



**IVANA MANDIĆ I MIRELA DŽOJA PETRLIĆ**  
ZAJEDNIČKI ODVIJETNIČKI URED

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

**Tužitelj:** CASTELLUM ART d.o.o., Ulica Stjepana Radića 44, Osijek,  
OIB: 64111076900, zastupan po direktoru Željko Balkić  
zastupano po punomoćniku Mireli Džoja Petrić, odvjetnici iz  
Zajedničkog odvjetničkog ureda Ivana Mandić i Mirela Džoja Petrić iz Osijeka

**Tuženik:** HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o., Zagreb, Ulica kneza Mislava 14,  
OIB: 79233697721, zastupano po direktorima:  
Davoru Kajba; OIB: 90477426563, Zagreb, Prekratova ulica 5 a  
Željku-Borisu Huberu, OIB: 28673391332, Osijek, Sjenjak 49

**Radi:** utvrđenja ništetnosti/ poništavanja, podredno pobojnosti ugovora

**VPS: 700.000,00 eura**

- punomoć ✓

**TUŽBA**  
**i**  
**prijedlog za zabilježbu spora**

1. Temeljem odredbe čl. 56. Zakona o parničnom postupku, za suđenje u postupku o pravu vlasništva i drugim stvarnim pravima na nekretnini, isključivo je mjesno nadležan sud na čijem se području nalazi nekretnina. Predmetna nekretnina upisana je u zemljišnoknjižni odjel, k.o. Osijek, Općinskog suda u Osijeku. Trgovački sud u Osijeku je stvarno nadležan u skladu sa čl. 6. Ugovor o kupoprodaji nekretnina, sa Prilogom 1. Sporazumom o prijeloju kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine, zaključenim između parničnih stranaka u Zagrebu dana 5.1.2024, ovjeren po javnom bilježniku Kristijanu Hukelju iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-105/2024.

**Dokaz:** - Ugovor o kupoprodaji nekretnina, sa Prilogom 1. Sporazumom o prijeloju kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine, 5.1.2024, ovjeren po javnom bilježniku Kristijanu Hukelju pod poslovnim brojem OV-105/2024 ✓

2. Tužitelj je bio upisan kao vlasnik predmetne nekretnine sve do provedbe upisa u zk.ul. 6265, kčbr: 5783, k.o. Osijek, Općinski sud u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, k.o. Osijek, pod brojem Z-276/2024.

**Dokaz:** - Povijesni zk izvadak za zk.ul. 6265, kčbr: 5783, k.o. Osijek ✓

3. Rješenje o provedbi upisa tuženika kao vlasnika predmetne nekretnine na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina, sa Prilogom 1. Sporazumom o prijebou kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine zaključenim između parničnih stranaka u Zagrebu 5.1.2024., ovjeren po javnom bilježniku Kristijanu Hukelju u Zagrebu pod poslovnim brojem OV-276/2024., tužitelju je ostavljeno u poštanski sandučić dana 15.1.2024.g., te se dostava smatra urednom protekom roka od 30 dana, dakle smatra se da je Rješenje o provedbi upisa primio dana 26.2.2024.g. U trenutku primitka Rješenja o provedbi upisa prava vlasništva tuženika, direktor tužitelja bio je Željko-Boris Huber, a koji je prestao biti direktorom tužitelja dana 20.3.2024.g., temeljem opoziva od strane društva Anchor AM d.o.o. koje je član društva/vlasnika društva tužitelja a nakon što je svu imovinu tužitelja prethodno prenio na trgovačko društvo tuženika u kojem također obnaša funkciju direktora, te na trgovačko društvo HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek, u kojem funkciju direktora obnaša njegova majka Loreta Huber. Loreta Huber je jednako tako bila direktorica tužitelja, osoba ovlaštena za zastupanje, te je imenovana nakon što su opteretili nekretninu ovdje tužitelja (kao i druge nekretnine) dana 20.2.2024.g. podnijela ostavku na mjesto direktora / člana uprave te je dala otkaz Ugovora o radu managera.

**Dokaz:** - povijesni izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu upisanu kod zemljišnoknjižnog/ Odjela Osijek, Općinskog suda u Osijeku, zk.ul. 6265, kčbr: 5783, k.o. Osijek ✓  
- po potrebi, u slučaju osporavanja, dokaz o potvrdi primitka Rješenja ZK odjela Općinskog suda u Osijeku o provedenom upisu prava vlasništva, ✓  
- Izjava – ostavka direktora / člana uprave tužitelja Lorete Huber od 20.2.2024.g., ✓  
- otkaz ugovora o radu, Lorete Huber od 20.2.2024.g. ✓✓  
- odluka o Upravi društva od 20.3.2024.g., ovjerena po javnom bilježniku Ivani Kovačević, pod poslovnim brojem Ov-1261/2024 ✓  
- povijesni izvadak iz sudskog registra za tužitelja, ✓  
- aktivni izvadak iz sudskog registra za tuženika ✓  
- saslušanje sadašnjeg direktora tužitelja Željka Balkića sa adrese tužitelja ✓

4./ Dana 5.1.2024.g. trgovačko društvo tužitelja Castelum art d.o.o., OIB:64111076900 zastupano po direktoru Željku-Borisu Huberu kao prodavatelj sklopilo je **Ugovor o kupoprodaji nekretnine, sa Prilogom 1. Ugovoru o kupoprodaji Csingi lingi Csarda d.o.o. i Huber& Elmwood Zagreb d.o.o. Sporazumom o prijebou kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine** sa trgovačkim društvom tuženika Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., OIB:79233697721, zastupanom po direktoru Davoru Kajba, ovjerenom po javnom bilježniku Kristijanu Hukelj iz Zagreba pod brojem Ov-105/2024 ( dalje u tekstu; Ugovor o kupoprodaji), kojim ugovorom je sa tužitelja na tuženika **preneseno vlasništvo** nekretnine upisane u zk.ul. 6265, kčbr. 5783, k.o. Osijek, Općinskog suda u Osijeku, u naravi kuća i dvorište Franjevačka 7, površine 258, kuća 242 m<sup>2</sup>, dvorište 16 m<sup>2</sup>, ukupno 258 m<sup>2</sup>, sa ovdje tužitelja na tuženika.

**Dokaz:** - Ugovor o kupoprodaji nekretnine, sa Prilogom 1. Ugovoru o kupoprodaji Csingi lingi Csarda d.o.o. i Huber& Elmwood Zagreb d.o.o. Sporazumom o prijebou kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine, ovjeren po javnom bilježniku Kristijan Hukelj iz Zagreba, pod brojem Ov-105/2024 ✓

5. Iznos kupoprodajne cijene, parnične stranke su u čl. 2. Ugovora utvrdile na sljedeći način:

2.1. Ugovorne strane sporazumno utvrđuju kupoprodajnu cijenu *Nekretnine u Iznosu od 700.000,00 EUR (slovima: sedamstotisuća eura)*, u daljnjem tekstu: *Kupoprodajna cijena*.

2.2. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je *Kupoprodajna cijena formirana na temelju sljedećih činjenica:*

- (i) *da je Elaboratom procjene tržišne vrijednosti nekretnine izrađenom od strane društva Noed-Pro d.o.o., Zagreb, primjenom prihodovne metode vrijednost Nekretnine procijenjena na 1.923.153,00 eura;*
- (ii) *da je Elaboratom br.0611-2022 o procjeni vrijednosti nekretnine izrađenom 6.11.2022.g. od strane Hrvoja Šledera, stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, vrijednost Nekretnine procijenjena na 1.133.452,78 eur*
- (iii) *da je na Nekretnini pod brojem Z-29786/2017 upisano založno pravo za korist ZAGREBAČKE BANKE d.d., OIB: 92963223473, Trg Josipa Jelačića 10, Zagreb u iznosu od 10.000.000,00 kn, s kamatama, naknadama, rokovima, troškovima i ostalim uvjetima u skladu s ugovorom i to ne temelju Ugovora o založnom pravu, broj OV-9844/17 21.12.2017.g.*
- (iv) *da je na Nekretninama pod brojem Z-20999/2023 upisano založno pravo za korist HUBER&ELMWOOD D.O.O., OIB: 83527988391, ZRINJEVAC 6, 31000 OSIJEK radi osiguranja novčane tražbine u iznosu do 6.000.000,00 EUR, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i druge troškove i to temeljem Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini br. OV-13523/2023 15.12.2023;*

2.3. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je *Kupoprodajna cijena u trenutku zaključenja ovog Ugovora plaćena prijebom međusobnih potraživanja sukladno specifikaciji u prilogu ovog Ugovora.*

Prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji, kao Prilog 1. Ugovoru o **kupoprodaji Csingi Lingi Csarda d.o.o.** ( pogrešan naziv trgovačkog društva ugovaratelja) i **Huber & Elmwood Zagreb d.o.o.**, tužitelj i tuženik zaključili su Sporazum o prijebom kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine, dana 5.1.2024.g.

Tužitelj osporava istinitost i postojanje bilo kakvih međusobnih potraživanja između trgovačkog društva **Anchor AM d.o.o.**, koji je jedini vlasnik/član društva tužitelja, te trgovačkog društva **Huber & Elmwood d.o.o. Osijek**, koji je jedini vlasnik/član društva tuženika iz točke 2.3. pobijanog Ugovora o kupoprodaji, temeljem kojih je navodno izvršeno plaćanje nekretnine, na način da se izvršio prijebom međusobnih potraživanja, sadržanih u Prilogu 1. Sporazuma.

Prema čl. 327. Zakona o obveznim odnosima sud na ništetnost pazi po službenoj dužnosti, ali i tužitelj ima pravo ukazivati kako su ništeni Ugovor o zajmu od 1.9.2022.g., te Ugovor o cesiji zaključen dana 5.1.2024 između **Huber & Elmwood Zagreb d.o.o.** i **Huber i**

ugovor zajedno sa prilogom Sporazumom o prijebu kupoprodajne cijene – specifikacijom tražbine, nastao prilikom i kao posljedica kaznenog dijela, to je isti ništetan. Postupak se vodi pred Županijskim državnim odvjetništvom u Osijeku pod brojem KR-DO-135/2024. **Budući je prema čl. 12. st. 3. ZPP-a Sud u parničnom postupku vezan za utvrđenje u pogledu postojanja kaznenoga dijela, to predlažemo prekid ovoga postupka do okončanja kaznenoga postupka po podnesenim prijavama protiv Lorete Huber i Željka-Borisa Hubera.**

**Dokaz:** - saslušanje zakonskih zastupnika tužitelja i tuženika, ✓  
- saslušanje Zorana Balkića, vlasnika društva i bivšeg direktora društva ANCHOR AM d.o.o. Osijek ✓  
- predlažemo da sud službenim putem zatraži podatke ✓  
od Županijskog državnog odvjetništva u Osijeku o tome jesu li u tijeku izvidne radnje protiv okr. Željka-Borisa Hubera i okr. Lorete Huber i pod kojim brojem, te ostale podatke glede navedenog ukoliko ih mogu dati s obzirom na tajnost podataka

9. Direktor tužitelja je do dana 20.3.2024.g. bio Željko-Boris Huber kada je isti opozvan sa mjesta direktora od strane člana društva. Vlasnik tužitelja ANCHOR AM d.o.o. zastupan po direktorici Jeleni Balkić Widmann je tek 12.1.2024.g. saznao da je predmetna nekretnina upisana kao vlasništvo tuženika, putem dopisa koji mu je tuženik uputio radi Zaključenja ugovora o najmu sa tuženikom, i to za mjesečni iznos najma od čak **15.000,00 eura**. Direktorica društva ANCHOR AM d.o.o. kao vlasnika/člana društva tuženika zastupanog po direktorici Jeleni Balkić Widmann se nakon primitka Ponude za zakup poslovnog prostora, očitovala na isti pisanim putem dana 23.1.2024.g., te je izrazila otvoreno protivljenje sklopljenom Ugovoru o kupoprodaji, uz navod kako je ugovor štetan za tužitelja, ali i društvo vlasnika tužitelja Anchor AM d.o.o., te pozvala tadašnjeg direktora tužitelja, Željka Borisa Hubera na raskidanje kupoprodajnog ugovora, te vraćanje nekretnine u prvobitno stanje. U daljnjoj korespondenciji direktorica trgovačkog društva Anchor AM d.o.o. Jelena Balkić Widmann, ukazala je ponovno tadašnjem direktoru tužitelja ( koji je ujedno direktor i tuženika) kako društvo Anchor AM d.o.o. kao skupština tužitelja nikada nije dalo svoju suglasnost za sklapanje predmetnog Kupoprodajnog ugovora, kao i da ona osobno sa namjerom sklapanja takvog Ugovora o kupoprodaji nikada nije bila upoznata.

**Dokaz:** - povijesni izvadak iz sudskog registra za tužitelja, ✓  
- Odluka o upravi društva, od 20.03.2024.g., ovjerena po javnom bilježniku Ivani Kovačević, poslovni broj Ov-1261/2024., ✓  
- Odgovor na dopis bez istaknutog datuma na istom, dostavljenog putem elektroničke pošte dana 19.1.2024.g. u 18,33 sati, od dana 23.1.2024.g. ✓  
- Odgovor na dopis od 29.01.2024.g. dostavljen putem elektroničke pošte od 30.1.2024.g. ✓

Životno i ekonomski potpuno je nelogično da bi tužitelj prodao nekretninu za cijenu od 700.000,00 eura ( uz prijebaj nepostojeće tražbine, bez da doista prihoduje iznos od

kupoprodaje), sa ciljem da za istu tu nekretninu plaća mjesečni najam od 15.000,00 eura za obavljanje svoje osnovne djelatnosti upravo u toj istoj nekretnini. Ovime je direktor tužitelja Željko-Boris Huber bez znanja i suglasnosti skupštine društva tužitelja (društva ANCHOR AM d.o.o.) otuđio, a prethodno i opteretio sa založnim pravom vrijednu nekretninu tužitelja, bez vidljive ekonomske ili bilo koje druge koristi za društvo tužitelja.

**Dokaz:** - vještačenje – procjena prihodovnom metodom vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul. 6265, kčbr. 5783, k.o. Osijek, Općinskog suda u Osijeku, u naravi kuća i dvorište Franjevačka 7, površine 258, kuća 242 m<sup>2</sup>, dvorište 16 m<sup>2</sup>, ukupno 258 m<sup>2</sup>, odnosno Hotela sa pripadajućim zemljištem, te pokretninama i svom hotelskom opremom u Osijeku, Franjevačka ulica 7. ✓

Tužitelj temeljem procjene od strane Noed – Pro d.o.o., a na koju se poziva Ugovor o kupoprodaji u čl.2., drži da bi dobit ostvarena u dvije godine u konkretnom Hotelu bila dovoljna za podmirenje kupoprodajne cijene od 700.000,00 EUR za koji iznos je u konačnici tužitelj zastupan po direktoru Željku-Borisu Huberu, bez znanja i odobrenja vlasnika društva tužitelja, prodao predmetnu nekretninu uz prethodni prijebaj tražbina na ime zajma koji ne postoji, a uz to je istu i opteretio založnim pravom u iznosu do 6.000.000,00 eur u korist trgovačkog društva HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek u kojem je direktor njegova majka Loreta Huber a kao većinski vlasnik je upisana njezina sestra Dajana Vuković.

Neposredno nakon što je na prethodno opisani način opteretio i otuđio nekretnine tužitelja u korist trgovačkih društava HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o. i HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek, Loreta Huber, majka Željka Borisa Hubera je dana 20.2.2024.g. dala neopozivu ostavku na mjesto direktora tužitelja Castellum art d.o.o. Osijek, te otkaz ugovora o radu na radnom mjestu „Manager“. Isti dan su Željko-Boris Huber i Loreta Huber dali ostavke i u trgovačkom društvu CSINGI LINGI CSARDA d.o.o., čije nekretnine su na isti način prenijeli na tuženika i opteretili založnim pravom u korist društva HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek. Upravo zato što je otuđio i opteretio nekretnine u vlasništvu tužitelja, a bez znanja vlasnika društva Anchor AM d.o.o., to je vlasnik tužitelja Anchor AM d.o.o., kao član društva tužitelja je dana 20.3.2024.g. donio Odluku o upravi društva, kojom opoziva sa mjesta direktora društva Željka – Borisa Hubera, te imenuje direktorom Željka Balkića. Ovdje je potrebno naglasiti da je neposredno prije opoziva direktora Željka Borisa Hubera, isti kao direktor društva doveo tužitelja do blokade poslovnih računa, koji računi su blokirani od 13.03.2024. jer je svu imovinu neposredno prije toga otuđio i opteretio temeljem nekakvih ugovora o pristupanju dugu, „pozajmica, asignacija i sl. a bez ikakvog pokrića, sve s ciljem prebacivanja imovine na društvo HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek i HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o. Zagreb.

**Zbog svega prethodno navedenog podnesena je kaznena prijava te su u tijeku izvidi pred nadležnim Županijskim državnim odvjetništvom u Osijeku. Postupak se vodi pred Županijskim državnim odvjetništvom u Osijeku pod brojem KR-DO-135/2024. Budući je prema čl. 12. st. 3. ZPP-a Sud u parničnom postupku vezan za utvrđenje u pogledu postojanja kaznenoga dijela, to predlažemo prekid ovoga postupka do okončanja kaznenoga postupka po podnesenim prijavama protiv Lorete Huber i Željka-Borisa Hubera.**

- Dokaz:** - Poziv na zaključenje ugovora o zakupu poslovnog prostora od 12.1.2024.g., ✓  
- Zapisnik o posvjedočenju činjenica i preuzimanju knjigovodstvene dokumentacije sačinjen od strane javnog bilježnika Ivane Kovačević iz Osijeka dokumentacija je zapečaćena u prostorijama HUBER & ELMWOOD d.o.o. i poslana na forenziku i vještačenje u Zagreb ✓  
- Zapisnik o posvjedočenju činjenica (odpečaćenju) dokumentacije sastavljen po javnom bilježniku Boro Bubnjić iz Zagreba dana 10.4.2024. ✓  
- saslušanje svjedoka Jelene Balkić Widmann, direktorice Anchor AM d.o.o. ✓  
- saslušanje Željka Balkića, direktora tužitelja, sa adrese tužitelja ✓  
- saslušanje Zorana Balkića, vlasnika društva i bivšeg direktora društva ANCHOR AM d.o.o. Osijek ✓  
- Elaborat revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine, Noed- Pro d.o.o. ✓  
- Izjava/ostavka člana uprave Lorete Huber od 20.2.2024.g., ✓  
- otkaz ugovora o radu, Lorete Huber od 20.2.2024.g. ✓  
- odluka o Upravi društva od 20.3.2024.g., ovjerena po javnom bilježniku Ivani Kovačević, pod poslovnim brojem Ov-1261/2024 ✓  
- Uvid u tužbu u predmetu Trgovačkog suda u Osijeku P-178/2024 ✓  
- odluka o Upravi društva od 20.3.2024.g., ovjerena po javnom bilježniku Ivana Kovačević, pod poslovnim brojem Ov-1261/2024 ✓  
- predlažemo da sud službenim putem zatraži podatke od Županijskog državnog odvjetništva u Osijeku o tome jesu li u tijeku izvidne radnje protiv okr. Željka-Borisa Hubera i okr. Lorete Huber i pod kojim brojem, te ostale podatke glede navedenog ukoliko ih mogu dati s obzirom na tajnost podataka ✓

10. Nastavno na naprijed navedeno, tužitelj drži da je cijena nekretnine u iznosu od 700.000,00 eura određena prenisko, sa namjerom da se ošteti tužitelja, te tuženiku pribavi neprikladna imovinska korist, zbog čega je predmetni ugovor protivan moralu društva, ali predstavlja i zelenaški ugovor, sukladno odredbi čl. 329. Zakona o obveznim odnosima, kojim je propisano da je ništetan ugovor kojim netko, koristeći se stanjem nužde ili teškim materijalnim stanjem drugog, njegovim nedovoljnim iskustvom, lakomislenošću ili zavisnošću, ugovori za sebe ili nekog trećega korist koja je u očitom nerazmjeru s onim što je drugom dao ili učinio ili se obvezao dati ili učiniti. Tuženik je po izrazito niskoj cijeni stekao vrlo vrijednu i atraktivnu nekretninu, za koju je potom tražio od tužitelja plaćanje zakupnine u iznosu od čak 15.000,00 eur, čime bi za manje od četiri godine zakupa već vratio iznos kupoprodajne cijene. Budući da tužitelj u vrijeme podnošenja ove tužbe nije u posjedu ugovora temeljem kojeg je tužitelj stekao predmetnu nekretninu, to tužitelj predlaže da se službenim putem od Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Osijeku pribavi ugovor temeljem kojeg je tužitelj Castellum Art d.o.o. stekao predmetnu nekretninu i za koji iznos

- Dokaz:** - Izvješće o preuzetoj dokumentaciji, koja je trenutno na forenzici u Zagrebu ✓  
- vještačenje po vještaku računovodstveno-knjigovodstvene struke ✓ ✓  
- saslušanje Željka Balkića, direktora tužitelja, ✓  
- saslušanje svjedoka Jelene Balkić Widmann, direktorice društva Anchor AM d.o.o. ✓  
koje je član društva/vlasnik tužitelja,

- vještačenje dohodovnom metodom na okolnost procjene vrijednosti predmetne nekretnine

11. Na gore opisani način, prema prethodnom dogovoru, koji predstavlja kazneno djelo, Loreta Huber i Željko-Boris Huber, otudili su tužitelju vrijednu nekretninu i to u trenutku kada je direktor tužitelja Castellum Art d. o. o. bio Željko Boris – Huber, te su istu nekretninu prenijeli u vlasništvo društva tuženika Huber & Elmwood Zagreb d.o.o u kojem je također jedan od direktora Željko – Boris Huber, a čiji je osnivač i vlasnik društvo Huber & Elmwood d.o.o. Osijek, te su predmetnu nekretninu još dodatno opteretili založnim pravom u iznosu od 6.000.000,00 eur u korist društva Huber & Elmwood d.o.o. Osijek (o čemu se vodi posebni parnični postupak). Na opisani način, otudili su i opteretili založnim pravom radi osiguranja nepostojeće/fiktivne tražbine u iznosu do 6.000.000,00 eur imovinu tužitelja, a sve u korist trgovačkog društva Huber & Elmwood d.o.o Osijek, u kojem društvu je direktorica Loreta Huber, koja je majka tadašnjeg direktora tužitelja Željka-Borisa Hubera a kao većinski vlasnik je upisana njezina sestra Dajana Vuković. Na jednak način su postupili u odnosu na trgovačko društvo Csingi Lingi Csarda d.o.o o čemu se vodi postupak pred Trgovačkim sudom u Osijeku, pod poslovnim brojem P-178/2024.

Slijedom navedenog. predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnina, sa Prilogom 1. Sporazumom o prijeboju kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine ovjeren po javnom bilježniku Kristijanu Hukelju iz Zagreba pod brojem Ov-105/24, nastao prilikom i kao posljedica kaznenog djela, to je isti ništetan. Postupak se vodi pred Županijskim državnim odvjetništvom u Osijeku pod brojem KR-DO-135/2024.

**Dokaz:** - saslušanje Željka Borisa Hubera, Osijek, Sjenjak 49 ✓  
- saslušanje Lorete Huber, Osijek, Sjenjak 49 ✓  
- po potrebi pribaviti izvadak iz matice rođenih za Željka-Borisa Hubera, u slučaju osporavanja rodbinske povezanost ✓  
- predložimo da sud službenim putem zatraži podatke od Županijskog državnog odvjetništva u Osijeku o tome jesu li u tijeku izvidne radnje protiv okr. Željka-Borisa Hubera i okr. Lorete Huber i pod kojim brojem, te ostale podatke glede navedenog ukoliko ih mogu dati s obzirom na tajnost podataka

12. Pored činjenice da je Ugovor o kupoprodaji sa Sporazumom o prijeboju kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine, nastao kao posljedica kaznenog djela, pa je samim time ništetan, to je ništetan i zato što je direktor tužitelja Castellum Art d.o.o., u trenutku potpisivanja Ugovora o kupoprodaji, ali i Ugovora o zajmu od 1.9.2022.g. bio Željko- Boris Huber, koji je ujedno i direktor tuženika Huber & Elmwood Zagreb d.o.o.

Osim toga, Željko-Boris Huber je u ime tužitelja Castellum Art d.o.o. sklopio predmetni ugovor o kupoprodaji nekretnine i Sporazum o prijeboju kupoprodajne cijene na način da tuženiku trgovačkom društvu HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o. prodaje predmetnu nekretninu s prijebojem potraživanja, a koje potraživanje je navodno nekakvom cesijom preneseno na tuženika s trgovačkog društva HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek u kojem je direktor Loreta Huber majka Željka-Borisa Hubera a sve s osnova navodnog ugovora o zajmu

zaključenog između druge dvije pravne osobe i to ANCHOR AM d.o.o. Osijek i HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek i nekakvog ugovora o cesiji koje u cijelosti osporavamo.

- Dokaz:** - povijesni izvadak iz sudskog registra za tužitelja i tuženika, ✓  
- saslušanje svjedoka Jelene Balkić Widmann, direktorice Anchor AM d.o.o. ✓  
- pribava predmetnih ugovora o cesiji te ugovora o zajmu od tuženika ✓  
- potom vještačenje po vještaku računovodstveno-financijske struke ✓

13. Obzirom na navedeno, Željko – Boris Huber, kao direktor društva tužitelja u tom trenutku bio je dužan u smislu čl. 429.st.2., a u svezi sa čl. 248.a. Zakona o trgovačkim društvima, obavijestiti vlasnika/člana društva, u ovom slučaju trgovačko društvo Anchor AM d.o.o. Osijek o okolnostima i uvjetima, te činjenicom sklapanja Kupoprodajnog ugovora kojim se otuđuje vrijedna imovina u vlasništvu tužitelja. Budući član društva tužitelja, njegov vlasnik Anchor AM d.o.o. uopće nije imao saznanja da će se predmetni Kupoprodajni ugovor sklopiti niti pod kojim uvjetima, te nije dao suglasnost za isto, to je isti ništetan. Osim toga društvo Anchor AM d.o.o. Osijek nema saznanja niti o postojanju dugovanja prema HUBER & ELMWOOD d.o.o. Osijek na ime nekakvih pozajmica temeljem kojih je izvršen prijeboj potraživanja kupoprodajne cijene. ✓

- Dokaz:** - saslušanje svjedoka Jelene Balkić Widmann, direktorice u Anchor AM d.o.o. ✓  
- pribava predmetnih ugovora o pristupanju dugu i ugovora o cesiji te ugovora o zajmu od tuženika ✓  
- pribava od tuženika cjelokupne poslovne dokumentacije temeljem koje je sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnina, sa Prilogom 1. Ugovoru o kupoprodaji Csingi Lingi Csarda d.o.o. i Huber& Elmwood Zagreb d.o.o., Sporazumom o prijeboju kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine, ovjeren po javnom bilježniku Kristijan Hukelj iz Zagreba, pod brojem Ov-105/2024 ✓  
- po pribavi navedene dokumentacije predlaže se vještačenje po vještaku računovodstveno-financijske struke ✓

14. Opisano ponašanje direktora Željka Borisa Hubera koji je ovlaštena osoba za zastupanje u oba trgovačka društva na način da otuđi nekretninu u vlasništvu tužitelja, a bez da za istu plati stvarnu tržišnu kupoprodajnu cijenu, predstavlja kazneno djelo te postupanje u suprotnosti sa moralom društva.

Nastavno na navedeno, u odnosu na konkretni Ugovor o kupoprodaji, nisu ispunjene pretpostavke iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koje su nužne za valjanost ugovora o kupoprodaji i to u pogledu dopustivosti i mogućnosti činidbe. Željku-Borisu Huberu kao direktoru tužitelja nije bilo dopušteno sklopiti predmetni ugovor, bez odobrenja člana društva tužitelja Anchor AM d.o.o., u skladu sa čl. 248 i 248.a., a u svezi sa čl. 429.st.2. Zakona o trgovačkim društvima, zato što je Željko-Boris Huber osobno u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji bio direktor u oba trgovačka društva, kako tužitelja, tako i tuženika, a ugovori su sklopljeni samo s ciljem i namjerom pogodovanja društvu tuženika u kojem je direktor Loreta

Huber, majka Željka-Borisa Hubera a vlasnica njezina sestra Dajana Vuković. Evidentno je da direktor tužitelja u vrijeme potpisivanja spornog Ugovora o kupoprodaji Željko-Boris Huber nije postupao s pažnjom dobrog gospodara jer ni na koji način nije postupao u korist tužitelja već isključivo i samo u korist društva tuženika.

**Dokaz:** - saslušanje Željka-Borisa Hubera, Osijek, Sjenjak 49  
- saslušanje svjedoka Jelene Balkić Widmann, direktorice u Anchor AM d.o.o.  
- uvid u povijesni izvadak iz sudskog registra za tužitelja i tuženika

15. Budući se radi o ništetnom Ugovoru o kupoprodaji, zato što ga nije odobrio član društva tužitelja u smislu čl. 429.st.2. ZTD-a, a u svezi sa čl. 248. i 248.a. ZTD-a, to tužitelj temelji tužbeni zahtjev na tvrdnji da je sporni ugovor ništetan po čl. 322.st.1. Zakona o obveznim odnosima. Isti Ugovor o kupoprodaji protivan je moralu društva, budući je direktor tužitelja zloupotrebio pravo i potpisao sam nešto što mu nije bilo dopušteno i to sa društvom u kojem je jednako tako on osoba ovlaštena na zastupanje, pored činjenice da je Ugovor o kupoprodaji nastao kao kazneno djelo direktora Željka-Borisa Hubera.

Slijedom navedenoga, zbog svega gore opisanog, Ugovor o kupoprodaji nekretnina sklopljen 5.1.2024.g sa Prilogom 1: Ugovoru o kupoprodaji Csingi Lingi Csarda d.o.o. i Huber& Elmwood Zagreb d.o.o. - Sporazumom o prijeboju kupoprodajne cijene - specifikacija tražbine, ovjeren po javnom bilježniku Kristijanu Hukelju iz Zagreba pod poslovnim brojem Ov-105/2024, dana 5.1.2024.g. je ništetan te ne može konvalidirati, niti udovoljava pretpostavkama za drugi ugovor u smislu konverzije, slijedom čega Sud u cijelosti treba usvojiti ovaj tužbeni zahtjev.

16. Tužitelj stoga predlaže da naslovni Sud, nakon provedenog postupka donese sljedeću:

### PRESUDU

I/ Utvrđuje se ništetnim Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 5.1.2024.g. sa Prilogom 1 Ugovoru o kupoprodaji Csingi Lingi Csarda d.o.o. i Huber & Elmwood Zagreb d.o.o. Sporazumom o prijeboju kupoprodajne cijene - specifikacija tražbine sklopljen između tužitelja CASTELLUM ART d.o.o. Osijek, Stjepana Radića 44, OIB: 64111076900 kao prodavatelja i tuženika Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., OIB: 79233697721, Zagreb, Ulica Kneza Mislava 14, kao kupca, ovjeren po javnom bilježniku Kristijanu Hukelju iz Zagreba, pod poslovnim brojem OV-105/2024, dana 5.1.2024.g.

II/ Nalaže se Općinskom sudu u Osijeku -Zemljišno knjižnom odjelu Osijek, brisanje upisa prava vlasništva upisanog pod brojem Z-276/2024, UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI BROJ OV-105/2024, 05.01.2024, na nekretninama CASTELLUM ART d.o.o. u A za korist Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., OIB: 79233697721, Ulica Kneza Mislava 14, 10 000 Zagreb, upisano u k.o. Osijek, zk.ul. 6265, kčbr. 5783, u naravi kuća i dvorište Franjevačka 7, površine 258 m2, kuća površine 242, dvorište površine 16 m2.

Nalaže se Općinskom sudu u Osijeku – Zemljišno-knjižnom odjelu Osijek, uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je postojalo prije provedbe upisa pod brojem Z-276/2024, UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI BROJ OV-105/2024, 05.01.2024, na nekretninama CASTELLUM ART d.o.o. u A za korist Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., OIB: 79233697721, Ulica Kneza Mislava 14, 10 000 Zagreb upisano u k.o. Osijek, zk.ul. 6265, kčbr. 5783, u naravi kuća i dvorište Franjevačka 7, površine 258 m<sup>2</sup>, kuća površine 242, dvorište površine 16 m<sup>2</sup>, na način da se kao vlasnik nekretnine upiše tužitelj CASTELLUM ART d.o.o. Osijek, Stjepana Radića 44, OIB: 64111076900 sve u roku od 15 dana.

III/ Nalaže se tuženiku nadoknaditi tužitelju prouzročeni parnični trošak zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja odluke o trošku do isplate u visini stope određene člankom 29. ZOO-a i to uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena.

---

17. Ukoliko uređujući Sud ne bi našao osnovanim istaknuti tužbeni zahtjev, tužitelj iz istog činjeničnog supstrata, uz dopunu kako slijedi, postavlja eventualno kumulirani tužbeni zahtjev.

18. U konkretnom slučaju je Željko-Boris Huber postupio u suprotnosti sa odredbom čl.430, u svezi sa čl. 252. ZTD-a, te kao član uprave društva nije vodio društvo s pozornošću urednog i savjesnog gospodarstvenika, i to na način da je Željko-Boris Huber zatajio, odnosno održavao u zabludi vlasnika/člana društva tužitelja trgovačko društvo Anchor AM d.o.o., o tome da on osobno kao direktor postupa sa marom dobrog gospodara, odnosno da postupa u cijelosti u skladu sa čl. 430. u svezi sa 252. ZTD-a, točnije da se ponaša kao savjestan i pošten direktor društva koji skrbi za imovinu društva tužitelja, dok je u stvarnosti Željko-Boris Huber kao direktor tužitelja postupao prijevarno na štetu društva tužitelja, i izazvao zabludu kako kod tužitelja, tako i kod njegovog vlasnika/člana društva Anchor AM d.o.o., sve sa ciljem da za društvo tuženika u konačnici stekne nepripadnu imovinsku korist. U konkretnom slučaju kod društva Anchor AM d.o.o. kao člana društva i vlasnika tužitelja, u smislu čl. 429.a ZTD-a, postojala je potpuna zabluda o okolnostima vezanim za predmetni Ugovor o kupoprodaji i Prilog 1 Ugovoru o kupoprodaji Csingi Lingi Csarda d.o.o. i Huber& Elmwood Zagreb d.o.o., Sporazum, o prijeboju kupoprodajne cijene – specifikacija tražbine budući je Željko-Boris Huber svojim prijevnim postupanjem spriječio člana društva, faktičnog vlasnika društva tužitelja da uopće sazna za postojanje Ugovora o kupoprodaji nekretnina, kao i u mogućnost spriječiti njegovo zaključivanje. Da je vlasnik/član društva tužitelja Anchor AM d.o.o. znao za prijevarno postupanje direktora tužitelja, to bi isti spriječio zaključenje spornog Sporazuma i

Ugovora o kupoprodaji budući se istima otuđuje imovina društva tužitelja bez pravnog osnova, za nepostojeći dug.

**Dokaz:** - saslušanje svjedoka Jelene Balkić Widmann direktorice društva Anchor AM d.o.o.,  
- saslušanje direktora tužitelja Željka Balkića sa adrese tužitelja  
- knjigovodstveno vještačenje postojanja i visine potraživanja tuženika prema tužitelju temeljem kojih je pobijanim Ugovorom o kupoprodaji izvršen prijeboj potraživanja, na okolnost postojanja Ugovora o zajmu od 1.9.2022.g. te na okolnost stvarnog kretanja novca kako su opisani u Ugovorima o zajmu zaključenom 1.9.2022.g. između Anchor AM d.o.o. i Huber & Elmwood d.o.o. za iznos od 800.000,00 eura,  
- knjigovodstveno vještačenje na okolnost postojanja Ugovora o cesiji zaključenog između trgovačkog društva Huber & Elmwood Zagreb d.o.o. i Huber & Elmwood d.o.o. Osijek za iznos dijela glasavnice 700.000,00 eura ( sedamtisuća eura)

19. Slijedom navedenoga, tužitelj predlaže naslovnom Sudu da donese sljedeću:

### PRESUDU

I/ Poništava se Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 5.1.2024.g. sa Prilogom 1 Ugovoru o kupoprodaji Csingi Lingi Csarda d.o.o. i Huber& Elmwood Zagreb d.o.o. Sporazumom o prijeboju kupoprodajne cijene - specifikacija tražbine sklopljen između tužitelja CASTELLUM ART d.o.o. Osijek, Stjepana Radića 44, OIB: 64111076900 kao prodavatelja i tuženika Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., OIB: 79233697721, Zagreb, Ulica Kneza Mislava 14, kao kupca, ovjeren po javnom bilježniku Kristijanu Hukelju iz Zagreba, pod poslovnim brojem OV-105/2024, dana 5.1.2024.g.

II/ Nalaže se Općinskom sudu u Osijeku -Zemljišno knjižnom odjelu Osijek, brisanje upisa prava vlasništva upisanog pod brojem Z-276/2024, UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI BROJ OV-105/2024, 05.01.2024, na nekretninama CASTELLUM ART d.o.o. u A za korist Huber& Elmwood Zagreb d.o.o., OIB: 79233697721, Ulica Kneza Mislava 14, 10 000 Zagreb, upisano u k.o. Osijek, zk.ul. 6265, kčbr. 5783, u naravi kuća i dvorište Franjevačka 7, površine 258 m2, kuća površine 242, dvorište površine 16 m2.

Nalaže se Općinskom sudu u Osijeku - Zemljišnoknjižnom odjelu Osijek, uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je postojalo prije provedbe upisa pod brojem Z-276/2024, UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI BROJ OV-105/2024, 05.01.2024, na nekretninama CASTELLUM ART d.o.o. u A za korist Huber& Elmwood Zagreb d.o.o., OIB: 79233697721, Ulica Kneza Mislava 14, 10 000 Zagreb upisano u k.o. Osijek, zk.ul. 6265, kčbr. 5783, u naravi kuća i dvorište Franjevačka 7, površine 258 m2, kuća površine 242, dvorište površine 16 m2, na način da se kao vlasnik nekretnine upiše tužitelj CASTELLUM ART d.o.o. Osijek, Stjepana Radića 44, OIB: 64111076900 sve u roku od 15 dana.

III/ Nalaže se tuženiku nadoknaditi tužitelju prouzročeni parnični trošak zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja odluke o trošku do isplate u visini

stope određene člankom 29. ZOO-a i to uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena.

---

20. Ukoliko uređujući Sud ne bi našao osnovanim istaknuti tužbeni zahtjev, niti eventualno kumulirani tužitelj iz istog činjeničnog supstrata, uz dopunu kako slijedi, postavlja eventualno kumulirani treće postavljene tužbeni zahtjev, u smislu čl. 188. Zakona o parničnom postupku.

21. Na temelju gore iznesenih činjenica, nije se mogla provesti uknjižba Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 5.1.2024.g. sa Prilogom I Ugovoru o kupoprodaji Csingi Lingi Csarda d.o.o. i Huber& Elmwood Zagreb d.o.o. Sporazumom o prijeboju kupoprodajne cijene - specifikacija tražbine sklopljen između tužitelja CASTELLUM ART d.o.o. Osijek, Stjepana Radića 44, OIB: 64111076900 kao prodavatelja i tuženika Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., OIB: 79233697721, Zagreb, Ulica Kneza Mislava 14, OIB: 79233697721, kao kupca, ovjerenog po javnom bilježniku Kristijanu Hukelju iz Zagreba, pod poslovnim brojem OV-105/2024, dana 5.1.2024.g. ,zato što je konkretni ugovor ništetan iz svih gore navedenih razloga, odnosno, zato što je tuženik prilikom uknjižbe raspolagao ništetnom ispravom, koja ne može biti temelj za upis prava vlasništva. Provedbom rješenja upisa pod brojem Z-276/2024, UKNJIŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI BROJ OV-105/2024, 05.01.2024, na nekretninama CASTELLUM ART d.o.o. u A za korist Huber& Elmwood Zagreb d.o.o., OIB: 79233697721, Ulica Kneza Mislava 14, 10 000 Zagreb upisanog u k.o. Osijek, zk.ul. 6265, kčbr. 5783, došlo je do pogrešnog upisa u smislu odredbi zemljišnoknjižnog prava.

Da je riječ o ništetnog ugovoru, odnosno Ugovoru koji ne može biti valjan pravni temelj za uknjižbu, jasno je i iz članka 57.st.7. Zakona o zemljišnim knjigama, obzirom da osoba direktora tužitelja u tom trenutku Željko Boris Huber nije imao u smislu čl. smislu čl. 429.st.2. ZTD-a, a u svezi sa čl. 248. i 248.a. ZTD-a, dozvolu člana društva Anchor AM d.o.o. za sklapanje Ugovora o kupoprodaji, te je u suštini Željko Boris Huber učinio nedopuštenu pravnu radnju, koja osim što predstavlja kazneno djelo, to je suprotna zakonu o zemljišnim knjigama, te tuženika čini nesavjesnim stjecateljem, budući je i u osobi tuženika Željko Boris Huber direktor društva, te tuženiku nije moglo ostati nepoznato da u konkretnom slučaju ne postoji odobrenje člana društva radi sklapanja konkretnog Ugovora o kupoprodaji.

Prema čl. 150. Zakona o zemljišnim knjigama, nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drugačije određeno. Tužitelj je bio nositelj knjižnog prava vlasništva, prije spornoga upisa, temeljem ništetnog ugovora o kupoprodaji.

Obzirom da je Ugovor o kupoprodaji, zajedno sa Sporazumom o prijeboju kupoprodajne cijene ništetan, točnije ne postoji pravna osnova temeljem koje se zatražio upis prava vlasništva u zemljišnu knjigu u smislu čl. 322. st.1. ZOO-a, to je utemeljen zahtjev tužitelja iz čl. 150. Zakona o zemljišnim knjigama u svezi sa odredbom čl. 168. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, za brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeda i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, koje je prethodilo upisu vlasništva, koji se temelji na nezakonitom pravnom poslu. Dakle, u konkretnom slučaju, budući je temelj upisa u zemljišnu knjigu bio ništetan ugovor, predlažemo Sudu usvojiti tužbeni zahtjev koji se odnosi na brisanje upisanog vlasništva, te uspostavu stanja kakvo je bilo prije provedbe ništetnog Ugovora o kupoprodaji, sve budući tužitelj ima pravni interes i aktivnu legitimaciju za podnošenjem brisovne tužbe, te predlaže Sudu usvojiti tužbeni zahtjev i donijeti sljedeću:

### PRESUDU

- I. Utvrđuje se da je upis u zemljišnu knjigu uknjižba provedena u predmetu Općinskoga suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek pod brojem Z-276/2024, u k.o. Osijek zk.ul. 6265, kčbr: 5783, pravno nevaljana.
- II. Nalaže se upis brisanja uknjižbe prava vlasništva tuženika Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., OIB: 79233697721, Zagreb, Ulica Kneza Mislava 14, koje je uknjiženo u predmetu kod Općinskoga suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek, k.o. Osijek pod brojem Z-276/2024, u zk.ul. 6265, kčbr: 5783 i uspostava prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja kako je ono bilo prije provedbe uknjižbe na ime tuženika.
- III. Nalaže se tuženiku Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., OIB: 79233697721, Zagreb, Ulica Kneza Mislava 14, nadoknaditi tužitelju CASTELLUM ART d.o.o. Osijek, Stjepana Radića 44, OIB: 64111076900 prouzročeni parnični trošak zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja odluke o trošku do isplate u visini stope određene člankom 29. ZOO-a i to uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena.

---

Obzirom na prethodno postavljeni tužbeni zahtjev i eventualno kumulirane tužbene zahtjeve, tužitelj sukladno čl. 30. st.4, te čl. 81., 82., i 83. Zakona o zemljišnim knjigama predlaže upis zabilježbe ovoga spora u Zemljišno-knjižnom odjelu Beli Manastir, Općinskog suda u Osijeku, na način da predlaže da Naslovni sud donese sljedeće:

## RJEŠENJE

Dopušta se upis zabilježbe spora koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku, pod poslovnim brojem P- \_\_\_\_\_ / 2024 između CASTELLUM ART d.o.o. Osijek, Stjepana Radića 44, OIB: 64111076900 i tuženika Huber & Elmwood Zagreb d.o.o., Zagreb, Kneza Mislava 14, OIB: 79233697721 kod Općinskoga suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Osijek, k.o. Osijek u zk.ul. 6265, kčbr: 5783, u naravi naravi kuća i dvorište Franjevačka 7, površine 258 m2, kuća površine 242, dvorište površine 16 m2

Nalaže se provedba upisa zabilježbe spora u Zemljišno knjižnom odjelu Beli Manastir, Općinskog suda u Osijeku, a prijedlog i primjerak rješenja ostaju u sudskom predmetu kod imenovanog suda.

U Osijeku, 29. travnja 2024.g.

Tužitelj po pun:

Mirela  
Džoja  
Petrlić

Digitalno  
potpisao: Mirela  
Džoja Petrlić  
Datum: 2024.04.29  
17:27:38 +02'00'

### Tužitelj traži trošak:

1.Sastav tužbe Tbr. 7. (5128 b)	- 10.256,00 EUR
2. Prijedlog za zabilježbu spora Tbr. 19.	- 1.000,00 EUR
2.Pdv 25%	- 2.814,00 EUR
3.Pristojba na tužbu	- 663,61 EUR
4.Pristojba na presudu	- 663,61 EUR
<b>Ukupno</b>	<b>15.397,22 EUR</b>

Podaci o sudskom predmetu

---

Sud: Trgovački sud u Osijeku  
Stranka: CASTELLUM ART društvo s ograničenom  
Protustranka: HUBER & ELMWOOD ZAGREB društvo s

---

Podaci za uplatu pristojbe

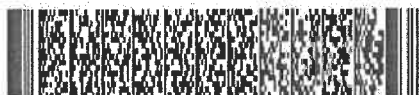
Tužba

---

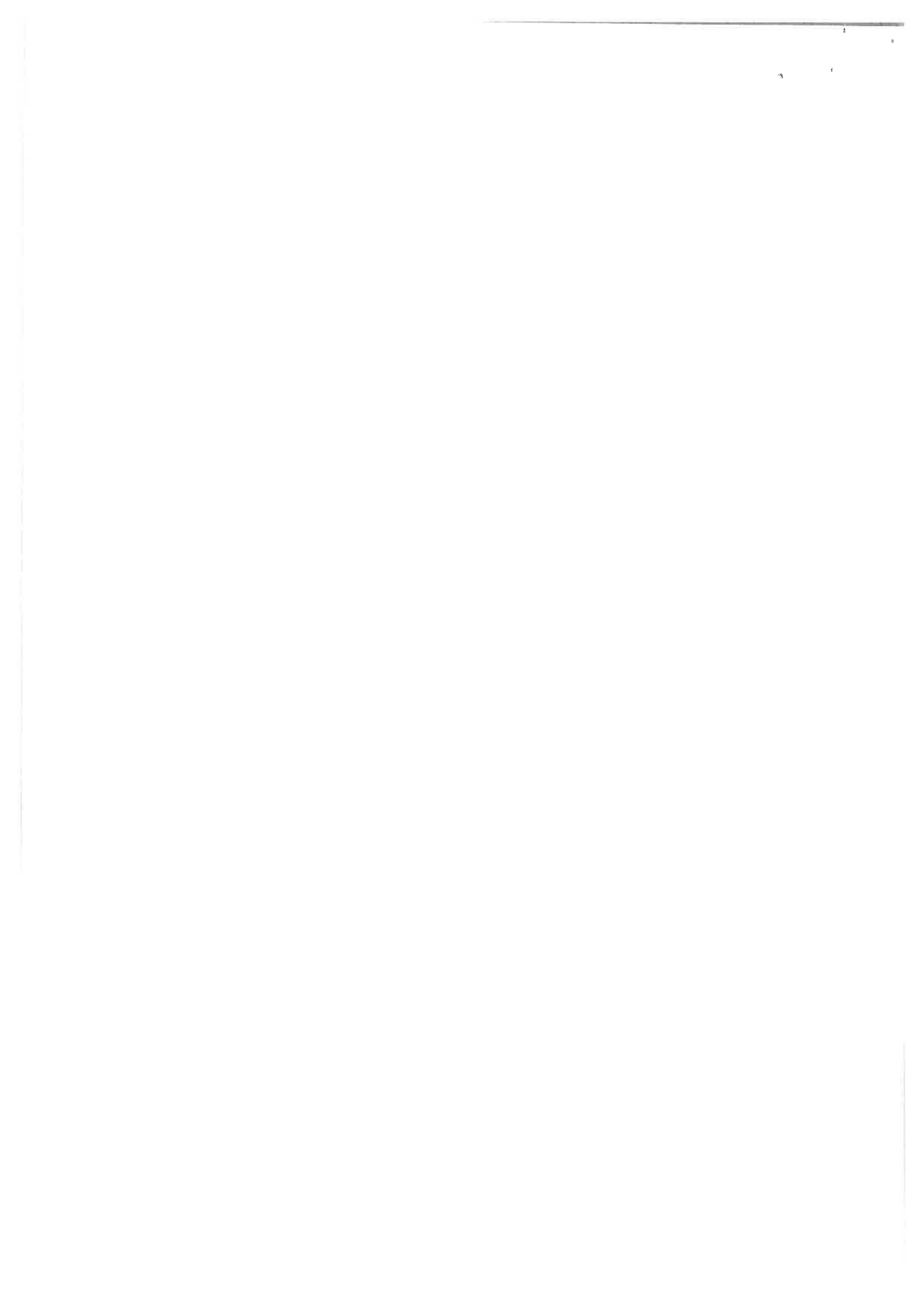
Platitelj: CASTELLUM ART društvo s ograničenom  
Primatelj: Državni proračun Republike Hrvatske  
Iznos: 331,81 EUR  
IBAN primatelja: HR1210010051863000160  
Poziv na broj primatelja: HR63 5045-3531-1068474246  
Opis plaćanja: Pristojba Tužba

---

Kod plaćanja obvezno upišite navedeni model plaćanja, poziv na broj i opis kako bi se uplata mogla povezati s Vašim zaduženjem.  
Ukoliko ste pristojbu već platili, zanemarite ove podatke za uplatu.



Uz pomoć odgovarajuće aplikacije  
automatski popunite podatke za elektronsko  
plaćanje učitavanjem priloženog 2D barkoda.





REPUBLIKA HRVATSKA  
Trgovački sud u Osijeku

## Obavijest o primitku elektroničkog podneska

kojom se potvrđuje da je **Mirela Džoja Petrić**, OIB **02098141687**, dana **29.04.2024.** u **18:06:09** sati u svojstvu **Odvjetnik** sustavu za komunikaciju sa sudovima elektronskim putem predao pošiljku čiji sadržaj je naveden u nastavku.

### Osnovni podaci pošiljke

Sud primatelj	Trgovački sud u Osijeku
Vrsta postupka	Parnični postupak
Vrijednost predmeta spora	700.000,00 EUR
Uloga odvjetnika	Punomoćnik tužitelja
Primjedba	Uz tužbu je podnesen prijedlog za zabilježbu spora

### Stranke

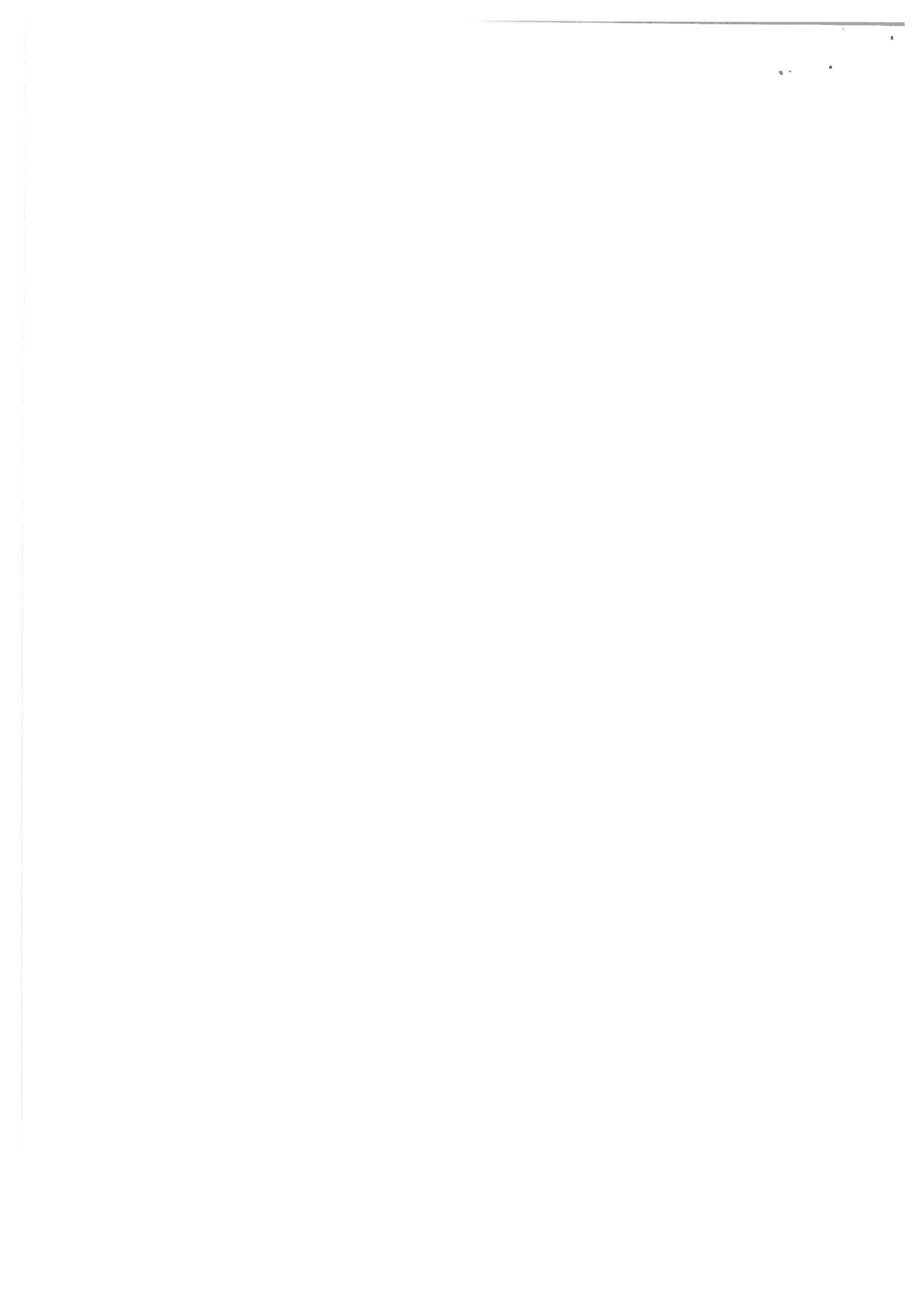
Rbr.	Uloga	Ime i prezime / Naziv	Adresa	OIB
1.	Tužitelj	CASTELLUM ART društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i usluge	Kapucinska ulica 31, 31000 Osijek, Hrvatska	64111076900

### Protustranke

Rbr.	Uloga	Ime i prezime / Naziv	Adresa	OIB
1.	Tuženik	HUBER & ELMWOOD ZAGREB društvo s ograničenom odgovornošću za usluge	Ulica kneza Mislava 14, 10000 Zagreb, Hrvatska	79233697721

### Podnesak

Vrsta	Tužba
-------	-------



**Podnesak**

Podnositelj	CASTELLUM ART društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i usluge
Broj stranica	17
Naziv datoteke sa sadržajem	Tužba za ništetnost ugovora o kupoprodaji CASTELLUM ART - Huber Elmwood - UZ BRISOVNU TUŽBU 29 4 2024 PDF.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	457,5 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	a593b0a446ca9c1cbe0673b47772d6a2f75e69874b67120c67dd3472835ca885

**Prilog s rednim brojem 1**

Opis	Punomoć - Castellum Art
Broj stranica	1
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Punomoć - Castellum Art.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	371,3 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	17431c644e396403db782f762971b7be46e4e305a2761219cb37125ef0dcb30d

**Prilog s rednim brojem 2**

Opis	Ugovor o kupoprodaji nekretnine Castellum art - Huber & Elmwood d.o.o. - Z-276_2024
Broj stranica	5
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Ugovor o kupoprodaji nekretnine Castellum art - Huber & Elmwood d.o.o. - Z-276_2024.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	1,5 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	a0461307bd78c1e1b2315a59d078028033921c0875b9608dadb5eec6f31b474f

**Prilog s rednim brojem 3**

Opis	ZK-6265-KO-OSIJEK (Castellum) - povijesni (1)
Broj stranica	4
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	ZK-6265-KO-OSIJEK (Castellum) - povijesni (1).pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	99,0 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	ba6a098c802a1f67a728a4864016fe87f81e3e75ddeabe219cd95dece9211f49



**Prilog s rednim brojem 4**

Opis	Izjava - Ostavka direktora Loreta Huber - Castellum srt d.o.o.
Broj stranica	1
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Izjava - Ostavka direktora Loreta Huber - Castellum srt d.o.o..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	163,3 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	dfc0285a0db9b84e6707e79f9115372c0657b01cec5596ced01c4b775f982888

**Prilog s rednim brojem 5**

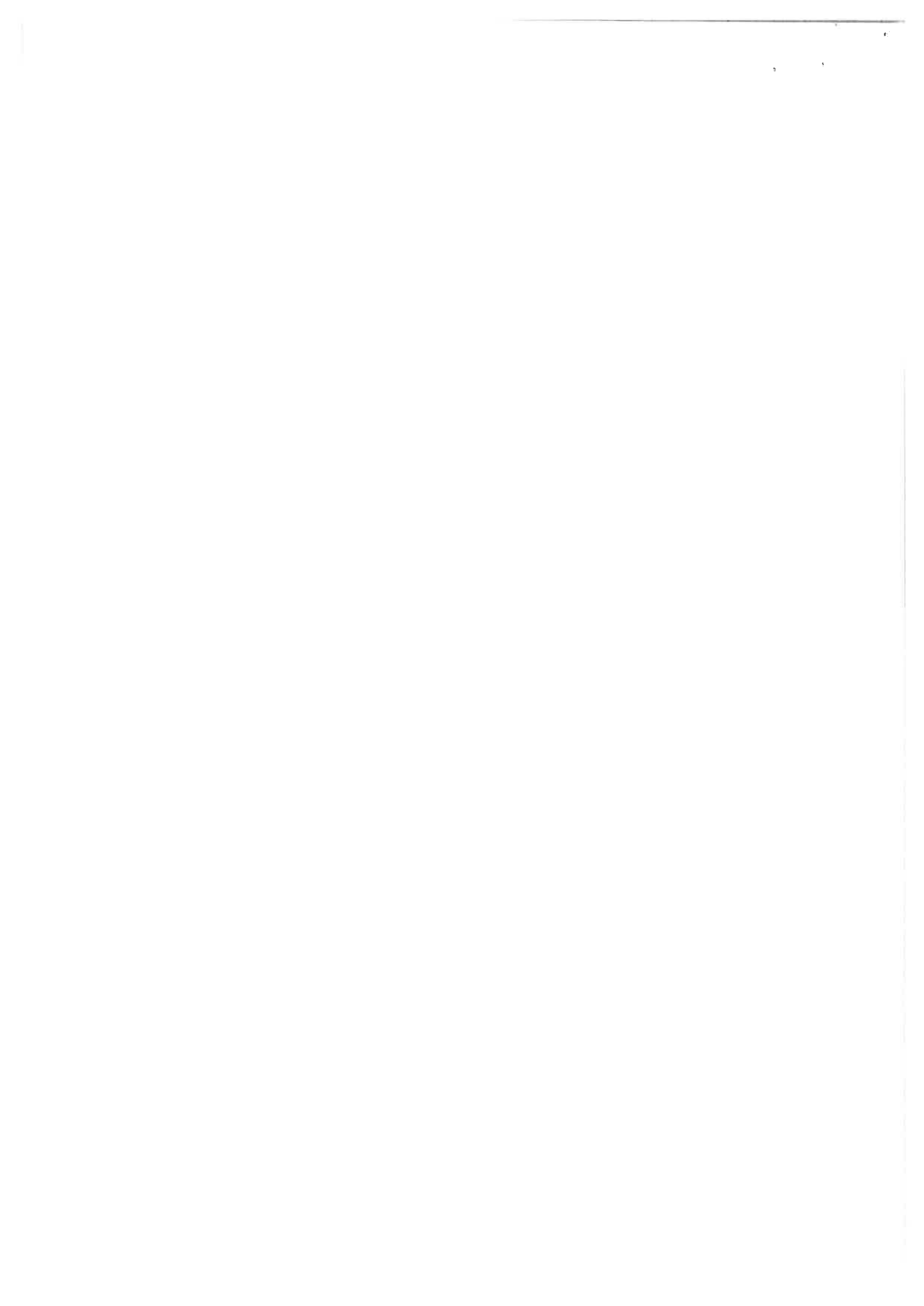
Opis	Otkaz Ugovora o radu Loreta Huber - Castellum art d.o.o.
Broj stranica	1
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Otkaz Ugovora o radu Loreta Huber - Castellum art d.o.o..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	128,0 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	1a671cb44cea0a35f96f82d998f2f48bc50d534d1ab25415be80f2b04f308428

**Prilog s rednim brojem 6**

Opis	Odluka o upravi društva od 20.03.2024. - CASTELLUM ART
Broj stranica	2
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Odluka o upravi društva od 20.03.2024. - CASTELLUM ART.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	120,7 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	ba507e73301f113cae9795e54574c5ba659b09fdb7a82835e860a628eec466b3

**Prilog s rednim brojem 7**

Opis	POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA - CASTELLUM
Broj stranica	8
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA - CASTELLUM.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	233,0 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	4afb5db96aef604f072831f714a90aa689512b28e9d9e92958d31862a655e977



**Prilog s rednim brojem 8**

Opis	Povijesni izvadak - HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o.
Broj stranica	4
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Povijesni izvadak - HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	222,9 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	b049e9b9cbe2862e9e4e292cfb9133c54d43668be87695c84a9bfd3edd5e2d4c

**Prilog s rednim brojem 9**

Opis	Aktivni izvadak - HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o.
Broj stranica	4
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Aktivni izvadak - HUBER & ELMWOOD ZAGREB d.o.o..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	222,1 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	51222067874feadaf1c6f46ebbd65f5124c2fe215739fb2c4ee4f6c84c95cca1

**Prilog s rednim brojem 10**

Opis	Tužba za ništetnost ugovora o kupoprodaji CSINGI LINGI CSARDA - Huber Elmwood - UZ BRISOVNU TUŽBU 25 4 2024 PDF
Broj stranica	16
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Tužba za ništetnost ugovora o kupoprodaji CSINGI LINGI CSARDA - Huber Elmwood - UZ BRISOVNU TUŽBU 25 4 2024 PDF.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	445,1 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	024dd0f3e34b960171767993bb1e3dbfb0e14748ff5591f2292e471fd665f330

**Prilog s rednim brojem 11**

Opis	potvrdaPrimitkaPosiljke - TUŽBA
Broj stranica	8
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	potvrdaPrimitkaPosiljke - TUŽBA.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	110,8 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	740fa00e46a3719940c838e2468a6088885c98d12a107e38ffd24e518d212b4c



**Prilog s rednim brojem 12**

Opis	aktivni izvadak - ANCHOR AM d.o.o.
Broj stranica	4
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	aktivni izvadak - ANCHOR AM d.o.o..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	222,9 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	1555e2de955a7617775b5140f583894f5486e2059f203bfb1d8ed31c14bd5dd

**Prilog s rednim brojem 13**

Opis	Povijesni izvadak - ANCHOR AM d.o.o.
Broj stranica	5
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Povijesni izvadak - ANCHOR AM d.o.o..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	224,8 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	d4dc794b4a432b45ee3642f4263cae75fd10d0ed97eebc2d46878225a1079e03

**Prilog s rednim brojem 14**

Opis	Očitovanje na dopis - ANCHOR AM d.o.o. od 23.1.2024
Broj stranica	2
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Očitovanje na dopis - ANCHOR AM d.o.o. od 23.1.2024.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	2,7 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	159bd04162079fbf18075d7a79f04ba9ba9a63f286c3fbc9e1a5b44f2d47903e

**Prilog s rednim brojem 15**

Opis	20024_01_30_Odgovor_na_dopis_od_29.01.2024._Huber_C singi
Broj stranica	3
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	20024_01_30_Odgovor_na_dopis_od_29.01.2024._Huber_C singi.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	2,5 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	c0ce8702f9a115ed14694fdc4312935936dd05a9eb2b0ea32e4cde90e9c6a656



**Prilog s rednim brojem 16**

Opis	Poziv CASTELLUM ART d.o.o.
Broj stranica	1
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Poziv CASTELLUM ART d.o.o..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	43,7 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	ad4a2d929338dc5771136b6fe423b813b08fb8e27873ad05c923a6909c710817

**Prilog s rednim brojem 17**

Opis	Zapisnik o posvjedočenju činjenica, OU-93_2024 od 05.04.2024.
Broj stranica	2
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Zapisnik o posvjedočenju činjenica, OU-93_2024 od 05.04.2024..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	480,8 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	95cd9b6fc588cec35b7d011204fb31215451051df8b7607783f61dead6b9c8f5

**Prilog s rednim brojem 18**

Opis	Zapisnik o posvjedočenju činjenica, OU-94_2024 od 08.04.2024.
Broj stranica	6
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Zapisnik o posvjedočenju činjenica, OU-94_2024 od 08.04.2024..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	1,8 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	1eb47b39783970a922ce58099acdb58f0218202bd8be831b09c29449750d3894



**Prilog s rednim brojem 19**

Opis	Zapisnik o posvjedočenju činjenica od 10.4.2024. broj OU-279_24
Broj stranica	5
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Zapisnik o posvjedočenju činjenica od 10.4.2024. broj OU-279_24.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	1,0 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	28039fb26fdf44a107ae1b8314fb985688aec56b7f4efec27423b300b4105746

**Prilog s rednim brojem 20**

Opis	elaborat o procjeni vrijednosti Hotela - Noed-Pro d.o.o.
Broj stranica	32
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	elaborat o procjeni vrijednosti Hotela - Noed-Pro d.o.o..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	3,1 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	c65070dfd3d0238e393e60a481d37078b2bf95e7dead4683ea4e9a55a8405e5e

**Prilog s rednim brojem 21**

Opis	Izjava - Ostavka direktora Loreta Huber - Castellum srt d.o.o.
Broj stranica	1
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Izjava - Ostavka direktora Loreta Huber - Castellum srt d.o.o..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	163,3 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	dfc0285a0db9b84e6707e79f9115372c0657b01cec5596ced01c4b775f982888

**Prilog s rednim brojem 22**

Opis	Otkaz Ugovora o radu Loreta Huber - Castellum art d.o.o.
Broj stranica	1
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Otkaz Ugovora o radu Loreta Huber - Castellum art d.o.o..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	128,0 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	1a671cb44cea0a35f96f82d998f2f48bc50d534d1ab25415be80f2b04f308428



**Prilog s rednim brojem 23**

Opis	ODLUKA - IMENOVANJA I OPOZIV DIREKTORA CASTELLUM ART d.o.o.
Broj stranica	2
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	ODLUKA - IMENOVANJA I OPOZIV DIREKTORA CASTELLUM ART d.o.o..pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	120,7 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	e76349b40167301fd86b7919fb3c757b9495aec1a1d26424ce81cf52d16d62ac

**Pristojba**

Pristojbena osnovica	700.000,00 EUR
Vrsta	Tužba
Obveznik plaćanja	CASTELLUM ART društvo s ograničenom odgovornošću za ugostiteljstvo i usluge
Opis plaćanja	-
IBAN primatelja	HR1210010051863000160
Poziv na broj primatelja	HR635045-3531-1068474246
Detalji izračuna	Tar. br. 1. st. 1.
Nominalni iznos	663,61 EUR
Postotak oslobođenja po osnovi korištenja ovog sustava	50,00 %
Postotak oslobođenja po nekoj drugoj osnovi	0,00 %
Osnova oslobođenja od plaćanja sudske pristojbe	-
Iznos za platiti	331,81 EUR
Datum plaćanja	-
Plaćeno	0,00 EUR
Ostatak	331,81 EUR
Veličina priloženog dokumenta	-
Razlog neplaćanja	Obveznik plaćanja je u blokadi
Napomena	-

