

Z A P I S N I K

2. sjednice GRADSKOG VIJEĆA GRADA PAGA održane 29. srpnja 2021. godine u Vijećnici Grada Paga, Branimirova obala 1, s početkom u 10,00 sati.

- PRISUTNI: Jasna Magaš, Davor Fabijanić, Franči Bukša, Ana Šćiran, Ana Kuković Borgelott, Barbara Kurilić i Vesna Fabijanić
- ODSUTNI: Toni Herenda, Mirjana Tičić, Željko Maržić, Domagoj Vičević, Stipe Žunić i Branimir Paro Vidolin
- OSTALI: gradonačelnik Ante Fabijanić, pročelnica Ureda Grada Sanja Bukša Kustić, pročelnica Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinsko pravne poslove Ana Šupraha, pročelnica Upravnog odjela za prostorno uređenje i gospodarstvo Marija Radoslović, pročelnik Upravnog odjela za proračun i financije Diogen Šuljić, odvjetnica koja zastupa Grad Pag Sanja Perković.

Predsjednica je pozdravila sve prisutne te konstatirala da je sjednici nazočno 7 vijećnika i da se mogu donositi pravovaljane odluke.

Usvajanje dnevnog reda

Predsjednica Vijeća Jasna Magaš napomenula je da je sjednica sazvana hitno radi važnosti donošenja odluke vezano za parkiralište uz hotel „Pagus“ te predloženi dnevni red dala na glasanje.

Nakon prebrojavanja glasova konstatirala je da su vijećnici sa 7 glasova „za“ (jednoglasno) usvojili slijedeći

D N E V N I R E D

1. Donošenje odluke o daljnjem tijeku postupka vezano za parkiralište uz hotel „Pagus“

Jasna Magaš – odvjetnica Grada gospođa Sanja Perković dati će obrazloženje ove točke.

Sanja Perković - Parkiralište je trebalo biti prodano na javnoj dražbi u stečajnom postupku koji vodi tvrtka Coning d.d. Obratio mi se gradonačelnik i pokrenuli smo postupak obustave javne dražbe odnosno pokrenuli smo privremenu mjeru. Privremena mjera nam je prihvaćena i taj postupak dražbe je obustavljen. Činjenica je da je to vlasništvo Grada Paga no ja kao odvjetnik ne mogu garantirati da ćete ovaj postupak dobiti, a troškovi postupka će biti veliki. U trenutku kada sam radila privremenu mjeru nisam imala sve potrebne papire koje sam kasnije ishodovala no trebali smo dobiti na vremenu, a da ne napravimo veliki trošak.

Ono što se događalo je to da sve ono što u postupku pretvorbe nije uneseno u temeljni kapital se smatralo da nije preneseno u vlasništvo. To se radilo po Zakonu o pretvorbi. Kasnije je stupio na snagu Zakon o turističkom zemljištu, a sada to regulira Zakon o

neprocijenjenom građevinskom zemljištu iz 2020.godine. Ovaj problem nema samo Grad Pag već i mnogi drugi te se išlo u izmijene tih zakona s intencijom da se regulira vlasništvo. Zakon o turističkom zemljištu iz 2010.godine je rekao da sve ono što se ne unese u temeljni kapital ostaje vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Cijela parcela gdje je Hotel Pagus ima 12 790 m² a oni su u pretvorbi unijeli 2790 m², tvrdeći da slučajno nije unesen jedan broj no Zakon ne priznaje slučajno. Unatrag par godina Grad je pokrenuo postupak odvojenja tog područja parkinga. No tada se ne bi moglo odvojiti samo taj dio već bi se morali odvajati i drugi dijelovi obzirom da je izgradnje hotela išla u više faza. Najprije je išla faza jednog dijela a onda je išla nadogradnja hotela pa onda uređenje okoliša.

Dakle sve ono što nije ušlo u temeljni kapital a gdje su oni napravili sadržaj vezan uz funkcioniranje hotela oni taj postupak nisu proveli do kraja i on je pravomoćno ukinut. Sada kada su svi ti zakoni van snage, a trenutno na snazi Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, činjenica je da za sada po tom zakonu nema sudske prakse i ne znamo kako će se se po njemu presuditi. U tom Zakonu je detaljno propisano kada se radi o hotelu, kada o kampu ili nečem drugom i kada je korištenje koji dio pripada hotel, koji jedinicu lokalne samouprave, a koji dio ide u vlasništvo RH. Dakle po ovom Zakon sve ono što nije procijenjeno, osim onih dijelova gdje su oni napravili neki sadržaj koji je u funkciji hotela, ide u vlasništvo jedinice lokalne samouprave. Da je pretvorba napravljena kako treba sada ove situacije ne bi bilo.

Radi o vrlo velikim troškovima sporova i dobro je da o tome odluči ovo Vijeće.

Grad vodi dva spora i to sa tvrtkom Coning d.d.koji je u stečaju i tvrtkom Esco Energy d.o.o. koji su u najmu hotela i oni su prvi založni vjerovnici i zainteresirani su za kupnju hotela i to žele na dražbi kupiti. Oni su zatražili status „umješača“ u tom predmetu što im je sud odbio, ali će im to sud tretirati kao „prigovor treće osobe“ što znači da im se može omogućiti da svoje pravo ostvaruju u zaštitnoj parnici. Problem je i u tome da nitko ne može kontrolirati tko će se javiti na javnoj dražbi, koja se vrši elektronskim putem, i tko će putem dražbe kupiti hotel. To može biti bilo tko. Njima nitko tone može garantirati daće stvarno kupiti hotel bez obzira što su rekli da su zainteresirani za njegovu kupnju.

Što se tiče Coninga gotovo svaki dan dobivam neke papire. Tako sam pred par dana dobila od suda da se odbacuje žalba Coninga kao nepravovremena, na što su se oni žalili. Da li je ona nepravovremen ili ne to može utvrditi samo sud.

Što se tiče samog predmeta suprotna strana se poziva na to da su kao založni vjerovnici vjerovali u zemljišne knjige i upisali svoje založno pravo. Pošto je to bila nekretnina koja je nekada bila društveno vlasništvo sve do prosinca 2015.godine bila je na snazi suspenzija načela povjerenja u zemljišne knjige. Dakle sve ono što je pisalo u zemljišnoj knjizi nije značilo ništa. Od tada to načelo više ne vrijedi. Oni se pozivaju na to načelo no tone znači da kada se otvori zemljišna knjiga i kada se vidi da je upisan Coning da budućeg kupca štiti to načelo. Načelo povjerenja u zemljišne knjige znači slijedeće: kada se kupuje mora se otići na teren i vidjeti što kupuješ i da nemaš razloga posumljiti da je to vlasništvo onog od kojeg nešto kupuješ. Ja sam već tri puta bila na terenu kod hotela „Pagus“ i nikako po ničemu ne mogu sa sigurnošću vidjeti da je to parking od hotela. Prvo taj prostor zagrađen, odnosno nema rampu. Drugo tuda prolazi nogostup koji je sastavni do javne mreže odnosno ceste, a tu je i postavljena javna rasvjeta. Moja frustracija u ovom predmetu je jako velika jer vam kao odvjetnica sa sigurnošću ne mogu reći da ćemo ovaj predmet dobiti iz razloga što ne znam kako će sud tumačiti pojedina načela odnosno zakone.

Moram napomenuti da su unazad par dana, od dana kada sam bila pogledat taj parking, po fasadi hotela postavljene pločice sa oznakom parkinga i odvožnjom vozila. Kako su one postavljene na zgradu hotela ne možemo ih tužiti jer nisu postavljene na javnoj površini. Dakle nema smetanja javnog dobra tj. nisam mogla zatražiti posjedovnu zaštitu jer se tu radi o javnom dobru.

Nadalje stalno se govorilo da je Grad sa Coningom nešto prebijao za parking a vezano uz plaćanje komunalnog doprinosa. Odvjetnica Esco energy mi je rekla da imaju građevinsku dozvolu za parking no kada smo to išli provjeriti utvrdili smo da oni imaju samo odobrenje za uređenje parkinga, a ne građevinsku dozvolu, a ka što znamo građevinsku dozvolu dobiva samo vlasnik. Sam parking je izgrađen još 1986.godine. Uspjeli smo pronaći Sporazum između Grada Paga i Coninga od prije mnogo godina, a odnosi se na prvu fazu gradnje, a koji kaže slijedeće: da Coning neće platiti komunalni doprinos Gradu Pagu nego će za to urediti okoliš tj. zelenilo. Dakle, neće se valjda Grad Pag odreći komunalnog doprinosa da bi oni sami sebi uredili parking. To nema logike.

Ante Fabijanić - Gradska tvrtka PAG II temeljem ugovora sa Gradom i dan danas uređuje svu tu zelenu površinu. Pa ne bi valjda Grad Pag plaćao za uređenje tuđe površine.

Davor Fabijanić - tamo je nekada bilo more koje se godinama nasipavalo. Tamo je bilo nogometno igralište, čak je i Grad tu površinu iznajmljivao za luna park i sl. Prilikom izgradnje hotela Coning, bilo je dogovoreno da će oni urediti novo nogometno igralište što nije napravljeno. Nadalje jedno vrijeme je ispod hotela, dok se gradio hotel Maridijan, uz plažu išao nesmetano sav promet. I danas je tu otvorena šetnica. Koliko ja znam porezi su plaćeni samo za površinu zgrade hotela. Zašto je postupak bio obustavljen, tko je bio aljkav i kada se to dogodilo.

Sanja Perković - Nažalost moj kolega Bičanić je to vodio. Pet puta ga se pozivalo da nadopuni dokumentaciju što nije učinio i oni su to odbili. Upravni odjel za prostorno planiranje, komunalne poslove i zaštitu okoliša Zadarske županije odbio je zahtjev Grada Paga 2.12.2019. godine uz obrazloženje: nisu ispunjeni uvjeti za pokretanje ponovnog postupka po Zakonu o neprocijenjenom građevinskom zemljištu zato što da Grad Pag od 2012. pa do donošenja rješenja 2019.godine nije dostavio i u rješenju navode što se sve nije dostavilo. Coning i Esco energy se u svojim žalbama pozivaju na ovo rješenje s obrazloženjem da mi na to više nemamo prava zato što nam je to pravomoćno odbijeno. U zakonu ne stoji tako. U zakonu stoji da se na to nema pravo samo kada se taj postupak vodio na zahtjev trgovačkog društva. Ovaj zahtjev se vodio na zahtjev jedinice lokalne samouprave. Također se oni pozivaju na nadležnost suda dali u Pagu ili dr. Ja sam išla tamo gdje će mi to najprije proći jer inače ne bih uspjela spriječiti javnu dražbu. Ono na što oni idu je da je već postupak pravomoćno obustavljen no oni to krivo tumače. Njima je u stečajnoj masi još ostao samo taj hotel i o ni žele što prije prodati taj hotel te stoga idu na tu zaštitu povjerenja iz zemljišne knjige tj. upisa založnog vjerovnika. Pokušali smo se dogovoriti no to nije uspjelo jer su oni i dalje ostajali pri tvrdnji da je to njihovo vlasništvo. Znači nagodbe nema. Još nije niti definirano pomorsko dobro. Njih zakon štiti u dijelovima gdje su im čvrsti objekti i gdje su sadržaji koji služe namjeni hotela. Svi ostali dijelovi terena su zapravo vaši.

Davor Fabijanić – Kroz taj dio parkinga ide visokotlačna cijev, elektro cijev, a tu je i išao preko ceste do mora oborinski kanal kojeg su oni blokirali.

Ana Kuković Borgelott- tu prolazi i nogostup.

Sanja Perković -Po Zakonu o cestama nedjeljivi dio ceste je i nogostupa.

Ana Šupraha - Temeljem Zakona o komunalnom gospodarstvu parking bi bio naš obzirom da nije ograđen i to spada u komunalnu infrastrukturu. Taj zakon propisuje način upisa komunalne infrastrukture u vlasništvo jedinica lokalne samouprave.

Sanja Perković – zakoni su jasni no problem je što naše zakone sudci imaju pravo tumačiti ovisno o svom nahođenju. Tome treba doći kraj. Dok mi imamo tumačenja zakona mi nemamo pravnu sigurnost. U postupku pretvorbe Coning. Tada se to radilo na način bi oni to upisali u temeljni kapital i tako se upisivalo bez provjere kvadrature, bez provjere na terenu ili predočenje elaborata o pretvorbi. Njih je zemljišno knjižni sud upisao na kompletnu kvadraturu tj. 12 790.

Davor Fabijanić – Da li smo mi provjeravali koliko je tada Coning platio preže odnosno na koju površinu?

Sanja Perković – Ne , ali to u ovom slučaju nije bitno jer se pravo vlasništva stječe na drugi način. To može biti samo jedan od dokaza u ovom postupku. Oni su u postupku pretvorbe upisani na 2790 m². Tada su sudovi vidjeli što se događa te se prilikom upisa počela provjeravati kvadratura. Jedan dio sudova je tražio elaborate o procjeni no mnogi nisu. Zbog toga ste vi kao Grad neke sporove izgubili, a u nekim sporovima su dijelom krivi i neki od odvjetnika koji su zastupali Grad.

Davor Fabijanić – Što je sa nerazvrstanim cestama.

Ana Šupraha – prilikom proglašenja nerazvrstane ceste geodet izlazi na teren i obilježava trasu ceste u granicama ceste. Ovdje imamo slučaj da imamo cestu, pa parking, pa nogostup, pa zidić pa opet parking.

Sanja Perković – ne govorim o parkingu između zidića i hotela Pagus. To je ono o čemu sam govorila a to je stanje na terenu. Tu ipak postoji ogradni zid iako ne postoji rampa. hotela prije nego se razriješi pitanje vlasništva. Po meni je taj dio parkinga vlasništvo hotela Pagus.

Ana Šupraha – ja mislim da je tema oba parkinga. Oba su neograđena i svatko se na njih može parkirati. To su parkirališta otvorenog tipa. Tamo se svi parkiramo bez problema. Nikad nas se u tome nije onemogućavalo. U slučaju da se ide u spor onda ne treba olako odbaciti i taj dio parkirališta. Mi imamo u gradu parkirališta otvorenog tipa koja su ograđena zidićima. Činjenica je da je pretvorbom samo obuhvaćena zgrada hotela ne i parking. Koliko vidim Grad tu vodi dva spora. Jedan je utvrđivanje izdvajanje čestice odnosno utvrđivanje vlasništva, a drugo je ta privremena mjera da se ne dogodi prodaja hotela prije nego se razriješi pitanje vlasništva. Da li u odnosu na založne vjerovnike da li je moguće da mi zatražimo obustavu ovaj drugi postupak dok se ne riješi pitanje vlasništva.

Sanja Perković – sada je specifična situacija jer se za hotel Pagus vodi stečajni postupak. Privremena mjera je zavedena u zemljišne knjige no može se dogoditi da ju sud po njihovoj žalbi odbije iz razloga što stečaj i prodaju određuje sud, ali je nisam mogla ići prethodnom mjerom protiv suda već protiv Coninga. Ja sam u prethodnoj mjeri zatražila slijedeće:

- zabranjuje se Coningu d.d.d zastupanom po stečajnom upravitelju raspolagati i otuđiti nekretninu,
- zabilježba otuđenja ove nekretnine provesti će se u zemljišnim knjigama (odmah je išla zabilježba u zemljišne knjige)

- ova privremena mjera ostaje na snazi do donošenja pravomoćnog rješenja nadležnom ministarstvu državne imovine RH sukladno članku 8. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu kojim rješenjem se utvrđuje turističko zemljište (navodim zemljišta) nastalo parcelacijom dijela matične čestice koje zemljište predstavlja predmet vlasništva predlagatelja osiguranja kao jedinice lokalne samouprave.

Ana Šupraha – Da li bi u tom postupku i Grad mogao biti tretiran kao zainteresirana treća osoba tj. umješak.

Sanja Perković - ne može se biti treća osoba i predlagač istovremeno. Prigovor treće osobe nije po osnovi mi bi to vjerojatno kupili jer bismo to svako od nas mogao napraviti već je to prihvaćeno od njihove strane zato što su oni tu založni vjerovnici i potencijalni kupci. Ako sud odbaci našu privremenu mjeru zabrane prodaje oni će to isti tren prodati.

Ana Šupraha - od čega će se onda Grad namiriti u ovom prvom postupku jer to ne može od novog vlasnika.

Sanja Perković -to je sada veliko pitanje tj. da li ići u taj postupak za odvajanje. Stoga smo mi čekali no oni to nisu pokrenuli što je bilo za očekivat. Ne bih i ja da sam na njihovom mjestu. Niti ne smijemo dok nam se oni pismeno ne očituju.

Ana Šupraha - ta cesta koja ide između hotela Pagus i škole nije nerazvrstana cesta. Ona ima oznaku L – dakle ona je Županijska cesta. Ja bih tu rađe išla u postupak komunalne infrastrukture nego na postupak nerazvrstane ceste jer će biti jednostavnije to provesti. Ona je nekada postala županijska cesta jer je vjerojatno tada bilo u interesu Grada, zbog nekog drugog postupka vjerojatno prilikom planiranja trajektnog pristaništa u Zatonu, da to tako bude. Interesi se tokom godina mijenjaju. Tako nam je ta cesta bila problem i kod izgradnje hotela na Kotici.

Vesna Fabijanić – Koliko vidim na nama vijećnicima je da danas na temelju svega iznijetog, iako mnoge pravne stvari nisam uspjela u potpunosti sve razumjeti jer je to prestručna pravna problematika, je da odlučimo da li će Grad ići u nastavak ovog postupka ili ne.

Ana Šupraha - Zato vas je i odvjetnica izvijestila o tijeku postupka koji Grad vodi u ovim predmetima i što pravno znači. Odvjetnica suštinski smatra da je Grad Pag vlasnik no međutim da zbog proteka vremena ne može garantirati da ćemo taj spor dobiti a da će oni proizvesti određene troškove koji nisu mali.

Sanja Perković – Možda treba još pokušati to evidentirati kao komunalnu infrastrukturu.

Ante Fabijanić – Činjenica je da oni žele dignuti još jedan kat na hotelu i zato im treba parking. Oni ne moraju biti vlasnici parkinga te sam im rekao da im Grad Pag može biti partner na način da mogu od Grada iznajmiti parking. Smatram da je parking naše vlasništvo.

Sanja Perković – Može se dogoditi da sud ukine privremenu mjeru ili da rješavanje ovog spora uputi na sud npr. u Varaždinu, može se dogoditi da i stečajni sudac donese određene odluke. Može se dogoditi da netko presudi da je suspenzija za zemljišne knjige prestala 2015.godine i da su to oni kupili od stečajnog upravitelja što je po meni krivo ali se može dogoditi. Postoji i mogućnost nagodbe.

Ante Fabijanić – ukoliko dođe do nagodbe ja ću o tome obavijestiti ovo Vijeće.

Nakon rasprave predsjednica Vijeća Jasna Magaš dala je na glasanje prijedlog o nastavku tijeka postupka vezano uz parkiralište uz hotel Pagus te nakon prebrojavanja glasova konstatirala da je sa 7 glasova „za“ (jednoglasno) donijeta

ODLUKA
o nastavku postupka vezano za parkiralište uz hotel „Pagus“

Rad sjednice je završen u 11,10 sati.

KLASA: 026-02/21-01/11
URBROJ: 2198/24-05/01-21-2
Pag, 29. srpnja 2021.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAGA

Zapisničar
Iris Omazić

Pročelnica
Ureda Grada
Sanja Bukša Kustić

Predsjednica
Gradskog vijeća
Jasna Magaš