



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO -
PRAVNE POSLOVE
SEKTOR ZA UPRAVNO-PRAVNE POSLOVE
Odjel za naknade i izvlaštenja
Šesti područni odsjek (Susedgrad)
Sigetje 2

KLASA: UP/I-943-05/16-009/11
URBROJ: 251-19-11-7/001-20-40
Zagreb, 3. kolovoza 2020.

Gradski ured za imovinsko-pravne poslove, Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Šesti područni odsjek (Susedgrad), Sigetje 2, postupajući po prijedlogu Grada Zagreba zastupanog po Veroniki Kordić, dipl.iur., djelatnici Ureda za zastupanje, za potpuno izvlaštenje z.k.č.br. 83/4, k.o. Stenjevec, u vlasništvu Senecte plus d.o.o. iz Kutine, Ulica Kneza Trpimira 2A,, temeljem 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), članka 7. Uredbe o unutarnjem ustrojstvu ureda državne uprave u županijama (Narodne novine broj: 84/18) i članka 18.a Odluke o ustrojstvu i djelokrugu gradskih upravnih tijela Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj: 16/09, 22/09, 9/12, 4/13, 6/1, 17/13, 24/13, 21/14, 26/14, 5/15-pročišćeni tekst, 4/16, 23/16, 9/17, 17/17, 19/17, 2/19, 18/19 i 24/19) donosi sljedeće

RJEŠENJE

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

II. Usvaja se prijedlog Grada Zagreba KLASA: 701-01/16-045/84, URBROJ: 251-03-32/25-16-2 od 8. travnja 2016. , te se u ime i za račun Grada Zagreba (OIB:61817894937), u potpunosti izvlašćuje z.k.č.br. 83/4, oranica Savska Opatovina, površine 190 m², upisana u z.k.ul. 1140, k.o. Stenjevec, u zemljišnoknjižnom vlasništvu Senecte plus d.o.o. (OIB: 71060214192) iz Kutine, Ulica Kneza Trpimira 2A, a dijelu k.č.br. 2978/2, oranica, površine 674 m², upisana u p.l. 2357, k.o. Stenjevec, u korištenju društva Coning ecogradnja d.d. iz Varaždina, Augusta Šenoa u vlasništvu Senecte plus d.o.o. u stečaju (OIB: 71060214192) iz Kutine, Ulica Kneza Trpimira 2A, u svrhu izgradnje dijela Ulice Hrvatskih branitelja od Ulice Antuna Šoljana s pripadajućim komunalnim priključcima, u skladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli broj: 142/2012 izdanoj od

Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet pod KLASOM: UP/I-350-05/11-001/793 od 28. ožujka 2012. godine čija je važnost produžena rješenjem istog Ureda KLASA: UP/I-350-03/13-001/873 od 4. veljače 2015. i potvrđenom parcelacijskom elaboratu RN 2324/2016, k.o. Stenjevec.

III. Grad Zagreb (OIB:61817894937) kao korisnik izvlaštenja dužan je, na ime naknade za nekretnine iz točke II. ove izreke, položiti ukupan iznos od 185.000,00 kuna (slovima: jednastotinaosamdesetpettisučakunanulalipa) na poseban transakcijski račun Grada Zagreba pri Zagrebačkoj banci d.d. naziva IZV-z.k.č. 83/4, k.o. Stenjevec, IBAN: HR4023600001300123533, koji iznos će banka isplatiti Senecti plus d.o.o. u stečaju (OIB: 71060214192) iz Kutine, Ulica Kneza Trpimira 2A ili J&T banki (OIB: 38182927268) iz Varaždina, Aleja kralja Zvonimira 1 (ranije Vaba d.d. banka Varaždin OIB: 38182927268), samo na temelju njihovog pisanog sporazuma ovjerenog od javnog bilježnika ili na temelju sudske odluke o uređenju njihovih imovinskih odnosa, u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja zajedno s zakonskom zateznom kamatom, tekućom od 30 dana od dana donošenja rješenja o izvlaštenju do isplate.

IV. Vlasnik nekretnine iz točke II. izreke Senecta plus d.o.o. u stečaju (OIB: 71060214192) dužan je predati korisniku izvlaštenja Gradu Zagrebu posjed izvlaštene nekretnine iz točke II. izreke danom pravomoćnosti ovog rješenja, ako je do tada primio naknadu, a u protivnom danom isplate naknade.

V. Na temelju ovog pravomoćnog rješenja i dokaza o isplaćenoj naknadi, na prijedlog Grada Zagreba ili prijašnjeg vlasnika, Zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu otpisati će nekretninu iz točke II. izreke ovog rješenja iz vlasništva Senecte plus d.o.o. (OIB: 71060214192) iz Kutine, Ulica Kneza Trpimira 2A, sada Senecte plus d.o.o. (OIB: 71060214192) u stečaju i izvršiti upis prava vlasništva na istoj u korist Grada Zagreba (OIB:61817894937), dok će Gradski ured za katastar i geodetske poslove u Zagrebu, Područni ured Susedgrad, na nekretnini iz točke II. izreke ovog rješenja izvršiti promjenu korisnika u katastarskom operatu.

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

VII. Nalaže se Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu, da po pravomoćnosti ovog rješenja, izvrši brisanje založnog prava na nekretnini iz točke II. izreke ovog rješenja u vlasništvu Senecte plus d.o.o. (OIB: 71060214192) iz Kutine, Ulica Kneza Trpimira 2A, sada Senecte plus d.o.o. (OIB: 71060214192) u stečaju, upisanog pod Z-6052/15, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 410.000,00 kuna uz godišnju kamatnu stopu od 5%, promjenjivu, zatezne kamate, naknade i za ostale troškove po kreditu koji mogu nastati iz ugovora o kreditu, za korist Vaba d.d. banka Varaždin (OIB: 38182927268) iz Varaždina, Aleja kralja Zvonimira 1 (sada J&T banka iz Varaždina, (OIB: 38182927268) Varaždin, Aleja kralja Zvonimira 1).

VIII. O troškovima postupka odlučiti će se dopunskim rješenjem.

O b r a z l o ž e n j e

Grad Zagreb zastupan po punomoćnici Veroniki Kordić, djelatnici Ureda za zastupanje, podnio je dana 11. travnja 2016. prijedlog za potpuno izvlaštenje z.k.č.br. 83/4, oranica, Savska Opatovina, površine 190 m², upisane u z.k.ul. 1140, k.o. Stenjevec, kao vlasništvo Senecte plus d.o.o. (OIB: 71060214192) iz Kutine, Ulica Kneza Trpimira 2A, u svrhu izgradnje Ulice Hrvatskih branitelja od Ljubljanske avenije do produžene Ulice Antuna Šoljana s pripadajućim komunalnim instalacijama, sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli broj: 142/2012 izdanoj od Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet pod KLASOM: UP/I-350-05/11-001/793 od 28. ožujka 2012. čija je važnost produžena rješenjem istog Ureda KLASA: UP/I-350-03/13-001/873 od 4. veljače 2015. i potvrđenom parcelacijskom elaboratu RN 2324/2016, k.o. Stenjevec.

Sukladno odredbi članka 30. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj: 74/14), uz prijedlog je dostavljena sljedeća dokumentacija: podatak o interesu Republike Hrvatske za građenje, rekonstrukciju i održavanju nerazvrstane ceste, koji je utvrđen odredbom članka 105. stavka 1. Zakona o cestama (Narodne novine broj: 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19), potvrda o osiguranim sredstvima za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa odnosno izvlaštenje nekretnine, pravomoćna lokacijska dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet KLASA: UP/I-350-05/11-01/793 od 28. ožujka 2012. i rješenje KLASA: UP/I-350-05/13-001/873 od 4. veljače 2015. o produženju važenja prethodno navedene lokacijske dozvole, parcelacijski elaborat RN broj: 2324/2016, k.o. Stenjevec, izvadak iz zemljišne knjige i izvadak iz posjedovnog lista za predmetno zemljište. Naknadno su dostavljeni nalaz i mišljenje građevinskog vještaka iz postupka osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine oznake z.k.č.br. 83/4, k.o. Stenjevec, kao i dokaz o pokušaju sporazumnog rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s ranijim vlasnicima.

Temeljem dokumentacije priložene prijedlogu i provedenog postupka utvrđeno je:

- da je interes Republike Hrvatske za građenje, rekonstrukciju i održavanje nerazvrstanih cesta utvrđen člankom 105. stavak 1. Zakona o cestama (Narodne novine broj: 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19), prema kojem je građenje, rekonstrukcija i održavanje nerazvrstanih cesta od interesa za Republiku Hrvatsku;

- da je Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje izdao lokacijsku dozvolu broj: 142/2012, KLASA: UP/I-350-05/11-001/793, URBROJ: 251-13-21/102-2012-15 od 28. ožujka 2012., za izgradnju dijela Ulice Hrvatskih branitelja od Ljubljanske avenije do produžene Ulice A. Šoljana s pripadajućim komunalnim instalacijama, kojom je obuhvaćeno i zemljište navedeno u točki II. izreke ovog rješenja. Navedena lokacijska dozvola postala je pravomoćna 19. travnja 2012. godine, rješenjem istog Ureda KLASA: UP/I-350-05/2013-001/873, URBROJ: 251-13-21/102-2015-2 od 4. veljače 2015., produženo je važenje lokacijske dozvole od 28.3.2012. do 19. travnja 2016. godine;

- da prijavnim listom broj 2. parcelacijskog elaborata RN 2324/2016, k.o. Stenjevec, izrađenim od GEOPROJEKTA d.o.o. iz Zagreba, V. Ravnice 4, koji je ovjeren od Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove pod KLASOM: 932-06/16-01/72, URBROJ: 251-15-02/2-16-5 od 12. veljače 2016. i potvrđen od Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet pod KLASOM: 350-05/2016-011/74, URBROJ: 251-13-21-1/025-16-2 od 29. veljače 2016., da je izgrađen u skladu s gore citiranom lokacijskom dozvolom, nekretnina oznake z.k.č.br. 83/4, oranica Savska Opatovina, površine 190 m², ulazi u novoformiranu parcelu prometnice oznake z.k.č.br. 81/6, k.o. Stenjevec, ukupne površine 7170 m²;

- da je uvidom u z.k.ul. 1140, k.o. Stenjevec, utvrđeno da je u isti upisana z.k.č.br. 83/4, oranica Savska Opatovina, površine 190 m², u vlasništvu Senecte plus d.o.o. (OIB: 71060214192) iz Kutine, Ulica Kneza Trpimira 2A;

- da je uvidom u navedeni uložak također utvrđeno da je u listu C pod brojem Z-6052/15 temeljem ugovora o dugoročnom kreditu od 10. veljače 2015. godine i povijesnog izvotka iz sudskog registra od 7. listopada 2014. godine, na predmetnu nekretninu uknjiženo založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 410.000,00 kuna uz godišnju kamatnu stopu od 5%, promjenljivu, zatezne kamate, naknade i za ostale troškove po kreditu koji mogu nastati iz ugovora o kreditu, za korist Vaba d.d. banka Varaždin (OIB: 38182927268) iz Varaždina, Aleja kralja Zvonimira broj 1;

- da navedena zemljišnoknjižna čestica odgovara 190/674 dijela k.č.br. 2978/2, oranica Savska Opatovina, površine 674 m², k.o. Stenjevec, u korištenju, prema katastru, društva Coning ecogradnja d.d. iz Varaždina, Šenoina 4-6;

- da je Grad Zagreb osigurao dokaze o stanju i vrijednosti nekretnine za koju je predložio izvlaštenje u odgovarajućem postupku u vidu nalaza i mišljenja sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Brlić d.o.o. iz Zagreba, Dr. Ante Šercera 21, koji je tržišnu vrijednost z.k.č.br. 83/4, k.o. Stenjevec, površine 190 m², procijenio na iznos od 179.000,00 kuna. Na parceli nije bilo elemenata za procjenu poljoprivrednih kultura s obzirom da se u naravi radilo o makadamskom putu;

- da je Grad Zagreb, kao korisnik izvlaštenja, sukladno članku 31. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, pokušao s vlasnikom z.k.č.br. 83/4, k.o. Stenjevec, sporazumno riješiti prava vlasništva o čemu svjedoči poziv upućen Senecti plus d.o.o. od 28. rujna 2016., za koji je povratnica vraćena s naznakom "odselio" iako prema registru Trgovačkog suda u tom trenutku navedena tvrtka nije promijenila svoje sjedište, kao i zapisnik Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, KLASA: 944-09/16-001/36 od 12. listopada 2016., u kojem je predstavnica hipotekarnog vjerovnika izjavila da bi Vaba d.d. banka Varaždin pristala sklopiti ugovor s Gradom Zagrebom i društvom Senecta plus d.o.o. kojem bi dali brisovno očitovanje za teret upisan na z.k.č.br. 83/4, pod brojem Z-6052/15 pod uvjetom da se iznos naknade za nekretninu isplati na račun Vaba d.d. banka Varaždin. Punomoćnica navedenog društva tom prilikom nije priložila valjanu punomoć niti ju je dostavila naknadno u ostavljenom roku. Iz navedenih razloga Grad Zagreb nije uspio sporazumno riješiti stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine, te je pokrenuo postupak izvlaštenja;

- da su sredstva za rješavanje imovinskih odnosa za Ulicu Hrvatskih branitelja osigurana u Programu građenja objekata i uređenja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba za 2016. godinu, točka 5. rješavanje imovinsko-pravnih odnosa: Gradska četvrt Stenjevec, pozicija 95-4213;

- da je s obzirom na protivljenje stranaka nalazu građevinskog vještaka iz postupka osiguranja dokaza, ovo tijelo prethodno saslušavši stranke, zaključkom unesenim u zapisnik ovog tijela KLASA gornja od 22. svibnja 2017., odredilo tvrtku Forb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, Remete 62A, ovlaštenu za sudska vještačenja iz područja graditeljstva, za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta za koje je predloženo izvlaštenje;

- da je prilikom ročišta od 22. svibnja 2017. utvrđeno da ranija Vaba banka d.d. iz Varaždina, koja je upisana kao nositelj stvarnog prava na nekretnini, posluje pod novim nazivom J&T banka d.d. sa sjedištem u Varaždinu Aleja kralja Zvonimira 1 (OIB: 38182927268). Navedeno je utvrđeno temeljem uvida u povijesni izvadak iz sudskog registra i rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu o upisu broj: Tt-16/6064-12 od 2. siječnja 2017. ;

- da je na z.k.č.br. 83/4, k.o. Stenjevec, održan očevid na licu mjesta 14. lipnja 2017., kojom prilikom je geodetski vještak identificirao predmetnu nekretninu a vještak Tihomir Begić iz Forb nekretnina d.o.o., snimio zemljište;

- da su Forb nekretnine d.o.o. dostavile svoj nalaz i mišljenje iz srpnja 2017. kojim je predmetno zemljište procijenjeno u iznosu od 321.135,92 kune. Predmetnim elaboratom z.k.č.br. 83/4, k.o. Stenjevec, opisana je kao neizgrađeno građevinsko zemljište pravilnog oblika trapeza, položenog u smjeru S-J, s odnosom stranica 1:2, u naravi dio koridora planirane ceste. Nekretnina se nalazi u naselju Savska Opatovina, sjeverno od prometnice Zagreb-Ljubljana. Teren je ravan a vještak je ocijenio da zemljište spada u drugu kategoriju zemljišta. U trenutku očevida zemljište je predstavljalo dio makadamskog puta i dio ograđenog gradilišta visoke stambene zgrade. Koristeći poredbenu metodu i uspoređujući obilježja tri usporedne nekretnine i tržišne vrijednosti koje su iste postigle na tržištu 2013. i 2015. godine, vještak je procijenio tržišnu vrijednost u iznosu od 228,40 eura/m², što za površinu od 190 m² iznosi 43.396,75 eura odnosno 321.135,92 kune. Zbog niza primjedbi koji je Grad Zagreb uputio na predmetni elaborat vještak se na iste očitovao na način da je svojim očitovanjem od 3. listopada 2017. istaknuo da je posebnost predmetnog vještačenja u činjenici da je predmetna nekretnina tržena 2015. godine, da je koristio bazu e-nekretnina i da su svi ugovori korišteni u procjeni valjani jer je na iste plaćen porez na promet nekretnina kod nadležne porezne uprave. Na primjedbu da nije naveo osobine zemljišta i urbanih pravila uz primjenu koeficijenta iskoristivosti vještak je odgovorio da s obzirom da se radi o nekretninama čija je vrijednost već utvrđena na tržištu, načelo prethodnog učinka i koeficijent iskoristivosti nemaju nikakav utjecaj i kada ih se stavi u korelaciju rezultat je jednak jedinici. Vještak je također smatrao da starost podatka o vrijednosti nekretnine iz 2013. godine (podatak stariji od četiri godine) zbog čega je Grad prigovorio nalazu, nije od utjecaja i formalne je naravi. Naime, obilježja nekretnine imaju puno veći značaj odnosno težinu kod procjene nego nekretnine čiji podaci potječu iz razdoblja od četiri godine, a druga su im obilježja posve različita. Zbog posebnosti predmetne nekretnine vještak je smatrao potrebnim izvršiti samo

vremensko izjednačenje s danom procjene koji je jednak danu kakvoće, jer su sva druga obilježja ista te nemaju nikakav utjecaj na tržišnu vrijednost. Uz navedeno očitovanje vještak je priložio korekciju elaborata prema kojoj je vrijednost nekretnine procijenjena još više, u iznosu od 237,92 eura/m² odnosno za površinu od 190 m² procijenio je tržišnu vrijednost u iznosu od 45.204,22 eura odnosno 335.000,00 kuna;

- da Grad Zagreb nije prihvatio nalaz i mišljenje Forb nekretnine d.o.o. iz srpnja 2017., dodatno očitovanje i korigirani nalaz koji je vještak dostavio ovom tijelu u listopadu 2017. godine, te je zbog razlike između procjene u postupku osiguranja dokaza i procjene Forb nekretnine d.o.o. iz postupka izvlaštenja zatražio novo vještačenje radi izrade novog nalaza. Senecta plus d.o.o. i J&T banka na nalaz Forb nekretnina d.o.o. nisu imali primjedbi;

- da je, Senecta plus d.o.o. zastupana po direktoru Damiru Pavlišku, na ročištu od 28. lipnja 2018. zatražila da joj se ponudi više opcija za rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u koju ubraja i dodjelu zamjenskog zemljišta na koje bi se prebacio teret hipoteke. Ovo tijelo odobrilo je rok od 30 dana za eventualni dogovor o obliku naknade, ali kako je isti bezuspješno protekao nastavilo je postupak određivanjem očevida u skladu sa ranijim zaključkom od 26. veljače 2018.;

- da je, dana 20. prosinca 2018. održan novi očevid na predmetnom zemljištu uz prisustvo vještaka Ivana Čeovića iz Sesveta, Kašinski odvojak 15. Dana 11. veljače 2019. godine, ovo tijelo zaprimilo je nalaz vještaka Ivana Čeovića kojim je z.k.č.br. 83/4, k.o. Stenjevec, procijenjena u iznosu od 185.000,00 kuna i koji je dostavljen svim strankama u postupku;

- da je hipotekarni vjerovnik obavijestio ovo tijelo da je nad društvom Senecta plus d.o.o. otvoren stečaj kao i da se protivi nalazu vještaka Ivana Čeovića. S obzirom da su i vještak Tihomir Begić i vještak Ivan Čeović koristili identične metode procjene dolazeći do očigledno različitog rezultata, hipotekarni vjerovnik predložio je saslušanje vještaka;

- da je vještak Ivan Čeović svojim nalazom utvrdio da se radi o zemljištu druge kategorije koja se nalazi u II. zoni komunalnog doprinosa. S obzirom da je predmetna nekretnina buduća površina javne namjene vještak je za izradu procjene nekretnine koristio poredbenu metodu. Kao dan vrednovanja određen je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti odnosno dan 9.2.2019. a kao dan kakvoće odredio je trenutak prije stupanja na snagu GUP-a Grada Zagreba iz 1971. godine. Vještak je analizirajući predmetnu nekretninu u danu kakvoće glede stanja prostorno-planske dokumentacije kao i prema prikazu obuhvata nacionalizacije iz 1959. godine, utvrdio da je predmetno zemljište građevinsko, a prema snimku iz 1968. godine, utvrdio da se nalazi u neposrednoj blizini stambenih objekata te je odredio da se radi o zemljištu mješovite namjene, planske oznake M1, bez pristupa javno-prometnoj površini, budući u trenutku kakvoće nisu bile ispunjene sve pretpostavke za izdavanje građevinske dozvole za gradnju na predmetnom zemljištu. Analizirajući izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena te isključujući iz istog visoke i niske cijene nekretnina koje ne odgovaraju obilježjima predmetne nekretnine, vještak je putem međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja procijenio da jedinična cijena predmetnog zemljišta iznosi 974,25 kn/m² (131,44 eura/m²). Navedeni iznos odnosi se na naknadu za gubitak prava vlasništva na predmetnoj parceli jer je vještak bio mišljenja da nema

posljedičnih gubitaka prema članku 52. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj: 78/15) jer ne dolazi do promjene utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve su vlasnici nekretnine koja se izvlašćuje imali koristeći tu nekretninu. Također nema ni posljedičnih dobitaka prema članku 53. spomenutog Zakona, budući da nema povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta (izvlašćuje se cijela parcela). Stoga je vještak zaključio da procijenjena tržišna cijena predmetne nekretnine na dan vrednovanja za površinu od 190 m² iznosi zaokruženo 185.000,00 kuna;

- da je vještak Ivan Čeović dodatno obrazložio svoj nalaz i mišljenje na ročištu održanom 16. srpnja 2019. izjavivši da je procjembeni elaborat izradio sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (Narodne novine broj: 105/2015). Prilikom određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine istaknuo je kako je zemljište danas, a tako je i bilo u svim prethodno važećim prostorno-planskim dokumentima, infrastrukturne namjene – prometnice. Sukladno tome uporabno svojstvo predmetne nekretnine određeno je temeljem činjenice da se predmetno zemljište nalazilo u granicama građevinskog zemljišta od 1956. godine, te kako je aero snimkom iz 1968. vidljivo da se u blizini predmetne nekretnine nalaze stambeni objekti. Također je istaknuo kako u tom trenutku kakvoće predmetno zemljište nije imalo sve potrebne uvjete za gradnju pa je sukladno tome odredio da je predmetno zemljište druge kategorije. Stoga je zatražio izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena nadležne službe Grada Zagreba i na temelju takvih podataka odredio tržišnu vrijednost predmetne nekretnine. Na prigovor stečajne upraviteljice Senecte plus d.o.o. u stečaju, da vještak nije koristio obvezatnu bazu e-nekretnine, nego je podatke prikupio od Grada Zagreba koji je korisnik ovog izvlaštenja, vještak je izjavio da korištenje e-nekretnina nije obavezna za vještake sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina već isto služi kao dodatni alat i izvor podataka prilikom procjene. U navedenoj bazi podataka e-nekretnine nisu sadržani svi podaci o nekretninama koje su predmet kupoprodajnih transakcija a koje značajno mogu utjecati na tržišnu vrijednost nekretnine, primjerice prostorno-planska namjena nekretnine, koeficijent iskoristivosti, kategorija zemljišta i slično.

Na izričito traženje voditelja postupka da se očituje na procjembeni elaborat Forb nekretnina za predmetnu česticu, Ivan Čeović je istaknuo da je uvidom u predočeni elaborat uočio, da prilikom odabira metode procjene vještak nije primijenio članak 46. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koji se odnosi na procjenu tržišne vrijednosti nekretnina javne namjene. Vještak uspoređuje tri nekretnine koje su infrastrukturne namjene, međutim nije odredio uporabno svojstvo predmetne nekretnine, sukladno načelu prethodnog učinka prema članku 4. stavak 43. spomenutog Zakona, koji kaže da je potrebno odrediti uporabno svojstvo nekretnine prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti. Na temelju tako krivih postavki nije se moglo doći do točne vrijednosti predmetnog zemljišta. Naime, predmetna nekretnina je od 1971. godine predviđena za cestu, te je složeno utvrđivati vrijednost zemljišta takve namjene jer se ne može izjednačavati vrijednost zemljišta na kojem je moguća gradnja višekatih objekata s vrijednošću zemljišta za cestu koje kupuje i plaća samo jedinica lokalne samouprave.

- da je stečajna upraviteljica na predmetnom ročištu zatražila novo vještačenje, dok se Grad Zagreb usprotivio ukazujući da nema potrebe za novim vještačenjem te

predložio da se za z.k.č.br. 83/4, k.o. Stenjevec, utvrdi naknada sukladno procjembenom elaboratu vještaka Ivana Čeovića iz veljače 2019., s obzirom da je isti izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućem Pravilniku. S obzirom da je cijena utvrđena u elaboratu vještaka Ivana Čeovića gotovo jednaka utvrđenim i isplaćenim cijenama za susjedne nekretnine na predmetnoj lokaciji za isti zahvat odnosno izgradnju Ulice Hrvatskih branitelja, kao i cijeni utvrđenoj u postupku osiguranja dokaza, novo vještačenje je Grad ocijenio bespotrebним. Kako je predmetna nekretnina opterećena založnim pravom upisanim u list C z.k.ul. 1140, k.o. Stenjevec, predložio je, sukladno odredbi članka 55. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, iznos naknade položiti na poseban račun.

Kako su sve činjenice važne za donošenje rješenja o izvlaštenju utvrđene temeljem dokumentacije priložene prijedlogu za izvlaštenje, održavanjem očevida, te pribavom procjembenih elaborata, te je pružena mogućnost strankama da se o istima izjasne, ovo tijelo je ocijenilo nepotrebним novo vještačenje i pristupilo donošenju rješenja.

Temeljem dokumentacije priložene prijedlogu i gore opisanog postupka ovo tijelo je ocijenilo prijedlog Grada Zagreba osnovanim.

Člankom 16. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, određeno je da postupak u vezi s pripremnim radnjama u svrhu izvlaštenja i postupak izvlaštenja provodi stvarno i mjesno nadležni ured državne uprave odnosno nadležni ured Grada Zagreba, a člankom 35. istog Zakona određeno je da će nadležno tijelo odlučiti o prijedlogu za izvlaštenje nakon obavljenog očevida, provedene usmene rasprave i izvođenja dokaza radi utvrđivanja činjenica i okolnosti potrebnih za određivanje naknade za izvlaštene nekretnine.

Odredbom članka 25. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, propisano je da je korisnik izvlaštenja prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje dužan putem nadležnog tijela zatražiti osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje. Prema odredbi istog članka stavka 2. vrijednost nekretnine iz stavka 1. tog članka izražava se 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.

Prema odredbi članak 28. Zakona prijedlog za izvlaštenje može podnijeti korisnik izvlaštenja nakon što je po odredbama ovog ili posebnog zakona utvrđen interes Republike Hrvatske za izgradnju građevine ili za izvođenje radova. Odredbama članka 29. i članka 30. tog Zakona propisani su sadržaj prijedloga za izvlaštenje i isprave koje se uz isti moraju podnijeti.

Postupajući po prijedlogu ovo tijelo je utvrdilo da je interes Republike Hrvatske utvrđen temeljem posebnog Zakona navedenog u točki I. izreke ovog rješenja i da je predlagatelj prethodno proveo postupak osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, koji se pri ovom tijelu vodio pod KLASOM: UP/I-943-04/16-009/19. U postupku osiguranja dokaza održan je očevid na licu mjesta kojom prilikom je predmetna nekretnina identificirana putem geodetskog vještaka a sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Brlić d.o.o. snimio je zemljište i izradio nalaz i

mišljenje o tržišnoj vrijednosti istog. Kako su bili ispunjeni uvjeti temeljem kojih se može podnijeti prijedlog za izvlaštenje i kako su podnesene isprave koje se uz isti moraju podnijeti, ovo tijelo je održalo ročište 22. svibnja 2017., na kojem je saslušalo predlagatelja izvlaštenja, vlasnika i hipotekarnog vjerovnika, kojom prilikom se Senecta plus d.o.o. usprotivila utvrđenoj vrijednosti nekretnine, te predložila novo vještačenje predloživši Forb nekretnine d.o.o. za vještaka u ovom predmetu. Kako se novo vještačenje značajno razlikovalo od nalaza vještaka iz postupka osiguranja dokaza, ovo tijelo je odredilo novo vještačenje tržišne cijene zemljišta povjerivši ga sudskom vještaku Ivanu Čeoviću. Strankama je pružena mogućnost da prisustvuju očevidu s vještacima kao i da se očituju na njihov nalaz i mišljenje.

Ovo tijelo prihvatilo je nalaz i mišljenje sudskog vještaka Ivana Čeovića o tržišnoj vrijednosti predmetnog zemljišta iz razloga što je isti izrađen sukladno odredbi članka 25. stavak 2. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, jasan, potpun i iscrpno obrazložen kako je već prethodno navedeno. Predmetni elaborat neznatno se razlikuje u utvrđenoj tržišnoj cijeni zemljišta (131,44 eura/m²) od elaborata sudskog vještaka Brlić d.o.o. iz postupka osiguranja dokaza (126,09 eura/m²). Kako je nalaz sudskog vještaka Ivana Čeovića novijeg datuma, ovo tijelo ocijenilo je da je njime na pravilan i zakonit način utvrđena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta. Osnovana je također i tvrdnja Grada Zagreba da su u postupcima izvlaštenja na istoj lokaciji radi izgradnje Ulice Hrvatskih branitelja utvrđene i isplaćene tržišne vrijednosti nekretnina koje se neznatno razlikuju od procjene tržišne vrijednosti utvrđene elaboratom Ivana Čeovića, što je ovom tijelu poznato iz njegovog rada.

Procjembeni elaborat izrađen od Forb nekretnina d.o.o., ovo tijelo nije prihvatilo iz razloga što u njemu nije utvrđeno uporabno svojstvo predmetne nekretnine kao ni primijenjeno načelo prethodnog učinka. Stoga je ovo tijelo ocijenilo da navedeni elaborat nije u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina. Iz navedenog razloga isti je neupotrebljiv za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za koju je predloženo izvlaštenje jer je člankom 25. stavak 2. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade određeno 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. Taj poseban propis upravo je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina kao i pripadajući Pravilnik, kojih se vještak nije u cijelosti pridržavao.

Ovo tijelo pružilo je mogućnost svim strankama da se izjasne o svim činjenicama važnim za pravilno i zakonito rješavanje ove upravne stvari, sukladno odredbi članka 30. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine broj: 47/09), saslušavši ih na više ročišta, a ujedno dajući im i rok za međusobno sporazumno razrješenje imovinsko-pravnih odnosa. Predlagatelj je u svemu ustrajao u svom prijedlogu za izvlaštenje predlažući polaganje naknade na poseban račun sukladno članku 55. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, s obzirom na upis založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u korist Vaba banke d.d. iz Varaždina. Vlasnik predmetne nekretnine Senecta plus d.o.o. iz Kutine, bila je u ovom postupku zastupana po prokuristu Tomislavu Matunecu iz Zagreba, Jurišićeva 2a, direktoru Senecte plus d.o.o. Damiru Pavlišku, a kako je tijekom postupka nad Senectom plus d.o.o. otvoren stečajni postupak, to je ista bila zastupana po stečajnoj upraviteljici Martini Pancer iz Zagreba, Salopekova ulica 2b. Hipotekarni vjerovnik također je

saslušan u postupku, a isti je tijekom postupka promijenio naziv iz Vaba banka d.d. u J&T banka d.d. iz Varaždina, Aleja kralja Zvonimira 1 (OIB: 38182927268). Katastarskom posjedniku nekretnine Coning ecogradnji d.o.o. iz Varaždina, Šenoina 4-6, također su dostavljeni pozivi kao i dokumentacija iz spisa, ali se isti na pozive nije nikada odazvao niti u postupku izvlaštenja niti u postupku osiguranja dokaza koji mu je prethodio.

Kako je Grad Zagreb predložio izvlaštenje nekretnine pobliže opisane u točki II. izreke i svom prijedlogu priložio sve potrebne isprave ovo tijelo je, utvrdivši interes Republike Hrvatske za izgradnju nerazvrstane ceste, kako je to navedeno u točki I. izreke, točkom II. usvojilo prijedlog za izvlaštenje određivši točkom III. izreke naknadu ranijem vlasniku, odnosno određivši da se ista položi na poseban račun sukladno članku 55. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Točka IV. izreke utemeljena je na odredbi članka 40. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Točka V. izreke ovog rješenja temelji se na odredbi članka 56. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Točka VI. izreke ovog rješenja temelji se na odredbi članka 37. stavka 2. alineja 9., a točka VII. izreke na odredbi članka 37. stavak 2. alineja 11. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade.

Kako u trenutku donošenja rješenja ovo tijelo nije raspolagalo podacima o troškovima pravnog zastupanja, to je odlučeno da će se o istima donijeti dopunsko rješenje sukladno članku 161. stavak 4. Zakona o općem upravnom postupku (točka VIII izreke).

Predlagatelj izvlaštenja oslobođen je plaćanja upravne pristojbe temeljem članka 8. stavka 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 Republike Hrvatske, Upravi za građansko, trgovačko i upravno pravo, Zagreb, Ulica grada Vukovara 49, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje putem ovog Ureda neposredno u pisanom obliku, može se poslati poštom, dostaviti u obliku elektroničke isprave izrađene u skladu s zakonom, a može se i usmeno izjaviti na zapisnik. Stranka se može odreći prava na žalbu u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik od dana primitka rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

Žalba se podnosi u onolikom broju primjeraka koliko ima stranaka u postupku i jednim primjerkom za ovo tijelo, te se, sukladno članku 1. Zakona o upravnim pritojbama (Narodne novine broj: 115/16), na žalbu plaća upravna pritojba u iznosu od 35,00 kuna u državnim biljezima prema Tbr. 3. točki 1. Tarife upravnih pritojbi Zakona o upravnim pritojbama (Narodne novine broj: 8/17, 37/17, 129/17 i 18/19).

POMOĆNICA PROČELNICE
Marija Bujanović Bazjak, dipl. iur.



DOSTAVITI:

1. Grad Zagreb, Ured za zastupanje, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 (4x) (Veza: KLASA: 944-09/16-001/36),
2. Martina Pancer, Zagreb, Salopekova 2b (za Senectu plus d.o.o. u stečaju)
3. J&T banka d.d. Varaždin, Aleja kralja Zvonimira 1 (za Anu Nenadić Budimir)
4. Evidencija, ovdje,
5. Pismohrana, ovdje.

Nakon pravomoćnosti:

6. Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel, Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
7. Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Zagreb, Sigetje 2