužbeni zahtjev uz naknadu troškova ovog postupka.

Grad Zagreb p.p.

ODVJETNICA
LJILJANA NOGOLICA
ZAGREB - ILICA 73

Zapisnik

od 3. prosinca 2009.g.

o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:

Pravna stvar:

Andrijana Markić Jurišić
Sudac

Tužitelj: Grad Zagreb

Jadranka Žužić
Zapisničar

Tuženi: Sajam automobila Zagreb

Radi: prodaje nekretnine

Sudac započinje glavnu raspravu u 9,00 sati i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: Goran Šverko prema zamjениčkoj punomoći

Za tuženog: odv. Nevenka Mrčela

Tužitelj ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva, a tuženik ostaje kod odgovora na tužbu i svih dosadašnjih navoda te prodaje u spis i za protivnu stranu podnesak - protutužbu s dokumentacijom.

Utvrđuje se da spisu prileži R1-1513/05 koji se u cijelosti čita.

Tužitelj se protutužbi protivi u cijelosti i izlaže kao u svojim dosadašnjim podnescima.
Tuženi protutužitelj predlaže izvesti dokaze pobliže navedene u protutužbi te izvođenje dokaza geodetskim vještačenjem na okolnost površine i identifikacije kat. čest. koju posjeduje tuženi.
Tuženi protutužitelj ističe da je rađena parcelacija te da su cijepane čestice pobliže opisane u tužbi a protivna strana ističe da se tuženi protutužitelj nalazi upravo u posjedu onih čestica označenih u tužbi.

Tuženi protutužitelj ističe da se on nalazi u posjedu spornih čestica, a ono što je sporno je sve što se navodi u njegovim dosadašnjim podnescima i protutužbi.

Tužitelj protutuženi predlaže prihvatiti tužbeni zahtjev te isti dopunjuje na način da predlaže naložiti tuženiku da sporne nekretnine preda njemu u neposredan posjed, time da povlači tužbu s dijelom zahtjeva kojim se predlaže tuženiku protutužitelju naložiti prodaja u neposredan posjed dijela kčbr. 108/2 k.o. Jakuševac, slijedom čega umjesto ukupne površine označene u tužbenom zahtjevu od 212.000 m² sada ima stajati površina od 198.011 m².

Tuženi protutužitelj također traži troškove. Ističe da se ne nalazi u posjedu kčbr. 74/1 k.o. Jakuševac, a u odnosu na čestice 73, 74/4 i 75/1 ističe da se nalazi u posjedu samo dijelova tih čestica, pa stoga predlaže izvođenje dokaza geodetskim vještačenjem odnosno uviđaj na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka geodeta na okolnost koje konkretne kat. čest. i u kojoj površini tuženik protutužitelj drži u svom posjedu odnosno na okolnost identifikacije istih.

Sud donosi

r j e š e n j e

*Sjeda se u 10 sati**(P-5853/10) - sudac
Ivana Galic*

- I/ Određuje se razdvajanje postupka po protutužbi.
- II/ Određuje se izvođenje dokaza uviđajem na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka geodeta dipl. ing Mladena Bebera odnosno vještačenje na okolnost drži li tuženik protutužitelj te u kojoj površini kčbr. 74/1, 73, 74/4 i 75/1 k.o. Jakuševac te na okolnost identifikacije istih.
- III/ O iznosu predujma za vještačenje te terminu uviđaja odlučit će se pisanim putem po konzultaciji sa vještakom, a na uplatu predujma pozvat će se tuženik, uz upozorenje u smislu čl. 153 st.3. ZPP.
- IV/ Današnje se ročište odgađa a iduće će se zakazati pisanim putem.

Dovršeno u 9,24 sati.

Sudac

Stranke

Zapisničar

Zapisnik

od 12. srpnja 2010.g.

o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:

Pravna stvar:

Andrijana Markić Jurišić
Sudac

Tužitelj: Grad Zagreb

Jadranka Žužić
Zapisničar

Tuženi: Sajam automobila Zagreb

Radi: predaje nekretnine

Sudac započinje glavnu raspravu u 12,00 sati, i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: Goran Šverko
Za tuženog: odv. Nevenka Mrčela

Utvrđuje se da je pristupio vještak Mladen Beber.
Tužitelj predaje za potrebe izrade nalaza i mišljenja digitalni orto foto snimak na CD-u, klasa 350-07/10-001/439, a isti se uručuje vještaku.

Tuženi prihvaća da se za potrebe izrade nalaza i mišljenja koristi digitalni orto foto na l. 102 spisa.

Vještak ističe, a obzirom na gornje navode stranaka, da će u tom slučaju troškovima vještačenja iznositi oko 10.000,00 kn.

Tuženi prihvaća gore navedene troškove i predlaže da se izvede dokaz uviđajem na licu mjesta.

Sud donosi

r j e š e n j e

Određuje se izvođenje dokaza uviđajem na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka ing Mladen Beber za dan

29. rujna 2010. u 13,00 sati

što prisutni primaju za znanje i neće se posebno pozivati.

Poziva se tuženi u roku od 15 dana uplatiti predujam za potrebe vještačenja u iznosu od 10.000,00 kn. uz upozorenje u smislu čl. 153.st.3. ZPP

Poziva se tuženi uplatiti predujam za uviđaj u iznosu od 386,76 kn. također uz upozorenje u smislu gore navedene odredbe ZPP.

Dovršeno u 12,11 sati.

Sudac

Stranke

Zapisnik

od 7. travnja 2011.g.

o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:

Pravna stvar:

Andrijana Markić Jurišić

Tužitelj: Grad Zagreb

Sudac

Tuženi: Sajam automobila Zagreb d.o.o.

Snježana Adamović
Zapisničar

Radi: predaje nekretnine

Sudac započinje glavnu raspravu u 12,10 sati i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: Goran Šverko, odvjetnik prema zamj. punomoći
Za tuženika: odv. Senka Ursić Bukorović

Tužitelj ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva, izlaže kao tijekom postupka, predaje u spis i za protivnu stranu tri z.k. izvatka, te tzv. e-izvadak uz napomenu da će za z.kč.br. 83/1 dostaviti u kraćem roku odgovarajući z.k. izvadak.

Tužitelj predaje u spis z.k. izvadak po z.kč.br. 83/1, a tuženi ističe da takav z.k. izvadak posjeduje.

Tuženi ističe, a u odnosu na sadržaj z.k.ul. 56382 k.o. Jakuševac i z.kč.br. 1303/1 da je podnesena žalba od strane RH, budući da nisu bile ispunjene pretpostavke za uknjižbu Grada Zagreba kao vlasnika (Grad Zagreb, naime, nije bio upisan kao nositelj prava korištenja i raspolaganja do stupanja na snagu ZVDSP-a, kao niti njegovi prednici, slijedom čega RH polaže pravo u smislu čl. 362. ZVDSP-a).

Tužitelj nadalje ističe da on traži predaju u posjed spornih nekretnina kao vlasnik u smislu odredaba ZVDSP-a te kao zakupodavac prema ugovoru o zakupu, dakle radi se i o obveznom odnosu, a radi se o ugovoru iz 1994. godine. Također ističe da, a obzirom na prigovore tuženika, on u svakom slučaju ima jače pravo na posjed predmetnih nekretnina od tuženika, koji iste drži u posjedu bez ikakve pravne osnove. Nadalje, navodi da je tuženik bio priznao aktivnu legitimaciju te okolnost da drži u posjedu nekretnine koje su ovdje predmetom spora, što je potom osporio na ročištu 03. prosinca 2009. godine, a na istom je ročištu trebala biti zaključena glavna rasprava, pa se radi o zlouporabi procesnih ovlaštenja.

Tuženi izlaže kao u podnesku od 28. listopada 2010. godine, smatra da tužitelj nije dokazao potrebne pretpostavke za vođenje ove parnice, pa odustaje od prijedloga za izvođenje dokaza geodetskim vještačenjem i traži da mu se vrate uplaćena sredstva, sve budući da tužitelj uz tužbu još iz 2005. godine nije dostavio dokaze o vlasništvu nekretnina koje su predmetom ove rasprave, niti dokaze da su iste u posjedu tuženika, a sve navedeno bi trebao dokazati upravo tužitelj kada

podnosi vlasničku tužbu. Tuženi nadalje navodi da je iz isprava, a koje je on dostavio uz podnesak od 28. listopada 2010., razvidno da nije istinit činjenični supstrat na kojem tužitelj temelji svoje vlasništvo. Također navodi da te isprave dokazuju da tužitelj nije pravomoćno upisan u z.k., a zbog toga što RH osporava upis.

Tuženik nadalje dodaje da je predmet zakupa bilo neizgrađeno građevinsko zemljište te da tužitelj u smislu čl. 9. Zakona o građevinskom zemljištu, a tužitelj nikada nije bio nositelj prava korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta, a isto tako ni njegovi prednici, pa upućuje na identifikaciju čestice gdje se u naravi radi o pijesku, oranicama ili javnom dobru. Upućuje na identifikaciju za zkčbr. 1301/1 iz koje proizlazi da bi predmet zakupa bio javno dobro.

Tuženik predlaže da se odluči o prigovoru nedostatka aktivne legitimacije tužitelja u trenutku podnošenja tužbe. Nadalje ističe da pravo na posjed njemu od strane tužitelja nije osporeno budući da ugovor o zakupu nikada nije otkazan, pa smatra da je ugovor o zakupu od 15. prosinca 1994. prešutno obnovljen po isteku istog sukladno odredbama ZOO-a.

Također predaje u spis zaključak sa sjednice Gradskog poglavarstva od 03. veljače 2005. godine o produženju zakupa, a tuženi je po tom zaključku uplatio zakupninu za 2006. godinu, koji iznos je njemu vraćen 20. prosinca 2005. godine s obrazloženjem da nije zaključen novi ugovor o zakupu, pa predaje u spis rješenje od 20. prosinca 2005. godine, primjerak kojeg tužitelj ne potražuje. Predaje u spis i za protivnu stranu preslik tužbe predane Trgovačkom sudu, primjerak koje tužitelj ne traži i navodi da tužitelj njega tuži za isplatu po osnovi neplaćanja zakupnine, a sadržaj te tužbe dokazuje identifikaciju tj. neosnovanost predmetnog zahtjeva po pitanju površine, pa ukazuje na različitosti u površinama navedenima u tužbi, ugovoru o zakupu i u tužbi predanoj Trgovačkom sudu 15. srpnja 2010. godine.

Tužitelj ističe da protivnoj strani očito nije jasno tj. nije joj jasan pojam činjeničnog supstrata tužbe pa ponavlja da se njegov zahtjev, što da proizlazi iz tužbe, temelji na dva osnova i to vlasništva i ugovornog odnosa koji je istekao. Ističe da je ugovor o zakupu iz 1994. godine prestao protekom ugovorenog roka, a tuženi je odbio zaključiti novi ugovor, slijedom čega nije bilo osnove da se primi uplata od strane tuženika. Također ističe da je tuženik prije ove parnice pozvan predati sporne nekretnine, a tek nakon toga je podnesena tužba. Također navodi da se odluka suda donosi na temelju činjeničnog stanja koje postoji u trenutku zaključenja glavne rasprave, što da je opće poznato. Po pitanju tužbe predane Trgovačkom sudu 15. srpnja 2010. godine, tužitelj ističe da se radi o naknadi za uporabu tuđe stvari, a ne o isplati zakupnine, kao što neistinito navodi tuženik.

Tužitelj nadalje navodi da tuženi zloupotrebljava svoja procesna ovlaštenja time što je odustao od prijedloga za izvođenje dokaza uviđajem na licu mjesta i saslušanjem svjedoka. Ističe i to da tuženi u odgovoru na tužbu i sam navodi da je u zakup dano zemljište površine 121.000 m², a da se on nalazi u posjedu tada utužene površine 212.000 m², a navodi da se sam proširio na tu površinu, pa smatra da je očito činjenično stanje bilo nesporno sve do ročišta 03. prosinca 2009. godine.

Tuženi osporava gore navedeno, jer da iznesene tvrdnje ničim nisu dokazane, a ponavlja da nije dostavio dokaz da bi ugovor o zakupu bio otkazan, niti da bi mu bio dan primjereni otkazni rok radi iseljenja, a poriče da bi ga prije parnice tužitelj zvao da preda u posjed zemljište.

Tužitelj ističe da je rok od šest godina dovoljno dug primjereni rok za predaju nekretnine u posjed.

Tužitelj predlaže izvođenje dokaza geodetskim vještačenjem odnosno uviđaj na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka geodeta na okolnost koje konkretne kčbr. i u kojoj površini tuženik drži u svom posjedu, te na okolnost identifikacije istih, te da se napravi preklop katastarskih i zemljišno-knjižnih čestica.

Tuženi ističe da on tijekom šest godina uporno predlaže vansudsku nagodbu sa tužiteljem jer da je uz njegovu suglasnost u nekretnine uložio 25.000.000 kuna, a da je tužitelj u veljači ove godine njega uputio da se obrati Odvjetničkom uredu Nogolica radi sastavljanja prijedloga sporazuma. Nadalje smatra da iz gore navedenog dokaznog prijedloga proizlazi da tužitelj ne zna čega je u posjedu tuženi i čega je tužitelj vlasnik.

Tužitelj osporava da bi ulaganja bilo koje vrste bila vršena uz njegovu suglasnost, a smatra navedeno neosnovanim. Također osporava tvrdnje o sastavljanju prijedloga sporazuma, što se odnosi na ured Nogolica.

Sud donosi

r j e š e n j e

Određuje se izvođenje dokaza uviđajem na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka geodeta dipl. ing. Mladena Bebera, odnosno vještačenje na okolnost drži li tuženik te u kojoj površini kčbr. 74/1, 73, 74/4 I 75/1 k.o. Jakuševac, odnosno na okolnost identifikacije istih te da se izradi preklop katastarskih i zemljišno-knjižnih čestica.

O terminu uviđaja odlučit će se pisanim putem po konzultaciji sa vještakom.

Poziva se tužitelj uplatiti potreban predujam za troškove vještačenja i uviđaja u iznosu od 10.386,76 kn, u roku od 15 dana uz upozorenje u smislu čl. 153. st. 3. ZPP-a.

Poziva se tuženik u roku od 8 dana dostaviti podatak o broju računa na koji je potrebno vratiti predujam.

Današnje ročište se odgađa, iduće će se zakazati po izradi nalaza i mišljenja.

Dovršeno u 13,19 sati.

Sudac

Stranke

Zapisničar

PRIJEPIS

Općinski građanski sud u Zagrebu
Ulica grada Vukovara 84

15-07-2011

Posl. broj II-Ps-110/09

ZAPISNIK

sačinjen na vanjskom uredovanju dana 11. srpnja 2011. godine u pravnoj stvari tužitelja Grada Zagreba protiv tuženika Sajma automobila Zagreb d.o.o. radi predaje nekretnine, s početkom u 10,00 sati na adresi Jakuševac, Sajmišna cesta 5.

Prisutni od suda
Sudac Andrijana Markić Jurišić
zapisničar: Jadranka Žužić

Pravna stvar
Tužitelj: Grad Zagreb
Tuženi: Sajam automobila d.o.o.
radi: predaje nekretnine

Utvrđuje se da su pristupili:
za tužitelja: Goran Šverko
za tuženika: odv. Senka Ursić Bukorović
vještak: dipl. ing Mladen Beber

Utvrđuje se da su uviđaju pristupili Katarina Čutuk - Ured za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada te Martina Bamburač i Miroslav Babić iz istog Ureda.

Pristupa se na lice mjesta ispred upravne zgrade (objekt na kojem piše "izložba unikatnog art nakita" te uprava sajma".

Prisustvuje i g. Stjepan Obad - direktor tuženika.

Vještak ističe da može izraditi nalaz imajući u vidu orto-foto snimak.

Vještak izjavljuje da mu je potrebno da tuženik sada na licu mjesta pokaže što konkretno drži u posjedu, pun. tuženika ističe da se protivi pokazivanju jer da tužitelj prvo mora dokazati svoje vlasništvo.

Tužitelj rukom pokazuje što tuženi drži u posjedu.

Vještak ističe da će izraditi nalaz i potom da stranke mogu na odgovarajućoj skici točno pokazati čega je tuženik u posjedu ili što ne drži u posjedu, pa se potom, ovisno o pokazivanju mogu izvršiti detaljni premjeri i dopuna nalaza.

Stranke za sada nemaju daljnjih prijedloga.

Sud donosi

r j e š e n j e

Posl. broj II-Ps-110/09

Ovlašćuje se vještak a za potrebe izrade nalaza i mišljenje naknadno pristupiti uz prethodni dogovor sa strankama radi detaljne izmjere.

Određuje se rok od 60 dana radi izrade nalaza i mišljenja.

Prijepis zapisnika dostaviti će se strankama.

Dovršeno!

Vještak

Mladen Beber.vr.

sudac

Andrijana Markić Jurišić,vr.

stranke

Goran Šverko, vr.

odv.Senka Ursić Bukorović,vr.

Zapisničar

Jadranka Žužić,vr.

Tuženik navodi da se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi postupak po tužbi ovdje tužitelja radi isplate naknade za uporabu tuđe stvari, a koji također nije pravomoćno okončan.

Tuženik se protivi da se provodi geodetsko vještačenje da sam vještak geodeta određuje drugu tvrtku koja bi izrađivala podlogu za vještačenje u ovom postupku obzirom da smatra da svu dokumentaciju mora imati sam tužitelj.

Sud donosi

r j e š e n j e

- I. Određuje se očevid na licu mjesta uz prisustvo geodetskog vještaka dipl.ing. Mladena Bebera.
- II. Termin očevida biti će određen pisanim putem nakon konzultacije sa vještakom.
- III. Ročište se odgađa, slijedeća odluka pisano.

Dovršeno u 09.35 sati.

sudac:

zapisničar:

stranke:

Est. 1990.

Zagreb, 12. travnja 2012.

ODVJETNIČKI UREDI
NOGOLICA

LEGES SINE MORIBUS VANAE

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU		broj: D 693
10	PRIMLJENO	
naposl. postov	23-04-2012	obično prepor.
u	prim.	pril.
priloga		kn

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Posl. broj: Ps-110/2009

Pravna stvar:

Tužitelj: **GRAD ZAGREB**, kojeg na temelju specijalne punomoći zastupaju
punomoćnici Ljiljana Nogolica i Zvonko Nogolica, odvjetnici iz Zagreba

Tuženik: **SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o.**

Radi: Predaje u posjed

ODVJETNICA
LJILJANA NOGOLICA
ZAGREB - ILICA 73

PODNEŠAK TUŽITELJA

I Tužitelj se ovim podneskom očituje na podnesak geodetskog vještaka od 10. siječnja 2012. godine, kao i podnesak tuženika od 03. veljače 2012. godine, iako se tužitelj na navedene okolnosti očitovao već u svom podnesku od 28. studenog 2011. godine.

Naime, tužitelj predlaže da vještak izradi vještačenje na način da izvrši preklap digitalnog ortofota dostavljenog u spis od strane tužitelja, a na kojem je tužitelj naznačio dijelove nekretnina koje se nalaze u posjedu tuženika, sa podacima iz katastarskog plana, a na kojem će označiti nekretnine navedene u tužbenom zahtjevu, te koje i koliko od nekretnina navedenih u tužbenom zahtjevu se nalaze u posjedu tuženika. Naime, tužitelj smatra da se podaci iz digitalnog ortofota, koji svakako nisu podaci "google eartha" mogu preklopiti s katastarskim planom, a kako bi se dobili tčni podaci o granicama posjeda nekretnina.

Naime, tužitelj je još na očevidu predlagao direktoru tuženika da pokaže na terenu ukoliko se tuženik ne nalazi više u posjedu koje od nekretnina navedenih u tužbi, što je isti odbio učiniti.

Stoga tužitelj smatra da za izradu vještačenja nije potrebno izvršiti tahimetrijsko vještačenje, snimanje podzemnih instalacija, terenska dešifraža i izrada katastra snimljenih objekata i nastambi, kao niti vektoriziranje analogne i digitalne dokumentacije.

II Stoga tužitelj predlaže da vještak izradi nalaz temeljem dokumentacije koja se nalazi u spisu te dokumentacije u Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba.

ODVJETNIK
LJILJANA NOGOLICA
ZAGREB - ILICA 73

Zagreb, 12. travnja 2012.

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
10 PRIMLJENO Š broj: D 693
neposr. 23-04-2012 obično
posr. prepor.
u prim. pril.
prijava kn

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Posl. broj: Ps-110/2009

Pravna stvar:

Tužitelj: **GRAD ZAGREB**, kojeg na temelju specijalne punomoći zastupaju
punomoćnici Ljiljana Nogolica i Zvonko Nogolica, odvjetnici iz Zagreba

Tuženik: **SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o.**

Radi: Predaje u posjed

ODVJETNICA
LJILJANA NOGOLICA
ZAGREB - ILICA 73

PODNEŠAK TUŽITELJA

I Tužitelj se ovim podneskom očituje na podnesak geodetskog vještaka od 10. siječnja 2012. godine, kao i podnesak tuženika od 03. veljače 2012. godine, iako se tužitelj na navedene okolnosti očitovao već u svom podnesku od 28. studenog 2011. godine.

Naime, tužitelj predlaže da vještak izradi vještačenje na način da izvrši preklap digitalnog ortofota dostavljenog u spis od strane tužitelja, a na kojem je tužitelj naznačio dijelove nekretnina koje se nalaze u posjedu tuženika, sa podacima iz katastarskog plana, a na kojem će označiti nekretnine navedene u tužbenom zahtjevu, te koje i koliko od nekretnina navedenih u tužbenom zahtjevu se nalaze u posjedu tuženika. Naime, tužitelj smatra da se podaci iz digitalnog ortofota, koji svakako nisu podaci "google eartha" mogu preklopiti s katastarskim planom, a kako bi se dobili točni podaci o granicama posjeda nekretnina.

Naime, tužitelj je još na očevidu predlagao direktoru tuženika da pokaže na terenu ukoliko se tuženik ne nalazi više u posjedu koje od nekretnina navedenih u tužbi, što je isti odbio učiniti.

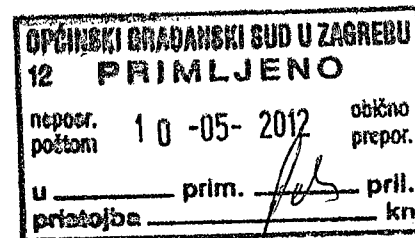
Stoga tužitelj smatra da za izradu vještačenja nije potrebno izvršiti tahimetrijsko vještačenje, snimanje podzemnih instalacija, terenska dešifraža i izrada katastra snimljenih objekata i nastambi, kao niti vektoriziranje analogne i digitalne dokumentacije.

II Stoga tužitelj predlaže da vještak izradi nalaz temeljem dokumentacije koja se nalazi u spisu te dokumentacije u Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba.

ODVJETNICA
LJILJANA NOGOLICA
ZAGREB - ILICA 73

Zagreb, 08. svibnja 2012.

Naš broj: **D 693**



OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Posl. broj: Ps-110/2009

Pravna stvar:

Tužitelj: **GRAD ZAGREB**, kojeg na temelju specijalne punomoći zastupaju punomoćnici Ljiljana Nogolica i Zvonko Nogolica, odvjetnici iz Zagreba

Tuženik: **SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o.**

Radi: Predaje u posjed

PODNEŠAK TUŽITELJA

I Nastavno na raniji podnesak, tužitelj ovim podneskom predlaže da provedbu vještačenja koja ne bi uključivala opsežna mjerenja na samom terenu, s obzirom da su nekretnine koje su predmet ovog postupka izmjerene na terenu od strane nadležnog tijela za katastar, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, dana 30. ožujka 2012. godine.

Na predmetnoj snimci, koja je izrađena i u digitalnom obliku za potrebe vještaka, jasno su označene granice nekretnina koje koristi tuženik, a što se odnosi na ograde, rampe, prirodne ograde (jarke).

Iz navedenog je jasno vidljivo, što tužitelj i navodi u postupku, da se tuženik nalazi u posjedu cijele nekretnine označene kao k.č.br. 74/1 k.o. Jakuševac, te dijela k.č.br. 73 k.o. Jakuševac u površini od 10930m², dijela nekretnine označene kao k.č.br. 74/4 k.o. Jakuševac u površini od 45268 m², te dijela utužene k.č.br. 75/1 k.o. Jakuševac u površini od 19169 m².

Dokaz: - situacija Klasa: UP/I-936-04/12-01/12 od 30.03.2012. g.

(u analognom i digitalnom obliku)

Slijedom navedenog, tužitelj predlaže da naslovni sud ponovno zakaže očevid, kako bi se uz nazočnost vještaka utvrdilo da li stanje na terenu odgovara situaciji sačinjenoj od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove te kako bi se utvrdilo da se tuženik nalazi i u posjedu k.č.br. 74/1 k.o. Jakuševac, a za koju je na ročištu od 03. prosinca 2009. godine izjavio da se ne nalazi u posjedu.

Naime, tužitelj ponovno ukazuje da je tuženik osporio da se nalazi u posjedu predmetne nekretnine, da bi na održanom očevidu odbio pokazati na terenu nekretnine koje posjeduje, pa bi stoga, ukoliko se na očevidu utvrdi da se isti nalazi u posjedu navedene nekretnine, tužitelj predlaže da naslovni sud postupi sukladno čl. 162. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Stoga tužitelj predlaže da vještak po održanom očevidu temeljem dostavljene situacije izradi nalaz i mišljenje, na način da u vještvu, sukladno dostavljenoj situaciji, označi granice nekretnina odnosno dijelova nekretnina koje se nalaze u posjedu tuženika, a koje su predmet ovog postupka.

Grad Zagreb, pp

ODVJETNICA
LJILJANA NOGOLICA
ZAGREB, ILICA 73

Zagreb, 12. srpnja 2012.

Naš broj: D 693 M

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU	
2	PRIMLJENO
neposr. poštom	13 -07- 2012
u _____ prim. _____	obično prepor. _____
pristojba _____	kn _____

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Posl. broj: Ps-110/2009

Pravna stvar:

Tužitelj: **GRAD ZAGREB**, kojeg na temelju specijalne punomoći zastupaju punomoćnici Ljiljana Nogolica i Zvonko Nogolica, odvjetnici iz Zagreba

Tuženik: **SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o.**

Radi: Predaje u posjed

PODNEŠAK TUŽITELJA

I Tužitelj se ovim podneskom očituje na podnesak tuženika od 05. srpnja 2012. godine, budući da isti sadrži niz netočnih navoda, a kojima tuženik isključivo nastavlja s pokušajima opstruiranja sudskog postupka.

Naime, u cijelosti je netočan navod tuženika da tužitelj nije dostavio digitalni ortofoto snimak do 10. svibnja 2012. godine, budući je isti dostavio još na ročištu od 12. srpnja 2010. godine, što je vidljivo i iz zapisnika s navedenog ročišta.

Naime, tuženik je na ročištu od 03. prosinca 2009. godine naveo da se nalazi u posjedu k.č.br. 74/1, a u odnosu na k.č.br. 73, 74/4 i 75/1 da se nalazi u posjedu dijela navedenih čestica.

Zatim je naslovni sud zakazao očevid za 29. rujna 2010. godine, a koji očevid se nije održao iz razloga što je tuženik tražio odgodu podneskom od 20. rujna 2010. godine.

Na ponovno zakazanom očevidu, održanom dana 11. srpnja 2011. godine, tuženik je odbio pokazati koje dijelove nekretnina navedenih u tužbi navodno ne posjeduje, a kako bi vještak iste mogao označiti u nalazu te time nedvojbeno opstruira postupak, što nedvojbeno predstavlja opstruiranje postupka.

Nakon navedenog očevida, tužitelj je radi smanjenja troškova postupka, a koji se odnose na troškove vještačenja, od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba zatražio izradu snimka nekretnina koje su predmet parnice te snimku stanja u digitalnom i

analognom obliku dostavio sudu 10. svibnja 2012. godine. Ne radi se, dakle, o digitalnom ortofotu, već o snimci izmjere navedenih nekretnina od strane Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, a kako je jasno navedeno i u podnescima tužitelja.

Dakle, tužitelj je digitalni ortofoto dostavio još 2010. godine, a ove 10. svibnja 2012. g. je dostavio i snimku stvarnog stanja utuženih nekretnina, kako bi se na brži i jednostavniji način provelo vještačenje.

Nadalje, u potpunosti je nevjerojatan i u znatnoj mjeri bizaran zahtjev tuženika da se na nalazu vještaka označe i svi objekti koji se nalaze na nekretninama iz tužbenog zahtjeva. Naime, radi se isključivo o montažnim objektima koje tuženik nezakonito postavlja na predmetna zemljišta, pa nije uopće razvidno iz kojeg razloga bi ista trebala biti navedena u vještačenju. Iz tužbe i tužbenog zahtjeva jasno proizlazi što je predmet sudskog postupka i koje se činjenice trebaju utvrditi da bi se donijela sudska odluka, a to svakako nije utvrđenje koje je sve nelegalne objekte tuženik postavio na navedenom zemljištu. Upravo takav prijedlog tuženika predstavlja pokušaj očite zlouporabe postupka, očito s ciljem što duljeg nezakonitog posjedovanja spornih nekretnina.

Nadalje, navodi tuženika o nepostojanju "činjeničnog i dokaznog supstrata" u cijelosti su neistiniti, a na iste se tužitelj već iscrpno očitovao na ročištu od 07. travnja 2011. godine, te smatra da isto predstavlja pravno pitanje.

II Iz svega navedenog jasno proizlazi da upravo tuženik na razne načine opstruira postupak.

Naime, budući da tuženik ne osporava, a kako to proizlazi iz podneska od 05. lipnja 2012. godine, da se nalazi u posjedu nekretnina kako su iste navedene u tužbenom zahtjevu, tada zaista nije potrebno provoditi vještačenje, budući da je činjenično stanje tada nesporno, pa bi se tada u ovom predmetu radilo isključivo o pravnom pitanju.

Dakle, budući da tuženik ne osporava da se nalazi u posjedu nekretnina navedenih u tužbenom zahtjevu, tužitelj predlaže da naslovni sud zakaže ročište i temeljem utvrđenog činjeničnog stanja donese presudu.

III Tužitelj moli naslovni sud za žurno postupanje.

Grad Zagreb, pp

ODVJETNICA
LJILJANA NOGOLICA
ZAGREB, ILICA 73

Podnesak dostavljen neposredno preporučenom pošiljkom punomoćnici tuženika

Direktor društva definira k.č.br. 9/2 k.o. Jakuševac koju koristi, na sjeveru rub asfalta sajmišne ceste, na istoku jarak, produžetak zgrade prema Čistoći (k.č.br. 74/17 k.o. Jakuševac) i na zapadu do ograde vojske (k.č.br. 72/1 k.o. Jakuševac).

U ostalom dijelu po granicama označenim na Situaciji KLASA: UP/I-936-04/12-01/12, URBROJ: 251-15-06/1-12-3 od 30. ožujka 2012. i to crvenom bojom (ograda) i plavom bojom (jarak), osim u odnosu na k.č.br. 9/2 k.o. Jakuševac koja će danas biti označena i priložena uz nastavak zapisnika.

Konstatira se da su na nekretninama koje su predmet današnjeg očevida izgrađeni objekti i za koje društvo Sajam automobila Zagreb d.o.o. ima sklopljene ugovore o korištenju (90% objekata, a za manji broj objekata su u tijeku parnični postupci zbog naplate), te navedene ugovore direktor društva Sajam automobila Zagreb d.o.o. predat će u fotokopiji Gradu.

U svrhu utvrđivanja točne površine korištenja, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, izradit će točan izračun koji će dostaviti u Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada.

Današnji očevid se odgađa te nastavak slijedi u 14,00 sati u Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada radi nespornog utvrđenja površina.

Završeno u 10,30 sati.

Nastavlja se očevid započet u Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada te geodet Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove prilaže novu Situaciju KLASA: UP/I-936-04/12-01/12, URBROJ: 251-15-06/01-14-4 od 09. lipnja 2014., na kojoj Situaciji je iskazano korištenje zemljišta od strane društva Sajam automobila Zagreb d.o.o., sukladno danas provedenom očevidu.

Strane sporazumno utvrđuju da je ukupna površina nekretnina koje koristi društvo Sajam automobila Zagreb d.o.o. za potrebe održavanja sajma, a koje je u zemljišnim knjigama upisano kao vlasništvo Grada Zagreba 208 530 m²: dio k.č.br. 9/2, površine 7127 m²; dio k.č.br. 72/1, površine 1070 m²; dio k.č.br. 73, površine 10 930 m²; dio k.č.br. 74/4, površine 45 268 m²; dio k.č.br. 74/12, površine 122 m²; dio k.č.br. 75/1, površine 19 169 m²; k.č.br. 72/4, površine 3840 m² i k.č.br. 74/1, površine 121 004 m², dok je u površini od 12 189 m² u zemljišnim knjigama upisana Republike Hrvatska i to na nekretnini označenoj kao k.č.br. 108/2 k.o. Jakuševac.

Dakle, površina koju društvo Sajam automobila Zagreb d.o.o. koristi je ukupno 220 719 m².

Skica je sastavni dio ovoga zapisnika, dakle sastavni dio zapisnika su dvije skice KLASA: UP/I-936-04/12-01/12, URBROJ: 251-15-06/1-12-3 od 30. ožujka 2012. i KLASA: UP/I-936-04/12-01/12, URBROJ: 251-15-06/01-14-4 od 09. lipnja 2014.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO
PRAVNE POSLOVE
I IMOVINU GRADA

PRIJEPIS

KLASA: 944-03/12-02/160
URBROJ: 251-14-14/05-14-12
Zagreb, 09. lipnja 2014. ✓

Z A P I S N I K O O Č E V I D U

sastavljen na licu mjesta u Zagrebu, na česticama oznakama k.č.br. 74/1, 73, 74/4, 75/1 i djelu k.č.br. 108/2 sve k.o. Jakuševac (stara izmjera z.k.č.br. dio z.k.č.br. 1301/1, dio z.k.č.br. 1300/1 k.o. Jakuševac i dio z.k.č.br. 1303/1 k.o. Jakuševac).

N a z o č n i:

OD UREDA:

Voditeljica Odjela:

1. Snježana Cifrek

OD STRANAKA:

Miroslav Filipčić

Zapisničar:

2. Snježana Bujanović

Odvjetnička vježbenica

Marija Grepo

U zamjenu za odvjetnicu

Ljiljanu Nogolicu:

odvjetnik Goran Šverko

3. Gradski ured za katastar i
geodetske poslove:
Ivan Ljubešić

Započeto u 9,30 sati.

Svrha današnjeg očevida je utvrđenje stvarnog korištenja na nekretninama označenim kao dio k.č.br. 9/2, dio k.č.br. 72/1, dio k.č.br. 75/1, dio k.č.br. 74/4, dio k.č.br. 73, k.č.br. 74/1, k.č.br. 72/4, dio k.č.br. 108/2 i dio k.č.br. 74/12 sve k.o. Jakuševac, odnosno površine koje koristi društvo Sajam automobila Zagreb d.o.o.

Prelazi se na obilazak navedenih čestica te stranka sporazumno utvrđuje posjed društva Sajam automobila Zagreb d.o.o.

Današnji očevid se završava u 14,15 sati.

Zapisnik je strankama pročitao, na njega nemaju primjedbe te ga u znak prihvata vlastoručno potpisuju.

VODITELJICA ODJELA:

1. Snježana Cifrek, dipl.iur., v.r.

ZAPISNICAR:

2. Snježana Bujanović, v.r. *Bujanović*

3. Za Gradski ured za katastar i geodetske poslove:

Ivan Ljubešić, v.r.

Ljubešić

STRANKE:

Miroslav Filipčić, v.r.

M.P.

Šverko
Goran Šverko, v.r.

Marija Grepo, v.r.

Grepo

lupje 17. travnja 2016

Zagreb, 26. travnja 2016.g.

Broj: D693

HITNO!!!!

ROČIŠTE 10.05.2016. u 10:00 h

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU	
5 PRIMLJENO	
neposr. poštom	29 -04- 2016 obično prepor.
u _____ pristojba _____	prim. _____ pril. _____ kn _____

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Posl. broj: Ps-110/09

Pravna stvar:

Tužitelj: **GRAD ZAGREB**, Trg Stjepana Radića 1, OIB:61817894937

zastupan po punomoćnici Ljiljani Nogolici, odvjetnici iz Zagreba, *ilica 73*
LJILJANA NOGOLICA
ZAGREB, Ilica 73

Tuženik: **SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o.** iz Zagreba, Sajmišna cesta 8
OIB:43375729792

Radi: Predaje u posjed

PODNEŠAK TUŽITELJA

I U rubriciranoj pravnoj stvari, tužitelj se očituje na nalaz i mišljenje vještaka u nastavku kako slijedi:

Tužitelj navodi da nema primjedbi na nalaz i mišljenje geodetskog vještaka u dijelu koji se odnosi na izmjeru i identifikaciju nekretnina oznake k.č.br. 74/1, 73, 74/4 i 75/1 sve k.o. Jakuševac, nekretnina koje tuženik ima u posjedu, a nalaze se u vlasništvu tužitelja.

Odvjetnica Ljiljana Nogolica Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505
E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com
IBAN:HR3724840081107068152, OIB 99383332811
Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

Tužitelj smatra da je zadatak vještaka određen ročišnim rješenjem od 07. travnja 2011.g. bio: identificirati nekretnine koje tuženik drži u posjedu oznake k.č.br. 74/1, 73, 74/4 i 75/1, sve k.o. Jakuševac te izvršiti preklop katastarskih i zemljišnoknjižnih čestica (Rješenje suda o izvođenju ovog dokaza od 19. travnja 2013.g.).

Unatoč jasno postavljenom zadatku vještačenja, vještak u svom nalazu i mišljenju (str. 75 Nalaza) nepotrebno polazi od analize ugovora o zakupu oznake Z-291 koji uostalom parnične stranke nisu ni sklopile, te polazi od predmeta naznačenog prijedloga ugovora umjesto da analizira samo nekretnine koje su točno specificirane u zadatku vještaka i koje je tuženik na očevidu pokazao da se nalaze u njegovom posjedu, a u vlasništvu su tužitelja. Drugim riječima, vještak je nepotrebno izvršio identifikaciju k.č.br. 108/2 k.o. Jakuševac, u odnosu na koju je tužitelj na ročištu održanom dana 03. prosinca 2009.g. povukao tužbu i precizirao tužbeni zahtjev na način da traži predaju u neposredan posjed preostalih katastarskih čestica i to k.č.br. 74/1, 73, 74/4 i 75/1 ukupne površine 198.011 m² umjesto u tužbi naznačene površine od 212.000 m².. Na navedenom ročištu tuženik je osporio da se nalazi u posjedu k.č.br. 74/1 k.o. Jakuševac te ustvrdio da se nalazi u posjedu samo dijelova k.č.br. 73, 74/4 i 75/1 radi čega je i sud odredio predmetno vještačenje na prijedlog tuženika.

1.1.Iz nalaza i mišljenja vještaka (str. 75-80 nalaza) proizlazi da se tuženik nalazi u posjedu cijelih katastarskih čestica evidentiranih u k.o. Jakuševac i to:

- **k.č.br. 74/1** površine 121.004 m², k.o. Jakuševac koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac koje su u nalazu i mišljenju geodetskog vještaka Mladena Bebera od 29.12.2015.g. određene spojnicom točaka i to: **dijelu z.k.č.br. 1303/1** određenog spojnicom točaka 151-213-212-211-165-166-167-168-158-151 u površini od 19372 m²; **dijelu z.k.č.br. 1300/1** određeno spojnicom točaka 151-213-212-211-210-209-208-207-206-205-152-151 u površini od 37538 m² i **dijelu z.k.č.br.1301/1**, određenog spojnicom točaka 205-206-207-208-209-210-164-163-162-161-160-159-158-157-156-155-154-153-205 u površini od 64094 m²
- **k.č.br. 73**, površine od 10965 m², k.o. Jakuševac koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac koje su u nalazu i mišljenju geodetskog vještaka Mladena Bebera od 29.12.2015.g. određene spojnicom točaka i to: **dijelu z.k.č.br. 1300/1** određenog spojnicom točaka 146-147-148-149-214-150-151-152-205-215-146 u površini od 3873 m²; **dijelu z.k.č.br.1301/1**, određenog spojnicom točaka 215-205-153-154-155-156-157-158-143-142-144-215 u površini od 7092 m²

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505

E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com

IBAN :HR3724840081107068152 OIB:99383332811

Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

- **k.č.br. 74/4** površine od 45613 m², k.o. Jakuševac koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac koje su u nalazu i mišljenju geodetskog vještaka Mladena Bebera od 29.12.2015.g. određene spojnicom točaka i to: **dijelu z.k.č.br. 1300/1** određenog spojnicom točaka 200-132-133-134-200 u površini od 11883 m²; **dijelu z.k.č.br. 1301/1** određeno spojnicom točaka 200-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-204-203-202-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-131-200 u površini od 33162 m² i **dijelu z.k.č.br. 83/1**, određenog spojnicom točaka 202-203-204-145-115-202 u površini od 568 m²
- **k.č.br. 75/1** površine 20429 m², k.o. Jakuševac koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac koje su u nalazu i mišljenju geodetskog vještaka Mladena Bebera od 29.12.2015.g. određene spojnicom točaka i to: **dijelu z.k.č.br. 1301/1** određeno spojnicom točaka 108-109-110-111-112-113-201-202-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-108 u površini od 18166 m² i **dijelu z.k.č.br. 83/1**, određenog spojnicom točaka 113-201-202-115-114-113 u površini od 2263 m²

1.2. Tužitelj nadalje ističe da je uvidom u zemljišnoknjižne izvratke za predmetne nekretnine razvidno da u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, u k.o. Jakuševac, tužitelj dolazi upisan kao vlasnik z.k.č.br. 1303/1 upisane u z.k.ul.br. 56382, z.k.č.br. 1301/1 upisane u z.k.ul.br. 56386, z.k.č.br. 1300/1 upisane u z.k.ul.br. 56385 i z.k.č.br. 83/1 upisane u z.k.ul.br. 56452, a koje se nalaze u posjedu tuženika kao što je to razvidno iz nalaza i mišljenja vještaka te koje je prilikom očevida na mjestu prijepora pokazao tuženik.

1.3. U odnosu na istaknuti prigovor zadržanja, tužitelj u svemu ostaje kod dosadašnjih navoda, a osobito kod podneska od 09. srpnja 2009.g. u kojem je detaljno obrazložio razloge zbog kojih smatra istaknuti prigovor neosnovanim. Nadalje, iz nalaza i mišljenja vještaka razvidno je da tuženik koristi ukupno 198.011 m² zemljišta u vlasništvu tužitelja, koje je prema vlastitim navodima koristio i ranije, iako je do 01.01.2005.g., dok je plaćao zakupninu, istu platio samo za površinu zemljišta od 121.000 m², što znači da je 77.011 m² zemljišta u vlasništvu tužitelja koristio bez naknade (198.011-121.000 = 77.011). Dakle do 01.01.2005.g. tuženik je na taj način ostvario korist samo od korištenja ovih 77.011 m² bez naknade za razdoblje od 01.01.1995.g. do 01.01.2005.g. iznos od 8.432.704,5 kn. Naime, za vrijeme važenja ugovora o zakupu od 15.12.1994.g. koji je bio zaključen na deset godina i prestao važiti dana 01.01.2005.g. tuženik je plaćao za 121.000 m² zemljišta godišnju zakupninu u iznosu od 1.325.095,20 kn, što znači da je plaćao zakupninu od 10,95 kn/m² (1.325.095,20 kn: 121.000 = 10,95). To znači da je za površinu

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505

E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com

IBAN : HR3724840081107068152 OIB: 99383332811

Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

zemljišta od 77.011 m2 trebao godišnje platiti iznos od 843.270,45 kn ($77.011,00 \times 10,95 = 843.270,45$) odnosno za deset godina iznos od 8.432.704,5 kn.

Osim toga, budući da tuženik predmetne nekretnine u površini od 198.011 m2 koristi bez ugovora i valjane pravne osnove od dana 01. siječnja 2005.g., od kada za isto ne plaća nikakvu naknadu to tužitelj ima pravo na naknadu koristi koju tuženik ostvaruje korištenjem predmetnih nekretnina. Stoga se protiv tuženika pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi parnični postupak po tužbi Grada Zagreba pod posl. brojem P-4153/2010 radi isplate iznosa od 23.761.320,00 kn koji se odnosi na razdoblje od 01.01.2005.g. do 01.01.2015.g., slijedom čega je evidentno da uzimajući u obzir i naknadu za daljnje korištenje koja sukladno Zaključku o utvrđivanju jediničnog iznosa godišnje zakupnine i načinu plaćanja zakupnine za neizgrađeno građevinsko zemljište Sl. glasnik broj 24 od 29.11.2013.g. iznosi 35 kn/m2 odnosno godišnje 6.930.385 kn, dobijemo iznos koji daleko premašuje tužbeni zahtjev ovdje tuženika na isplatu s osnova ulaganja u iznosu od 25.390.461,36 kn. Ovdje treba napomenuti, iako je isto detaljno obrazloženo u podnesku tužitelja od 09.07.2009.g., da je iz nalaza i mišljenja ing. Štengla koje je sačinjeno u postupku osiguranja dokaza razvidno da je vještak u procjeni ulaganja obuhvatio i nekretnine koje nisu predmet ovog spora i to k.č.br. 108/2 i k.č.br. 74/17 k.o. Jakuševac koje nisu u vlasništvu tužitelja. Tužitelj je u svom podnesku od 09. srpnja 2009. godine, objasnio da je vještak ing. Štengl procijenu ulaganja izvršio i u odnosu na površinu od 44.883 m2 koja danas predstavlja z.k.č.br.74/17 k.o. Jakuševac u vlasništvu «Čistoće d.o.o.» (a koja je nastala od nekadašnje z.k.č.br.74/1), a u odnosu na koju je tuženiku isplaćena naknada s naslova ulaganja od strane «Čistoće d.o.o.». Slijedom iznesenog razvidno je da su eventualna ulaganja tužitelja u nekretnine koje su predmet spora, daleko manja od koristi koje je on imao od korištenja predmetnih nekretnina, slijedom čega nema pravo na retenciju niti u odnosu na dio predmetnih nekretnina koje je posjedovao temeljem ugovora o zakupu koji je prestao važiti.

Obzirom je tuženik na ročištu održanom dana 03. prosinca 2009.g. ustvrdio da se ne nalazi u posjedu k.č.br. 74/1 k.o. Jakuševac, koja ima površinu od 121.004 m2, a očividno na licu mjesta je utvrđeno da se nalazi u posjedu, to je pozivom na odredbu čl. 162 st. 3. ZV-a dužan već samo zbog toga predati predmetnu nekretninu tužitelju u posjed.

1.4. Slijedom iznesenog, tužitelj sukladno nalazu i mišljenju vještaka precizira tužbeni zahtjev i predlaže sudu donijeti slijedeću presudu:

„1. Nalaže se tuženiku SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o., Zagreb, Sajmišna cesta 8, OIB: 43375729792 predati tužitelju GRADU ZAGREBU, TRG Stjepana Radića 1, OIB:61817894937 u neposredan posjed slijedeće nekretnine ukupne površine 198.011 m2:

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505
E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com
IBAN :HR3724840081107068152 OIB:99383332811
Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

- **k.č.br. 74/1** površine 121.004 m², k.o. Jakuševac koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac koje su u nalazu i mišljenju geodetskog vještaka Mladena Bebera od 29.12.2015.g. određene spojnicom točaka i to: **dijelu z.k.č.br. 1303/1** određenog spojnicom točaka 151-213-212-211-165-166-167-168-158-151 u površini od 19372 m²; **dijelu z.k.č.br. 1300/1** određeno spojnicom točaka 151-213-212-211-210-209-208-207-206-205-152-151 u površini od 37538 m² i **dijelu z.k.č.br.1301/1**, određenog spojnicom točaka 205-206-207-208-209-210-164-163-162-161-160-159-158-157-156-155-154-153-205 u površini od 64094 m²
- **k.č.br. 73**, površine od 10965 m², k.o. Jakuševac koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac koje su u nalazu i mišljenju geodetskog vještaka Mladena Bebera od 29.12.2015.g. određene spojnicom točaka i to: **dijelu z.k.č.br. 1300/1** određenog spojnicom točaka 146-147-148-149-214-150-151-152-205-215-146 u površini od 3873 m²; **dijelu z.k.č.br.1301/1**, određenog spojnicom točaka 215-205-153-154-155-156-157-158-143-142-144-215 u površini od 7092 m²
- **k.č.br. 74/4** površine od 45613 m², k.o. Jakuševac koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac koje su u nalazu i mišljenju geodetskog vještaka Mladena Bebera od 29.12.2015.g. određene spojnicom točaka i to: **dijelu z.k.č.br. 1300/1** određenog spojnicom točaka 200-132-133-134-200 u površini od 11883 m²; **dijelu z.k.č.br. 1301/1** određeno spojnicom točaka 200-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-204-203-202-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-131-200 u površini od 33162 m² i **dijelu z.k.č.br. 83/1**, određenog spojnicom točaka 202-203-204-145-115-202 u površini od 568 m²
- **k.č.br. 75/1** površine 20429 m², k.o. Jakuševac koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac koje su u nalazu i mišljenju geodetskog vještaka Mladena Bebera od 29.12.2015.g. određene spojnicom točaka i to: **dijelu z.k.č.br. 1301/1** određeno spojnicom točaka 108-109-110-111-112-113-201-202-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-108 u površini od 18166 m² i **dijelu z.k.č.br. 83/1**, određenog spojnicom točaka 113-201-202-115-114-113 u površini od 2263 m²

2. Nalaže se tuženiku SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o., Zagreb, Sajmišna cesta 8, OIB:43375729792 platiti tužitelju GRADU ZAGREBU, TRG Stjepana Radića 1, Odvjetnica Ljiljana Nogolica Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505 E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com IBAN :HR3724840081107068152 OIB:99383332811 Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

OIB:61817894937 troškove ovog parničnog postupka uvećane za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu koja teče od objave presude do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za peti postotnih poena."

Grad Zagreb, pp

ODVJETNICA
LJILJANA NOGOLICA
Z A G R E B, Ilica 73

Podnesak neposredno dostavljen punomoćniku tuženika, odvjetniku Nenadu Škari u Zagrebu, Dalmatinska 2

Odvjetnica Ljiljana Nogolica

Tel: +385 1 4886 500 Mob: +385 98 711 022 Fax: +385 1 4886 505
E-mail: ljiljana.nogolica@gmail.com
IBAN :HR3724840081107068152 OIB:99383332811
Ilica 73, 10 000, Zagreb, Hrvatska

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
10000 ZAGREB – Ul. grada Vukovara 84
Poštanski pretinac 303

Poslovni broj: 39-Ps-110/09-101

Zapisnik

od 10.svibnja 2016.godine ✓

o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:
PETRA BRKLJAČIĆ
Sudac

Tužitelj: Grad Zagreb

Tuženi: Sajam automobila Zagreb d.o.o.

Sandra Šukunda
Zapisničar

Radi: predaje nekretnine

Sudac započinje glavnu raspravu u 10,00 sati, i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrdjuje se da su pristupili:

Za tužitelja: pun.Ljiljana Nogolica odv.u Zagrebu prema punomoći u spisu

Za tuženog: pun.Jelena Nujić odv. u ZOU Škare, Petrović, Nujić

Pun. tužitelja navodi da ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva uređenog podneskom od 29.travnja 2016.god.

Pun. tuženika navodi da ostaje kod odgovora na tužbu i dosadašnjih navoda i iznesenih prigovora. Navodi da je zaprimio podnesak od 29.04.2016., te predaje sudu i neposredno pun.tužitelja podnesak kojim se očituje na isti.

Pun.tužitelja predaje u spis i neposredno pun.tuženika preslike izvadaka iz zemljišnih knjiga koji su prema nalazu i mišljenju vještaka u posjedu tuženika, a za koje ističe da su u vlasništvu tužitelja. Uz navedeno predaje sudu i pun.tuženika i podnesak iz postupka koji se pred Min.graditeljstva i prostornog uređenja vodio radi bespravne gradnje objekta na predmetnoj nekretnini (upravna zgrada tuženika), kao i rješenje Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 17.05.2012.god. kojim je odbijen zahtjev za legalizacijom istog objekta. Navodi da je predmetno rješenje konačno, a nema saznanja da li je isto postalo i pravomoćno.

(Stranke suglasno navode da u predmetnom postupku nisu sporne niti aktivna niti pasivna legitimacija stranaka, već isključivo pravo retencije nekretnina koje su predmet spora.)

U odnosu na prigovor retencije pun.tužitelja ističe da je tuženik u svakom slučaju korištenjem predmetne nekretnine imao višestruko veće koristi od ulaganja u nekretninu, te ističe da je z.k.česticu 74/17 površine 44883 m2 koristio u razdoblju od 01.01.1995. do 20.11.2003 dok je ista bila u vlasništvu tužitelja, bez plaćanja naknade za istu, a koja je za to razdoblje iznosila 4.423.219,65 kn i to kada se uzmu u obzir cijene iz ugovora o zakupu, a to je 10,95 kn/m2. S time što ističe da za navedenu nekretninu nije osnovan prigovor retencije, obzirom da za istu tuženik ni nema osnovana ulaganja, a navedena nekretnina nije predmet spora, niti je tuženik vlasnik iste. U odnosu na procjenu ulaganja dostavljenu po tuženiku navodi da se ista odnosi i na k.č.br.74/17

(Čistoća), i k.č.br.108/2 koje nisu predmet spora, a u odnosu na koje je vještak samo pod točkom A uređenje terena, navodi vrijednost ulaganja u visini od 8.979.624,40 kn. U odnosu na upravnu zgradu, obzirom da je ista izgrađena bespravno, smatra da nije osnovano isticati prigovor retencije niti tražiti povrat ulaganja budući se radi o bespravnoj gradnji, a isto nije osnovano tražiti niti na osnovane objekte postavljene na nekretnini od strane tuženika, obzirom da se radi o privremenim montažnim objektima.

Pu.tuženika predlaže da se na slijedeće ročište pozove vještak dipl.ing.Mladen Beber radi usmenog saslušanja, te pojašnjenja nalaza i mišljenja. Također, predlaže da se saslušaju direktor Drago Obad, te raniji direktor Miroslav Filipčić, obojica na adresi tuženika i obojica na okolnost posjeda te izvršenih ulaganja u nekretninu. U odnosu na danas istaknute navode tužitelja ističe da je tuženik poštenu posjednik, te da stoga sukladno Zakonu o vlasništvu ima pravo tražiti nužne i korisne troškove koji su uloženi u nekretninu, te da su netočni navodi tužitelja da bi korist bila veća iz razloga što je u nekretninu objekte i infrastrukturu uloženo više od 25.000.000,00 kn od strane tuženika, a koju vrijednost će utvrđivati građevinski vještak u postupku P-5853/10, te tuženik i dalje smatra da postupke treba spojiti iz razloga što se radi o prethodnom pitanju odnosno da ovaj postupak treba prekinuti do okončanja postupka koji se među istim strankama pred istim sudom vodi u postupku P-5853/10.

Pu.tužitelja protivi se dokaznim prijedlozima tuženika, budući da je sud prilikom donošenja odluke o razdvajanju postupaka imao u vidu sve okolnosti slučaja, dakle činjenicu da su konkretna ulaganja puno manja od koristi koju je tuženik imao od korištenja predmetne nekretnine.

Sud donosi

rješenje

Daljnja odluka pisano.

Dovršeno u 10,25 sati.

sudac:

zapisničar:

stranke:

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
10000 ZAGREB – Ul. grada Vukovara 84
Poštanski pretinac 303

Poslovni broj: 4-Ps-110/2009-111

Zapisnik
od 6. studenog 2017. godine

o održanom ročištu za glavnu raspravu kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu
Prisutni od suda:

Zrinka Berečki
Sudac:

Tužitelj: Grad Zagreb

Tuženik: SAJAM AUTOMOBILA
ZAGREB d.o.o.

Senija Mešić
Zapisničar

Radi: povrat

Sudac započinje ročište za glavnu raspravu 12 sati, i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: z pun. Marija Luburić, odv., prema zamjениčkoj punomoći

Za tuženika: pun. Nenad Škare, odvjetnik

Utvrđuje se da je pristupio stalni sudski vještak za geodeziju dipl. ing. Mladen Beber.

Sud donosi

r j e š e n j e

Zbog izmjene raspravnog suca glavna rasprava započinje iznova.

Čita se spis i dokumentacija u spisu te se do sada izvedeni dokazi neće ponovno izvoditi.

Pun. tužitelja ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva, konačno preciziranog u podnesku od 29. travnja 2016.

Pun. tuženika ostaje kod odgovora na tužbu te dosadašnjih navoda. Predaje u spis i pun. tužitelja podnesak kojim se očituje na dosadašnji tijek postupka te ponovljeno predlaže spajanje parnice u predmetu ovog suda poslovni broj P-4153/10 na parnicu u ovom predmetu odnosno podredno određivanje prekida postupka u ovom predmetu do pravomoćnog završetka postupka u navedenom predmetu. Izjavljuje da ne stavlja određene primjedbe glede pravilnosti nalaza i mišljenja vještaka za geodeziju, već samo predlaže da vještak usmeno obrazloži pojedina pitanja iz predmetnog vještva. Ostaje kod prijedloga za saslušanjem zastupnika tuženika direktora Drage Obada te svjedoka Miroslava Filipčića, ranijeg direktora tuženika, kojeg predlaže pozvati putem

punomoćnika tuženika s obzirom da je isti zaposlen kod tuženika, na okolnosti predložene u podnesku predane na današnjem ročištu.

Pun. tužitelj traži dodjelu roka za očitovanje na danas zaprimljeni podnesak pun. tuženika. Protivi se prijedlogu za određivanjem prekida postupka.

Sud donosi

rješenje

Prelazi se na saslušanje vještaka dipl. ing. Mladena Bebera.

VJEŠTAK: dipl. ing. Mladen Beber, sudu osobno poznat, propisno upozoren, iskazuje:

U odnosu na navode iz podneska tužitelja od 29.4.2016. (stranica 2, odlomak 2), pojašnjavam da sam sukladno postavljenom mi zadatku u svom pisanom nalazu i mišljenju na temelju rezultata provedenog očevida izvršio identifikaciju kč.br. 741/1, kč.br. 73, kč.br. 74/4 i kč.br. 75/1 k.o. Jakuševac, koji su preostale kao predmet postavljenog tužbenog zahtjeva, a što tužitelj niti ne spori u navedenom podnesku.

Na posebno pitanje punomoćnika tuženika da pobliže pojasnim nalaz i mišljenje u dijelu nalaza da se stanje u zemljišnoj knjizi i katastru ne podudara sasvim sa stvarnim stanjem na svim predmetnim česticama, navodim sljedeće:

Sve zemljišnoknjižne čestice nemaju identičan položaj, oblik, površinu i katastarske kulture kada se uspoređi sa katastarskim posjedima koji imaju drugačiji položaj itd. Na terenu postoji mnoštvo zatečenih izgrađenih građevina koje nisu evidentirane položajem, oblikom, površinom, kulturom niti u zemljišnoj knjizi niti katastru. Upravna zgrada u kojoj se nalazi sjedište tuženika, na adresi Sajmišna cesta 8, nalazi se sagrađena na kč.br. 74/1 k.o. Jakuševac, a što odgovara dijelu zk.c.br.1300/1 k.o. Jakuševac. Upravna zgrada tuženika predstavlja objekt čvrste gradnje, a smatram i ostali objekti opisani u pisanom nalazu i mišljenju pod "stanje na terenu" na kč.br. 74/1, kč.br. 74/4 i kč.br. 75/1 k.o. Jakuševac, mogu smatrati "podobnima za evidentiranje u katastru i zemljišnoj knjizi pod uvjetom da su isti legalizirani". Infrastruktura u obliku elektrostupova, odvodnje, hidrantske mreže, odvodnih kanala, površinske odvodnje, odnosno ukupna infrastruktura koja je vidljiva nad zemljom se nalazi na sve četiri prethodno spomenute katastarske čestice.

U cijelosti ostajem kod svog pisanog nalaza i mišljenja.

Nemam drugo što za iskazati.

Daljnjih pitanja nema. Primjedbi nema.

Vještak dipl. ing. Mladen Beber potražuje naknadu prema računu koji predaje u spis.

Sud donosi

rješenje

Dodjeljuje se pun. tužitelja rok od 30 dana za očitovanje na danas zaprimljeni podnesak tuženika.

Zatražit će se priklop spisa predmeta ovog suda poslovni broj P-5853/10, nakon čega će daljnja odluka uslijediti pisanim putem.

Dovršeno u 12.46 sati

Zapisničar:

Sudac:

Stranke

ODVJETNIK VINKO KNEZOVIĆ

Reljkovićeve 6 Zagreb Tel: 01/37-777-08 Fax: 01/37-770-02
e-mail: odvjetnikvinkoknezovic@email.t-com.hr

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU	
2	PRIMLJENO
neposr. postom	15-02-2019
u	prim.
pristojba	

Naš znak: GZ-2126

Na broj: Ps-110/09
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Žurno! Ročište zakazano za 18.02.2019.

TUŽITELJ: GRAD ZAGREB, Trg Stjepana Radića 1, OIB:61817894937, zastupan po punomoćniku, odvjetniku Vinko Knezović iz Zagreba, Reljkovićeve 6
temeljem punomoći SU-3762/08

TUŽENIK
VINKO KNEZOVIĆ
Zagreb, Reljkovićeve 6

TUŽENIK: SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Sajmišna cesta 8,
OIB:43375729792

Radi: predaje u posjed

PODNEŠAK TUŽITELJA

Kojim se očituje na tijek postupka

U gore navedenoj pravno stvari u tijeku je postupak po tužbi tužitelja radi predaje u posjed nekretnine koju tuženik drži u posjedu bez ikakve pravne osnove.

Tužitelj prvenstveno ističe da je u ovom postupku na ročištu održanom dana 10.05.2016. tuženik jasno iskazao da su pasivna i aktivna legitimacija tužitelja i tuženika u ovoj pravnoj stvari nesporne, da je sporno samo pripada li tuženiku pravo zadržanja. Slijedom toga, nejasni su i neosnovani navodi tuženika iz podneska od 06.11.2017. godine, usmjereni na osporavanje aktivne legitimacije tužitelja u ovoj pravnoj stvari.

U odnosu na navode tuženika iz podneska od 06.11.2017. tužitelj ističe da su isti u cijelosti neosnovani te da se u bitnom radi o ponavljanju dosadašnjih navoda.

Međutim, tužitelj ističe da aktivna legitimacija tužitelja u ovoj pravnoj stvari proizlazi ne samo iz činjenice da je tužitelj vlasnik nekretnina koje su predmet ovog postupka, nego je tužitelj ovlašten tražiti predaju u posjed tih nekretnina od tuženika i kao zakupodavac, temeljem Ugovora od 15.12.1994. godine koji je prestao istekom 10 godišnjeg roka na koji je isti zaključen. Uostalom, i sam tuženik u postupku kojeg pred Naslovnim sudom vodi protiv tužitelja pod brojem P-5853/10, radi isplate navodnih ulaganja u predmetne nekretnine (a koji je bio priklopljen spisu ovog predmeta), jasno potvrđuje aktivnu legitimaciju tužitelja u ovoj pravnoj stvari.

Nadalje, navodi tuženika usmjereni na navode tužitelja iz podneska koji se vodi između istih stranaka pred Trgovačkim sudom pod brojem P-4153/10, radi isplate, odnosno, navodi vezani za Zaključako utvrđivanju jediničnog iznosa godišnje zakupnine i načinu plaćanja zakupnine,

nisu odlučni u ovoj pravnoj stvari, jer se u ovoj pravnoj stvari vodi postupak radi predaje u posjed nekretnina. Isto tako, iz predmetnih navoda ne proizlazi niti osnovanosti tuženikovog prigovora zadržanja.

Nadalje, a kako je to već i ranije tijekom postupka izneseno, tuženiku ne pripada pravo zadržanja na koje se poziva u ovom postupku, kako je to tužitelj već detaljno obrazložio u podnesku od 09.07.2009.godine.

Također, nisu osnovani niti navodi tuženika da tužitelj traži predaju u posjed objekata koji nisu u vlasništvu tužitelja.

Naime, a kako je to tužitelj već ranije isticao, Ugovorom o zakupu tuženiku je u zakup dano zemljište obuhvaćeno uvjetima uređenja prostora izdanim za rekonstrukciju sajma rabljenih automobila i robe u Jakuševcu klasa: 350-05/901-01/1449 od 19.04.1991. i klasa: 350-05/02-01/48 od 17.08.1992.godine, te je uređenje sajmišnog prostora bilo predviđeno na dijelu novoformirane kčbr 74/1 k.o. Jakuševac, na kojoj je bio predviđen dio za parkiranje automobila, prostor za prodaju rabljene robe te postavljanje pet manjih montažnih objekata (privremenih) ugostiteljske namjene te jedan manji montažni objekt za potrebe uprave sajma.

Dokaz: uvjeti uređenja prostora i parcelacijski elaborat Rn-424/95, prileže spisu

Međutim, navedena ulaganja, i to samo ona izvršena sukladno Ugovoru, amortizirana su, jer je s tuženikom bio zaključen ugovor na rok od 10 godina, uz fiksnu zakupninu.

U odnosu na navode tuženika o izgradnji vodovodne infrastrukture, tužitelj ponavlja da je tuženiku temeljem sporazuma između istoga i Čistoće d.o.o. od dana 20.11.2003. isplaćen iznos do 1.037.782,97 kn na ime troškova izgradnje sustava odvodnje, 250.000,00 kn na ime troškova izgradnje vodovodnog sustava te 480.000,00 kn na ime troškova izravnavanja i uređenja zemljišta.

Dokaz: sporazum od 20.11.2003., prileži spisu

Prema tome, nikakva ulaganja koja je tuženik navodno izvršio u odnosu na zemljište koje je predmet postupka ne utječu na osnovanost tužbenog zahtjeva tužitelja u ovoj pravnoj stvari, prvenstveno iz razloga što je tuženik bespravni korisnik predmetnog zemljišta, jer je Ugovor o zakupu prestao istekom 10 godišnjeg roka na koji je isti zaključen, a sva eventualna ulaganja tuženika amortizirana su. Da je tomu tako, jasno proizlazi iz samog Ugovora u kojem jasno stoji da bi tužitelj imao obvezu na naknadu ulaganja izvršenih temeljem ugovora samo u slučaju da je predmetni Ugovor o zakupu raskinut prije isteka vremena od 10 godina na koje je zaključen.

Nadalje, u odnosu na objekte koji se nalaze na predmetnom zemljištu tužitelj ističe da se radi o montažnim objektima koje tuženik u svako doba može odvojiti od zemljišta, odnosno, u odnosu na koje tuženiku pripada ius tollendi. Štoviše, tuženik je to i dužan napraviti jer je po prestanku Ugovora o zakupu dužan predati zemljište slobodno od osoba i stvari tužitelju, dakle, slobodno od svih privremenih montažnih objekata, eventualnih podzakupaca i sl.

Osim toga, upitna je legalnost izgradnje objekata na predmetnom zemljištu te tužitelj ističe da je u odnosu na novu upravnu zgradu i zgradu javnih sanitarija doneseno Rješenje Gradskog

ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: UP/I-350-05/11-07/80 od 17.05.2012.godine, kojim je odbijen zahtjev tužitelja za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

Dokaz: rješenje Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: UP/I-350-05/11-07/80 od 17.05.2012.godine, prilaže se

Prema tome, posve je neosnovan stav tuženika daje tužbeni zahtjev tužitelja neosnovan jer istim tužitelj traži i predaju u posjed izgrađenih objekata koji nisu njegovo vlasništvo.

Predmetni objekti, obzirom nedvojbeno nisu nekretnine, nego montažni objekti, kako je to utvrdio i vještak prilikom očevid na licu mjesta, koji se mogu svakodobno ukloniti, tako da isti nisu niti trebali biti navedeni u tužbenom zahtjevu.

Isto tako, nije točno da tuženik evidentiran kao korisnik zgrade površine 812 m² u katastru. Naime, sve nekretnine koje su predmet ovog postupka u katastru su upisane u posjedovni list broj 462 k.o. Jakuševac, kao korisništvo tužitelja. Isto tako, upis načina korištenja "zgrada" u katastar ne znači da se nužno radi o nekretnini, niti da je ista zakonito izgrađena, nego se samo radi o upisu načina korištenja.

Nadalje, nije točno da je tuženik predmetnu zgradu izgradio temeljem pravomoćnog rješenja o gradnji i sukladno uvjetima građenja, kada je iz istih, ali i iz samog Ugovora o zakupu jasno da je na predmetnom zemljištu bila predviđeno samo postavljanje montažnih objekata, te je rješenje Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, klasa: Up/I-363-02/92-01/301 od 02.09.1992.godine bilo izdano samo za postavljanje montažnih objekata, a ne za izgradnju upravne zgrade kako to tvrdi tuženik.

Dokaz: rješenje Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, klasa: Up/I-363-02/92-01/301 od 02.09.1992., prileži spisu

Međutim, i da je tuženik zaista izgradio predmetnu zgradu i kada bi se kojim slučajem utvrdila njena legalnost u prostoru, ista bi temeljem odredbe čl.152.Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima postala vlasništvo vlasnika zemljišta, dakle, tužitelja.

Tužitelj ovdje napominje da prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, rješenje o izvedenom stanju nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju je doneseno i zemljište na kojemu je ta zgrada izgrađena.

Slijedom svega navedenog, kako u ovom podnesku tako i ranije tijekom postupka, tuženikov prigovor prava zadržanja u smislu odredbe čl.164.st.2.Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neosnovan je, prvenstveno stoga što je tuženik, istekom Ugovora o zakupu od 15.12.1994.godine, koji je istekao protekom 10godišnjeg roka, postao nepošten posjednik.

Naime, temeljem odredbe čl.165.st.4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nepošten posjednik nije ovlašten zadržati stvar dok mu ne budu naknađeni troškovi za koje traži naknadu, nego mora stvar predati bez odgode. U odnosu na dio zemljišta koje nije bilo predmet tog Ugovora, tuženik nikada nije niti bio pošten posjednik nego je isti dio zemljišta u vlasništvu tužitelja koristio i nadalje koristi bez pravne osnove

Prema tome, pa čak i kada bi tuženik imao pravo na kakve troškove ulaganja u odnosu na predmetne nekretnine, a nedvojbeno je da takvo pravo nema, isti nema osnove pozivati se na odredbu čl.164.st.2.ZVDSP-a, obzirom je isti nepošten posjednik nekretnina koje su predmet postupka u ovoj pravnoj stvari, a to je bio i u trenutku podnošenja tužbe u ovom postupku.

Tim u vezi, neosnovan je i prijedlog tuženika za spajanje spisa Naslova P-5853/10 u kojem isti od tužitelja traži naknadu navodnih ulaganja, a osobito je neosnovan prijedlog tuženika za prekid postupka u ovoj pravnoj stvari do okončanja toga postupka, jer je zbog činjenice da je Ugovor o zakupu temeljem kojeg je tuženik bio u posjed zemljišta koje je predmet postupka u ovoj pravnoj stvari istekao još 2005.godine te je tuženik stoga dužan zemljište tužitelju predati bez odgode, dok pravo na eventualne troškove može ostvariti u posebnom postupku.

Isto tako, takav prijedlog tuženika usmjeren je isključivo na odugovlačenje postupka u ovoj pravnoj stvari i nastavak daljnjeg bespravnog i besplatnog korištenja predmetnog zemljišta, iako je tuženik svjestan da za to nema odgovarajući, važeći ugovor.

Slijedom svega navedenog, tužitelj predlaže usvojiti tužbi i tužbeni zahtjev kako su isti specificirani podneskom od 29.04.2016.godine, uz naknadu troškova tužitelju.

U Zagrebu, 14.02.2019.

TUŽITELJ po pun.

ODVJETNIK
VINKO KNEZOVIĆ
Zagreb, Reljkovićeve 6

Zapisnik

od 10. prosinac 2013.godine
o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:
PETRA BRKLJAČIĆ
Sudac

Tužitelj: GRAD ZAGREB

Tuženi: SAJAM AUTMOBILA ZAGREB d.o.o.

Nataša Krsnik Vukalović
Zapisničar

Radi: predaje nekretnine

Sudac započinje glavnu raspravu u 9.00 sati, i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrdjuje se da su pristupili:
Za tužitelja: zamjenik pun. Neda Kaleb odv. vježbenica kod odv. Ljiljane Nogolica Su-2510/07
Za tuženog: pun. Senka Ursić Bukorović odv. u Zgb.

Zbog izmjene raspravnog suca glavna rasprava počinje iznova.
Stranke su suglasne da se pročitaju zapisnici o dosada provedenim dokazima.
Čita se spis.

Tužitelj izlaže i predlaže kao u tužbi, u cijelosti ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva.
Predlaže provesti očevid na licu mjesta uz prisustvo geodetskog vještaka a na okolnost utvrđenja činjenice koje katastarske čestice, te u kojoj površini su u posjedu tuženika, te na okolnost identifikacije nekretnina na način da se napravi preklap zemljišno knjižnih i katastarskih čestica.

Tuženik ostaje kod odgovora na tužbu i dosadašnjih navoda i prigovora, posebno prigovora pasivne i aktivne legitimacije. Smatra da tuženik temeljem Ugovora o zakupu od 15.12.1994.g. ima pravo na posjed predmetnih nekretnina obzirom da se radi o ugovoru sklopljenom na neodređeno vrijeme sukladno odredbi čl. 596 ZOO, a obzirom da predmetni Ugovor nikada nije raskinut. Činjenica da se radi o Ugovoru o zakupu na neodređeno vrijeme proizlazi iz Zaključka o produljenju ugovora o zakupu s time da Ugovor o produženju ugovora o zakupu nikada nije produžen ni potpisan. Ističe da je tuženik za 2005.g. tužitelju platio zakupninu prije podnošenja tužbe u ovom postupku. Pun. tuženika navodi da se protivi prijedlogu tužitelja kojim predlaže na koji način će vještak geodeta izvršiti geodetsko vještačenje identiteta nekretnine obzirom da iz podnesaka geodetskog vještaka proizlazi da je takva metoda u konkretnom slučaju nemoguća. Također predlaže da tužitelj dostavi u spis dokumentaciju na koju ga vještak poziva podneskom od 26.07.2011.g. obzirom da smatra da ne postoji osnova da tuženik podmiruje trošak geodetskog vještačenja za dokumentaciju koju je trebao osigurati tužitelj.

Stranke čine nespornim da postupak koji se pred ovim sudom vodi po tužbi ovdje tuženika radi povrata izvršenih ulaganja u predmetnu nekretninu nije okončan, odnosno nije donesena meritorna odluka.