



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OPĆU UPRAVU I
IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Zagreb, Sigetje 2

KLASA: UP/I-943-05/22-009/1
URBROJ: 251-04-01/048-22-9
Zagreb, 9. svibnja 2022.

Gradski ured za opću upravu i imovinsko-pravne poslove (OIB: 61817894937), Zagreb, Sigetje 2, rješavajući prijedlog Grada Zagreba, Stručne službe Gradske uprave (OIB: 61817894937), Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, za potpuno izvlaštenje 101/4728 dijela z.k.č.br. 328/1 k.o. Stenjevec, za rekonstrukciju dijela Ulice Karažnik od Ulice Dolec do Ulice Dubravica, na temelju članka 37. stavka 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj: 74/14, 69/17 i 98/19), članka 97. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine broj: 47/09 i 110/21) i članka 10. Odluke o ustrojstvu i djelokrugu gradskih upravnih tijela (Službeni glasnik Grada Zagreba broj: 17/21 i 24/21), donosi sljedeće

RJEŠENJE

1. Interes Republike Hrvatske za građenje, rekonstrukciju i održavanje nerazvrstane ceste utvrđen je člankom 105. stavkom 1. Zakona o cestama (Narodne novine broj: 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19).

2. Prihvaća se prijedlog Grada Zagreba (OIB: 61817894937), te se u njegovu korist, a za rekonstrukciju dijela Ulice Karažnik, od Ulice Dolec do Ulice Dubravica, potpuno izvlašćuje 101/4728 dijela z.k.č.br. 328/1, oranica, ukupne površine 4728 m², upisana u z.k.ul.br. 888 k.o. Stenjevec, odnosno prijavnim listom broj 1 parcelacijskog elaborata Rn 41/2018 k.o. Podsused, novoformirana z.k.č.br. 328/13 k.o. Stenjevec, površine 101 m², koja prema katastru odgovara dijelu k.č.br. 265/1 k.o. Podsused, vlasništvo i korisništvo društva Manduša d.o.o. unutarnja i vanjska trgovina, Zagreb, Prilaz Gjure Deželića br. 37 (sada Manduša d.o.o. u stečaju, Zagreb, Karažnik 13), s time da je u teretovnici pod C 1.1. upisano založno pravo u korist Erste&Steiermarkische bank d.d. (OIB: 23057039320), Rijeka, Jadranski trg 3/A, kao osiguranje njihove tražbine u iznosu od 1.500.000,00 eura (slovima: jedanmili-junpetstotinatisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju kreditora uvećano za sve ugovorene kamate, provizije, naknade i troškove.

3. Utvrđuje se naknada za potpuno izvlaštenje nekretnine iz točke 2. izreke ovog rješenja u ukupnom iznosu od 113.504,14 kune (slovima: jednastotinatrina-esttisućapetstotinačetirikunečetnaestlipa).

4. Grad Zagreb (OIB:61817894937), kao korisnik izvlaštenja, dužan je u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja, položiti na poseban račun u banci

naknadu u ukupnom iznosu od 113.504,14 kune (slovima: jednastotinatrinaesttisućapetstotinačetirikunečetnaestlipa), s tim da zakonska zatezna kamata teče od 30 dana od dana donošenja ovog rješenja do polaganja naknade na poseban račun.

5. Banka će isplatiti naknadu vlasniku nekretnine, odnosno 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.

6. Izvlaštenik je dužan predati korisniku izvlaštenja posjed izvlaštene nekretnine iz točke 2. izreke, danom pravomoćnosti ovog rješenja, ako je do tada korisnik izvlaštenja položio naknadu iz točke 3. izreke na poseban račun u banci, a u protivnom danom polaganja naknade na poseban račun.

7. Danom pravomoćnosti ovog rješenja prestaje založno pravo upisano na nekretnini iz točke 2. izreke ovog rješenja, pod brojem Z-59536/07 za korist Erste&Steiermarkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3/A.

8. Na temelju ovog pravomoćnog rješenja i dokaza o tome da je naknada iz točke 3. isplaćena, na prijedlog Grada Zagreba ili prijašnjeg vlasnika, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu, izvršit će uknjižbu prava vlasništva na zemljištu iz točke 2. izreke ovog rješenja u korist Grada Zagreba.

9. Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu, upis zabilježbe zabrane raspolaganja izvlaštenom nekretninom iz točke 2. izreke, unutar roka od 7 godina od dana pravomoćnosti rješenja o izvlaštenju.

10. Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu, da po pravomoćnosti ovog rješenja, izvrši brisanje zabilježbe pokrenutog postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama Z-6551/2022 i brisanje upisa založnog prava.

11. Troškove postupka snosi Grad Zagreb.

O b r a z l o ž e n j e

Grad Zagreb, zastupan po Uredu za zastupanje, danas Stručna služba Gradske uprave, podnio je ovom tijelu, dana 8. studenoga 2021., prijedlog za potpuno izvlaštenje 101/4728 dijela z.k.č.br. 328/1 k.o. Stenjevec, radi rekonstrukcije dijela Ulice Karažnik, od Ulice Dolec do Ulice Dubravica, sukladno odredbama Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj: 74/14, 69/17 i 98/19 – u daljnjem tekstu Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade).

Uz prijedlog je, sukladno odredbama članka 30. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, priložena propisana dokumentacija.

Sukladno članku 33. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, prijedlog za izvlaštenje z.k.č.br. 328/1 k.o. Stenjevec, po službenoj dužnosti dostavljen je

nadležnom sudu radi zabilježbe postupka izvlaštenja u zemljišnim knjigama, koji postupak je zabilježen pod Z-6551/2022.

U dokaznom postupku utvrđeno je sljedeće:

- da se Ulica Karažnik, prema članku 98. Zakona o cestama (Narodne novine broj: 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19), smatra nerazvrstanom cestom jer nije obuhvaćena Odlukom o razvrstavanju javnih cesta (Narodne novine broj: 17/20), a da je interes Republike Hrvatske za izgradnju nerazvrstanih cesta utvrđen člankom 105. stavkom 1. Zakona o cestama, dok ovlaštenje Grada Zagreba za podnošenje prijedloga za izvlaštenje nekretnine radi građenja, rekonstrukcije i održavanja nerazvrstane ceste, proizlazi iz članka 105. stavka 4. istog Zakona, kojim je propisano da takav prijedlog podnosi jedinica lokalne samouprave;

- da je za rekonstrukciju dijela Ulice Karažnik, od Ulice Dolec do Ulice Dubravica, Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, izdao lokacijsku dozvolu broj: 138/2017, pod KLASOM: UP/I-350-05/16-001/149, URBROJ: 251-13-21-1/002-17-4 od 5. listopada 2017., važenje koje je produženo rješenjem istog Ureda, KLASA: UP/I-350-05/19-01/402, URBROJ: 251-13-21-1/002-20-2 od 26. ožujka 2020. Sukladno članku 150. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) predmetna lokacijska dozvola vrijedi i nadalje jer su postupci izvlaštenja za pojedine nekretnine obuhvaćene lokacijskom dozvolom pokrenuti prije isteka njezinog važenja;

- da je u skladu s lokacijskom dozvolom broj 138/2017 izrađen parcelacijski elaborat R.N. broj: 41/2018, k.o. Podsused, prema kojem u obuhvat izgradnje predmetne prometnice ulazi i 101/4728 dijela z.k.č.br. 328/1 k.o. Stenjevec, odnosno novoformirana z.k.č.br. 328/13 k.o. Stenjevec, površine 101 m²;

- da je uvidom u z.k.ul.br. 888 k.o. Stenjevec, utvrđeno da je u isti upisana z.k.č.br. 328/1, oranica površine 4728 m², vlasništvo društva Manduša d.o.o. unutarnja i vanjska trgovina, Zagreb, Prilaz Gjуре Deželića br. 37 (prema izvatku iz sudskog registra, sada na adresi, Zagreb, Karažnik 13), nad kojim je otvoren stečajni postupak temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Posl.br. ST-4711/16-40 od 9. listopada 2018. (zabilježba Z-53749/2018), dok je u listu C navedenog uloška pod brojem Z-59536/07 upisano založno pravo na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju, br. ES 942/07-1 od 17. rujna 2017., javnobilježnički solemniziranog po Melaniji Duić, pod Posl.br. OV-19960/07 od 17. rujna 2017., u iznosu od 1.500.000,00 eura, za korist Erste&Steiermarkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3/A;

- da z.k.č.br. 328/1 k.o. Stenjevec, prema katastru odgovara k.č.br. 265/1, upisanoj u p.l.br. 2439 k.o. Podsused, korisništvo društva Manduša d.o.o., Zagreb, Prilaz Gjуре Deželića 37 (sada Manduša d.o.o. u stečaju, Zagreb, Karažnik 13);

- da je u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine koji se vodio kod ovog Gradskog ureda pod KLASOM: UP/I-943-04/19-009/26, stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina Sanja Loina Matančević, u procjembenom elaboratu iz listopada 2019., procijenila tržišnu vrijednost 101/4728 dijela z.k.č.br. 328/1 k.o. Stenjevec, ukupne površine 4728 m², s uključenom naknadom za vanjsko uređenje u iznosu od 113.500,00 kuna, odnosno bez uključenje naknade za vanjsko uređenje u iznosu od 89.000,00 kuna, dok je stalni sudski vještak za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta Mario Megla, u nalazu iz listopada 2019., procijenio vrijednost biljnih nasada na predmetnom zemljištu u iznosu od 4,14 kuna;

- da Grad Zagreb ima osigurana sredstva za otkup zemljišta u svrhu rekonstrukcije dijela Ulice Karažnik;
- da je Grad Zagreb, kao korisnik izvlaštenja, sukladno članku 31. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, prethodno s vlasnikom nekretnine označene kao z.k.č.br. 328/1 k.o. Stenjevec, pokušao sporazumno riješiti pitanje stjecanja prava vlasništva na istom.
- vlasnici nekretnine koja je predmetom izvlaštenja upoznati su s člankom 10. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, kojim je propisano da ako se tijekom postupka potpunog izvlaštenja dijela nekretnine utvrdi da vlasnik nema gospodarski interes koristiti preostali dio, na njegov zahtjev izvesti će se i taj dio.

Punomoćnica Grada Zagreba je na usmenoj raspravi održanoj u predmetnom postupku dana 30. ožujka 2022., ostala kod prijedloga za potpuno izvlaštenje 101/4728 dijela z.k.č.br. 328/1 k.o. Stenjevec, za predmetnu nekretninu vlasniku je ponudila iznos naknade od 113.500,00 kuna, koji je u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina procjenjen od strane sudske vještakinje Sanje Loine Matančević i naknadu za biljne kulture na predmetnom zemljištu u iznosu od 4,14 kuna, koji iznos je procjenjen od sudskog vještaka Maria Megle, te predložila donošenje rješenja, tražeći da se naknada isplati na poseban račun.

Stečajna upraviteljica trgovačkog društva Manduša d.o.o. u stečaju, na predmetnoj raspravi suglasila se s prijedlogom za izvlaštenje i naknadama utvrđenim od strane ovlaštenih sudskih vještaka.

Erste&Steiermarkische bank d.d., kao založni vjerovnik, se u podnesku od 28. veljače 2022. i 6. travnja 2022., također suglasila s izvlaštenjem 101/4728 dijela z.k.č.br. 328/1 k.o. Stenjevec, uz uvjet da se naknada za izvlaštenu nekretninu isplati Erste&Steiermarkische bank d.d. i društvu Manduša d.o.o. u stečaju, na temelju njihovog pisanog sporazuma ovjerenog od javnog bilježnika.

Prijedlog Grada Zagreba je osnovan.

Člankom 35. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade propisano je da se o prijedlogu za izvlaštenje odlučuje nakon obavljenog očevida, provedene usmene rasprave i izvođenja dokaza radi utvrđivanja činjenica i okolnosti potrebnih za određivanje naknade.

Prema odredbi članka 46. stavak 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se u novcu u visini tržišne vrijednosti 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, dok je stavkom 2. istog članka propisano da se iznimno naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu, kojom se prijašnjem vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu, kada korisnik izvlaštenja s takvom nekretninom raspolaže.

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

nekretnine, a člankom 25. stavkom 2. istog Zakona propisano je da se vrijednost nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje izražava u novcu na temelju procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja, izrađenog primjenom zakona kojim je uređena procjena vrijednosti nekretnina, kao tržišna vrijednost nekretnine u vrijeme izrade tog elaborata.

Poseban propis kojim je uređen način procjene vrijednosti nekretnina, način prikupljanja podataka i njihova evaluacija te metode za procjenu vrijednosti nekretnina je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 105/15).

Ovo tijelo je prihvatilo procjembene elaborate vještakinje Sanje Loine Matančević i vještaka Maria Megle, za koje smatra da su jasni, potpuni, iscrpno obrazloženi i izrađeni u skladu s pravilima struke i odredbom članka 25. stavka 2. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, te ocijenilo da je na pravilan i zakonit način utvrđena tržišna vrijednost zemljišta označenog kao 101/4728 dijela z.k.č.br. 328/1 k.o. Stenjevec, (новоformirana z.k.č.br. 328/13 k.o. Stenjevec) i vrijednost biljnih nasada na istima, te da su ispunjene pravne pretpostavke iz članaka 29., 30. i 31. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Kako je Grad Zagreb, kao korisnik izvlaštenja, predložio donošenje rješenja o izvlaštenju nekretnine poblje opisane u točki 2. izreke ovog rješenja i prijedlogu priložio sve potrebne isprave, ovo tijelo je, utvrdivši interes za izgradnju nerazvrstane ceste kako je to navedeno u točki 1. izreke, točkom 2. prihvatilo prijedlog za izvlaštenje, određivši točkom 4. izreke polaganje naknade na poseban račun.

Točka 1. izreke ovog rješenja temelji se na odredbi članka 105. stavak 1. Zakona o cestama, dok se točke 2. i 3. temelje na odredbi članaka 37. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Točka 6. izreke ovog rješenja utemeljena je na odredbi članka 40. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Točke 4. 5. 7. 8. 9. i 10., izreke utemeljene su na odredbama članka 37. stavka 2. alineje 9., 10. i 11., te članakna 55. i 56. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Odluka o troškovima (točka 11. izreke) temelji se na odredbi članka 38. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Grad Zagreb oslobođen je plaćanja upravne pristojbe temeljem članka 8. točke 1. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine broj: 115/16).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave, Upravi za građansko, trgovačko i upravno pravo, Zagreb, Ulica grada Vukovara 49, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje ovom upravnom tijelu u pisanom obliku, neposredno ili poštom preporučeno, a može se dostaviti i u obliku elektroničke isprave izrađene sukladno zakonu ili izjaviti usmeno na zapisnik. Stranke

se mogu odreći prava na žalbu od dana primitka djelomičnog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

Žalba se podnosi u onolikom broju primjeraka koliko ima stranaka u postupku i jedan primjerak za ovo tijelo. Prema napomeni iz Tar. br. 3 Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine broj: 92/2021) na žalbu protiv rješenja ovoga javnopravnoga tijela ne plaća se pristojba.



VODITELJICA ODJELA
Lidija Stojaković, dipl. iur.

DOSTAVITI:

1. Grad Zagreb, Stručna služba Gradske uprave, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, (veza KLASA: 701-01/21-045/383) 4x;
2. Odvjetnica Martina Pancer, Zagreb, Trnjanska 59a, (stečajna upraviteljica društva Manduša d.o.o. u stečaju);
3. Erste&Steiermarkische bank d.d., Služba upravljanja lošim plasmanom tvrtki, Zagreb, Ivana Lučića 2;
- 4 Spis, ovdje.