



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB**

Stručna služba Gradske uprave
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

KLASA: 701-01/24-049/4
URBROJ: 251-01-42/003-24-11
Zagreb, 06.03.2024.g.

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
Z A G R E B 2

07 -03- 2024

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE

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. P-6686/22 (ranije P-5853/10) između tužitelja SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o. i tuženika GRADA ZAGREBA, radi isplate, odnosno tražbina GRADA ZAGREBA prema predstečajnom dužniku SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o. sukladno troškovniku iznosi ukupno 600.812,92 EUR.

Dokaz o postojanju tražbine:

- Troškovnik, odgovor na tužbu, 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. P-6686/22 (ranije P-5853/10)

Slijedom navedenoga, prijavljujemo tražbinu Grada Zagreba po navedenoj osnovi u ukupnom iznosu od **600.812,92 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 Čelčić, 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. P-6686/22 (ranije P-5853/10) između tužitelja SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o. i tuženika GRADA ZAGREBA, radi isplate, odnosno tražbina GRADA ZAGREBA prema predstečajnom dužniku SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o. sukladno troškovniku iznosi ukupno 600.812,92 EUR

Iznos dospjele tražbine: 600.812,92 EUR

Glavnica: 600.812,92 EUR

Kamate: EUR

Iznos tražbine koja dopijeva nakon otvaranja predstečajnog postupka

EUR

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

- Troškovnik, odgovor na tužbu, 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. P-6686/22 (ranije P-5853/10)

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

Potpis vjerovnika
Za Grad Zagreb
Maja Vučić Celčić, mag.iur.
Su-1076/17

Broj: GZ-2125
Zagreb, 29.02.2024.

Na broj: P-6686/2022

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Pravna stvar:

Tuženik: Grad Zagreb

Radi: Isplate

**TROŠKOVNIK TUŽENIKA
GRADA ZAGREBA**

Tuženik potražuje trošak kako slijedi:

- | | |
|--|------------|
| 1. Predujam za građevinsko vještačenje 19.12.2019..... | 132,72 EUR |
| 2. Predujam za građevinskog vještaka 16.10.2020. | 663,61 EUR |
| 3. Predujam za pristup građevinskog vještaka na ročište 3.11.2021..... | 16,59 EUR |

Ukupno stvarni izdaci (sudske pristojbe, predujmovi i dr.) 812,92 EUR

- | | |
|---|---------------|
| 4. Odgovor na tužbu 9.7.2009. (10000 bodova)..... | 20.000,00 EUR |
| 5. Ročište 3.12.2009. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 6. Ročište 21.3.2012. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 7. Ročište 12.3.2014. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 8. Ročište 10.3.2016. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 9. Ročište 20.5.2016. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 10. Ročište 3.4.2017. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 11. Očevid 8.3.2018. (10000 bodova)..... | 20.000,00 EUR |
| 12. Podnesak 16.11.2018. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 13. Podnesak 18.1.2019. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 14. Podnesak 8.5.2019. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 15. Ročište 5.6.2019. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 16. Podnesak 23.6.2020. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 17. Podnesak 1.10.2020. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 18. Ročište 16.10.2020. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 19. Podnesak 31.12.2020. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 20. Ročište 3.11.2021. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 21. Ročište 17.1.2022. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 22. Podnesak 18.01.2023. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 23. Ročište 30.01.2023. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 24. Podnesak 14.04.2023. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 25. Podnesak 18.10.2023.. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 26. Ročište 14.12.2023. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |
| 27. Podnesak 20.12.2023. (10000 bodova) | 20.000,00 EUR |

Ukupno odvjetnički troškovi (bez PDV-a).....	480.000,00 EUR
PDV (25%)	120.000,00 EUR
Ukupno odvjetnički troškovi (s PDV-om)	600.000,00 EUR
Sveukupno (stvarni izdaci i odvjetnički troškovi).....	600.812,92 EUR

GRAD ZAGREB po pun.:

Zagreb, 02.07.2009

Naš broj: D693

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Posl. broj: P-6692/05

Pravna stvar:

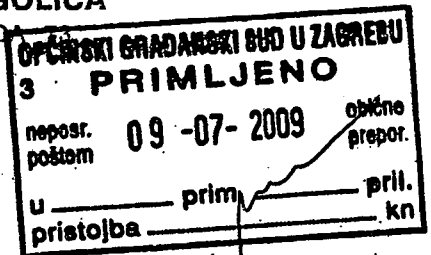
Tužitelj: GRAD ZAGREB, kojeg na temelju specijalne punomoći zastupaju
punomoćnici

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 pretilnce 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

ednički odvjetnički ured, odvjetnici:

LJANA NOGOLICA, ZVONKO NOGOLICA

Adresa: Ilica 73, Zagreb Telefon: (+385 1) 488-6500, 488-6501, 488-6502 Fax: 488-6505
E-mail: nogolica@lawyer.com Žiro rač: 2360000-1100936576, 2500009-1101158377

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 budući 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 preinačena.

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 bit 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, Sajem automobila d.o.o. je 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 procjenjeni 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 ~~bespravno 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: predaje 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 zamjeničkoj 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 predaje 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 predaja 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

rješenje

Sada se valj

(P-5853/10)

Sudac
Ivana Galio

- 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

Z a p i s n i k
od 21. ožujka 2012.g.

PROTUTUŽBA NA
Poslovni broj: 2-P-5853/10
ISPLATA

o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:

Sudac
Andrijana Markić Jurišić

Tužitelj: Sajam automobila Zagreb

Tuženi: Grad Zagreb

Zapisničar:
Jadranka Žužić

Radi: isplate

Sudac započinje glavnu raspravu u 9,35 sati i objavljuje predmet raspravljanja.

Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: odv. Senka Ursić -Bukorović

Za tuženika: odv. Goran Šverko prema zamj. punomoći

Tužitelj ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva, a tuženi izlaže kao u odgovoru na tužbu i tijekom postupka.

Tužitelj ističe da posjeduje samo podnesak tuženika od 9.7.2009., pa traži jedan kraći rok kako bi preslikao čitav spis.

Strankama se u smislu čl. 219 st. 2. i 298 ZPP ukazuje da je potrebno dostaviti elaborat o ulaganjima tužitelja (spominje se na stranici 3 protutužbe sada tužbe) dostaviti očitovanje o tome predlaže li se saslušanje svjedoka Cvetko, Gonjić i Milas i na okolnost da bi tuženi podupirao investicije i ulaganja, u kojem pravcu se iznose tvrdnje u toč. B/b tužbe, dostaviti Uvjete uređenja prostora od 17.8.1992., a isto je tako potrebno dostaviti očitovanje o tome kada je ovdje tužitelj napustio posjed kčbr. 74/1 i kome ga je predao, k.o. Jakuševac. također je potrebno dostaviti dokaz o postojanju građevinske dokumentacije поближе opisao u toč. B/a tužbe.

Stranke suglasno traže rok od 30 dana radi detaljnijeg očitovanja time da tuženi ne traži rok radi očitovanja već radi dostave dokumentacije i to uvjeta uređenja prostora od 17.8.92.

Strankama se ukazuje na mogućnost da vještak Davorin Stengl iskazuje u ovoj pravnoj stvari na sve odlučne okolnosti odnosno da odgovori na sve prigovore tuženika u podnesku od 9.7.2009. kao i da razgraniči nužne i korisne troškove imajući u vidu dokumentaciju u spisu, posebice rješenja nadležnih tijela, sporazum od 20.11.03. i uvjerenja o uvjetima uređenja prostora.

Sud donosi

r j e š e n j e

Podjeljuje se strankama rok od 30 dana radi dostave očitovanja odnosno uvjeta uređenja prostora, pa se današnje ročište odgađa a iduće će biti zakazano pisano.

Dovršeno u 10,03 sati.

S u d a c

Zapisničar

Stranke

Rj/ kal 60 dana

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

Zapisnik

od 12. ožujka 2014. godine
o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:

Sudac:
Ivana Galić

Zapisničar:
Antonija Romanova

Tužitelj: Sajam automobila Zagreb

Tuženi: Grad Zagreb

Radi: isplate

Sudac započinje glavnu raspravu u 08,30 sati, i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrdjuje se da su pristupili:

Za tužitelja: zz Stjepan Obad, direktor tužitelja uz pun. Nenada Škare, odvjetnika
Za tuženog: z. pun. Andrijana Brzović, odvjetnička vježbenica kod odvjetnice Ljiljane
Nogolice, sa položenim pravosudnim ispitom

Sud donosi

rješenje

- I Zbog izmjene raspravnog suca glavna rasprava sukladno čl. 315. st. 3. ZPP-a počinje iznova.
- II Uz suglasnost stranaka, do sada provedeni dokazi neće se provoditi iznova.
- III Čita se spis.
- IV Upozoravaju se stranke sukladno odredbi čl. 219. st. 2. ZPP-a na potrebu predlaganja, odnosno dostavljanja adekvatnih dokaza na okolnost činjeničnih tvrdnji iz tužbe i odgovora na tužbu.

Tužitelj ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva kao u protutužbi koja je predana na ročištu dana 03.12.2009.g. i svih dosadašnjih navoda. Tužitelj moli kraći rok radi specifikacije tužbenog zahtjeva i radi stavljanja daljnjih dokaznih prijedloga, a sve imajući u vidu da je novi punomoćnik tek nedavno preuzeo zastupanje. Za sada, tužitelj ostaje kod dokaznih prijedloga navedenih u protutužbi, predlaže da se u nastavku postupka sasluša zz tužitelja Stjepan Obad, dugogodišnji direktor tužitelja, a na okolnost na kojim česticama je izvršeno ulaganje od strane tužitelja, koliko je isto iznosilo i na okolnost odnosa između stranaka. Tužitelj, a imajući u vidu da tuženik ne pristaje da se nalaz i mišljenje koji su sačinjeni u R1 postupku koriste kao dokaz, predlaže provođenje građevinskog vještačenja na okolnost vrijednosti ulaganja tužitelja.

Tuženik ostaje kod odgovora na tužbu i svih dosadašnjih navoda, a koji su precizno navedeni u podnesku tuženika od dana 09.07.2009.g. Tuženik se protivi korištenju nalaza

i mišljenja vještaka Štengla koji je sačinjen u postupku R-1513/05, jer tuženik smatra da nije bilo potrebe da se ovo vještačenje provodi izvan osnovnog predmeta. Tuženik smatra da je tužbeni zahtjev u cijelosti neosnovan, jer tužitelj za sada nije dokazao visinu ulaganja. Tuženik prepušta odluku sudu glede dodjeljivanja roka tužitelju za stavljanje daljnjih dokaznih prijedloga. Tuženik za sada nema dokaznih prijedloga.

Tužitelj predlaže da se ovaj predmet ponovno spoji sa predmetom Ps-110/09 radi zajedničkog raspravljanja i odlučivanja, a imajući u vidu gotovo istovjetne dokaze koji se trebaju provesti.

Pun. tuženika navodi da se ne može sada očitovati na prijedlog tužitelja za spajanjem, jer za to treba dopuštenje stranke, no obvezuje se o tome očitovati se u kraćem roku.

Sud donosi

rješenje

Ostavlja se tužitelju rok od 30 dana radi specifikacije tužbenog zahtjeva i radi stavljanja daljnjih dokaznih prijedloga, radi čega se današnje ročište odgađa, a slijedeće će biti zakazano po pisanom očitovanju tužitelja ili proteku roka od 30 dana.

Dovršeno u 08,52 sati.

Sudac:

Zapisničar:

Stranke:

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

Zapisnik

od dana 10. ožujka 2016. godine

o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:

Sutkinja:
Ivana Galić

Tužitelj: Sajam automobila Zagreb

Tuženi: Grad Zagreb

Zapisničar:
Antonija Romanova

Radi: isplate

Sudac započinje glavnu raspravu u 10,20 sati, i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrdjuje se da su pristupili:

Za tužitelja: pun. Nenad Škare, odvjetnik

Za tuženika: pun. Ljiljana Nogolica, odvjetnica

Tužitelj ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva kao u protutužbi koja je predana na ročištu dana 03.12.2009.g. u predmetu P-6692/05 i svih dosadašnjih navoda. Tužitelj ostaje kod svih dokaznih prijedloga navedenih u protutužbi i tijekom ovog postupka. Predlaže da se u ovom predmetu provede građ. vještačenje na okolnost vrijednosti ulaganja tužitelja, s tim da se tužitelju prije ostavi kraći rok kako bi u spis dostavio svu dokum. potrebnu za izradu građ. vještačenja.

Tuženik ostaje kod odgovora na tužbu i svih dosadašnjih navoda, a osobito onih iz podneska od dana 09.07.2009.g. Predlaže da tužitelj dostavi dokum. na koju se poziva prije provođenja građ. vještačenja, a posebno da se očituje i dokumentira o vremenu izvođenja pojedinih radova.

Sud donosi

r j e š e n j e

Ostavlja se tužitelju rok od 30 dana radi dostave sve dokum. koja je potrebna za izradu građ. vještačenja, radi čega se današnje ročište odgađa, a slijedeće se zakazuje za dan 20.05.2016.g. u 10,00 sati, soba 147/I kat, što prisutni pun. stranaka primaju na znanje i obvezuju se pristupiti bez pisanog poziva.

Dovršeno u 10,30 sati

Sudac:

Zapisničar:

Stranke:

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

Zapisnik

od dana 20. svibnja 2016. godine

o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:

Sutkinja:
 Ivana Galić

Tužitelj: Sjam automobila Zagreb

Tuženi: Grad Zagreb

Zapisničar:
 Antonija Romanova

Radi: isplate

Sudac započinje glavnu raspravu u 10,15 sati, i objavljuje predmet raspravljanja.
 Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: pun. Jelena Nuić, odvjetnica u ZOU Škare-Petrović-Nuić, po pun. na listu 72 spisa

Za tuženika: pun. Ljiljana Nogolica, odvjetnica, po gen. pun.

Utvrđuje se da spisu prileži podnesak tužitelja od 02.05.2016.g. koji je u primjerku za spis predan s prilogima, a za tuženika, bez priloga, te koji se uručuje pun. tuženika.

Sud donosi

r j e š e n j e

Nalaže se tužitelju da u roku od 8 dana dostavi u spis još jedan primjerak svih priloga uz podnesak od dana 02.05.2016.g. (list 78-186 spisa), te preslika spisa ovog suda R1-1513/05, a kako bi se isti prilozi mogli dostaviti tuženiku po pun. na očitovanje.

Pun. stranaka suglasno navode da sklapaju sporazum o tome da će tužitelj dostaviti priloge podnesku tužitelja od 02.05.2016.g. pun. tuženika izravno, a sud odobrava ovaj sporazum.

Tužitelj ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva kao u protutužbi koja je predana na ročištu dana 03.12.2009.g. u predmetu P-6692/05 i svih dosadašnjih navoda. Tužitelj ostaje kod svih dokaznih prijedloga navedenih u protutužbi i tijekom ovog postupka. Predaje u spis NIM vještaka Mladena Bebera koje je sačinjeno u predmetu Ps-110/09, a koji se vodi između istih stranaka. Predlaže isto koristiti kao dokaz u ovom predmetu. Ustraje kod prijedloga se u ovom predmetu provede građ. vještačenje na okolnost vrijednosti ulaganja tužitelja, a na temelju sve dokum. koju je tužitelj dostavio u spis tijekom postupka, te temeljem očevida kojeg tužitelj također predlaže provesti u ovom predmetu uz sudjelovanje vještaka za građevinu. Daljnjih dokaznih prijedloga nema.

Tuženik, prije svega navodi da posjeduje NIM vještaka Mladena Bebera koje je sačinjeno u predmetu Ps-110/09, a koji se vodi između istih stranaka, te da mu isto nije potrebno dostavljati, te je suglasan da se isto vještačenje koristi kao dokaz u ovom predmetu.

Stranke suglasno navode da nemaju primjedbi na NIM vještaka Mladena Bebera koje je sačinjeno u predmetu Ps-110/09 u dijelu u kojem je ovaj vještak identificirao 4 kat. čestice koje su u vlasništvu Grada Zagreba, a koje ovdje tužitelj drži u suposjedu i na kojima je vršio ulaganja koja su predmet ovog postupka.

Tuženik ističe da je samo kat. čest. 74/1 pov. 120 000 m² bila predmet ugovora o zakupu koji je bio zaključen između parničnih stranaka. Tuženik ostaje kod odgovora na tužbu i svih dosadašnjih navoda, a osobito onih iz podneska od dana 09.07.2009.g. Moli rok radi očitovanja na dokum. koju će tužitelj dostaviti tuženiku, tj. na priloge podnesku tužitelja od 02.05.2016.g.

Sud donosi

r j e š e n j e

Ostavlja se tuženiku rok od 30 dana radi očitovanja na priloge podnesku tužitelja od 02.05.2016.g., računajući od dana kada mu isti prilozi budu dostavljeni, radi čega se današnje ročište odgađa, a slijedeće će biti zakazano po očitovanju tuženika ili po proteku roka koji mu je za očitovanje ostavljen.

Dovršeno u 10,27 sati

Sudac:

Zapisničar:

RJ:

- Kal. 60 dana

Stranke:

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

Zapisnik

od dana 03. travnja 2017. godine

o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:

Tužitelj: Sajan automobila Zagreb

Sutkinja:

Ivana Galić

Tuženi: Grad Zagreb

Zapisničar:

Antonija Radunić

Radi: isplate

Sudac započinje glavnu raspravu u 09,50 sati, i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: pun. Nenađ Škare, odvjetnik u ZOU Škare- Petrović-Nuić

Za tuženika: z. pun. Marija Lugić, odvjetnica u zamjenu za odvjetnika Vinka Knezovića, po zamj. pun. koju predaje u spis

Tužitelj ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva i svih dosadašnjih navoda. Tužitelj, a na upit suda, navodi da nije dostavio u spis još jedan primjerak svih priloga uz svoj podnesak od 02.05.2016.g. (list 78-186 spisa), te presliku spisa ovog suda R1-1513/05, a stoga jer je tuženik u posjedu sve te dokum. Dapače, neke od tih dokumenata je tuženik dostavio tužitelju. Nadalje, između ovdje stranaka održan je sastanak u Gradu Zagrebu prije tri tjedna radi pokušaja mirnog rješenja ovog i svih drugih sporova između ovdje stranaka, pa je i stoga tužitelj smatrao da nije potrebno da postupi po rješenju suda od 20.05.2016.g. Također, tuženik je na tom sastanku raspolagao svom dokumentacijom. No, ukoliko tuženik inzistira, tužitelj će tuženiku dostaviti svu traženu dokum. u roku od 3 dana. Tužitelj predlaže da sud odredi očevid uz sudjelovanje vještaka za građevinu i građ. vještačenje, a na okolnost visine ulaganja tužitelja u nekretnine koje su predmet ugovora o zakupu. Predlaže da se prilikom očevida saslušaju i zakonski zastupnik, tj. direktor tužitelja Stjepan Obad i Miroslav Filipčić, zamjenik direktora, a on je također zakonski zastupnik tužitelja.

Stranke su suglasne da se NIM geodetskog vještaka dipl. ing. Mladena Bebera izrađeno za potrebe predmeta ovog suda posl.br. Ps-110/09 koristi kao dokaz u ovom predmetu.

Tuženik ostaje kod odgovora na tužbu i svih dosadašnjih navoda. Tuženik, a očitujući se na gornje navode tužitelja u vezi dostave dokum., navodi da pun. tuženika nema saznanja o održanom sastanku, te predlaže da tužitelj postupi po rješenju suda od 20.05.2016.g. Tuženik se ne protivi provođenju građ. vještačenja.

Sud donosi

r j e š e n j e

I Koristiti će se kao dokaz u ovom predmetu NIM geodetskog vještaka dipl. ing. Mladena Bebera izrađeno za potrebe predmeta ovog suda posl.br. Ps-110/09.

II Nalaže se tužitelju da u roku od 8 dana dostavi u spis još jedan primjerak svih priloga uz podnesak tužitelja od dana 02.05.2016.g. (list 78-186 spisa), te presliku spisa ovog suda R1-1513/05, a kako bi se ista dokum. mogla dostaviti tuženiku po pun. na očitovanje.

III U ovom predmetu provesti će se očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka za građevinu Krešimira Gluhaka i zakonskih zastupnika tužitelja Stjepana Obad i Miroslava Filipčića, a nakon toga i građevinsko vještačenje po vještaku za građevinu dipl. ing. Krešimiru Gluhaku, na okolnost visine ulaganja tužitelja u nekretnine koje su predmet ugovora o zakupu, a na temelju dokum. koja prileži spisu i provedenog očevida.

IV Pozvati će se vještak Krešimir Gluhak na preuzimanje spisa, te da se u kraćem roku očituje o tome koliki predujam je potrebno uplatiti za provođenje očevida i vještačenja u ovom predmetu, nakon čega će tužitelj biti pozvan na uplatu traženog predujma, sve pod prijetnjom posljedica iz čl. 153. st. 3. ZPP-a.

Dovršeno u 10,06 sati

Sudac:

Zapisničar:

Stranke:

RJ:

- Kal. 30 dana

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

16-03-2018

62-2125

Prijepis zapisnika

s očevida održanog dana 08. ožujka 2018. godine u 09,00 sati u Zagrebu, Sajam Jakuševac i to
zkč.br. 74/1, 73, 74/4, 75/1 i dio 108/2 sve k.o. Jakuševac.

Prisutni od suda:

Sutkinja:
Ivana Galić

Tužitelji: Sajam automobila Zagreb d.o.o.

Tuženici: Grad Zagreb

Antonija Radunić
zapisničar

Radi: isplate

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: pun. Nenad Škare, odvjetnik i zz Miro Filipčić, direktor
Za tuženika: z. pun. Zvonimir Maratović, odvjetnik, po zamj. pun. koju predaje u spis
Vještak Krešimir Gluhak: osobno

Sud donosi

r j e š e n j e

Provesti će se očevid.

Sudska komisija dolazi do predmetnih nekretnina, a u naravi se radi o sajmištu na
Jakuševcu, sa upravnom zgradom i ostalim objektima.

Sudska komisija obilazi predmetne nekretnine, vještak vrši potrebna mjerenja i
fotografira.

Vještak navodi da će precizna mjerenja morati izvršiti naknadno.

Pun. stranaka navode da nije potrebno ništa drugo unositi u zapisnik.

Očevid završen u 09:30 sati

Pun. tužitelja: odvjetnik Nenad Škare, v.r.

Pun. tuženika: odvjetnik Zvonimir Maratović, v.r.

Vještak: Krešimir Gluhak, v.r.

Sutkinja: Ivana Galić, v.r.

Zapisničar: Antonija Radunić, v.r.

16 -03- 2018



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Ulica grada Vukovara 84

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sutkinji toga suda Ivani Galić, u pravnoj stvari tužitelja Sajam automobila Zagreb d.o.o. za organiziranje sajмова iz Zagreba, Sajmišna cesta 8, OIB: 43375729792, zastupanog po punomoćniku Nenadu Škare, odvjetniku iz Zagreba, protiv tuženika Grada Zagreba, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 58358999668, zastupanog po punomoćniku Vinku Knezoviću, odvjetniku iz Zagreba, temeljem gen. pun. Su-3762/08, radi isplate, dana 08. ožujka 2018. godine

riješio je

I Poziva se vještak Krešimir Gluhak, dipl. ing. građ. na preuzimanje spisa i izradu nalaza i mišljenja u roku od 15 dana od dana dostave ovog rješenja, te da u daljnjem roku od 90 dana izradi svoj pisani nalaz i mišljenje u tri primjerka i spis sa izrađenim nalazom i mišljenjem vrati sudu.

II Zadatak vještaku nalazi se na listu 194 spisa.

III Upozorava se vještak Krešimir Gluhak, dipl. ing. građ. sukladno odredbama čl. 255. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01 i 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11 i 25/13- dalje: ZPP).

Obrazloženje

Temeljem čl. 260. st. 1. ZPP-a, sud je odlučio kao u izreci ovog rješenja.

U Zagrebu, 08. ožujka 2018. godine

Sutkinja
Ivana Galić, v.r.

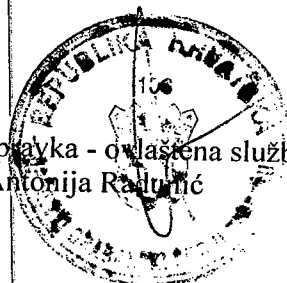
Uputa o pravu na izjavljivanje pravnog lijeka:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba (čl. 278. st. 2. ZPP-a).

DNA:

1. Pun. tužitelja
2. Pun. tuženika
3. Vještaku Krešimiru Gluhaku, dipl. ing. građ.

Za točnost otpisatka - ovlaštena službenica:

Antonija Radulović



ODVJETNIK VINKO KNEZOVIĆ

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

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU	
6 PRIMLJENO	
neposr. poštom	16 - 11 - 2018
u	prim
pristojba	pril. kn

Naš znak: GZ-2125

Na broj: P-5853/10

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

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

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

Radi: isplate

ODVJETNIK
VINKO KNEZOVIĆ
Zagreb, Reljkovićeva 6

PODNEŠAK TUŽENIKA

Kojim postupa po rješenju Naslova od 05.09.2018. i očituje se na
nalaz i mišljenje vještaka dipl.ing.građ.Krešimira Gluhaka od 06.07.2018.

U gore navedenoj pravnoj stvari, tuženik je zaprimio rješenje Naslova od 05.09.2018.godine
te se sukladno istom očituje na nalaz i mišljenje vještaka dipl.ing.građ.Krešimira Gluhaka od
06.07.2018.na način kako slijedi:

Tuženik prvenstveno ostaje kod svojih dosadašnjih navoda o tome da tužitelj nema pravo na
naknadu traženih ulaganja, na okolnost kojih je provedeno vještačenje, i to iz razloga što tako
pravo tužitelja isključeno samim Ugovorom o zakupu od 15.12.1994., a potom i iz razloga što
su svi objekti u odnosu na koje tužitelj traži isplatu ulaganja izgrađeni bez pravne osnove i
bez suglasnosti tuženika koji je vlasnik zemljišta na kojem se isti nalaze.

Nadalje, tuženik ističe da nije suglasan s nalazom i mišljenjem vještaka
dipl.ing.građ.Krešimira Gluhaka od 06.07.2018. i to prvenstveno iz razloga što je nejasno
temeljem čega je vještačenje izvršeno, imajući u vidu navod vještaka da nije raspolagao
dokumentacijom (dozvole, projektna dokumentacija infrastrukture i sl.) iz koje bi se moglo
utvrditi što je sve izvedeno i u kojim količinama, a potom i iz razloga što se nalaz i mišljenje
temelji u bitnome na troškovniku iz postupka osiguranja dokaza, izrađenom od strane sudskog
vještaka Davorina Štengla iz listopada 2005.godine.

Naime, jasno je da je predmetno vještačenje u ovoj pravnoj stvari provedeno upravo iz
razloga što u ovoj pravnoj stvari nije moguće koristiti utvrđenja iz postupka osiguranja
dokaza, vođenog pred Naslovnim sudom pod brojem R1-1513/05, a kako je to tuženik
detaljno obrazložio u podnesku od 09.07.2009.godine.

Slijedom toga, a imajući u vidu i navod vještaka da se dokumentacija koja se nalazi u spisu, a
odnose se na upravnu zgradu (troškovnici, ugovori i sl.) nije dostatna da se na temelju nje

može odrediti nova građevinska vrijednost zgrade, tuženik ističe da je nalaz i mišljenje neprihvatljiv, jer se ne temelji na odgovarajućoj dokumentaciji nego u bitnome na utvrđenjima iz postupka osiguranja dokaza, koja su neprihvatljiva.

Nadalje, vještak polazi od pogrešne pretpostavke da su sve nekretnine koje su bile predmet Nalaza i mišljenja geodetskog vještaka Mladena Bebera bile predmet Ugovora o zakupu od 15.12.1994.godine te da trebaju biti predmet vještačenja u ovoj pravnoj stvari, jer je iz odredbe čl.1.navedenog ugovora jasno da je predmet ugovora o zakupu bio 121.000,00 m2, a ne 212.000 m2 kako to navodi vještak. Tužitelj je ostatak zemljišta u površini većoj od 121.000,00 m2 koristio i koristi bez pravne osnove.

Utvrđenje vještaka o tome da su građevine izgrađene bez građevinske dozvole i bez projekte dokumentacije te da su pojedine građevine, odnosno, konstrukcije sada vrlo upitne mehaničke stabilnosti i otpornosti u proturječju je s njegovom procjenom ulaganja i vrijednosti predmetne nekretnine, ali isto utvrđenje potvrđuje dosadašnje navode tuženika o bespravnosti izgradnje objekata koji su predmet ovog postupka.

Naime, nova upravna zgrada te komunalna infrastruktura izgrađeni su protivno rješenju Klasa: UP/I-363-02/92-01/301 od 02.09.1992. i uvjetima uređenja prostora, a u odnosu na iste doneseno je i 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

Slijedom toga, upravna zgrada (poslovna zgrada) i zgrada javnih sanitarija nemaju nikakvu vrijednosti, nego je iste potrebno kao nezakonito izgrađene ukloniti. Dakle, u odnosu na takve građevine ne samo da ne postoji obveza naknade bilo kakvih ulaganja, nego postoje čak i troškovi uklanjanja, po stupanju tuženika u posjed predmetnog zemljišta.

Što se tiče ulaganja, odnosno uređenja, izvršenih temeljem rješenja Klasa: UP/I-363-02/92-01/301 od 02.09.1992. i uvjetima uređenja prostora, ako je takvih i bilo, tuženik prvenstveno ističe da je potrebno da vještak takva ulaganja posebno naznači, imajući u vidu da i sam tužitelj svoja potraživanja temelji na Ugovoru o zakupu od 15.12.1994.godine, a da je temeljem navedenog ugovora tužitelj mogao vršiti uređenje zemljišta, samo prema uvjetima iz članka 1.toga Ugovora. Obzirom tužitelj svoje navodno potraživanje temelji upravo na tom ugovoru, svakako je potrebno utvrditi koja su ulaganja izvršena sukladno ugovoru.

Naime, predmetnim Ugovorom o zakupu tužitelju 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, prileže spisu

Međutim, iz nalaza i mišljenja vještaka u ovoj pravnoj stvari razvidno je da se takvi objekti ne nalaze na predmetnom zemljištu, što potvrđuje da su objekti na predmetnom zemljištu izgrađeni protivno predmetnom Ugovoru o zakupu, ali i uvjetima uređenja prostora te GUP-u, dakle, bespravno. Da je tome tako, sasvim jasno proizlazi primjerice iz opisa upravne zgrade, u kojoj se nalazi teretana, sauna i slično, a što uopće nije u skladu s namjenom radi koje je predmetno zemljište i bilo dano tužitelju u zakup.

Nadalje, u odnosu na radove koji se odnose na izgradnju infrastrukture tuženik ističe da je vještak morao uzeti u obzir i Sporazum zaključen između tužitelja i Čistoće d.o.o. od dana 20.11.2003.godine, temeljem kojeg je tužitelju Čistoća d.o.o. isplatila iznose od 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. Naime, obzirom tužitelj ne može od tuženika nikako potraživati naknadu za radove koji su mu već plaćeni. Obzirom na to, svakako je potrebno da vještak takve radove posebno izdvoji.

Dokaz: Sporazum od 20.11.2003., prileži spisu

Međutim, a imajući u vidu predmetni Ugovor o zakupu, tuženik ističe da istim nije ugovorena obveza tuženika na naknadu ulaganja izvršenih temeljem ugovora u slučaju prestanka ugovora istekom vremena na koje je zaključen, nego samo ako je ugovor raskinut prije isteka vremena od 10 godina na koje je zaključen. Naime, upravo iz dopisa tužitelja od 27.08.1993.godine, koji prileži spisu, jasno je da je tužitelj predložio unošenje takve odredbe u ugovor, i to upravo kako bi se amortiziralo njegovo ulaganje u predmetno zemljište, jer se isto ne može amortizirati u jednoj godini. Dakle, tužitelj je kao protučinidbu za uređenje prostora sukladno Ugovoru o zakupu dobio predmetno zemljište u zakup u trajanju od 10 godina uz plaćanje fiksne zakupnine, uz pravo na povrat ulaganja, samo u slučaju prestanka toga ugovora prije isteka roka na koji je zaključen. Štoviše, u zakup je dana površina od 121.000 m², a tužitelj je nedvojbeno koristio veću površinu i na istoj bespravno gradio objekte, za koju površinu je tužitelj bespravan korisnik pa nema ni iz toga razloga pravo na naknadu nužnih ni korisnih troškova.

Osim toga, tužitelj i tuženik pravo na naknadu za učinjena ulaganja nisu niti mogli ugovoriti jer bi to bilo protivno Odluci o građevinskom zemljištu (Sl.gl.Grada Zagreba 42/86)

Nadalje, a imajući u vidu da i sam tužitelj u tužbi ističe da traži naknadu nužnih i korisnih troškova, kao i činjenicu da je upravo tužitelj koristio i koristi predmetno zemljište na kojem tvrdi da je vršio ulaganja povrat kojih traži ovom tužbu, vještak je svakako trebao ustanoviti koja su ulaganja bila nužna, koja korisna, kao i one od kojih je i sam tužitelj imao koristi, uzimajući pritom u obzir okolnost da je tužitelj bez ikakve pravne osnove koristio skoro 100.000 m² tužiteljevog zemljišta. Isto tako, potrebno je uzeti u obzir i da su ulaganja amortizirana, osobito imajući u vidu činjenicu dugogodišnjeg tužiteljevog korištenja predmetnog zemljišta i objekata.

Osim toga, sasvim je jasno da je tužitelj, ako je ulagao, ulagao u zemljište u objekte koji su mu služili i služe za obavljanje djelatnosti, odnosno, za stjecanje dobiti. Primjerice, umjesto manje upravne zgrade, za potrebe organiziranja sajma rabljenih automobila i robe, kako je to bilo predviđeno uvjetima uređenja prostora, izgrađena je velika upravna zgrada koju tužitelj daje, odnosno, može davati, u podzakup ili u kojoj može obavljati drugu djelatnost (teretana, sauna) te na taj način stjecati dobit.

Nadalje, a u pogledu infrastrukture i uređenja okoliša, ali i ostalih ulaganja koja su predmet ovog postupka, osim ranije iznesenog, potrebno je uzeti u obzir i osnovnu obvezu svakog zakupnika da stvar koristi kao dobar gospodarstvenik, odnosno dobar domaćin, što podrazumijeva i tekuće održavanje stvari. Slijedom toga, vještak je trebao razlučiti i one radove koji su predstavljali i tekuće održavanje zakupljene stvari.

Što se tiče nalaza i mišljenja vještaka u dijelu koji se odnosi na ulaganja u privremene objekte, tuženik ističe da visina takvih ulaganja nije relevantna u ovoj pravnoj stvari, jer isti nisu niti bili predmet zakupa i tuženik niti ne traži predaju istih u posjed. Dakle, u pogledu takvih stvari, jedino se može raditi o ulaganjima tužitelja u vlastite stvari, a nipošto o ulaganjima u tuženikovu stvar, koja bi tuženik eventualno bio dužan naknaditi. Tužitelj predmetne privremene objekte može odvojiti i uzeti sebi, odnosno, to je i dužan napraviti, jer je po prestanku Ugovora o zakupu dužan predati zemljište slobodno od osoba i stvari tuženiku.

Slijedom svega navedenog, razvidno je da tužitelj nema pravo na povrat nikakvih ulaganja i to prvenstveno iz razloga što je navedeno isključeno samim Ugovorom o zakupu, a potom i iz razloga što su ulaganja vršena protivno Ugovoru, uvjetima uređenja i bez ikakve pravne osnove, dok u odnosu na radove vršene prema Sporazumu s Čistoćom d.o.o. nema pravo tražiti isplatu utužene naknade, jer mu je ista isplaćena od strane Čistoće d.o.o., a u odnosu na pokretne stvari nema pravo na naknadu jer iste može (odnosno, mora) ukloniti sa zemljišta.

Imajući u vidu sve navedeno, kao i ranije u tijeku postupka istaknut prigovor zastare, tuženik predlaže odbiti u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja, uz naknadu tuženiku troškova postupka, zajedno sa zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude pa do isplate po zakonom propisanoj stopi.

U Zagrebu, 12.11.2017.

TUŽENIK po pun.

ODVJETNIK
VINKO KNEZOVIĆ
Zagreb, Beljčkovićeve 6

ODVJETNIK VINKO KNEZOVIĆ

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

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU	
4	PRIMLJENO
neposr. poštom	18-01-2019
U	prim.
pristojba	

Naš znak: GZ-2125

Na broj: P-5853/10

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

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

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

Radi: isplate

ODVJETNIK
VINKO KNEZOVIĆ
Zagreb, Reljkovićeva 6

PODNEŠAK TUŽENIKA

Kojim dopunjuje prigovor na nalaz i mišljenje vještaka
dipl.ing.građ.Krešimira Gluhaka od 06.07.2018.

U gore navedenoj pravnoj stvari, ročišnim rješenjem od 26.11.2018. naloženo je tuženiku da uplati iznos od 1.000,00 kn na ime dodatnog očitovanja vještaka te da dostavi daljnje primjedbe na nalaz i mišljenje od 06.07.2018.

Sukladno navedenom rješenju, tuženik u privitku dostavlja dokaz o uplati predmetnog predujma.

Dokaz: dokaz o uplati, prilaže se

Nadalje, tuženik ovim putem dopunjuje svoj prigovor na nalaz i mišljenje vještaka dipl.ing.građ.Krešimira Gluhaka od 06.07.2018. na način kako slijedi:

Tuženik prvenstveno ostaje kod svojih dosadašnjih navoda te svih prigovora na nalaz i mišljenje iznesenih u podnesku od 16.11.2018. godine, a osobito kod toga da je nejasno temeljem čega je vještačenje izvršen.

Naime, iako vještak navodi da su korištene metode procjene prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), iz nalaza i mišljenja je razvidno da je navedeni Pravilnik korišten samo prilikom procjene Upravne zgrade, ali ne i prilikom procjene ostalih objekata, koju su procijenjeni "prema iskustvu", iako je iz predmetnog Pravilnika sasvim jasno da se prema istome mogu procjenjivati i takvi objekti.

Već ta činjenica nalaz i mišljenje čini proturječnim.

Isto tako, nejasno je kojom metodom iz Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina se vještak služio prilikom procjene vrijednosti predmetnih građevina i infrastrukture, a nejasno je i koji je dan kakvoće i dan vrednovanja. Navedeno je odlučno, imajući u vidu protek vremena od

provođenja postupka osiguranja dokaza do dana izrade nalaza i mišljenja vještaka, ali i obzirom na predmet spora. Naime, odlučne činjenice za procjenu vrijednosti građevina i radova znatno su se promijenile od 2005.godina pa do danas.

Nadalje, a u pogledu procjene Upravne zgrade, tuženik ističe da je nejasno temeljem kojih isprava i na koji način je vještak utvrdio novu građevinsku vrijednost, postotak umanjenje i sadašnju građevinsku vrijednost iste. Isto tako, tu vještak, a kako je to tuženik već ranije naveo, nije cijenio da je upravo u odnosu na tu zgradu Rješenjem 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, odbijen zahtjev tužitelja za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. Dakle, ne samo da u odnosu na tu zgradu ne obveza naknade bilo kakvih ulaganja, nego postoje čak i troškovi uklanjanja, po stupanju tuženika u posjed predmetnog zemljišta.

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, prileži spisu

Isto tako, glede upravne zgrade pogrešno je utvrđen faktor korištenja zgrade (FK), odnosno, isti je utvrđen protivno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina.

Naime, u FK matrici, vještak je položaj/lokaciju predmetne zgrade označio koeficijentom 2,0, kao da se radi o vrlo dobroj lokaciji, što prema čl.14.st.6.točka b) Pravilnika podrazumijeva lokaciju koja se nalazi u blizini središta velikog grada ili u središtu ostalih gradova (naselja) s vrlo dobrom infrastrukturuom, vrlo dobre prometne povezanosti s cestovnom mrežom i dovoljno parkirališnog prostora na prihvatljivoj udaljenosti.

Međutim, promatrana lokacija ne može se smatrati vrlo dobrom lokacijom prema predmetnom Pravilniku, nego umjerenom lokacijom (za koju je u Prilogu 10 Pravilnika određen koef.4) ili eventualno dobrom lokacijom (za koju je u Prilogu 10 Pravilnika određen koef.3). Naime, prema čl.14.st.6.toč.c) predmetnog Pravilnika, dobra lokacija nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturuom i dobre prometne povezanosti.

Prema tome, pogrešno je utvrđen faktor korištenja 2,0, a time i ostali podaci odlučni za procjenu vrijednosti zgrade pa tako i održi vijek korištenja.

Naime, prema Prilogu 9.Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina, održivi vijek korištenja upravnih zgrada je 40 do 80 godina. Međutim, iako članak 17.predmetnog Pravilnika određuje kako se u predviđenim rasponima utvrđuje OVK, vještak je isti utvrdio u trajanju od 80 godina, dakle, u najdužem trajanju za takvu vrstu građevina, bez da je obrazložio temeljem čega. Isto tako, a zbog pogrešno Faktora korištenja, pogrešno je utvrđen i Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina

Odredbom čl.17.predmetnog Pravilnika propisano je da je za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

Ispravnom primjernom odredbi predmetnog Pravilnika, održivi vijek korištenja predmetne upravne zgrade može iznositi najviše 40 do 50 godina.

Nadalje, a glede procjene ostalih konstrukcija na promatranom zemljištu, vještak nije postupio prema predmetnom Pravilniku, nego prema iskustvu, iako je iz predmetnog Pravilnika jasno da se isti ima primijeniti i na procjenu vrijednosti svih građevina i konstrukcija, pa tako i svih ostalih promatranih konstrukcija koje su predmet postupka u ovoj pravnoj stvari.

Naime, i na iste se može primijeniti tzv FK matrica iz Priloga 10. predmetnog Pravilnika te je Prilogu 9. istoga utvrđen i održivi vijek korištenja takvih građevina, odnosno, konstrukcija.

Tako primjerice, kontejnerske građevine i lagane konstrukcije poput nadstrešnica imaju OVK od 15 do 30 godina, a lagane konstrukcije poput spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije imaju OVK od 20 do 30 godina.

Prema tome, vještak je morao postupiti prema važećim propisima, dakle, prema Pravilniku o metodama procjene, u skladu sa stavom sadržanim u mišljenju nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Klasa: 011-01/14-01/146 od 07. 10. 2014. godine, pa je nejasno zbog čega taj Pravilnik nije primijenio i prilikom procjene ostalih objekata, ako ga je već primijenio prilikom procjene upravne zgrade.

Slijedom toga, nalaz i mišljenje sadrže proturječje te su rezultati posljedica primjene različite metodologije, što nije u skladu s pravilima struke.

Nadalje, u pogledu predmetnih ostalih objekata, a obzirom na njihov održivi vijek korištenja, odnosno, ostatak održivog vijeka korištenja, koji je manji od 20 godina, bilo je potrebno utvrditi i troškove uklanjanja, a što vještak nije utvrdio.

Isto tako, troškove uklanjanja potrebno je utvrditi i zbog činjenice da predmetni objekti nisu izgrađeni sukladno odgovarajućim dozvolama te su isti bili predmet postupaka donošenja rješenja o izvedenom stanju.

Tako je pravomoćno odbačeno više nepotpunih zahtjeva, dok je pravomoćno odbijen više zahtjeva za ozakonjenje zgrada na k.č.br. 74/4 i 75/1, k.o. Jakuševac, iz razloga jer su izgrađene od materijala i na način kojim se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost u korištenju (baraka i sl.) te se ne mogu ozakoniti prema čl. 6. st. 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13 i 65/17).

Sve takve objekte potrebno je ukloniti, slijedom čega je vještak bio dužan utvrditi i troškove uklanjanja, kao i legalnost objekata.

Nadalje, a glede procjene ulaganja u infrastrukturu, odnosno troškovnika izvedenih radova, u dijelu koji se odnosi na uređenje terena, tuženik navodi da su troškovničke stavke dosta široko određene, odnosno, nisu dovoljno precizne, pa je nejasno koju su točno radovi izvedeni. Primjerice, za asfalt nije navedeno ništa, nema granulacija tamponskih slojeva, cijena bravarskih radova određena je uz nacrt i slično.

Isto tako, tuženik ističe da je predmetnim troškovnikom prekomjerno određena jedinična cijena, a tako i ukupan iznos, stavke 1.4. „Planiranje grejderom višestruko radi padova i

slojeva, nabijanje i valjanje valjkom u slojevima“ u iznosu od 20 kn po m2. Ista stavka definirana je preopširno te u opisu, planiranje grejderom, obuhvaća i utovar i odvoz demontiranog otpadnog materijala i odvoz kamionom na gradsku deponiju. Iz utvrđeno proizlazi da na cjelokupnoj promatranoj površini od 200.000 m2 (napominje se se da je predmet zakupa bila znatno manja površina) postojao otpadni materijal kojeg je trebalo odvesti na deponij, a što je malo izvjesno. Prosječna cijena planiranja grejderom kreće se od cca 1,50 kn do 5,00 i 7,00 kn, kada se radi o manjim površinama.

Nadalje, u odnosu na radove koji se odnose na izgradnju komunalne infrastrukture, vještak je naveo da je jedinične cijene nasipnog materijala utvrdio uvidom u Sporazum zaključen između tužitelja i Čistoće d.o.o.

Nejasno je zbog čega vještak nije cijenio predmetni Sporazum u cijelosti, obzirom iz istog jasno proizlazi da je Čistoća d.o.o. bila investitor izgradnje komunalne infrastrukture, i to najmanje u omjeru od 50 %, jer je istog Sporazuma jasno da je Čistoća d.o.o. isplatila iznose od 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.

Naime, obzirom tužitelj ne može od tuženika nikako potraživati naknadu za radove koji su mu već plaćeni. Obzirom na to, svakako je potrebno da vještak takve radove posebno izdvoji.

Dokaz: Sporazum od 20.11.2003., prileži spisu

Isto tako, vještak vrijednost predmetnih radova nije mogao utvrđivati temeljem toga sporazuma, nego odgovarajućih dokaza o tome da je tužitelj radove zaista izveo, odnosno, financirao, poput primjerice računa, narudžbenica, troškovnika i slično. Tuženik stoga predlaže da sud tužitelju naloži dostavu tih isprava, odnosno, službenim putem od Zagrebačkog holdinga d.o.o., podružnice Čistoća te od Vodoopskrbe i odvodnje d.o.o. zatraži podatak o izvođenju radova od strane tužitelja na komunalnoj infrastrukturi na promatranoj lokaciji, u razdoblju do 2005.godine, odnosno, da se očituju o tome temeljem čega su utvrđene vrijednosti radova u članku II. Sporazuma od 20.11.2003.godine te dostave isprave (računi, narudžbenice, troškovnici...) iz kojih su razvidni izvedeni radovi i njihova cijena.

Dokaz: pribava podataka službenim putem, prilaže se

Tuženik osporava i utvrđenu vrijednost radova na električnoj mreži, jer je i za iste nejasno temeljem čega su utvrđeni. Osim toga, radove na takvoj mreži izvodi u pravilu, odnosno, isključivo pružatelj usluge isporuke električne energije, dok korisnik, u konkretnom slučaju tužitelj, može imati eventualno trošak priključaka na tu mrežu. Tuženik predlaže da sud službenim putem od Hrvatske elektroprivrede d.d. zatraži podatke o izvođenju radova na elektroenergetskoj mreži na području Sajma automobila u Jakuševcu, a koji su predmet ovog postupka.

Dokaz: pribava podataka službenim putem, prilaže se

Nadalje, tuženik ponovno ukazuje da je vještak pogrešno kao predmet vještačenja uzeo opseg zemljišta od 212.000,00 m2, obzirom je predmet Ugovora od zakupu od 15.12.1994. bila površina od 121.000,00 m2. Ako je tužitelj vršio ikakve radove izvan te zakupljene površine,

vršio ih je protivno Ugovoru o zakupu te ne može postojati obveza tuženika na naknadu troškova istih.

Naime, predmetnim Ugovorom o zakupu tužitelju 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, prileže spisu

Slijedom toga, tuženik ističe da je potrebno da vještak posebno naznači ulaganja, odnosno uređenja, izvršena temeljem rješenja Klasa: UP/I-363-02/92-01/301 od 02.09.1992. i uvjetima uređenja prostora, imajući u vidu da i sam tužitelj svoja potraživanja temelji na Ugovoru o zakupu od 15.12.1994.godine, a da je temeljem navedenog ugovora tužitelj mogao vršiti uređenje zemljišta, samo prema uvjetima iz članka 1.toga Ugovora, a ne neke druge radove.

Nadalje, a imajući u vidu da i sam tužitelj u tužbi ističe da traži naknadu nužnih i korisnih troškova, kao i činjenicu da je upravo tužitelj koristio i koristi predmetno zemljište na kojem tvrdi da je vršio ulaganja povrat kojih traži ovom tužbu, vještak je svakako trebao ustanoviti koja su ulaganja bila nužna, koja korisna, kao i one od kojih je i sam tužitelj imao koristi, uzimajući pritom u obzir okolnost da je tužitelj bez ikakve pravne osnove koristio skoro 100.000 m2 tužiteljevog zemljišta. Isto tako, potrebno je razlučiti i one radove koji su predstavljali i tekuće održavanje zakupljene stvari. Također, potrebno je uzeti u obzir i da su ulaganja amortizirana, osobito imajući u vidu činjenicu dugogodišnjeg tužiteljevog korištenja predmetnog zemljišta i objekt, ali i da je tužitelj, ako je ulagao, ulagao u zemljište u objekte koji su mu služili i služe za obavljanje djelatnosti, odnosno, za stjecanje dobiti

Što se tiče nalaza i mišljenja vještaka u dijelu koji se odnosi na ulaganja u privremene objekte, tuženik ističe da visina takvih ulaganja nije relevantna u ovoj pravnoj stvari, jer isti nisu niti bili predmet zakupa i tuženik niti ne traži predaju istih u posjed. Dakle, u pogledu takvih stvari, jedino se može raditi o ulaganjima tužitelja u vlastite stvari, a nipošto o ulaganjima u tuženikovu stvar, koja bi tuženik eventualno bio dužan naknaditi. Tužitelj predmetne privremene objekte može odvojiti i uzeti sebi, odnosno, to je i dužan napraviti, jer je po prestanku Ugovora o zakupu dužan predati zemljište slobodno od osoba i stvari tuženiku.

Međutim, upitna je aktivna legitimacija tužitelja u odnosu na takve objekte, obzirom se mahom radi o objektima koji su u vlasništvu podzakupaca neizgrađenog građevinskog zemljišta, koji su, kako je to ranije navedeno, podnosili zahtjeve za donošenja rješenja o izvedenom stanju, od koji su neki postupci već pravomoćno okončani, jer se radi o građevinama koje se ne mogu ozakoniti prema čl.6. st. 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13 i 65/17).

Primjerice, zahtjev koji se vodio pod klasom: UP/I-350-05/13-007/4723 i klasom UP/I-350-05/13-007/4724, podnesen je od strane Nevenke Tomšić, zahtjev pod klasom UP/I-350-05/13-007/8912 od strane Barice Kramarić, zahtjev pod klasom UP/I-350-05/18-007/2222 od strane Želimira Kastelana.

Dokaz: pribava podatka o strane Gradskog ureda za prostorno uređenje o zahtjevima za donošenje rješenja o izvedenom stanju i podnositeljima zahtjeva na 74/1 k.o. Jakuševac i drugim česticama koje su bile predmet vještačenja u ovoj pravnoj stvari.

Slijedom svega navedenog, tuženik osporava nalaz i mišljenje vještaka, kako iz razloga navedenih u podnesku od 16.11.2018., tako i iz razloga navedenih u ovom podnesku.

Ističe se da tužitelj nema pravo na povrat nikakvih ulaganja i to prvenstveno iz razloga što je navedeno isključeno samim Ugovorom o zakupu, a potom i iz razloga što su ulaganja vršena protivno Ugovoru, uvjetima uređenja i bez ikakve pravne osnove, dok u odnosu na radove vršene prema Sporazumu s Čistoćom d.o.o. nema pravo tražiti isplatu utužene naknade, jer mu je ista isplaćena od strane Čistoće d.o.o., a u odnosu na pokretne stvari nema pravo na naknadu jer iste može (odnosno, mora) ukloniti sa zemljišta.

Imajući u vidu sve navedeno, kao i ranije u tijeku postupka istaknut prigovor zastare, tuženik predlaže odbiti u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja, uz naknadu tuženiku troškova postupka, zajedno sa zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude pa do isplate po zakonom propisanoj stopi.

U Zagrebu, 17.01.2019.

TUŽENIK po tužbi
ODVJETNIK
VINKO KNEZOVIĆ
Zagreb, Beljčkovićeve 6

ODVJETNIK VINKO KNEZOVIĆ

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

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU	
10	PRIMLJENO
08-05-2019	obično prepor.
u _____	prim _____
pristojba _____	pril. _____ kn

Naš znak: GZ-2125

Na broj: P-5853/10

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

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

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

Radi: isplate

ODVJETNIK
VINKO KNEZOVIĆ
Zagreb, Reljkovićeva 6

PODNEŠAK TUŽENIKA

Kojim se očituje na podnesak tužitelja od 05.03.2019. i
očitovanje vještaka dipl.ing.građ.Krešimira Gluhaka od 06.03.2019.

U gore navedenoj pravnoj stvari, tuženik je zaprimio podnesak tužitelja od 05.03.2019. i
očitovanje vještaka dipl.ing.građ.Krešimira Gluhaka od 06.03.2019. te se na iste očituje kako
slijedi:

Tuženik se prvenstveno očituje na podnesak tužitelja od 05.03.2019.

Navodi tužitelja iz predmetnog podneska u cijelosti su neosnovani.

Neprihvatljiv je stav tužitelja o tome da se tuženikova dopuna očitovanje na nalaz i mišljenje
vještaka od 18.01.2019.godine ne može uzeti u obzir jer je podnesak podnesen nakon proteka
roka od 30 dana za očitovanje na nalaz i mišljenje vještaka.

Tuženik ističe da je 30dnevni rok za očitovanje na nalaz i mišljenje vještaka instruktivne, a ne
prekluzivne naravi, te njihovo propuštanje ne dovodi direktno do štetnih zakonskih posljedica,
odnosno, ne dovodi do gubitka prava na naknadno poduzimanje te procesne radnje, u
konkretnom slučaju, očitovanje na nalaz i mišljenje vještaka.

Slijedom toga, nema mjesta odbačaju dopune prigovora tuženika na nalaz i mišljenje vještaka
u ovoj pravnoj stvari.

Daljnji navodi tužitelja iz predmetnog podneska su također neosnovani.

Tuženik ističe da proturječnost nalaza i mišljenja vještaka u ovoj pravnoj stvari proizlazi ne
samo iz razloga što je isti nalaz i mišljenje izrađen prema iskustvu, nego stoga što vještak nije
u odnosu na sve procjenjivane objekte koristio metode iz Pravilnika metodama procjene
vrijednosti nekretnina (NN 105/15), iako taj Pravilnik sadrži metode primjerene za procjenu
svih objekata, a koje vještak nije primijenio nego je su ostali objekti procijenjeni "prema
iskustvu".

Prema tome, vještak je morao postupiti prema važećim propisima, dakle, prema Pravilniku o metodama procjene, u skladu sa stavom sadržanim u mišljenju nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Klasa: 011-01/14-01/146 od 07. 10. 2014.godine.

Nadalje, a bez obzira je li vještak ovlašten ili ne utvrđivati postojanje ili nepostojanje obveze uklanjanja upravne zgrade, nesporno je da je isti ovlašten i u mogućnosti procijeniti troškove uklanjanje te zgrade. Tuženik ističe da je u ovoj pravnoj stvari potrebno utvrditi takve troškove, obzirom da je glede predmetne upravne zgrade odbijen zahtjev tužitelja za izdavanje rješenja o izvedenom stanju pa stoga nema mjesta zadržavanju iste u prostoru, bez obzira na činjenicu što do sada nije doneseno rješenje o uklanjanju iste. Slijedom toga, potrebno je utvrditi i troškove uklanjanja, jer ne postoji niti može postajati ikakva osnova da tužitelj tuženiku naknadi troškove bespravne izgradnje na svojem vlastitom zemljištu te da tužitelj još plaća i troškove uklanjanja.

Što se tiče lokacije predmetne upravne zgrade, sasvim je jasno da se ista ne nalazi u blizini središta velikog Grada, pa se već samo iz toga razloga ne može ne smatrati vrlo dobrom lokacijom prema predmetnom Pravilniku, nego umjerenom lokacijom (za koju je u Prilogu 10 Pravilnika određen koef.4) ili eventualno dobrom lokacijom (za koju je u Prilogu 10 Pravilnika određen koef.3). S druge strane, nije jasno zbog čega tužitelj i vještak lokaciju predmetne zgrade smatraju vrlo dobrom, odnosno, temeljem kojih elemenata to utvrđuju, primjerice, ne navode npr. kakva je točno prometna povezanost, kojim prometnicama, kojim sredstvima javnog prijevoza i slično.

Čak naprotiv, predmetna građevina nalazi se na lokaciji u neposrednoj blizini odlagališta Jakuševac, za koju lokaciju je opće poznato da se radi o lošoj lokaciji, te čak vlasnici nekretnina na istoj dobivaju naknadu zbog te činjenice, odnosno, zbog blizine odlagališta otpada.

Navodi tužitelja o tome da Čistoća d.o.o. nije bila investitor komunalne infrastrukture protivni su dokumentaciji koja prileži spisu, odnosno, Sporazumu između tužitelja i Čistoće d.o.o. od 20.11.2003.godine, koji prileži spisu, iz kojeg je razvidno da je Čistoća d.o.o. isplatila tužitelju iznose od 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.

Tim u vezi, neosnovani su navodi da bi vještak ocjenom tog Sporazuma na način na koji je predložio tuženik zadirao u pravna pitanja koja prelaze okvir njegovih zadataka.

Naime, tuženik je, obzirom je notorno da tužitelj ne može od tuženika nikako potraživati naknadu za radove koji su mu već plaćeni, tražio da vještak posebno izdvoji vrijednost radova koji su bili predmet Sporazuma od 20.11.2003. Tuženik i dalje ostaje kod tog prijedloga.

U odnosu na navode tužitelja o tome korištenju nalaza i mišljenje vještaka Mladena Bebera, izrađenog u predmetu Ps-110/09, odnosno, površina utvrđenih u tom nalazu i mišljenju, tuženik ističe da tužitelj i vještak pogrešno smatraju da je sva površina za koju je vještak Beber utvrdio da ju tužitelj koristi bila predmet Ugovora o zakupu od 15.12.1994.godine.

Naime, iz odredbe čl.1.navedenog ugovora jasno da je predmet ugovora o zakupu bio 121.000,00 m², a ne 212.000,00 m² kako to navodi vještak. Tužitelj je ostatak zemljišta u površini većoj od 121.000,00 m² koristio i koristi bez pravne osnove. Osim toga, iz

predmetnog nalaza i mišljenje vještaka razvidno je da tuženik nije ni vlasnik svih 212.000,00 m2 koje koristi tužitelj, nego da je tuženik vlasnik zemljišta u površini od 198.011 m2, a kako je to vještak Mladen Beber naveo u svom nalazu i mišljenju u predmetu PS-110/09, i to nekretnine označene u katastru kao kč.br 74/1 površine 121.004 m2, k.o. Jakuševac, koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac, dijelu zkčbr 1303/1, u površini od 19372 m2, dijelu zkčbr 1300/1, u površini od 37538 m2 i dijelu zkčbr 1301/1, u površini od 64094 m2, nekretnine označene u katastru kao kčbr 73, površine 10965 m2, k.o. Jakuševac, koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac, i to: dijelu zk.č.br 1300/1 u površini od 3873 m2 i djelu zk.č.br 1301/1 u površini od 7092 m2; nekretnine označene u katastru kao kč.br 74/4 , površine 45613 m2, k.o. Jakuševac, koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac, i to: dijelu zk.č.br. 1300/1 u površini od 11883 m2, dijelu zkčbr 1301/1 u površini od 33162 m2 i dijelu zk.čbr. 83/1 u površini od 568 m2; nekretnine označene u katastru kao kčbr 75/1, površine 20429 m2, k.o. Jakuševac, koja u zemljišnim knjigama odgovara dijelovima zemljišnoknjižnih čestica upisanih u k.o. Jakuševac i to: dijelu zkčbr 1301/1 u površini od 18166 m2 i dijelu zkčbr 83/1 u površini od 2263 m2.

Dakle, u odnosu na preostalu površinu do 212.000,00 m2, odnosno, koja prelazi površinu od 121.000,00 m2 tuženik nije pasivno legitimiran, jer ta površina nije bila predmet u zakupa, a kada bi pasivna legitimacija tuženika proizlazila iz njegovog vlasništva, jasno je da onda može postojati samo u odnosu na gore opisane nekretnine u površini od 198.011,00 m2, što je također razvidno iz nalaza i mišljenje vještaka Mladena Bebera.

Zaključno, neosnovani su tužiteljevi navodi da tuženikovi zahtjevi da se posebno naznače ulaganja, izvršena temeljem rješenja Klasa: UP/I-363-02/92-01/301 od 02.09.1992. i uvjetima uređenja prostora, ako je takvih i bilo, te da se razluče nužni i korisni troškovi, ne predstavljaju prigovore na postojeće vještačenje.

Naime, zadatak vještaka u ovoj pravnoj stvari bio je utvrditi ulaganja tužitelja u nekretnine u koje su predmet Ugovora o zakupu, koji ugovor je tužitelj imao zaključen s tuženikom.

Imajući u vidu da je sam taj ugovor predviđao vršenje ulaganja sukladno ranije navedenom rješenju, kao i činjenicu da tužitelj svoja potraživanja temelji na ugovoru o zakupu, a da su zakupoprимci temeljem same činjenice zakupa dužni ulagati u redovno održavanje stvari.

Slijedom toga, vještak nije u mogućnosti postupiti po zadatku suda i ispravno izvršiti procjenu ulaganja tužitelja u predmetne nekretnine temeljem Ugovora o zakupu, bez da se utvrdi koja su ulaganja izvršena temeljem Ugovora o zakupu, odnosno, rješenja Klasa: UP/I-363-02/92-01/301 od 02.09.1992., koja ulaganja su bila nužna i korisna te koja predstavljaju redovno održavanje stvari.

Tuženik stoga smatra da se ne radi o novom vještačenju niti dopuni postojeće te ostaje predmetnog prigovora, a podredno, ukoliko Naslovni sud ipak smatra da je radi odgovora na navedene primjedbe potrebno provesti dopunu vještačenje, tuženik predlaže da vještak u tom smislu dopuni isto vještačenje.

U odnosu na očitovanje vještaka od 06.03.2019. tuženik se očituje kako slijedi:

U odnosu na vještakov navod pod brojem 1. i pod 2., da iz dokumentacije koja prileži spisu nije mogao precizno utvrditi visinu ulaganja, tuženik ističe da ta okolnost ne znači niti može značiti da je vještak na temelju nedostane dokumentacije ovlašten dati nepreciznu ocjenu. Naime, notorno je da vještačenja moraju biti precizna, te da iz manjkave dokumentacije ne može proizići precizna ocjena, odnosno, ispunjenje zadatka koji je vještaku dan. Svako drugačije tumačenje nalaza i mišljenje vještaka, predstavlja nagađanje, odnosno, pretpostavku, a što u parničnom postupku nije dopušteno.

Slijedom toga, a kako je teret dokaza na tužitelju, isti je dužan dostaviti dokumentaciju iz koje se može precizno utvrditi koja su ulaganja izvršena.

Što se tiče odgovora pod brojem 3., tuženik ističe da vještak pogrešno smatra da površina čestica za koje je tužitelj imao zaključen ugovor o zakupu iznosi 212.000,00 m². Ta površina iznosi 121.000,00 m², dok je tužitelj bespravno koristio ostatak zemljišta, time da je tuženik vlasnik zemljišta u površini 198.011,00 m², dakle, ne u površini od 212.000,00 m².

U odnosu na navod pod brojem 5., tuženik ističe da okolnost što nije doneseno rješenje o uklanjanju nove upravne zgrade i infrastrukture izgrađene protivno rješenju Klasa UP/I-363-02/92-01/301 od 02.09.1992. i uvjetima uređenja prostora ne znači da iste mogu ostati u prostoru, osobito obzirom na činjenicu da je rješenjem Klasa: UP/I-350-5/11-07/80 od 17.5.2012. odbijen tužiteljev zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

X Slijedom toga, prilikom procjene njihove vrijednosti nedvojbeno je potrebno uzeti u obzir i trošak uklanjanja, pa je vještak dužan isti trošak utvrditi. !!!

U odnosu na navode pod točkama 6., 7. i 8., tuženik ističe da je zadatak vještaka bio utvrditi visinu ulaganja tužitelj u nekretnine temeljem Ugovora o zakupu od 15.12.1994. godine, a kako je to tuženik ranije obrazložio.

Slijedom toga, a kako tužitelj svoje potraživanje temelji upravo na tom ugovoru, vještak nije u mogućnosti postupiti po zadatku suda i ispravno izvršiti procjenu ulaganja tužitelja u predmetne nekretnine temeljem istoga ugovora, bez da utvrditi vrijednosti radova na koje se odnose točke 6., 7. i 8.

Međutim, ukoliko Naslovni sud smatra da je radi utvrđenja navedenog potrebno provesti dopunsko vještačenje, tuženik predlaže da se vještak očituje koja su od utvrđenih ulaganja tužitelja bila nužna, koja su bila korisna, te od kojih je i sam tužitelj imao koristi, kao i da utvrdi koji su od utvrđenih radova predstavljali tekuće održavanje, i da utvrdi omjer tih radova u ukupno procijenjenoj vrijednosti. Isto tako, tuženik predlaže da vještak posebno izdvoji vrijednost radova koji su bili predmet Sporazuma sa Čistoćom d.o.o. od 20.11.2003

U odnosu na točku 9.očitovanja vještaka, tuženik ukazuje da već sam vještakov odgovor da mu je zadatak bio očitovati se o ulaganjima u nekretnine koje su bile predmet ugovora o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta jasno govori u prilog osnovanosti prigovora tuženika glede procjene ulaganja u privremene objekte.

U odnosu na točku 10., tuženik ponovno ukazuje na istaknuto u odnosu na točke 1.i 2.očitovanja vještaka.

U odnosu na točku 11. očitovanja vještaka, tuženik ističe da je nejasno zbog čega je kao dan vrednovanja i kakvoće uzet dan 06.07.2018.godine, kada je izrađen nalaz i mišljenje.

Naime, navedeni dan je onaj dan na koji je potrebno utvrditi mjerodavno stanje, a imajući u vidu da se tužiteljeva potraživanja temelje na ugovoru o zakupu koji je prestao važiti 2005.godine, taj dan može biti ili dan prestanka ugovora o zakupu, ili dan predaje zemljišta tuženiku, imajući u vidu odredbu čl.165.Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, o položaju nepoštenog posjednika glede navodnih ulaganja.

U odnosu na točku 12.očitovanja, tuženik upućuje na navedeno u odnosu na točku 5.očitovanja.

U odnosu na točku 13.očitovanja, tuženik ističe da vještak i dalje ne navodi kako je i zašto utvrdio da se radi o vrlo dobroj lokaciji, što prema čl.14.st.6.točka b) Pravilnika podrazumijeva lokaciju koja se nalazi u blizini središta velikog grada ili u središtu ostalih gradova (naselja) s vrlo dobrom infrastrukturom, vrlo dobre prometne povezanosti s cestovnom mrežom i dovoljno parkirališnog prostora na prihvatljivoj udaljenosti. Naime, promatrana lokacija ne može se smatrati vrlo dobrom lokacijom prema predmetnom Pravilniku, nego umjerenom lokacijom (za koju je u Prilogu 10 Pravilnika određen koef.4) ili eventualno dobrom lokacijom (za koju je u Prilogu 10 Pravilnika određen koef.3).

Prema tome, pogrešno je utvrđen faktor korištenja 2,0, a time i ostali podaci odlučni za procjenu vrijednosti zgrade pa tako i održi vijek korištenja.

U odnosu na točku 14.očitovanja vještaka, tuženik i nadalje ostaje kod svog prigovora da je pogrešno utvrđen održivi vijek korištenja upravne zgrade, ali i Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina, u kojem smislu se vještak uopće nije očitovao, tako da tuženik i nadalje smatra da ispravnom primjernom odredbi predmetnog Pravilnika, održivi vijek korištenja predmetne upravne zgrade može iznositi najviše 40 do 50 godina

U odnosu na točku 15.očitovanja vještaka, tuženik prvenstveno ostaje kod prigovora da vještak nije postupio prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina, nego prema iskustvu, iako je iz predmetnog Pravilnika jasno da se isti ima primijeniti i na procjenu vrijednosti svih građevina i konstrukcija, pa tako i svih ostalih promatranih konstrukcija koje su predmet postupka u ovoj pravnoj stvari.

Teret dokaza o vremenu izgradnje je na tužitelju, dok je dokazna snaga nalaza i mišljenja vještaka izrađenog temeljem pretpostavki i procjena upitne naravi. Dakle, ako vještak ne može utvrditi vrijeme izgradnje, onda nema elemenata za procjenu.

Procjena je li opstanak laganih konstrukcija ekonomski opravdan nije niti može biti na vještaku, tim više što i te građevine nisu izgrađene sukladno uvjetima gradnje, nego su iste bile predmet postupaka donošenja rješenja o izvedenom stanju, štoviše, pravomoćno jeodbačeno više nepotpunih zahtjeva,dok je pravomoćno odbijen više zahtjeva za ozakonjenje zgrada na k.č.br. 74/4 i 75/1, k.o. Jakuševac, iz razloga jer su izgrađene od materijala i na način kojim se ne osigurava dugotrajnost i sigurnost u korištenju (baraka i sl.) te se ne mogu ozakoniti prema čl.6. st. 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13 i 65/17).

Dokaz: pribava podatka o strane Gradskog ureda za prostorno uređenje o zahtjevima za donošenje rješenja o izvedenom stanju i podnositeljima zahtjeva na 74/1 k.o. Jakuševac i drugim česticama koje su bile predmet vještačenja u ovoj pravnoj stvari.

Međutim, u odnosu na ulaganja u privremene objekte, tuženik ukazuje da visina takvih ulaganja nije relevantna u ovoj pravnoj stvari, jer isti nisu niti bili predmet zakupa i tuženik niti ne traži predaju istih u posjed. Dakle, u pogledu takvih stvari, jedino se može raditi o ulaganjima tužitelja u vlastite stvari, a nipošto o ulaganjima u tuženikovu stvar, koja bi tuženik eventualno bio dužan naknaditi. Tužitelj predmetne privremene objekte može odvojiti i uzeti sebi, odnosno, to je i dužan napraviti, jer je po prestanku Ugovora o zakupu dužan predati zemljište slobodno od osoba i stvari tuženiku. Isto tako, tuženik ukazuje da je upitna aktivna legitimacija tužitelja u odnosu na takve objekte, obzirom se mahom radi o objektima koji su u vlasništvu podzakupaca neizgrađenog građevinskog zemljišta, koji su, kako je to ranije navedeno, podnosili zahtjeve za donošenja rješenja o izvedenom stanju.

U odnosu na točku 16.očitovanja vještaka, tuženik ponovno upućuje na izneseno o točki 5.očitovanja vještaka.

U odnosu na očitovanja vještaka pod točkama 17.i 18., a glede procjene ulaganja u infrastrukturu, odnosno troškovnika izvedenih radova, tuženik ostaje kod svojih iznesenih prigovora da su te stavke neprecizne, a cijene pretjerana.

Navod vještaka da se iz cijene može utvrditi da se na cijeloj površini nije nalazio otpadni materijal kojeg je trebalo otkloniti pogrešan je, jer iz nalaza jasno proizlazi da je za cjelokupnu promatranu površinu od 202.046,00 m² (napominje se da je predmet zakupa bila znatno manja površina) kao jedinična cijena uzeta cijena od 20,00 kn, u koju cijenu uz planiranje grejderom, ulazi i utovar i odvoz demontiranog otpadnog materijala i odvoz kamionom na gradsku deponiju. Dakle, cijena tih radova utvrđena u iznosu od 4.040.920,00 m² umnožak je cijene površine i cijene od 20,00 kn/m².

Prema tome, kako je vještak u tom dijelu sam sebi kontradiktoran, jer potvrđuje da na cijeloj površini nije nalazio otpadni materijal, dok cijenu radova utvrđuje kao da je taj otpad bio na cijeloj površini (što je malo izvjesno), predmetni nalaz i mišljenje u tom dijelu je neprihvatljiv.

U odnosu na točku 19.očitovanja vještaka, u kojoj isti navodi da se o visini ulaganja očitovao temeljem dokumentacije u spisu i provedenog očevida, tuženik ponovno ukazuje kako vještak nalaz i mišljenje ne može temeljiti na osiguranju dokaza koje prileži spisu u ovoj pravnoj stvari, jer se tuženik tome protivio. Nadalje, vještak ne navodi na kojoj točno dokumentaciji temelji svoj nalaz i mišljenje, time da tuženik ukazuje da vještak priležeću dokumentaciju ne razmatra u cijelosti. Međutim, a kako iz manjkave dokumentacije nije moguće utvrditi stvarnu vrijednost radova, upitna je dokazan snaga nalaza i mišljenja vještaka, jer se isti bez odgovarajuće dokumentacije temelji samo na pretpostavkama.

Slijedom toga, kako vještak vrijednost predmetnih radova nije mogao utvrđivati temeljem toga sporazuma, nego odgovarajućih dokaza o tome da je tužitelj radove zaista izveo, odnosno, financirao, poput primjerice računa, narudžbenica, troškovnika i slično. Tuženik stoga predlaže da sud tužitelju naloži dostavu tih isprava, odnosno, službenim putem od Zagrebačkog holdinga d.o.o., podružnice Čistoća te od Vodoopskrbe i odvodnje d.o.o. zatraži

podatak o izvođenju radova od strane tužitelja na komunalnoj infrastrukturi na promatranoj lokaciji, u razdoblju do 2005.godine, odnosno, da se očituju o tome temeljem čega su utvrđene vrijednosti radova u članku II. Sporazuma od 20.11.2003.godine te dostave isprave (računi, narudžbenice, troškovnici...) iz kojih su razvidni izvedeni radovi i njihova cijena.

Dokaz: pribava podataka službenim putem, prilaže se

U odnosu na točku 20.očitovanja vještaka, tuženik i nadalje osporava utvrđenu vrijednost radova na električnoj mreži, jer je i za iste nejasno temeljem čega su utvrđeni, te zbog činjenice da radove na takvoj mreži izvodi isključivo pružatelj usluge isporuke električne energije, tuženik predlaže da sud službenim putem od Hrvatske elektroprivrede d.d. zatraži podatke o izvođenju radova na elektroenergetskoj mreži na području Sajma automobila u Jakuševcu, a koji su predmet ovog postupka.

Dokaz: pribava podataka službenim putem, prilaže se

Tuženik također ističe da se vještak uopće nije očitovao o tome koja su ulaganja amortizirana, osobito imajući u vidu činjenicu dugogodišnjeg tužiteljevog korištenja predmetnog zemljišta i objekt, ali i da je tužitelj, ako je ulagao, ulagao u zemljište u objekte koji su mu služili i služe za obavljanje djelatnosti, odnosno, za stjecanje dobiti.

Slijedom navedenog, tuženik ostaje kod dosadašnji navoda i prigovora na nalaz i mišljenje vještaka te predlaže da Naslovni sud pribavi službenim putem tražene podatke, te da vještaku naloži

- da se očituje o tome koja ulaganja odnosno, uređenja, su izvršena temeljem rješenja Klasa: UP/I-363-02/92-01/301 od 02.09.1992. i uvjetima uređenja prostora, koji se navode Ugovoru o zakupu od 15.12.1994.godine, i da utvrdi omjer tih radova u ukupno procijenjenoj vrijednosti.
- da se očituje o tome koja su od utvrđenih ulaganja tužitelja bila nužna, koja su bila korisna, te od kojih je i sam tužitelj imao koristi, i da utvrdi omjer tih ulaganja, odnosno, troškova, u ukupno procijenjenoj vrijednosti.
- da se očituje o tome koja su od utvrđenih ulaganja, odnosno, troškova predstavljali tekuće održavanje, i da utvrdi omjer tih ulaganja, odnosno, troškova, u ukupno procijenjenoj vrijednosti.
- Da posebno izdvoji vrijednost ulaganja, odnosno, troškova, koji su bili predmet Sporazuma sa Čistoćom d.o.o. od 20.11.2003. i da utvrdi omjer istih u ukupno procijenjenoj vrijednosti.
- Da izdvoji ona ulaganja, odnosno, troškove, izvršene na zemljištu koje je bilo predmet Ugovora o zakupu od 15.12.1994. (121.000,00 m2) od onih koji su vršeni na zemljištu koje je tužitelj koristio bespravno.
- Da se očituje o tome koja su ulaganja amortizirana dugogodišnjim tužiteljevim korištenjem predmetnog zemljišta i objekta.

Imajući u vidu sve navedeno, kao i ranije u tijeku postupka istaknut prigovor zastare, tuženik predlaže odbiti u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja, uz naknadu tuženiku troškova postupka, zajedno sa zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude pa do isplate po zakonom propisanoj stopi.

U Zagrebu, 07.05.2019.

TUŽENIK po pun.

ODVJETNIK
VINKO VINEZOVIĆ
Zagreb, Reljkovićeve 6

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

Zapisnik

od 5. lipnja 2019. godine
o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:

Sudac:
Ivana Galić

Tužitelj: Sajam Automobila Zagreb

Tuženi: Grad Zagreb

Zapisničar:
Ivana Čolić

Radi: isplate

Sudac započinje glavnu raspravu u 13,30 sati, i objavljuje predmet raspravljanja. Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: pun Nenad Škare, odvjetnik

Za tuženog: pun Vinko Knezović, odvjetnik

Za vještaka: Krešimir Gluhak, osobno, OIB: 74608614463

Pun tužitelja navodi da je u ponedjeljak, tj. 3. lipnja 2019. godine predao sudu podnesak, a sutkinja konstatira da podnesak tužitelja od 3. lipnja 2019. godine ne pileži spisu.

Pun tužitelja predaje sudu i pun tuženika na uvid primjerak podneska tužitelja s potvrdom o primitku pošiljke, te predaje sudu i pun tuženika podnesak tužitelja.

Vještak Krešimir Gluhak navodi da je proučio primjedbe iz podneska tuženika od 8. svibnja 2019. godine, ali da se na iste ne može sada usmeno očitovati, već je potrebno da ponovno preuzme spis, te se nakon toga na iste pisani putem očituje, a za što mu je potrebno uplatiti predujam u iznosu od 5.000,00 kn.

Tužitelj ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva i svih dosadašnjih navoda. Predlaže da se na današnjem ročištu ne sasluša vještak, te predlaže da tuženik dostavi u spis svoj spis formiran povodom rada Povjerenstva koje je bilo oformljeno u cilju konačnog rješenja za sajam automobila u Jakuševcu, a sve kako je objašnjeno u podnesku tužitelja od 3. lipnja 2019. godine.

Tuženik ostaje kod danog odgovora na tužbu i svih dosadašnjih navoda. Navodi da se bez primitka svih priloga uz podnesak tužitelja od 3. lipnja 2019. godine na isti ne može očitovati, pa moli rok da se na isti očituje, ali nakon primitka svih priloga uz taj podnesak. Tuženik predlaže da se vještak danas ne sasluša, već da se pisanim putem očituje na podnesak tuženika od 8. svibnja 2019. godine, te eventualno na dokumentaciju u prilogu tužiteljevog podneska od 3. lipnja 2019. godine.

Sud donosi

rješenje

I Pribaviti će se od pisarnice podnesak tužitelja od 3. lipnja 2019. godine sa svim prilogima, nakon čega će se isti podnesak dostaviti tuženiku na očitovanje, te se tuženiku ostavlja rok od 30 dana za očitovanje koji rok će početi teći kada tuženik primi taj podnesak s prilogima, radi čega se današnje ročište odgađa.

II Po primitku tužiteljevog podneska od 3. lipnja 2019. godine s prilogima, te po primitku tuženikovog očitovanja na taj podnesak, sud će pozvati vještaka Krešimira Gluhaka da se pisanim putem očituje na podnesak tuženika od 8. svibnja 2019. godine, te eventualno na podnesak tužitelja s prilogima od 3. lipnja 2019. godine, radi čega se poziva tuženik na uplatu predujma za dodatno očitovanje vještaka u iznosu od 5.000,00 kn u roku od 60 dana, uplatom ovog iznosa na žiro račun otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d., za Općinski građanski sud u Zagrebu, broj HR17 2390 0011 3000 0326 5, Model: HR05, poziv na broj 213-5853-10, te da u daljnjem roku od 8 dana obavijesti sud o izvršenoj uplati.

Dovršeno u 13,51 sati.

Sudac:

Zapisničar:

Stranke:

otp. 23.6.2020.

ODVJETNIK VINKO KNEZOVIĆ

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

Naš znak: GZ-2125

Na broj: P-5853/10

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

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

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

Radi: isplate

PODNEŠAK TUŽENIKA

Kojim se postupa po rješenju Naslova od 20.05.2020. i
očituje se na nalaz i mišljenje vještaka od 15.05.2020.

U gore navedenoj pravnoj stvari, rješenjem Naslova od 20.05.2020. naloženo je parničnim strankama da se u roku od 3 dana očituju na nalaz i mišljenje vještaka dipl.ing.građ.Krešimira Gluhaka od 15.05.2020. (dopuna nalaza).

Sukladno navedenom, tuženik se očituje kako slijedi:

U odnosu na utvrđenje vještaka iz točke 1. predmetnog nalaza i mišljenje, u kojem vještak navodi da bez Elaborata rješenja za postavu manjih montažnih objekata izrađen po MAM-INŽENJERING-u d.o.o., koji je sastavni dio Rješenja Klasa UP/I-363/02/91-01/301 od 02.09.1992. kojim se odobrava postavljanje predmetnih objekata, nije moguće procijeniti ulaganja odnosno, uređenja, su izvršena temeljem rješenja Klasa: UP/I-363-02/92-01/301 od 02.09.1992. i uvjetima uređenja prostora, koji se navode Ugovoru o zakupu od 15.12.1994. godine, niti utvrditi omjer tih radova u ukupno procijenjenoj vrijednosti.

Tuženik ističe da je od nadležnih ureda, odnosno, od arhiva zatražio dostavu navedenog elaborata, međutim, zbog organizacije tuženika, koji ima više odjela i odsjeka, kao i zbog činjenice da se radi o starijoj ispravi, do danas tuženik nije istu uspio pribaviti, ali iste će dostaviti sudu čim ih pribavi.

Međutim, tuženik ukazuje da je i sam vještak, prilikom izrade dopune nalaza i mišljenja mogao i bio dužan zatražiti dostavu predmetnih isprava ukoliko su mu iste potrebne za izradu nalaza i mišljenja.

Nadalje, a imajući u vidu da je vještak već vršio procjenu kako trajno vezanih tako i montažnih objekata na nekretnini koja je predmet postupka, kao i da je iz Ugovora od 15.12.1994. i rješenja od 02.09.1992. godine, razvidno da je ukupno postavljeno 6 takvih objekata, od čega 5 ugostiteljske namjene, a jedan za potrebe upravne zgrade, tuženik smatra da je već temeljem navedenih isprava te utvrđenja s očevida i iz osnovnog nalaza i mišljenja,

vještak mogao utvrditi o kojih se 6 objekata se radi te koliko od ukupne utvrđene vrijednosti privremenih objekata (3.514.000,00 kn) otpada na tih 6. *i na kojem dijelu su sagradili*

Slijedom toga, nalaz i mišljenje od 15.05.2020. nepotpun je u tom dijelu.

Nadalje, a nastavno na prijedlog tuženika o tome da se vještak očituje o tome koja su od utvrđenih ulaganja tužitelja bila nužna, koja su bila korisna, te od kojih je i sam tužitelj imao koristi, i da utvrdi omjer tih ulaganja, odnosno, troškova, u ukupno procijenjenoj vrijednosti, vještak je utvrdio da su sva ulaganja bila nužna za tužitelja, a također je utvrdio i koja će ulaganja biti nakon isteka zakupa biti korisna tuženiku, međutim, nije utvrdio od kojih ulaganja je tužitelj imao koristi, tako da je u tom dijelu nalaz nepotpun i nedorečen. *?*

U istome dijelu, prilikom utvrđenja ulaganja koja će nakon isteka zakupa biti korisna tužitelju vještak je utvrdio da se radi o ulaganjima od 22.492.124,75 kn, dok je sadašnju vrijednost objekata utvrdio u iznosu od 15.268.358,23 kn.

Tuženik ovdje ističe da je ugovor o zakupu odavno prestao, istekom 10 godišnjeg roka na koji je zaključen, tako da taj trenutak nije odlučan za eventualna ulaganja koja će koristiti tuženiku.

Isto tako, nejasno je zbog čega vještak smatra da će tuženiku biti korisna ulaganja od 22.492.124,75 kn, kada je sadašnja vrijednost objekata znatno manja. Tuženiku, koji će posjed predmetne nekretnine i objekata, preuzeti u nekom trenutku u budućnosti, ne mogu biti korisna ulaganja u utvrđenom iznosu, prvenstveno zbog proteka vremena, propadanja stvari, amortizacije i sl. Ta ulaganja mogu biti korisna samo tužitelju, koji predmetne objekte koristi. *??*

Štoviše, takva ulaganja, osobito ako se radi o ulaganjima bez suglasnosti tuženika, kao vlasnika zemljišta, mogu za tuženika predstavljati štetu, a ne korist, ukoliko bude potrebe za uklanjanjem pojedinih objekata.

Nadalje, a u odnosu na vještakov zaključak da nije moguće preciznije utvrditi, odnosno, izdvojiti ona ulaganja, odnosno, troškove, izvršene na zemljištu koje je bilo predmet Ugovora o zakupu od 15.12.1994. (121.000,00 m²) od onih koji su vršeni na zemljištu koje je tužitelj koristio bespravno, tuženik ističe da su obuhvat zakupa po ugovoru te položaj objekata u prostoru činjenice su koje se mogu utvrditi, odnosno, već i su i utvrđene, pa je stoga moguće i preciznije izdvojiti ona ulaganja, odnosno, troškove, koja su vršena na zemljištu koje tužitelj bespravno koristi.

Međutim, u svakom slučaju, i kada bi tužitelj imao pravo na povrat ulaganja, istome bi mogla pripasti samo ulaganja na dijelu zemljišta za koje je bio zaključen ugovor o zakupu, što je upola manje do utvrđenih ukupnih ulaganja. *?*

U odnosu na amortizirana ulaganja te ulaganja temeljem Sporazuma s Čistoćom, tuženik ističe da je ista tuženik ni po kojoj osnovi nije dužan naknaditi tužitelju, a iz razloga posebno objašnjenih tijekom ovog postupka.

Slijedom navedenog, tuženik predlaže dopuniti i obrazložiti nalaz u skladu s gore navedenim te predlaže vještaku službenim putem zatražiti traženi Elaborat, time da će tuženik isti dostaviti u spis čim ga pribavi.

Imajući u vidu sve navedeno, kao i ranije u tijeku postupka istaknut prigovor zastare, tuženik predlaže odbiti u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja, uz naknadu tuženiku troškova postupka, zajedno sa zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude pa do isplate po zakonom propisanoj stopi.

U Zagrebu, 23.06.2020.

TUŽENIK po pun.

**Vinko
Knezović**

Digitalno
potpisao: Vinko
Knezović
Datum: 2020.06.23
10:14:20 +02'00'



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski građanski sud u
Zagrebu

Obavijest o primitku elektroničkog podneska

kojom se potvrđuje da je Vinko Knezović, OIB 39781178569, dana 23.06.2020. u 10:16:52 sati u svojstvu **Odvjetnik** sustavu za komunikaciju sa sudovima elektronskim putem predao pošiljku čiji sadržaj je naveden u nastavku.

Osnovni podaci pošiljke

Sud primatelj	Općinski građanski sud u Zagrebu
Postojeći predmet na koji se pošiljka odnosi	P-5853/2010
Primjedba	-

Podnesak

Vrsta	Podnesak
Podnositelj	GRAD ZAGREB
Broj stranica	3
Naziv datoteke sa sadržajem	SAJAM AUTOMOBILA-GZ-PODNEŠAK 18062020.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	240,0 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	6159a1fa920a59a7fdab9d4a26b52213c1944b3dd900897b5558742c669cd130

obj. od 10. 2020.

ODVJETNIK VINKO KNEZOVIĆ

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

Naš znak: GZ-2125

Na broj: P-5853/10

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Ročište zakazano za 16.10.2020.

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

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

Radi: isplate

PODNEŠAK TUŽENIKA

Kojim se očituje na podnesak
tužitelja od 08.07.2020.

U gore navedenoj pravnoj stvari, tuženik je 28.08.2020. primio podnesak tužitelja od 08.07.2020. te se na isti očituje kako slijedi:

U odnosu na navod tužitelja da nalaz i mišljenje vještaka Krešimira Gluhaka od 15.05.2020. praktički predstavlja novi nalaz i mišljenje, s novim izračunom ulaganja, a ne očitovanje na podneske parničnih stranaka, tuženik ističe da su se jedino novim izračunom ulaganja mogli otkloniti prigovori tuženika, a time i utvrditi sve relevantne činjenice za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari.

Nadalje, u odnosu na navod tužitelja da je vještak, prilikom utvrđenja ulaganja koja su korisna tuženiku, izostavio ulaganja u ostale privremene objekte, tuženik ističe da predmetni privremeni objekti, koji su čak i bespravno sagrađeni, sigurno ne predstavljaju ulaganja koja mogu biti korisna tuženiku, naprotiv, tuženik će imati i dodatne troškove rušenja i uklanjanja istih.

Navodi tužitelja o ulaganjima temeljem Sporazuma između tužitelja i Čistoće d.o.o. proturječni su. Naime, ako radovi koje je tužitelj vršio temeljem tog sporazuma ne predstavljaju vrijednost investicija koje je tužitelj napravio, nejasno je zbog čega se tužitelj protivi da se isti izdvoje iz vrijednosti ulaganja.

Iz predmetnog Sporazuma razvidno je da cjelokupan odnos glede izgradnje sustava odvodnje i vodoopskrbe odnos između tužitelja i Čistoće d.o.o., temeljem kojeg je tužitelj izgradio

određenu infrastrukturu, na ime koje izgradnje je Čistoća d.o.o. tužitelju platila određeni iznos te postala vlasnik predmete infrastrukture u omjeru od 50 %. Dakle, svi odnosi glede izgradnje predmetne infrastrukture imaju se rješavati između tužitelja i Čistoće d.o.o., kao strana predmetnog Sporazuma.

Nadalje, razvidno je da je Čistoća d.o.o. platila tužitelju sve izvršene zemljane radove u iznosu od 480.000,00 kn, pa stoga tužitelj ne može naknadu za izvršene radove, koji su mu već plaćeni, tražiti od tuženika.

U odnosu na navod tužitelja da ne postoji niti jedan dokaz da tužitelj bespravno koristi i jedan dio parcela, kao i u odnosu na navod da je prava volja stranaka bila da tužitelj koristi 212.000 m², a ne 121.000 m², za koju površinu je ugovor bio zaključen, tuženik ističe da su takvi navodi neosnovani u cijelosti.

Tužitelj je bespravni korisnik predmetnog zemljišta u cijelosti, štoviše, tuženik protiv istoga vodi i postupak radi predaje u posjed, pred Naslovnom sudom, pod brojem Ps-110/09. S druge strane, tužitelj, na kojem je i teret dokaza o u ovoj pravnoj stvari ne dostavlja niti jedan dokaz na okolnost postojanja bilo kakvog pravnog temelja za korištenje predmetnog zemljišta.

Dokaz: Uvid u spis Naslova Ps-110/09

Isto tako, da je namjera stranaka bila da tužitelj u zakupu ima površinu od 212 000 m², ta namjera bila bi izražena u pisanom ugovoru o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta. Na isti način bi bila izražena i namjera da tužitelj primjerice, bude oslobođen plaćanja naknade za korištenje zemljišta. Međutim, takav ugovor ne postoji nego je tužitelj bespravni korisnik predmetnog zemljišta, koji tuženiku, kao vlasniku ne plaća nikakvu naknadu za korištenje toga zemljišta, radi čega je tuženik protiv tužitelja pokrenuo i odgovarajući postupak pred nadležnim Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod brojem P-4513/10

Dokaz: Tužba Grada Zagreba od 15.07.2010., prilaže se
Podnesak Grada Zagreba 26.06.2019.- zadnja specifikacija, prilaže se
Uvid u spis Trgovačkog suda u Zagrebu, P-4513/10

Slijedom toga, tuženik ostaje kod svog navoda da bi, i u slučaju kada bi tužitelj imao pravo na povrat ulaganja, istome mogla pripasti samo ulaganja na dijelu zemljišta za koje je bio zaključen ugovor o zakupu, što je upola manje do utvrđenih ukupnih ulaganja.

Nadalje, a u odnosu na navode tužitelja o tome da izgrađenu infrastrukturu koristi i amortizira upravo tuženik, za potrebe opskrbe vodom i strujom cijelog Novog Zagreba, tuženik ističe da ti navodi nisu ničim dokazani. Međutim, iz do sada provedenih dokaza, jasno je da izgrađena infrastruktura na predmetnom zemljištu služi prvenstveno tužitelju.

Neosnovni su i navodi tužitelja da se radi o ulaganjima kojima se koristi isključivo tuženik, kada je sasvim jasno da se radi o ulaganjima kojima se koristi upravo tužitelj, koji bespravno koristi predmetno zemljište na kojem su ulaganja vršenja.

Okolnost da su predmetna ulaganja vršena uz eventualnu suglasnost tuženika ne znači da je tuženik dužan iste naknaditi tužitelju. Naime, sva ulaganja na koja je tuženik mogao dati suglasnost su ona ulaganja koja su vršena temeljem Ugovora o zakupu od 15.12.1994., a koja su se amortizirala kroz dugoročni zakup i sniženu zakupninu.

Imajući u vidu sve navedeno, kao i ranije u tijeku postupka istaknut prigovor zastare, tuženik predlaže odbiti u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja, uz naknadu tuženiku troškova postupka, zajedno sa zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude pa do isplate po zakonom propisanoj stopi.

U Zagrebu, 30.09.2020.

Trošak:
Sastav podneska Tbr.8.t.1 OT
PDV 25 %
Ukupno

100.000,00 kn
25.000,00 kn
125.000,00 kn

TUŽENIK po pun.

Vinko
Knezović

Digitalno potpisao: Vinko
Knezović
Datum: 2020.10.01
17:31:28 +02'00'



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski građanski sud u
Zagrebu

Obavijest o primitku elektroničkog podneska

kojom se potvrđuje da je Vinko Knezović, OIB 39781178569, dana 01.10.2020. u 17:35:00 sati u svojstvu Odvjetnik sustavu za komunikaciju sa sudovima elektronskim putem predao pošiljku čiji sadržaj je naveden u nastavku.

Osnovni podaci pošiljke

Sud primatelj	Općinski građanski sud u Zagrebu	
Postojeći predmet na koji se pošiljka odnosi	P-5853/2010	
Primjedba	-	

Podnesak

Vrsta	Podnesak	
Podnositelj	GRAD ZAGREB	
Broj stranica	3	
Naziv datoteke sa sadržajem	SAJAM AUTOMOBILA-GZ-PODNEŠAK 30092020.pdf	
Veličina datoteke sa sadržajem	236,7 kB	
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	3f24295024e8e38b6a4eb6f21785ab47d1bd6aa812691b1004b5832f32299a27	

Prilog s rednim brojem 1

Opis	SAJAM AUTOMOBILA-GZG-TUŽBA OD15.07.2010	
Broj stranica	4	
Primjedba	-	
Naziv datoteke sa sadržajem	SAJAM AUTOMOBILA-GZG-TUŽBA OD15.07.2010.pdf	
Velicina datoteke sa sadržajem	216,8 kB	
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	c5b218cbe911019dbe964796edeb4e42e33beda2d46a0ebb18c574a7ba4927d9	

Prilog s rednim brojem 2

Opis	GZG-SAJAM AUTOMOBILA-PODNEŠAK TUŽITELJA OD 26.06.2019	
Broj stranica	7	
Primjedba	-	
Naziv datoteke sa sadržajem	GZG-SAJAM AUTOMOBILA-PODNEŠAK TUŽITELJA OD 26.06.2019.pdf	
Velicina datoteke sa sadržajem	533,6 kB	
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	3d367cc8b6206def49e298433144d0d972e066ccef1a54046698bf2fe0508e14	

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

Poslovni broj: 53 P-5853/10-59

Zapisnik

od 16. listopada 2020. godine
o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu

Prisutni od suda:

Sudac:
Ivana Galić

Tužitelj: Sajam automobila Zagreb d.o.o.

Tuženik: Grad Zagreb

Zapisničar:
Elizabeta Jozić

Radi: isplate

Sudac započinje glavnu raspravu u 13,30 sati, i objavljuje predmet raspravljanja.
Rasprava je javna.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za tužitelja: pun. Nenad Škare, odv.

Za tuženog: z pun. Marija Luburić, odv. u zamjenu za Vinka Knezović, odv., po zamjeničkoj
punomoći na listu 195 spisa

Vještak Krešimir Gluhak: osobno, OIB: 74608614463

Tužitelj ostaje kod tužbe i tužbenog zahtjeva kao u tužbi i svih dosadašnjih navoda. Predlaže
saslušati pristupjelog vještaka.

Tuženik ostaje kod danog odgovora na tužbu i svih dosadašnjih navoda. Predlaže saslušati
pristupjelog vještaka.

Sud donosi

r j e š e n j e

Saslušati će se pristupjeli vještak.

VJEŠTAK: Krešimir Gluhak, sudu osobno poznat, propisno upozoren, iskazuje:

Ja sam uz poziv za današnje ročište primio podneske tužitelja od 24.06.2020. i 08.07.2020. i podnesak tuženika od 24.06.2020. te se na iste očitujem kako slijedi.: Ja sam kao očitovanje na ove primjedbe stranaka sastavio jedno pisano očitovanje, koje predajem sudu i pun. stranaka. Na poseban upit pun. tužitelja, vještak odgovara: Na upit da li se mogu očitovati o stvarnoj vrijednosti upravne zgrade, odnosno kolika je tržišna vrijednost te nekretnine, a sve imajući u vidu ranije očitovanje o knjigovodstvenoj vrijednosti, odgovaram da je cijena zgrade koju sam

iskazao u prvom nalazu iz 2018.g. bila upravo tržišna cijena te zgrade. Na pitanje da li sam prilikom izrade nalaza i mišljenja i kasnijih očitovanja imao na uvid elaborat izrađen od tuženika, odnosno Grada Zagreba, a u kojem su podaci o izgradnji infrastrukture na predmetnom zemljištu, odgovaram da nisam imao na uvid projekt, odnosno elaborat o tim radovima. Na pitanje da li mi je poznato da li infrastruktura koja je sagrađena na predmetnom zemljištu koristi se za potrebe Grada Zagreba, odnosno konkretnog Novog Zagreba, odgovaram da sam u točki 2.3. mog nalaza i mišljenja iz 2018.g. naveo da sam od Vodoopskrbe i odvodnje zatražio podatke o javnom kanalu, odvodnji i dobio sam samo tlocrt odvodnje i ništa više. Ja bez uvida u elaborat, odnosno projekt izgradnje te infrastrukture ne mogu zaključiti kome koristi ta infrastruktura, odnosno tko ju eksploatira.

Na posebna pitanja pun. tuženika, vještak odgovora: Na pitanje koja je bila površina zemljišta koja je bila predmetom mog vještačenja, odgovaram da sam prema nalazu i mišljenju geodetskog vještaka Mladena Bebera iz prosinca 2015.g. zaključio da se radi o površini od 212.000 m². Na pitanje da li sam pri utvrđivanju vrijednosti upravne zgrade uzeo u obzir da li je ta zgrada legalizirana ili ne, odnosno da li sam uzeo u obzir troškove uklanjanja nelegalizirane zgrade, odgovaram da je zadatak vještaka bio procjena vrijednosti ulaganja u nekretnine na temelju dokumentacije koja prileži spisu, a u spisu nema dokaza, odnosno dokumentacije o tome da li je zgrada legalna ili nije legalna, odnosno da li je u postupku legalizacije. Nisam uzimao u obzir trošak uklanjanja zgrade. Na pitanje da li sam prilikom izračuna vrijednosti zemljišta uzeo u obzir lokaciju, te zašto sam naveo da se radi o vrlo dobroj lokaciji, te da li sam uzeo u obzir blizinu odlagališta otpada, odgovaram da sam uzeo u obzir da se upravna zgrada može koristiti na toj lokaciji za potrebe kao što je i sada, npr. fitnessa. Za tu namjenu to je dobra lokacija. Na pitanje da li bi se ta zgrada mogla koristiti za neku drugu namjenu, te da se zgrada koristi kao stambena kako lokacija na to utječe, odgovaram da to nije stambena zgrada. No, da jest stambena zgrada, tada lokacija ne bi bila vrlo dobra, iako je u blizini cijelo stambeno naselje.

Pitanja za vještaka nema.

Vještak potražuje trošak pristupa u iznosu od 250,00 kuna, prema računu koji predaje u spis u dva primjerka.

Tužitelj predlaže da sud službenim putem od Grada Zagreba zatraži elaborat i kompletnu projektnu dokumentaciju o izgradnji cjelokupne infrastrukture na zemljištu koje je predmet ovog postupka, te da se nakon toga ponovno pozove vještak da se očituje na istu dokumentaciju.

Pun. stranaka suglasno predlažu da im se ostavi kratak rok za očitovanje na danas primljeno očitovanje vještaka.

Sud donosi

r j e š e n j e

I Nalaže se tužitelju i tuženiku platiti na žiro račun suda broj HR17 2390001-1300003265, pozivom na broj 213-5853-10, model: HR05, svaki iznos od 125,00 kuna, a na ime pristupa vještaka Krešimira Gluhaka na današnje ročište, u roku od 8 dana, te u daljnjem roku od 8 dana obavijestiti sud o izvršenoj uplati, nakon čega će sud ovaj iznos doznačiti vještaku. ✓

II Sud će službenim putem od Grada Zagreba zatraži elaborat i kompletnu projektnu dokumentaciju o izgradnji cjelokupne infrastrukture na zemljištu koje je predmet ovog postupka,

te će se nakon toga ponovno pozvati vještak da se očituje na istu dokumentaciju, radi čega se današnje ročište odgađa, a slijedeće će biti zakazano po pribavi tražene dokumentacije, te nakon očitovanja vještaka na istu.

Dovršeno u 13,50 sati.

Sudac:

Zapisničar:

Stranke:

07 31.12. 2020.

ODVJETNIK VINKO KNEZOVIĆ

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

Naš znak: GZ-2125

Na broj: P-5853/10

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

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

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

Radi: isplate

PODNEŠAK TUŽENIKA

Kojim postupa po rješenju Naslova od 03.12.2020.
i očituje se na podnesak tužitelja od 30.11.2020.

U gore navedenoj pravnoj stvari, rješenjem Naslova od 03.12.2020. pozvani su tužitelj i tuženik očitovati se na dopis Grada Zagreba od 13.11.2020. s prilogima, koji je dostavljen uz tog rješenje. Nadalje, tuženik je dana 14.12.2020. primio podnesak tužitelja od 30.11.2020.

Nastavno na navedeno, tuženik se očituje kako slijedi:

Tuženik prvenstveno ostaje kod svih dosadašnjih navoda i prigovora, osobito kod prigovora zastare.

Podneskom od 30.11.2020. tužitelj se očitovao na dosadašnji tijek postupka te istaknuo da je pravni temelj njegova potraživanja odredba čl.164.st.2.Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Navedena odredba uređuje položaj poštenog posjednika, dajući pravo takvom posjedniku da zadrži vlasnikovu stvar dok mu vlasnik ne naknadi nužne i korisne troškove koje je imao za stvar.

Međutim, tužitelj nije pošten posjednik nekretnina u vlasništvu tužitelja, obzirom je Ugovor o zakupu istekao još 01.01.2005.godine, a nije produljen niti je zaključen novi.

Dakle, tužitelj je nepošteni posjednik postao istekom Ugovora o zakupu od 15.12.1994., a najkasnije 18.7.2005., podnošenjem tužbe Grad Zagreba protiv tuženika za predaju posjeda, koji postupak se vodi pred Naslovnim sudom pod brojem Ps-110/09.

Tužitelj nadalje citira odredbu čl.3.Ugovora o zakupu od 15.12.1994.godine, kojom je uređeno pravo prvenstva tužitelja prilikom zaključenja novog ugovora o zakupu za isto zemljište te pravo prvokupa prilikom prodaje predmetne nekretnine, kao i pravo tužitelja na naknadu za uložena sredstva u slučaju da ugovor bude raskinut prije isteka vremena na koje je zaključen, voljom zakupodavca.

Tužitelj se također poziva na odredbu čl.319.st.2. ZOO-a, o tumačenju ugovora, kojom je propisano da se pri tumačenju spornih odredbi ne treba se držati doslovnog značenja pojedinih izričaja, već treba istraživati zajedničku namjeru ugovaratelja i odredbu tako razumjeti kako to odgovara načelima obveznog prava utvrđenim tim Zakonom.

Polazeći od toga, tužitelj smatra da je zajednička namjera ugovornih strana bila ta da tužitelj kao zakupnik ima pravo prvenstva pri sljedećem ugovoru, pravo prvokupa pri prodaji te pravo na naknadu uložених sredstava.

Tuženik ističe da iz odredbe čl.3.Ugovora o zakupu od 15.12.1994.godine navedeno ne proizlazi.

Naime, tom odredbom je jasno određeno u kojem slučaju tužitelj ima pravo na naknadu uložених sredstava, a to je prestanak ugovora prije roka na koji je zaključen, voljom tuženika.

Dakle, namjera ugovornih strana bila je sklapanje ugovora o zakupu na duži rok (10 godina), uz omogućavanje tužitelju da uredi predmet zakupa, u skladu s odredbom čl.2. u svezi s čl.1.Ugovora (što podrazumijeva određena ulaganja), ali obvezu tuženika da uložena sredstva naknadi tek ukoliko ugovor prestane prije protoka desetogodišnjeg roka na koji je zaključen.

Tim Ugovorom, u članku 2.st.2.Ugovora, tužitelj se obvezao urediti zemljište u skladu s Uvjetima uređenja prostora klasa:350-05/90-01/1449 od 19.04.1991.za namjenu za koju mu je isto dano u zakup, odnosno, priređivanje sajmovā i izložaba, obavljanje komercijalnih i komisionih poslova iz područja prometa roba i usluga u području prometa, a prema svojoj registriranoj djelatnosti.

Prema tome, ulaganja koja su eventualno izvršena temeljem navedenog Ugovora od 15.12.1994., bila u upravo korisna tužitelju, jer su mu služila za potrebe obavljanja djelatnosti. Ukoliko se radilo i o ulaganjima u infrastrukturu, iz samog ugovora razvidno je da tuženik takva ulaganja tužitelju nije dužan naknaditi po prestanku ugovora istekom vremena na koje je zaključen, nego samo u slučaju raskida ugovora voljom tuženika. Navedena odredba, kao i odredba o trajanju zakupa, uvrštena je u predmetni ugovor upravo na prijedlog tužitelja, iz dopisa od 27.08.1993., koji je priložen uz podnesak Grada Zagreba od 09.07.2009.

Dokaz: Dopis tužitelja od 27.08.1993., prileži spisu

Ta ulaganja amortizirala su se tijekom desetogodišnjeg roka zakupa, a koji rok je određen upravo na prijedlog tužitelja, koji je tražio da mu se zakup omogući u trajanju od bar pet godina.

Navedeno je u skladu s načelima obveznog prava iz ZOO-a, je tužitelj uređivao zemljište u skladu sa svojim potrebama, a tuženik mu je za uzvrat dao isto zemljište na duži rok zakupa,

te samom sebi ograničio mogućnost ranijeg prestanka Ugovora, ugovorivši obvezu povrata uložених sredstava tužitelju, ako Ugovor prestane ranije.

Nije sporno da je tuženik znao da tužitelj ulaže u zakupljeno zemljište, obzirom je razvidno da se samim Ugovorom tužitelj obvezao izvršiti određena ulaganja, a koja mu je tuženik dužan vratiti samo ako ugovor prestane ranije, voljom tuženika.

Međutim, kako je Ugovor o zakupu od 15.12.1994. pretao istekom roka na koji je zaključen, a ne raskidom od strane tuženika, tuženik tužitelju nije dužan naknaditi izvršena ulaganja.

Druga ulaganja, koja je tužitelj eventualno izvršio, a koja nisu ulaganja u skladu s Ugovorom o zakupu od 15.12.1994. godine, tuženik također nije dužan naknaditi tužitelju.

Nadalje, iako je nesporno da tužitelj nije poštени posjednik da bi se mogao pozivati na prava uređena odredbom čl.164. Zakona o vlasništvu drugim stvarnim pravima, tuženik ističe da tužitelju naknada za eventualno izvršena ulaganja ne bi pripadala čak i da je poštени posjednik.

Naime, iz Ugovora o zakupu od 15.12.1994. godine, razvidno je da su tužitelj i tuženik uređili svoj odnose glede ulaganja vršenih temeljem tog Ugovora, a odredba o povratu ulaganja u slučaju ranijeg prestanka ugovora voljom tuženika, u skladu je s odredbom čl.164. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Nadalje, ulaganja koja su korisna tužitelju, nipošto se ne mogu smatrati korisnima i tuženiku, tim više što je na predmetnom zemljištu i niz bespravno sagrađenih objekata, tako da tuženik od tih objekata zapravo ima više štete nego koristi.

Tuženik također ističe da time što je ugovoreno tužiteljevo pravo prvenstvena prilikom novog zakupa i pravo prvokupa prilikom prodaje, ne znači da je na taj način izražena volja tužitelja i tuženika da sklope novi ugovor o zakupu po proteku ranije važećeg, nego pravo tužitelja da, ukoliko tuženik odluči dati zemljište ponovo u zakup, ima prednost. To ne podrazumijeva zaključenje novog ugovora o zakupu pod istim uvjetima.

Isto tako, prilikom tumačenja predmetnog Ugovora od 15.12.1994. godine, potrebno je imati u vidu i Odluku o građevinskom zemljištu, donesenu temeljem odredbe čl.79. Zakona o građevinskom zemljištu, kako je to tuženik detaljno obrazložio u podnesku od 09.07.2009.

U dijelu pod točkom II. podneska od 30.11.2020. tužitelj navodi da su između tužitelja i tuženika vođeni usmeni pregovori i dogovori o sklapanju odnosno, produljenju ugovora o zakupu.

Međutim, tužitelj na navedene okolnosti ne dostavlja nikakve dokaze.

Osim toga, iznesene tvrdnje međusobno su proturječne.

Naime, tužitelj prvo navodi da Ugovor o zakupu nije sklopljen iz razloga na strani tuženika, da bi potom naveo da je između tužitelja i tuženika sklopljen novi Ugovor o zakupu, broj Z291, za prijelazno razdoblje od šest mjeseci, temeljem kojeg je tužitelj tuženiku platio jednogodišnju zakupninu, u iznosu od 1.359.156,00 kn, što ukazuje da je kod tužitelja

postojala namjera produljenja zakupa. Tužitelj, ne dostavlja taj ugovor niti dokaz o uplati predmetnog iznosa.

Nadalje, tužitelj je ranije u tijeku ovog postupka, u podnesku od 03.12.2009., istaknuo da novi ugovor s tuženikom nije zaključen, jer su tužitelju bili neprihvatljivi ponuđeni uvjeti.

Tužitelj se također poziva na Zaključak od 03.02.2005. godine, kojim je se daje suglasnost da produljenje ugovora o zakupu s tužiteljem, ali taj zaključak ne dostavlja. Međutim, sama činjenica da je Gradsko poglavarstvo odobrilo produljenje ugovora o zakupu s tužiteljem, ne znači da je taj ugovor i produljen, niti da je morao biti produljen pod istim uvjetima pod kojima je bio zaključen ugovor od 15.12.1995.godine.

Dakle, iako je donesen Zaključak, novi ugovor o zakupu nije zaključen, i to jer je tužitelj odbio potpisati ponuđeni ugovor.

Dokaz: Prijedlog ugovora Z-291 za naknadno razdoblje, prilaže se i prileži spisu
 Dopis tužitelja od 04.03.2005., prilaže se

Tuženik ističe da je ugovor o zakupu obvezno-pravni odnos koji, kao i svaki drugi ugovor, podrazumijeva postojanje suglasne volje ugovornih strana. Kako nakon isteka Ugovora od 15.12.1995. takva suglasnost obiju ugovornih strana nije postojala, nije moglo doći do produljenja ugovora o zakupu niti do zaključenja novog.

Iz do sada izvedenih dokaza razvidno je da nakon isteka Ugovora od 15.12.1995.godine novi ugovor nije zaključen, da tužitelj nije vratio predmetno zemljište tuženiku te da tužitelj nije nastavio plaćati zakupninu za zemljište koje je, bespravno, koristio, radi čega je tuženika protiv tužitelj pokrenuo i odgovarajući postupak pred nadležnim Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod brojem P-4513/10.

Dokaz Tužba Grada Zagreba od 15.07.2010., prileži spisu
 Podnesak Grada Zagreba 26.06.2019.- zadnja specifikacija, prileži spisu
 Uvid u spis Trgovačkog suda u Zagrebu, P-4513/10

Namjera dugoročnog zakupa u kojem će se amortizirati ulaganja tužitelja ostvarena je upravo kroz Ugovor od 15.12.1994.godine.

Nadalje, ni iz trenutka u kojem je tužitelj podnio zahtjev za isplatu navodno izvršenih ulaganja ne proizlazi postojanje namjere tužitelja na sklapanje novog ugovora. Naime, tužitelj je taj zahtjev postavio kao protutužbu, nakon što je tuženik, po isteku Ugovora o zakupu, zatražio predaju predmetnog zemljišta u posjed.

U odnosu na navode tužitelja o površini neizgrađenog građevinskog zemljišta koje je bilo predmet Ugovora o zakupu od 15.12.1994.godine, tuženik ističe da okolnost što je predmetnim ugovorom predviđena mogućnost povećanja zakupljene površine, ne znači da je zaista i došlo do takvog povećanja.

Iz same činjenice da je tužitelj koristio površinu veću od zakupljene ne može proizlaziti volja obiju ugovornih strana, tim više što tužitelj ne dostavlja dokaz da je primjerice, plaćao zakupninu za dodatnu površinu zemljišta.

Isto tako, da je namjera stranaka bila da tužitelj u zakupu ima površinu od 212 000 m², ta namjera bila bi izražena u pisanom ugovoru o zakupu neizgrađenog građevinskog zemljišta. Na isti način bi bila izražena i namjera da tužitelj primjerice, bude oslobođen plaćanja naknade za korištenje zemljišta. Međutim, takav ugovor ne postoji nego je tužitelj bespravni korisnik predmetnog zemljišta, koji tuženiku, kao vlasniku ne plaća nikakvu naknadu za korištenje toga zemljišta. Osim toga, taj navodni ugovor nikada nije konzumiran, jer tužitelj tuženik ne plaća nikakvu naknadu za korištenje neizgrađenog građevinskog zemljišta u vlasništvu tužitelja, nego to zemljište koristi besplatno.

Tuženik nikada nije tvrdio da je površina od 212.000 m² bila predmet zakupa, nego da se radi o površni zemljišta u vlasništvu tuženika koju tužitelj bespravno koristi.

To ne tvrdi ni vještak Mladen Beber, u svom nalazu i mišljenju, time da tuženik napominje da nije zadatak vještaka utvrđivati je li tuženik bespravni korisnik ili ima pravnu osnovu, kao ni valjanost ugovora o zakupu.

Tužitelj je očito koristio više, ali 212.000 m² je u vlasništvu tuženika, tako da se zahtjevi tuženika iz parnice radi predaje u posjed i radi isplate naknade za korištenje odnose na taj dio, koji tuženik bespravno i besplatno koristi.

Odnosi tužitelja i Čistoće d.o.o. uređeni Sporazumom od 20.11.2003.godine nisu od utjecaja na odnose tužitelja i tuženika iz Ugovora od 15.12.1994.godine, niti je temeljem istoga Sporazuma mogla nastati kakva obveza tuženika prema tužitelju, tim više što je temeljem predmetnog Sporazuma Čistoća d.o.o. isplatila tužitelju ugovorene naknade.

Tužitelj navodi također da je ulagao u cjelokupnu infrastrukturu Novog Zagreba, a što također ne dokazuje. Međutim, ako su ulaganja u infrastrukturu izvršena temeljem Ugovora o zakupu od 15.12.1994.godine, kojim je predviđeno pravo na povrat tužitelja u slučaju raskida ugovora prije isteka vremena na koji je sklopljen, tužitelj nema pravo na naknadu takvih ulaganja, jer je ugovor prestao istekom vremena, a ne raskidom.

Međutim, iz dopisa Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektora za prostorno uređenje i graditeljstvo, klasa: 350-01/20-002/178 od 23.10.2020. te tablice koja je prilog dopisu, proizlazi suprotno.

Naime, iz dostavljene tablice razvidno je da je tužitelj investitor zgrada na predmetnom zemljištu, koje služe isključivo za njegove potrebe, dakle, nisu nipošto korisne tuženiku. Također, razvidno je da te zgrade nisu legalizirane, tako da će tuženik, po stupanju u posjed zemljišta u svoje vlasništvo imati i troškove uklanjanja bespravne gradnje. Također, razvidno je da su fizičke osobe investitori manjih objekata koji su također bespravno.

S druge strane, investitori u infrastrukturu su HT d.o.o.- za telekomunikacijske građevine (TK i DTK te antenski stup), Grad Zagreb za niskonaponski kabel za smetlište Jakuševac, za rekonstrukciju i izgradnju ceste te za komunalnu infrastrukturu, HEP – ODS d.o.o. za srednjenaponski podzemni priključak te Zagrebački holding d.o.o. za kolektor u Sarajevskoj cesti.

Međutim, ako je tužitelj i izgradio kakvu infrastrukturu na predmetnom zemljištu, iz do sada provedenih dokaza, jasno je da ista služi prvenstveno tužitelju te da se ne radi o ulaganjima

kojima se koristi isključivo tuženik, nego o ulaganjima kojima se koristi upravo tužitelj, koji bespravno koristi predmetno zemljište na kojem su ulaganja vršenja.

Okolnost da su predmetna ulaganja vršena uz eventualnu suglasnost tuženika ne znači da je tuženik dužan iste naknaditi tužitelju. Naime, sva ulaganja na koja je tuženik mogao dati suglasnost su ona ulaganja koja su vršena temeljem Ugovora o zakupu od 15.12.1994., a koja su se amortizirala kroz dugoročni zakup i sniženu zakupninu.

Slijedom toga, tuženik ostaje kod svog navoda da bi, i u slučaju kada bi tužitelj imao pravo na povrat ulaganja, istome mogla pripasti samo ulaganja na dijelu zemljišta za koje je bio zaključen ugovor o zakupu, što je upola manje do utvrđenih ukupnih ulaganja.

Nadalje, neosnovani su navodi tužitelja da je amortizacija knjigovodstvena kategorija koja nema veze s naknadom za uložena sredstva kako se to navodi u članku 3. Ugovora o zakupu od 15.12.1994. godine, nužnim i korisnim troškovima iz čl. 164. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te naknadom vrijednosti postignute koristi iz čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima.

Naime, iz ranije obrazložene namjere ugovornih strana glede ulaganja koja je tužitelj vršio u odnosu na zemljište koje je bilo predmet Ugovora o zakupu od 15.12.1994. godine, kao i uvjeta tog ugovora (iznos zakupnine i rok zaključenja), sasvim je jasno da tužitelj nema pravo na naknadu vrijednosti izvršenih ulaganja, obzirom tužitelj nije "ostao bez ugovora", nego je ugovor o zakupu istekao, a u slučaju takvog načina prestanka ugovora tužitelju ne pripada pravo na naknadu.

Osim toga, tužitelj pogrešno izjednačava naknadu za ulaganja iz čl. 3. Ugovora o zakupu od 15.12.1994. godine, nužne i korisne troškovima iz čl. 164. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te naknadu vrijednosti postignute koristi iz čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima, obzirom se radi o sasvim različitim institutima. Međutim, odredbe Ugovora o zakupu od 15.12.1994. u pogledu sporne naknade nisu protivne niti odredbi čl. 164. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima niti bi se radio o stjecanju bez osnove u vidu naknade vrijednosti postignute koristi iz čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima, obzirom je tuženik, ako je i postigao vrijednost kakve koristi, to postigao temeljem predmetnog Ugovora o zakupu.

Imajući u vidu sve navedeno, kao i ranije u tijeku postupka istaknut prigovor zastare, tuženik predlaže odbiti u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja, uz naknadu tuženiku troškova postupka, zajedno sa zateznim kamatama tekućim od dana donošenja presude pa do isplate po zakonom propisanoj stopi.

U Zagrebu, 31.12.2020.

TUŽENIK po pun.

Trošak:
Sastav podneska Tbr.8.t.1 OT
PDV 25 %
Ukupno

100.000,00 kn
25.000,00 kn
125.000,00 kn

Vinko
Knezović

Digitalno potpisao:
Vinko Knezović
Datum: 2020.12.31
11:32:37 +01'00'



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski građanski sud u
Zagrebu

Obavijest o primitku elektroničkog podneska

kojom se potvrđuje da je Vinko Knezović, OIB 39781178569, dana 31.12.2020. u 11:38:19 sati u svojstvu **Odvjetnik** sustavu za komunikaciju sa sudovima elektronskim putem predao pošiljku čiji sadržaj je naveden u nastavku.

Osnovni podaci pošiljke

Sud primatelj	Općinski građanski sud u Zagrebu
Postojeći predmet na koji se pošiljka odnosi	P-5853/2010
Primjedba	-

Podnesak

Vrsta	Podnesak tuženika
Podnositelj	GRAD ZAGREB
Broj stranica	6
Naziv datoteke sa sadržajem	SAJAM AUTOMOBILA-GZ-PODNEŠAK 31122020.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	262,1 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	93430d872f713dff02dff7ad020322b65380d27c2ed11ba35bbcc ceee5226b810

Prilog s rednim brojem 1

Opis	GZG-SAJAM AUTOMOBILA-UGOVOR O ZAKUPU-nepotpisan
Broj stranica	3
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	GZG-SAJAM AUTOMOBILA-UGOVOR O ZAKUPU-nepotpisan.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	134,5 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	68cbb050688289b1935f4ff13ec23d28cff5e20cfa22127ffaf64c8904eebcc4

Prilog s rednim brojem 2

Opis	GZG-SAJAM AUTOMOBILA-DOPIS OD 04.03.2005
Broj stranica	1
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	GZG-SAJAM AUTOMOBILA-DOPIS OD 04.03.2005.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	104,8 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	21aee15ba793c081c64d64c3ac9a7cc63da5bee17f4ba4803543c3dd400b6762

Z- 291
Šifra ugovora 002917

GRAD ZAGREB, što ga po ovlaštenju gradonačelnice Grada Zagreba zastupa pročelnik Gradskog ureda za upravljanje imovinom Grada, Željko Uhlir, dipl.ing.građ. (u daljnjem tekstu: zakupodavac)

i

SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, Sajmišna cesta 8., MBS 3219321, zastupan po direktoru Stjepanu Obadu, dipl.oec. (u nastavku teksta: zakupnik) zaključili su

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 1.

Zakupodavac daje, a zakupnik prima u zakup neizgrađeno građevinsko zemljište označeno kao k.č.br. 74/1, 73, 74/4, 75/1 i dio 108/2 sve k.o. Jakuševac (stare izmjere 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, a prema priloženoj kopiji katastarskog plana.

Članak 2.

Zakupnik se obvezuje da će zemljište iz članka 1. ovog ugovora koristiti za priređivanje sajмова, izložbi i obavljanje komercijalnih i komisionih poslova iz područja prometa roba i usluga u prometu, u površini od 211 126 m² te dio kao privremeni montažni objekat za obavljanje djelatnosti, površine 874 m². Zakupnik može zemljište dato u zakup ograditi montažnom ogradom visine do 1,80 m.

Članak 3.

Stranke suglasno utvrđuju zakup prema ovom ugovoru, u trajanju od 1. 1. 2005. do 31. 6. 2005. godine, s mogućnošću produženja ugovorenog roka

Članka 4.

Ugovorne strane određuju visinu zakupnine od 1.359.156,00 kuna (miljontristopedesetdevettisućastopedesetšest kune) za razdoblje navedeno u Članku 3. ovog ugovora.

Zakupnik je zakupninu utvrđenu stavkom 1. ovog Članka dužan podmiriti u dvije rate i to:

I ratu u iznosu od 679.578,00 kuna

(slovima: šestosedamdesetdevettisućapetstosedamdesetosam kuna) do 31.03. 2005. godine,

II ratu iznosu od 679.578,00 kuna

(slovima: šestosedamdesetdevettisućapetstosedamdesetosam kuna) do 20.06. 2005. godine.

3

Zakupnina se uplaćuje na račun 2360000 - 1813300007, proračun Grada Zagreba, Prihodi s osnova posebnih ugovora pozivom na broj 28 7811-205-002917-05.

Članak 5.

Zakupnik se obvezuje u slučaju nepravovremenog plaćanja ugovorene zakupnine platiti zatezne kamate sukladno zakonu.

Članak 6.

Zakupnik je dužan za zemljište iz članka 1. ovog ugovora plaćati komunalnu i sve druge naknade sukladno posebnim propisima.

Članak 7.

Zakupljeno zemljište navedeno u članku 1. ovog ugovora, zakupnik ne može dati u podzakup niti na istom ništa graditi, odnosno dograditi, bez odobrenja nadležnog tijela za građenje.

Eventualne naprave, barake, te druge građevine i instalacije podignute i s odobrenjem nadležnog tijela graditeljstva, obvezuje se zakupnik po prestanku zakupnog odnosa ukloniti o svom trošku.

Članak 8.

Zakupnik se obvezuje da će u slučaju izmjene akta Gradskog poglavarstva kojim je regulirano davanje u zakup neizgrađenoga građevinskog zemljišta, kao i prije privođenja neizgrađenoga građevinskog zemljišta namjeni određenoj dokumentima prostornog uređenja, prestati s korištenjem zemljišta iz članka 1. ovog Ugovora i ukloniti sve objekte i uređaje o svom trošku, te predati zemljište Gradu Zagrebu u stanju u kakvom mu je dato u zakup, bez prava na naknadu za uložene investicije, u roku od 30 dana od dana primitka obavijesti zakupodavca.

Članak 9.

Iznimno od odredbe iz članka 3. ovog ugovora, zakupodavac pridržava pravo raskida ugovora i prije isteka roka zakupa, ako je predmetno zemljište bilo u režimu povrata, te je za isto doneseno pravomoćno rješenje nadležnog upravnog tijela kojim se zemljište vraća ranijim vlasnicima u naturalnom povratu te ukoliko zakupnik bez prethodnog odobrenja zakupodavca zakupljeno zemljište koristi protivno namjeni utvrđenoj člankom 2. ovog Ugovora, ili zaostane s plaćanjem zakupnine sukladno članku 4. ovog ugovora.

Članak 10.

Na odnose koji nisu posebno uređeni ovim ugovorom, primjenjivat će se odredbe Zakona o obveznim odnosima.

37

Članak 11.

Zakupnik se obvezuje po isteku roka iz članka 3. ovog Ugovora, osloboditi nekretnine opisane u članku 1. ovog Ugovora te ih predati u posjed Zakupodavcu.

Članak 12.

Ovaj ugovor sastavljen je u šest istovjetnih primjeraka, za svaku ugovornu stranu po jedan primjerak, te za Gradski ured za financije, Gradski ured za upravljanje imovinom Grada, Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet i Područni ured na kojem se nalazi predmetno zemljište po jedan primjerak.

U Zagrebu,

KLASA: 940-01/04-02/851

URBROJ: 251-17-31-04-2

ZA ZAKUPNIKA

DIREKTOR

Stjepan Obad, dipl oec.

ZA GRAD ZAGREB

Željko Uhlir, dipl.ing.građ

2



SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB d.o.o.

10010 ZAGREB, Sajmišna cesta 8

Tel. ++385 1 66-099-00 • Fax: ++385 1 66-099-15

M.B. 3219321

www.saz.hr

E-mail: info@saz.hr

ODJELU

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM GRADA
n/r PROČELNIK g. ŽELJKO UHLIR dipl.ing.grad.

Predmet: Vaš POZIV za
ugovaranje zakupa.

Primljeno:	
Klasifikacijska oznaka	910-51/04-02/851 1741
Uredni broj	378-05-h

Temeljem Vašeg poziva zatražili smo uvid u tekst UGOVORA O ZAKUPU na koji imamo više primjedbi.

Nije nam odgovoreno na dopis od 21.02.2005. upućen Gradonačelnici i dan na znanje svim osobama uključenim u ovu problematiku, a ipak nam se nudi ugovor na samo 6 mjeseci što u povijesti Grada Zagreba za ovakve namjene nije nikada primijenjeno, a da nam nije odgovoreno ZAŠTO TAKO.

Ne želimo uključivati javnost u razloge, dok ima izgleda za dijalog.

Moramo međutim staviti neke primjedbe, koje proizlaze već i iz citiranog Zaključka «o produženju ugovora o zakupu.....»

- Novim ugovorom ne produžava se navedeni višegodišnji ugovor Z-291, već se mijenjaju bitni sastojci istoga, posebno sadržaj članka 3.
- Ugovor je ponuđen na površine koje ne smatramo točnima i molimo da se zajedničkim radom utvrde.
- Ugovorom se ignoriraju prava i ulaganja ostvarena dugogodišnjim radom i ulaganjima, priznata ranijim ugovorom i nudi nam se da se svih tih prava odrečemo gotovo neopozivo.

Iz prethodnih stavaka i proizlazi razlog zašto nam je bila ugovorena manja površina – jer je velik dio sadašnje površine tada bio poligon i uopće neprihvatljiv za uporabu. Sada, kada smo mi te površine ulaganjima i radom priveli namjeni, zakupninu nam bi se podiglo skoro 100 %, a izvršena ulaganja trebamo zaboraviti. Usput uvećana zakupnina na razini je 40% ukupnog prihoda od Sajma nakon plaćenih 22% PDV-a.

Molimo, ne znamo po koji puta za dijalog. Mi izuzetno poštujemo i volimo naš GRAD, ali smo u ovom slučaju i stranka u postupku, te molimo za dogovor.

Dok nam se ne omogući zamoljeni dijalog i postupak ugovaranja smatrati ćemo u skladu sa navodom u citiranom dopisu da je nastupilo produženje desetgodišnjeg ugovora Z-291 do privođenja zemljišta konačnoj namjeni, te ćemo uredno podmirivati naše obveze.

Pozdravljamo s osobitim štovanjem.

Zagreb, 04.03.2005.

O tome obavijest:

Dogradonačelnik Milan Bandić

Dogradonačelnik Stipe Tojčić

Tajnik Vidoje Bulum

SAJAM AUTOMOBILA ZAGREB
ZAGREB, Sajmišna cesta 8

Stjepan Obad, dipl. ek.