



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5

Poslovni broj 79 GŽ Ovr-1547/2018-22

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Zagrebu, kao sud drugog stupnja, po sutkinji toga suda Mileni Frankić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari ovrhovoditelja Raiffeisenbank Austrija d.d, Zagreb, Magazinska cesta 69, OIB: 53056966535, kojeg zastupa punomoćnik Josip Goršeta, odvjetnik iz Odvjetničkog društva Glamuzina & Goršeta u Zagrebu protiv ovršenika Arhimont d.o.o. u stečaju, Zagreb, Folnegovićeve 1, OIB: 08788167628, kojeg zastupa stečajni upravitelj Dragutin Romić, iz Čepina, Ulica Papuka 28, OIB: 07423571519, radi ovrhe, odlučujući o žalbi ovršenika protiv rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-591/15-47 od 23. studenog 2017., dana 15. veljače 2021.

riješio je

I. Uvažava se žalba ovršenika Arhimont d.o.o. u stečaju, ukida rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-591/15-47 od 23. studenog 2017. i predmet vraća sudu prvog stupnja na ponovan postupak.

II. O troškovima žalbenog postupka odlučit će se u konačnoj odluci.

Obrazloženje

1. Rješenjem suda prvog stupnja, ispravljenog rješenjem od 6. prosinca 2017. (kupcu)-Raiffeisenbank Austrija d.d. je dosuđena nekretnina поближе navedena pod toč. I.a) izreke rješenja (E-22) za iznos od 733.482,56 kn i nekretnina поближе navedena pod toč. I.b) izreke rješenja (E-492) za iznos od 74.295,12 kn, te je određeno da se ovrhovoditelj oslobađa od polaganja kupovnine (toč. II. izreke). Određeno je da će se predmetne nekretnine predati ovrhovoditelju-kupcu nakon što rješenje o dosudi postane pravomoćno, i to temeljem zaključka o predaji (toč.III. izreke). Određeno je da će nakon pravomoćnosti rješenja zemljišnoknjižni odjel izvršiti upis prava vlasništva na dosuđenim nekretninama u korist kupca i da će se brisati prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom (toč.IV izreke). Konačno, određeno je da će se pisani otpravak rješenja objaviti na oglasnoj ploči suda, i da se smatra da je dostavljen svim osobama kojima se dostavlja zaključak o

prodaji te svim sudionicima na dražbi istekom trećeg dana od dana isticanja na oglasnoj ploči (čl.V. izreke)

2. Protiv navedenog rješenja žali se ovršenik zbog svih žalbenih razloga određenih čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14 i 70/19-dalje: ZPP), koji se primjenjuje sukladno odredbi čl. 21. st.1 . Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17-dalje: OZ), uz prijedlog da se navodi žalbe prihvate kao osnovani, pobijano rješenje ukine, podredno odgodi upis ovrhovoditelja, kao vlasnika predmetnih nekretnina do odluke Trgovačkog suda u predmetu poslovni broj P-1229/09.

3. U odgovoru na žalbu ovrhovoditelj osporava žalbene navode ovršenika, i predlaže žalbu odbiti kao neosnovanu, uz naknadu troška odgovora na žalbu.

4. Žalba ovršenika je osnovana.

5. Prema stanju spisa proizlazi da je zaključkom o prodaji od 14. travnja 2017. određena prodaja predmetnih nekretnina putem elektroničke javne dražbe, da je ovrhovoditelj kao kupac ponudio najveću cijenu, da je ovrhovoditelj-kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje, slijedom čega sud prvog stupnja dosuđuje ovrhovoditelju-kupcu predmetne nekretnine, i primjenom odredbi čl. 103. st.3. i 5., čl. 107. st. 3. i čl. 108. OZ odlučuje kao u izreci rješenja.

6. Ovršenik rješenje o dosudi pobija navodeći u bitnom da su predmetne nekretnine suviše nisko procijenjene, a što je isticao i tijekom postupka, da je procjenu izradilo društvo Raiffeisen Consulting d.o.o., koje je društvo dio grupacije samog ovrhovoditelja, a u čemu sud prvog stupnja nije vidio ništa sporno, da se radi o atraktivnim nekretninama koje se nalaze u samom centru grada Zagreba, što je čak utvrdilo i društvo Raiffeisen Consulting d.o.o., da procjenitelj nije ulazio u stan zbog čega nije bio u mogućnosti dati vjerodostojne podatke o vrijednostima same nekretnine, pa jedinična cijena stana u iznosu od 1.718,25 EUR-a po m², kako je utvrđeno procjenom nije ni približno realna, budući da nekretnine na istoj lokaciji postižu cijenu od preko 2.000 EUR (pa čak i do 2.500,00 EUR) po m². Osim toga, ovršenik osporava osnov i visinu tražbine ovrhovoditelja, tijekom zateznih kamata, metodu obračuna i kamatu stopu.

7. Odluka suda prvog stupnja ne može se, barem za sada prihvatiti.

8. Način utvrđivanja vrijednosti nekretnine propisan je odredbom čl. 92. st. 1. OZ.

9. Prema čl. 92. st. 1. OZ, vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

10. Dakle, sukladno čl. 92. st. 1. OZ, vrijednost nekretnine se utvrđuje na temelju nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja. Navedeni nalaz i mišljenje mora biti obrazložen i izrađen u skladu s propisima koji uređuju materiju procjene nekretnina, a isti mora biti dostavljen i strankama kako bi se o istome izjasnile. Iz odredbe čl. 92. st. 1. OZ proizlazi da se vrijednost nekretnine u načelu, uz iznimke propisane odredbom čl. 92. st. 3. OZ utvrđuje vještačenjem provedenim u ovršnom postupku.

11. U konkretnom slučaju sud prvog stupnja nije vrijednost nekretnina nije utvrdio na temelju nalaza i mišljenja vještaka ili procjenitelja provedenog u ovršnom postupku, kako je to propisano odredbom čl. 92. st. 1. OZ već na temelju procjene-procjemenog elaborata izrađenog od strane društva Raiffeisen Consulting (po vještaku procjenitelju Marku Markoviću), izrađenog po nalogu i za potrebe ovrhovoditelja, koji nema karakter nalaza i mišljenja i s kojom procjenom ovršenik nije bio suglasan, smatrajući procjenu nekretnina prenisko određenom.

12. S obzirom na izneseno, a kako se u ovom postupku ne može utvrditi vrijednost nekretnine na drugi način već slobodnom procjenom utemeljenoj na obrazloženom nalazu i mišljenju kojeg je u tom svojstvu odredio sud prvog stupnja u smislu odredbe čl. 92. st. 1. OZ valjalo je već iz tog razloga, ne ulazeći u osnovanost preostalih žalbenih navoda ovršenika ukinuti pobijano rješenje i vratiti predmet sudu prvog stupnja, primjenom odredbe čl. 380. toč. 3. ZPP u vezi s čl. 21. st. 1. OZ.

13. U nastavku postupka sud je dužan utvrditi vrijednost predmetnih nekretnina na način kako mu to nalaže odredba čl. 92. st. 1. ZPP.

14. O troškovima žalbenog postupka odlučeno je primjenom odredbe čl. 166. st. 3. u vezi s odredbom čl. 21. st. 1. OZ.

15. Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u izreci rješenja.

U Zagrebu 15. veljače 2022.

Sutkinja:
Milena Frankić

Broj zapisa: **eb306-76127**

Kontrolni broj: **092bc-583a6-ee3c3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=MILENA FRANKIĆ, L=ZAGREB, O=ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.