



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**  
 UPRAVA ZA GRAĐANSKO,  
 TRGOVAČKO I UPRAVNO PRAVO

KLASA: UP/II-943-04/18-01/99  
 URBROJ: 514-04-02-01-01/07-22-05

Zagreb, 9. lipnja 2022.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo, OIB: 72910430276, u povodu žalbe RAGUŽ MARINE d.o.o. u stečaju Zagreb, Jeronima Kavanjina 20, OIB: 66189129773, koje zastupa stečajna upraviteljica Ana Šakić, odvjetnica u Zagrebu, izjavljene protiv rješenja Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Službe za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Samobor, KLASA: UP/I-943-04/17-01/38, URBROJ: 238-05/10-18-20 od 19. siječnja 2018., u postupku potpunog izvlaštenja nekretnina u k.o. Rakitje, radi regulacije i uređenja potoka Guštiraj u k.o. Rakitje, na temelju odredbe članka 17. stavka 2. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, broj 74/14, 69/17 i 98/19) i članka 115. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, broj 47/09 i 110/21), donosi slijedeće

### R J E Š E N J E

Poništava se rješenje Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Službe za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Samobor, KLASA: UP/I-943-04/17-01/38, URBROJ: 238-05/10-18-20 od 19. siječnja 2018. i predmet vraća tijelu prvog stupnja na ponovni postupak.

### O b r a z l o ž e n j e

Točkom 1. izreke pobijanog rješenja navedenog u dispozitivu ovog rješenja utvrđen je interes Republike Hrvatske za izgradnju vodnih građevina u skladu s člankom 22. Zakona o vodama („Narodne novine“, broj 153/09, 63/11, 130/11, 56/13 i 14/14). Točkom 2. izreke prihvaćen je prijedlog Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za Gornju Savu, podnesen u korist Republike Hrvatske, za potpuno izvlaštenje nekretnina označenih kao kč.br. 3507/3, livada Jama u površini izvlaštenja od 105 m<sup>2</sup> i kč.br. 3508/2, oranica Jama u površini izvlaštenja od 119 m<sup>2</sup>, obje upisane u zk.ul. 3737 k.o. Rakitje, i kč.br. 3507/2, livada Jama u površini izvlaštenja od 221 m<sup>2</sup> i kč.br. 3508/1, oranica Jama u površini izvlaštenja od 280 m<sup>2</sup>, obje upisane u zk.ul. 3168 k.o. Rakitje, vlasništvo RAGUŽ MARINE d.o.o. Zagreb. Točkom 3. izreke pobijanog rješenja svrhom izvlaštenja utvrđena je regulacija i uređenje potoka Guštiraj. Točkom 4. izreke određeno je da je vlasnik nekretnina dužan omogućiti korisniku izvlaštenja stupanje u posjed izvlaštenih nekretnina danom pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju, ako je do tada vlasniku isplaćena naknada, u protivnom danom isplate naknade. Točkom 5. izreke određena je naknada u ukupnom iznosu od 54.490,00 kn, koju je korisnik izvlaštenja dužan na



xi169IgP3Um72AtBMRDRdw



ime naknade za izvlaštene nekretnine iz točke 2. izreke isplatiti u državni proračun RH, na račun naveden u toj točki izreke, najkasnije u roku od 15 dana od pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Točkom 6. izreke odlučeno je o zateznim zakonskim kamatama tekućima od 30 dana od dana donošenja rješenja pa do isplate. Točkom 7. izreke naloženo je Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, da izvrši upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenim nekretninama unutar roka od sedam godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju. Točkom 8. izreke odlučeno je o zemljišnoknjižnoj provedbi rješenja. Točkom 9. izreke odlučeno je o brisanju založnog prava na izvlaštenim nekretninama, uknjiženog u korist Fonda za razvoj i zapošljavanje, a na temelju brisovnog očitovanja Ministarstva financija – Uprave za upravljanje javnim dugom.

Protiv navedenog rješenja u dijelu pod točkom 5. izreke žalbu u zakonskom roku izjavio je vlasnik izvlaštenih nekretnina tj. društvo RAGUŽ MARINE d.o.o. u stečaju, putem stečajne upraviteljice Ana Šakić, odvjetnice u Zagrebu, zbog bitne povrede odredaba upravnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Žalitelj navodi da je pobijano prvostupanjsko rješenje nerazumljivo te se ne može ispitati, budući da u obrazloženju rješenja uopće nisu navedeni razlozi zbog kojih je prvostupanjsko upravno tijelo naložilo korisniku izvlaštenja da na ime naknade isplati iznos od 54.490,00 kn u Državni proračun umjesto na račun Trgovačkog suda u Zagrebu u korist vlasnika nekretnine, na što je posebno upozorila stečajna upraviteljica svojim podneskom od 28. prosinca 2017., prije donošenja pobijanog rješenja. S obzirom da je u međuvremenu nad vlasnikom izvlaštene nekretnine otvoren stečajni postupak, naknada se u smislu odredbe članka 11. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade mora doznačiti u korist računa Trgovačkog suda pred kojim se vodi stečajni postupak, o čemu je stečajna upraviteljica pravovremeno izvijestila nadležno prvostupanjsko upravno tijelo. Stoga, žalitelj smatra da je, odlučujući kao točki 5. izreke pobijanog rješenja, prvostupanjsko upravno tijelo donijelo nezakonito rješenje. Predlaže tijelu drugog stupnja poništiti prvostupanjsko rješenje u pobijanom dijelu i predmet vratiti na ponovni postupak.

U odgovoru na žalbu korisnik izvlaštenja osporava u cijelosti žalbene navode kao neosnovane te predlaže žalbu odbiti kao neosnovanu.

Žalba je osnovana.

Pregledom spisa predmeta dostavljenih ovom drugostupanjskom tijelu uz žalbu utvrđeno je da je postupak izvlaštenja pokrenut po prijedlogu Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za Gornju Savu od 21. kolovoza 2017., radi potpunog izvlaštenja nekretnina navedenih u točki 2. izreke pobijanog rješenja, u svrhu regulacije i uređenja potoka Guštiraj u k.o. Rakitje. Za provedbu navedenog zahvata u prostoru izdana je pravomoćna lokacijska dozvola Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Sveta Nedelja, KLASA: UP/I-350-05/12-01/30, URBROJ: 238/1-18-06/1-13-27 od 27. kolovoza 2013. te rješenje o produljenju važenja lokacijske dozvole Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Sveta Nedelja, KLASA: UP/I-350-05/15-01/000010, URBROJ: 238/1-18-06/3-15-0002 od 1. rujna 2015.

Uvidom u zemljišnoknjižne izvratke zk.ul. 3168 i 3737 k.o. Rakitje, utvrđeno je da je kao vlasnik predmetnih nekretnina upisano društvo RAGUŽ MARINE d.o.o., J. Kavanjina 20, Zagreb, u 1/1 dijela (ovdje žalitelj), dok iz zemljišnoknjižnog upisa pod brojem Z-16247/2015 od 11. lipnja 2015. proizlazi da je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu St-439/14 od 22. svibnja 2015. zabilježeno rješenje o prodaji nekretnine stečajnog dužnika RAGUŽ MARINE d.o.o. u stečajnom



xi169lgP3Um72AtBMRDRdw



postupku, kao i da je na nekretninama koje su predmetom ovog postupka izvlaštenja pod brojem Z-2599/09 od 10. lipnja 2009. uknjiženo založno pravo za korist Ministarstva financija, pravnog slijednika Fonda za razvoj i zapošljavanje.

Navedena okolnost bitna je iz razloga što je odredbom članka 55. stavka 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade propisano da danom pravomoćnosti rješenja o potpunom izvlaštenju na izvlaštenim nekretninama prestaju hipoteka, služnost i druga stvarna prava. Prema stavku 2. navedenog članka, ako je na izvlaštenoj nekretnini postojala hipoteka, korisnik izvlaštenja dužan je odgovarajući iznos naknade položiti u banci na poseban račun, osim u slučajevima kada je vlasniku nekretnine opterećene hipotekom dana na ime naknade druga nekretnina u kojem slučaju hipoteka prelazi na tu nekretninu. Prema stavku 3., u slučaju iz stavka 2. ovog članka banka će isplatiti naknadu vlasniku nekretnine, odnosno naknadu nositelju stvarnog prava samo na temelju pisanog sporazuma sklopljenog između vlasnika nekretnine i nositelja stvarnog prava na toj nekretnini na kojem je potpise ovjerio javni bilježnik ili na temelju sudske odluke o uređenju imovinskih odnosa o tražbini nositelja stvarnog prava prema prijašnjem vlasniku nekretnine, a koje stvarno pravo je prestalo izvlaštenjem. Prema stavku 4., za sve eventualne sporove nastale iz odredbe stavka 3. ovog članka određuje se stvarna nadležnost općinskog suda prema mjestu gdje se nalazi nekretnina.

Iz podataka spisa predmeta i obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi da je u pravu žalitelj kada tvrdi da je prvostupanjsko tijelo postupilo protivno odredbama mjerodavnog materijalnog zakona kada je od Ministarstva financija, pravnog slijednika bivšeg Fonda za razvoj i zapošljavanje, zatražilo da dostavi broj računa za isplatu naknade radi izvlaštenja te je pobijanom točkom 5. izreke rješenja odredilo naknadu u ukupnom iznosu od 54.490,00 kn, koju je korisnik izvlaštenja dužan isplatiti u državni proračun Republike Hrvatske.

Naime, citiranom odredbom članka 55. stavka 2. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade je propisano da ako je na izvlaštenoj nekretnini postojala hipoteka, korisnik izvlaštenja dužan je odgovarajući iznos naknade položiti u banci na poseban račun, dok je iz podneska žalitelja, zaprimljenog kod prvostupanjskog tijela 2. siječnja 2018., razvidno da je stečajna upraviteljica predložila da se utvrđeni iznos naknade za izvlaštenje uplati na žiro račun sudskog depozita Trgovačkog suda u Zagrebu, sve kako bi se iz tog iznosa namirili troškovi predviđeni Stečajnim zakonom, a potom i tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu isplate.

Odredbom članka 11. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade propisano je da za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

Odredbom članka 46. stavka 1. tog Zakona propisano je da se naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje, u pravilu, davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu, kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu. Stavkom 2. istog članka navedenog Zakona propisano je da se u slučaju ako vlasnik nekretnine ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine. Naknada se utvrđuje kao tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema tom Zakonu, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja (članak 46. stavak 3. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade).



xi169Igp3Um72AtBMRDRdw



Člankom 47. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade tržišna vrijednost nekretnine definirana je kao vrijednost nekretnine koja se izražava sukladno članku 25. stavku 2. tog Zakona. Navedenom odredbom Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade propisano je da se vrijednost nekretnine izražava u novcu na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog 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.

Posebni propisi o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine su Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15), čijim je stupanjem na snagu prestala važiti Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 74/14), a na temelju navedenog Zakona donesen je Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 105/15).

Pregledom pobijanog rješenja i dokumenata spisa predmeta, ovo drugostupanjsko tijelo nalazi da je naknada za izvlaštene nekretnine iz točke 5. izreke pobijanog rješenja utemeljena na nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka građevinske struke Natka Gaberca i vještaka poljoprivredne struke Tomislava Vitkovića, na koji iznos stranke nisu imale primjedbi odnosno suglasile su se s visinom naknade sukladno procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nekretnina.

Ono što je u konkretnom slučaju sporno i prema ocjeni ovog tijela nezakonito jest isplata naknade na račun Državnog proračuna prema zahtjevu založnog vjerovnika, umjesto na posebni račun u smislu članka 55. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade. Osnovano, također, prigovara žalitelj da je prvostupanjsko tijelo u obrazloženju pobijanog rješenja propustilo jasno i argumentirano obrazložiti koje činjenice važne za odluku u pogledu načina isplate naknade za izvlaštenje smatra relevantnima i navesti na čemu zasniva pobijanu točku 5. izreke, odnosno da je propustilo navesti iz kojih razloga nije naložilo korisniku izvlaštenja isplatu naknade na račun sudskog depozita prema zahtjevu stečajne upraviteljice.

Prema odredbi članka 98. stavka 5. Zakona o općem upravnom postupku, obrazloženje upravnog akta sadržava kratko izlaganje zahtjeva stranke, utvrđeno činjenično stanje, razloge koji su bili odlučujući pri ocjeni pojedinih dokaza, razloge zbog kojih nije usvojen koji od zahtjeva stranaka, razloge donošenja zaključaka u tijeku postupka te propise na temelju kojih je riješena upravna stvar. Kad žalba ne odgađa izvršenje rješenja, obrazloženje sadržava i pozivanje na zakon koji to propisuje.

Iz prethodno citirane zakonske odredbe proizlazi da je u tzv. pravnom dijelu obrazloženja, uz navođenje odredaba materijalno-pravnih propisa, prvostupanjsko tijelo dužno izložiti i odgovarajuću interpretaciju tih odredbi u primjeni na utvrđeno činjenično stanje. Naime, nije dovoljno samo formalno pozvati se ili citirati određene propise kao mjerodavne već su nadležna tijela dužna obrazložiti na temelju kojih činjenica i okolnosti su utvrdila da su u okolnostima konkretnog slučaja ispunjene pretpostavke iz tih propisa. Svako drukčije postupanje sprječava stranke u ostvarivanju prava na djelotvornu pravnu zaštitu u njihovoj pravnoj stvari i svodi se na „golo“ pravo. Strankama mora biti jasno zašto one u specifičnim okolnostima njihovog slučaja ispunjavaju ili ne ispunjavaju uvjete za ostvarivanje određenog prava ili interesa.

Budući da bez visine naknade rješenje o izvlaštenju ne može pravno opstojati, jer se nekretnina može izvlástiti samo uz davanje tržišne naknade, navedenom procesnom povredom obuhvaćena je ne samo točka 5. izreke nego je pobijano rješenje u cijelosti nezakonito.





U ponovljenom postupku prvostupanjsko će tijelo postupiti u skladu s primjedbama i uputama ovog drugostupanjskog tijela te će nakon saslušanja stranaka donijeti novu zakonitu odluku o naknadi, pružajući obrazloženjem rješenja odlučnu ocjenu izvedenih dokaza koja je utjecala upravo na odluku kakva je donesena.

Slijedom navedenog, žalbeni navodi ocijenjeni su osnovanima pa je na temelju odredbe članka 117. stavka 2. Zakona o općem upravnom postupku odlučeno kao izreci ovoga rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu, Avenija Dubrovnik 6, Zagreb. Upravni spor se pokreće tužbom koja se podnosi u roku od 30 dana od dostave rješenja stranci koja podnosi tužbu.

Tužba se predaje nadležnom sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

Tijela državne uprave i druga državna tijela, tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koje imaju javne ovlasti, državno odvjetništvo, odvjetnici, javni bilježnici, sudski vještaci, sudski procjenitelji, sudski tumači, stečajni upravitelji i povjerenici tužbu dostavljaju u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



Rješenje se dostavlja:

1. Zagrebačkoj županiji, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za imovinsko-pravne poslove, Trg kralja Tomislava 5, 10430 Samobor, s time da jedan primjerak rješenja uruči:

- Hrvatskim vodama, Vodnogospodarskom odjel za Gornju Savu,  
Zagreb, Ulica Grada Vukovara 271

- Odvjetnici Ani Šakić, Dubovačka 29, Zagreb (za RAGUŽ MARINE d.o.o. u stečaju)

2. Pismohrana



xi169lgP3Um72AtBMRDRdw