



3 Ovr-1112/17

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U KARLOVCU

Općinski sud u Karlovcu po sucu Josipu Štrucelju, kao sucu pojedincu, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja GGMH Switzerland, Haeblerlin, sa sjedištem u Švicarskoj, 5707 Seengen, Rugelreben 6; zastupan po punomoćnici Dunji Duduković Šegavić, odvjetnici u Ozlju, protiv ovršenika Incrementum d.d. u stečaju, Karlovac, Križanićeva 3, OIB 79976643755, zast. po stečajnom upravitelju Mato Čičak, a isti zast. po punom. Tamari Mušnjak Špišić, odvjetnici u Karlovcu, radi ovrhe nekretnina, dana 9. listopada 2017. godine, donio je slijedeći

ZAKLJUČAK

I.

Utvrđuje se da tržišna vrijednost prava građenja i to:

- kčbr. 2007/16 Mihanovićeva ul. od 2272 m², željeznička pruga Mihanovićeva ulica od 2272 m², upisano u zk. ul. broj 2600 k.o. Karlovac I, gdje je pravo građenja osnovano u korist ovršenika, upisanog pod C15.1; odnosno kao posebno zk. tijelo pravo građenja na kčbr. 2007/16, upisanoj u zk. ul. 2600 k.o. Karlovac I, upisano u zk. ul. broj 2692 k.o. Karlovac I, upisano u cijelosti u korist ovršenika,

- kčbr. 2007/41 Mihanovićeva ulica od 11148 m², gospodarska zgrada Mihanovićeva ulica od 1143 m², dvorište Mihanovićeva ulica od 8613 m², gospodarska zgrada Mihanovićeva ulica od 1392 m², upisanoj u zk. ul. broj 963 k.o. Karlovac I, gdje je pravograđenja u korist ovršenika upisano pod C.17.1; odnosno kao posebno zk. tijelo pravo građenja na kčbr. 2007/41 upisanoj u zk. ul. 963 k.o. Karlovac I, upisano u zk. ul. broj 2690 k.o. Karlovac I, upisano u cijelosti u korist ovršenika,

- kčbr. 2007/42 trafostanica, pet gospodarskih zgrada, spremište i dvorište u Mihanovićevoj ulici od 15853 m², trafostanica 77 m², gospodarska zgrada od 1349 m², gospodarska zgrada od 947 m², gospodarska zgrada od 672 m², gospodarska zgrada od 339 m², spremište od 210 m², gospodarska zgrada od 242 m², dvorište od 12017 m², upisano u zk. ul. broj 962 k.o. Karlovac I, gdje je pravo građenja u korist ovršenika upisano pod C.10.1; odnosno kao posebno zk. tijelo pravo građenja na kčbr. 2007/42, upisano u zk. ul. broj 962 k.o. Karlovac I, upisano u zk. ul. 2691 k.o. Karlovac I, u cijelosti u korist ovršenika iznosi ukupno 30.049.512,64 kune.

II.

Pravo građenja iz točke I. ovog zaključka bit će prodano na drugoj usmenoj javnoj dražbi. (čl. 103 st. 1. i 2. Ovršnog zakona).

Ročište za prodaju održat će se (čl. 97 st. 1 i čl. 98. OZ-a) u zgradi Općinskog suda u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 1, soba 106/1, dana

21. studeni 2017. godine u 8,30 sati

III.

a). Vrijednost prava građenja konačno će se utvrditi na ročištu za prodaju (čl. 95 st. 2 OZ-a).

IV.

Ovaj zaključak bit će objavljen na Oglasnoj ploči Općinskog suda u Karlovcu (čl. 95 st. 3 OZ-a).

V.

Sud ovlašćuje ovrhovoditelja da o svom trošku objavi ovaj zaključak u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno da o zaključku obavijesti osobe koje se bave posredovanjem pri prodaji nekretnina (čl. 95 st. 5 OZ-a).

VI.

Uvjeti prodaje (čl. 98. OZ-a):

1)

Prodaje se pravo građenja i to:

- kčbr. 2007/16 Mihanovićeve ul. od 2272 m², željeznička pruga Mihanovićeve ulica od 2272 m², upisano u zk. ul. broj 2600 k.o. Karlovac I, gdje je pravo građenja osnovano u korist ovršenika, upisanog pod C15.1; odnosno kao posebno zk. tijelo pravo građenja na kčbr. 2007/16, upisanoj u zk. ul. 2600 k.o. Karlovac I, upisano u zk. ul. broj 2692 k.o. Karlovac I, upisano u cijelosti u korist ovršenika,

- kčbr. 2007/41 Mihanovićeve ulica od 11148 m², gospodarska zgrada Mihanovićeve ulica od 1143 m², dvorište Mihanovićeve ulica od 8613 m², gospodarska zgrada Mihanovićeve ulica od 1392 m², upisanoj u zk. ul. broj 963 k.o. Karlovac I, gdje je pravograđenja u korist ovršenika upisano pod C.17.1; odnosno kao posebno zk. tijelo pravo građenja na kčbr. 2007/41 upisanoj u zk. ul. 963 k.o. Karlovac I, upisano u zk. ul. broj 2690 k.o. Karlovac I, upisano u cijelosti u korist ovršenika,

- kčbr. 2007/42 trafostanica, pet gospodarskih zgrada, spremište i dvorište u Mihanovićevoj ulici od 15853 m², trafostanica 77 m², gospodarska zgrada od 1349 m², gospodarska zgrada od 947 m², gospodarska zgrada od 672 m², gospodarska zgrada od 339 m², spremište od 210 m², gospodarska zgrada od 242 m², dvorište od 12017 m², upisano u zk. ul. broj 962 k.o. Karlovac I, gdje je pravo građenja u korist ovršenika upisano pod C.10.1; odnosno kao posebno zk. tijelo pravo građenja na kčbr. 2007/42, upisano u zk. ul. broj 962 k.o. Karlovac I, upisano u zk. ul. 2691 k.o. Karlovac I.

2)

Na pravu građenja koje je predmet prodaje upisana su založna prava u korist Centar banke d.d. Zagreb, Jurišićeva 3, u korist RH Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Karlovac, u korist PBZ d.d. Zagreb, Ul. F. Račkog 6 i u korist ovrhovoditelja GGMH Switzerland, Haeblerlin, sa sjedištem u Švicarskoj, 5707 Seengen, Rugelreben 6.

3)

Utvrđena vrijednost prava građenja iznosi ukupno 30.049.512,64 kuna.

4)

Pravo građenja iz točke VI/1 ovog zaključka ne može se prodati ispod 1/2 (jedne polovine) utvrđene vrijednosti (čl. 102. st. 1 OZ-a). Poreze i pristojbe u svezi prodaje dužan je platiti kupac. (čl. 98. st. 1. t. 5. OZ-a).

5)

Kupac je obvezan položiti kupovninu u roku od 60 dana nakon ročišta za dražbu. Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom. Iz položenog osiguranja namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj prodaji i novoj prodaji (čl. 98. st. 1 t.6. i st. 2 u vezi s čl. 106. st. 2 OZ-a). Ako je na dražbi sudjelovalo više kupaca koji su stavljali ponude za kupnju nekretnine koja je predmet prodaje, sud će nekretninu dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je zato bio određen (čl. 103 st. 6. OZ-a).

6)

Pravo građenja iz točke I. ovog zaključka bit će prodana na drugoj javnoj dražbi.

7)

Određuje se da osobe koje su zainteresirane za kupnju prava građenja mogu razgledati nekretninu dana 20. studeni 2017. g. u 9,00 sati, pa se ovršenik poziva osigurati nesmetano razgledavanje nekretnine. Ako ovršenik ili druge osobe budu spriječavale ili ometale razgledavanje nekretnine sud će odrediti da se ovršenik i te osobe udalje s nekretnine za vrijeme razgledavanja. Rješenje o udaljenju provodi sudski ovršitelj po potrebi uz pomoć policije (čl. 89. OZ).

8)

Kao kupci mogu sudjelovati samo osobe (pravne i fizičke) koje su najkasnije do ročišta za dražbu dale jamčevinu od 10% od vrijednosti nekretnine utvrđene točkom I. ovog zaključka. Jamčevina se uplaćuje na račun ovog suda broj IBAN HR2023900011300000592, poziv na primatelja 1112-17-2, a kupac je potvrdu o prethodnoj uplati osiguranja obvezan predložiti sucu prije nego što sudac pristupi dražbi (čl. 98. st. 1. t. 8. u vezi sa čl. 99. i 103. st. 1 OZ-a).

Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena vratit će se jamčevina odmah nakon zaključenja javne dražbe (čl. 99. st. 4 OZ-a).

Obrazloženje

Sud je vrijednost nekretnina utvrdio temeljem provedenog građevinskog vještačenja na ročištu održanom 5. rujna 2017. godine.

Na temelju čl. 92. st. 1. i čl. 93. OZ-a valjalo je odlučiti kao u izreci ovog zaključka.

Način prodaje određen je u skladu s čl. 97. OZ-a.

Uvjeti prodaje određeni su u skladu s čl. 98. OZ-a.

Ovaj zaključak temelji se na čl. 93. u svezi čl. 95. OZ-a.

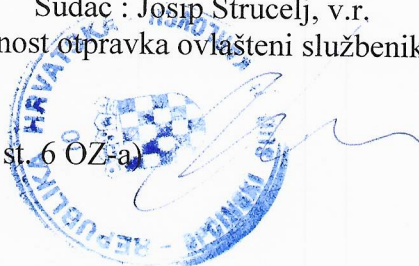
U Karlovcu, 9. listopada 2017. godine

Sudac : Josip Štrucelj, v.r.

Za točnost otpisovao ovlašten službenik

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog zaključka žalba nije dopuštena. (čl. 11 st. 6 OZ-a)



DOSTAVLJENO:

1. Dunja Duduković Šegavić, odvjetnica u Ozlju
2. Tamara Mušnjak Špišić, odvjetnica u Karlovcu
3. Nenad Cetinja, odvjetnik u Zagrebu, Horvaćanska 17a
4. Damir Mikić, Zagreb, Trnjanska cesta 23, steč. upravitelju
5. ODO u Karlovcu
6. PBZ d.d. Zagreb, Ul. F. Račkog 6
7. Porezna uprava, Ispostava Karlovac
8. Oglasna ploča suda
9. Očevidnik HGK

Incrementum može neograničeno dugo uživati pravo građenja uz jedini uvjet da 90 dana prije isteka svakog 17-godišnjeg perioda podnese pisani zahtjev DIP-u za produljenjem prava građenja na novih 17 godina, a da pri tom nije potreban nikakav npr. odgovor, potvrda, odbijanje, očitovanje i sl. od strane DIP-a. U ugovoru ne postoji nikakvo ograničenje u broju podnošenja zahtjeva pa Incrementum pravo građenja može koristiti trajno.

4. Kada i može li nastupiti raskid prava građenja ?

Incrementum, temeljem ugovora sa DIP-om, može raskinuti ugovor u bilo kojem trenutku uz prethodnu obavijest od najmanje 12 mjeseci prije raskinuća ugovora. Dakle, Incrementum može u svako doba svojevolumeno raskinuti ugovor.

Ugovor se još može raskinuti i u slučaju nepoštivanja ugovornih obaveza od strane DIP-a te u slučaju pokretanja stečajnog postupka ili likvidacije DIP-a.

Može li DIP u svako doba raskinuti ugovor ?

DIP može raskinuti ugovor samo u slučaju da Incrementum ne plati ugovorenu mjesečnu naknadu u razdoblju dužem od 9 mjeseci ili zbog kršenja ugovornih obaveza. Dakle, u slučaju da se Incrementum drži odredbi ugovora ne postoji nikakva mogućnost da DIP-a ukine pravo građenja Incrementum-u.

5. Kako procijeniti „vrijednost prava građenja“ u ovom slučaju ?

Kako je pravo građenja u ovom slučaju ugovoreno praktički trajno u korist Incrementum-a, doduše, uz već gore opisani uvjet podnošenja zahtjeva DIP-u, uz pretpostavku da će se Incrementum pridržavati odredbi ugovora, ovo se pravo građenja u kontekstu ovog nalaza može tretirati kao da su zgrade trajno vlasništvo Incrementum-a jer ih isti doista i može koristiti bez vremenskog ograničenja, a kako se zemljište opterećeno pravom građenja uživa vremenski isto kao i zgrade tako je činjenica da će se i ono uživati trajno.

ZAKLJUČAK:

Kako ugovoreno pravo građenja nema nikakav rok razvidno je da će ga Incrementum moći uživati zauvijek i to na isti način kao i da je vlasnik zemljišta tj. DIP, uz uvjet da se drži odredbi ugovora sklopljenih sa DIP-om.

To znači da ćemo utvrđivanjem tržišne vrijednosti predmetnih čestica, ustvari, dobiti vrijednost prava građenja, a što je i zadatak ovog vještačenja.

Napomena: sve predmetne čestice imaju upisane terete raznih vjerovnika što bi kupac trebao uzeti u obzir. Ipak, u svakom je slučaju prvo je potrebno odrediti tržišnu vrijednost zemljišta, a da li će kupac i kako u pregovorima valorizirati činjenicu da zemljište ima terete i hoće li i kako o tome uopće pregovarati sa prodavateljem - nije stvar ove procjene.

4. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNIH ČESTICA

ZAKLJUČAK

Kako smo vrijednost prava građenja izjednačili sa tržišnom vrijednošću predmetnih čestica to znači da u ovom predmetu:

vrijednost prava građenja

za k.č.br. 2007/16, 2007/41 i 2007/42 k.o. Karlovac I, ukupne površine 29.273 m² upisane u zk. ul. 2600, 962 i 963 k.o. Karlovac I

iznosi

= 3.948.687,60 €

(jedinичna cijena: 134,89 €/m²)

ili

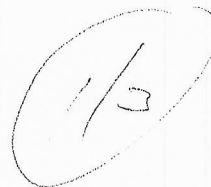
= 30.049.512,64 kn

(jedinичna cijena: 1.026,53 kn/m²)



Pri tečaju:

1€ = 7,61 kn



U Karlovcu, 27. rujna 2013.g.

SUDSKI VJEŠTAK:
Davor Petračić, dipl.ing.građ.
ovlašteni inženjer građevinarstva

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Davor Petračić
dipl.ing.građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva



164 332

32286651