

**ODVJETNIČKI URED  
ANA LOVRINČEVIĆ ŠELAMOV**

21 000 Split, Starčevićeva 24  
mob. 091/764-6797, 095/209-8659  
tel. 021/318-027(056); fax. 021/318-023  
e-mail: odvj.lovrinevic.selmanov@gmail.com

**Posl. broj: Ovr-444/2019**

**OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ  
STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM**

**Ovrhovoditelj:** GARDEN MAKSIMIR d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 25738979611,  
Radnička cesta 45, 10000 Zagreb, zastupano po punomoćnicima  
Dražanu Crnkoviću i Alenu Pešušiću, odvjetnicima iz  
zajedničkog odvjetničkog ureda iz Zagreba

**Ovršenik:** Vinko Mihaljević, OIB: 72302320657, Fra Bartola Kašića 44 C, 21320 Brela  
zastupan po punomoćnici Ani Lovrinčević Šelmanov,  
odvjetnici u Splitu, Starčevićeva 24

---

**PODNEŠAK OVRŠENIKA**

U skladu sa zaključkom naslovnog suda posl. broj: Ovr-444/2019 od 18.05.2022. godine, ovršenik se očituje kako slijedi:

**1.** Na zaprimljeni nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za geodeziju Gorana Kukavice od 05.05.2022. godine ovršenik nema primjedbe.

**2.** Na zaprimljeni nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mate Tonkovića od 17.05.2022. godine ovršenik ima sljedeće primjedbe:

**2.1.** Elaboratom procjene tržišne vrijednosti nekretnine procijenjena je tržišna vrijednost 1/3 suvlasničkog dijela čest.zem. 828/17 K.O. Brela, u naravi građevna parcela površine 401 m<sup>2</sup> (u građevinskom području naselja GP-6 Soline – izgrađeni dio, pretežito mješovite namjene) na iznos od 43.308,00 kn.

Podatak je utvrđen množenjem prosječne cijene kvadrata od 381,00 EUR (poredbeni podaci iz zbirke e-Nekretnine od 31.05.2017., 15.03.2019. i 04.10.2021.) sa površinom nekretnine od 401 m<sup>2</sup> i **korekcijskim faktorom od 0,85** koji je vještak u napomeni obrazložio činjenicom „nepovoljnog oblika parcele (širina je na južnom dijelu svega 8,40 m) te je zbog toga upitno kakav se objekat može postaviti na takvoj parceli, a da bude sukladno prostorno-planskim uvjetima“.

Prvenstveno se ističe da je iz poredbenih cijena razvidno da je cijena građevinske parcele bila najviša u 2021. godini (na dan 04.10.2021. 3.744,10 kn).

Odredbe članka 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 79/2014) propisuju:

(1) Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

(2) Ako ovlašteni sudski vještak ili ovlašteni sudski procjenitelj **raspolaze dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja** od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1. ovoga članka, starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Vještak u svom elaboratu uopće nije obrazložio zašto je koristio starije podatke – ugovore iz zbirke e-Nekretnine iz 2017. i 2019. godine, odnosno je li raspolagao dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz 2021. godine (kada je vrijednost cijene 1 m<sup>2</sup> bila najviša).

Nadalje, ovršenik prigovara i korištenom korekcijskom faktoru od 0,85, budući da je faktor lokacije i prometne povezanosti odličan, kao i faktori ponude i potražnje, faktor razvojne mogućnosti i faktor usklađenosti nekretnine, dok je eventualno nizak faktor veličine i oblika parcele.

**2.2.** Elaboratom procjene tržišne vrijednosti nekretnine procijenjena je tržišna vrijednost 5/24 suvlasničkog dijela čest.zem. 828/16 K.O. Brela, u naravi stambena zgrada u Brelima, anagrafske oznake Fra Bartola Kašića 44 C, katnosti Su+Pr+2 kata (ili Pr+3 kata), ukupne korisne površine 464 m<sup>2</sup>, sa 4 (četiri) stana od kojih je stan u prizemlju potpuno dovršen i uporabljiv, dok su ostali stanovi u fazi završnih radova (visoki roh-bau), na iznos od 156.600,00 kn.

Podatak je utvrđen množenjem prosječne cijene kvadrata od 2.160,00 EUR (poredbeni podaci iz zbirke e-Nekretnine od 26.07.2018., 23.08.2021. i 13.10.2018.) sa neto korisnom površinom od 464 m<sup>2</sup> i korekcijskim faktorom od 0,75 koji je vještak u napomeni obrazložio činjenicom da se radi o potpuno završenoj građevini sa ishođenom uporabnom dozvolom i provedenim etažiranjem.

Prvenstveno se ističe da je ovršenik jasno rekao sudu i vještaku na očevidu održanom dana 25.02.2022. godine da **ovršenik na ime svog suvlasničkog dijela od 5/24 koristi (živi) u stanu u prizemlju zgrade.**

Temeljem odredbe članka 42. stavak 1. ZV-a, svim suvlasnicima pripada pravo na suposjed stvari, ali **oni mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i/ili izvršavanje svih ili nekih vlasničkih ovlasti glede nje**, koja odluka predstavlja posao redovite uprave (članak 42. stavak 2. ZV-a, odluka se donosi većinom glasova – suvlasničkih udjela).

Temeljem naprijed navedene zakonske odredbe i recentne sudske prakse, sporazum suvlasnika o podjeli posjeda stvari koja je u suvlasništvu ne mora biti zaključen u pisanoj formi.

Suvlasnici čest.zem. 828/16 K.O. Brela postigli su usmeni sporazum o podjeli posjeda stvari u suvlasništvu na način da suvlasnik Mihaljević Vinko na ime 5/24 suvlasničkog dijela ima pravo isključivog korištenja i posjeda stana u prizemlju zgrade, zatim da suvlasnici Kočila Zvonko i Sić Kočila Helena na ime svog suvlasničkog dijela koji u zbroju daje 6/24 dijela imaju pravo isključivog korištenja i posjeda stana na 3. katu, a trgovačko društvo CLEUNA d.o.o. na ime svog suvlasničkog dijela od 13/24 ima pravo isključivog korištenja i posjeda nedovršenih stanova na 1. katu i stana na 2. katu.

Pred Trgovačkim sudom u Splitu pod brojem: St-71/2018 u tijeku je stečajni postupak nad dužnikom CLEUNA d.o.o. u stečaju.

Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. broj: Pž-1702/2022-2 od 25.04.2022. godine usvojena je žalba treće osobe Mihaljević Vinka kao osnovana, a u navedenoj žalbi je upravo istican žalbeni razlog da iako čest.zem. 828/16 K.O. Brela nije etažirana, **da je njen posjed između suvlasnika podijeljen i da predmet predaje u posjed nekretnina koje su prodane u stečajnom postupku mogu biti samo stan na 1. katu i stan na 2. katu koji su vlasništvo stečajnog dužnika.**

**Dokaz:** - rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. broj: Pž-1702/2022-2 od 25.04.2022. (izvornik)

**Slijedom navedenog je razvidno da je predmet procjene 5/24 dijela čest.zem. 828/16 K.O. Brela u naravi stan u prizemlju (suterenu) zgrade koji koristi i u kojem živi upravo ovršenik Mihaljević Vinko.**

Posebno se napominje da je sve ove činjenice, koje je sada kao osnovane potvrdio Visoki trgovački sud u svojoj odluci, ovršenik već istaknuo na očevidu održanom dana 25.02.2022., zatim u svom prijedlogu za odgodu ovrhe od 16.03.2022. godine o kojem sud još uvijek nije donio odluku i svom obrazloženom podnesku od 31.03.2022. godine.

Vještak u nalazu nije naveo površinu njegovog stana, pa cijenu uopće nije moguće utvrditi množenjem sa prosiječnom cijenom kvadrata.

U Splitu, 26.05.2022.

Vinko Mihaljević