

**INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. u stečaju**  
**Poljanička ulica 5, Zagreb, OIB: 99690438003**  
**Žiro račun:HR3724000081110503018**  
**Stečajna upraviteljica: Davorka Huljev, Zagreb, Miramarska 13d**  
**tel: 615-2555, fax: 615-2444**

---

**Naš znak: /SO/24.**

**Vaš znak:**

**Datum: 09.07.2023.**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

**Ovr-265/2022**

**Ovrhovoditelj: I. MANEDA d.o.o. iz Seseveta**  
**II. CREDO BANKA d.d. u stečaju iz Splita**

**Ovršenik: INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o. u stečaju iz Zagreba**

**Radi: Ovrhe na nekretninama ovršenika**

## **PODNEŠAK**

Ovršenika

---

Rješenjem suda br. Ovr-265/2022 od 27. lipnja 2024. godine pozvane su stranke očitovati se na nalaz i mišljenje vještaka mr. Zlatka Omerhodžića. Ovršenik se na isto očituje kako slijedi:

Nekretnine ovršenika nije moguće prodati na temelju ovakvog vještačkog nalaza, bez da se prethodno ne uredi zemljišno-knjižno stanje.

Tome u prilog ide čitav niz ograda koje sam vještak navodi u svome nalazu.

Tako vještak u **Napomeni 5.** navodi:

„Na sudski zadanim zemljišnim česticama nalaze se samo dijelovi pojedinih građevinskih objekata dok se ostali dijelovi objekata nalaze na zk. česticama koje nisu obuhvaćene procjenom“.

Pod **Napomenom 7.** vještak navodi:

„Na osnovu uvida u geodetski elaborat (prilog 1. i prilog 2 ovog elaborata nalaza i mišljenja) utvrđeno je da su gore navedeni objekti izgrađeni na po

dvije zk. čestice od kojih je jedna čestica u ovom ovršnom postupku, a druga nije u ovom ovršnom postupku prema zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 – pročišćeni tekst) utvrđeno je da procijenjeni dijelovi objekata izgrađeni na zk. česticama u ovom ovršnom postupku ne mogu biti samostalne i funkcionalne cjeline **to znači da nije moguće ovršni postupak provesti na dijelu objekta jer ovrhom opterećeni dio nije samostalna funkcionalna cjelina** (vidi dolje napomena 7.)“.

**Iz cijelog nalaza je vidljivo da se prije određivanja vrijednosti nekretnina nužno mora napraviti novi geodetski elaborat, trebaju se povezati zk. čestice te srediti zemljišno-knjižno stanje.**

Bez da se prethodno obave naprijed navedene aktivnosti, ovršenik bi mogao pretrpjeti znatnu štetu s obzirom da bi se zbog nesređenog zemljišno-knjižnog stanja postigla znatno niža cijena za nekretninu od one koja bi bila da je zk. stanje uređeno.

U vještačkom nalazu, pod **Napomenom 8.** vještak navodi:

„U ovom elaboratu nalaza i mišljenja provedena je tržišna procjena samo onih dijelova građevinskih objekata koji se nalaze na česticama određenim sudskim rješenjem. Slijedom navedenog kupac nekretnina se obvezuje, temeljem zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 – pročišćeni tekst), da povezivanje zemljišnih čestica provede u izvanparničnom ispravnom postupku“.

**Ne može se obvezati kupca da provede povezivanje zk. čestica nakon što kupi nekretninu!!!**

Iz svega navedenoga potpuno je jasno i nedvojbeno da se iz ovoga elaborata nije moglo utvrditi koje se nekretnine točno prodaju i u kojem dijelu, a samim time se ne može odrediti ni njihova vrijednost.

Industrogradnja projekti d.o.o. u stečaju  
Davorka Huljev stečajna upraviteljica