

Z A P I S N I K

od 28. rujna 2021.
o održanoj glavnoj raspravi kod Općinskog suda u Crikvenici

Prisutni od suda:

Pravna stvar:

Kristina Pavelić

(predsjednik vijeća/sudac)

Ovrhovoditelj: I. KF Partners i dr.

Ovršenik: Hoteli Novi d.o.o.

Davorka Boni

(viša sudska savjetnica)

(članovi vijeća)

Radi: ovrha na nekretnini

Korina Skorić

(zapisničar)

Predsjednik vijeća / sudac otvara raspravu u 10,00 sati i objavljuje predmet raspravljanja.

Utvrđuje se da su pristupili:

Za ovrhovoditelja: I. ovrhovoditelj KF Partners, pun. Marijo Bezić, odv. iz OD Vukić i partneri iz Rijeke, po punomoći u spisu
II. ovrhovoditelj PODRAVKA, zam. pun. Predrag Brlečić u zam. za punomoćnika Damira Barišića, po zam. punomoći u spisu
III. ovrhovoditelj EMPORION PLUS d.o.o. pun. Željka Brlečić, odv. iz Varaždina, po punomoći u spisu

Za ovršenika: Za Hoteli Novi d.o.o. pun. Saša Čačić, odv. iz Vinkovaca, po punomoći u spisu, pristupio prokurist Zlatko Mikulić

Utvrđuje se da je pristupili stalni sudski vještaci Ivan Vučemil i Tihomir Šubat koji se upućuju izvan sudnice da isti sačekaju svoj red saslušanja.

Konstatira se u spisu podnesak pun. ovršenika od 20. kolovoza 2021. kojim isti daje primjedbe na izračun građevinskog vještaka Ivana Vučemila vezano za procjenu nekretnina u zk.ul. 5345, 3078, 5482 (list 1301-1314 spisa).

Konstatira se u spisu podnesak pun. ovršenika od 13. rujna 2021. iz kojeg je razvidno da procjena vrijednosti nekretnina nije utemeljena na odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina niti odredbama Pravilnika o metodi procjene vrijednosti nekretnina (list 1319-1320 spisa).

Konstatira se u spisu podnesak vještaka Ivana Vučemila od 15. rujna 2021. kojim isti predlaže da na ročištu da svoje očitovanje na primjedbe ovršenika (list 1312-1322).

Konstatira se u spisu podnesak pun. ovršenika od 21. rujna 2021. iz kojeg je razvidno da isti predlaže odgodu ovog postupka iz razloga što je pred Trgovačkim sudom u Zagrebu posl.br. P-1522/2021 pokrenut parnični postupak radi utvrđivanja ništetnosti privatnih isprava na temelju kojih je stečeno založno pravo (upisano u zem. knjigama) između Hypo Alpe Adria banke, Klagenfurt i Zagreb (list 1323-1388 spisa).

Konstatira se u spisu podnesak pun. III. ovrhovoditelja od dana 24. rujna 2021. kojim se isti očituje na prijedlog ovršenika za odgodu ovog ovršnog postupka (list 1391-1406).

Konstatira se u spisu podnesak pun. ovršenika od 24. rujna 2021. kojim isti dopunjuje prijedlog za odgodu ovrhe (list 1407-1418).

Konstatira se u spisu podnesak pun. II. ovrhovoditelja od 27. rujna 2021. kojim isti dostavlja svoje očitovanje na prijedlog ovršenika za odgodu ove ovrhe (list 1420-1421).

Konstatira se u spisu podnesak I. ovrhovoditelja od 27. rujna 2021. kojim isti dostavlja punomoć za zastupanje u ovom predmetu te iz kojeg je razvidno da isti predlaže odgodu današnjeg ročišta (list 1422-1424)

Konstatira se u spisu podnesak III. ovrhovoditelja od 27. rujna 2021. iz kojeg je razvidno da se ista očituje na prijedlog I. ovrhovoditelja za odgodu ovog ročišta (list 1425-1439).

Sudac donosi

rješenje

Održat će se ročište povodom utvrđivanja vrijednosti nekretnina koje su predmet ovog postupka.

Pun. I. ovrhovoditelja navodi obzirom je tek prije jedan dan dobio pun. za zastupanje I. ovrhovoditelja u ovom predmetu isti se nije mogao kvalitetno pripremiti za današnje ročište jer nije siguran da li mu je prethodni pun. I. ovrhovoditelja dostavio sve podneske koje je on zaprimio u ovom postupku. Predlaže da mu se dozvoli izvršiti uvid u spis te da mu se dodijeli kraći rok radi očitovanja na one podneske koji nisu dostavljeni I. ovrhovoditelju do održavanja ovog ročišta, a posebno će se pisanim putem očitovati na prijedlog za odgodu ovrhe i dopunu tog prijedloga od 24. rujna 2021. obzirom da iz navoda prijedloga za odgodu proizlazi da su sporne činjenice o

kojima ovisi pravo na namirenje i opseg prava na namirenje I. ovrhovoditelja u ovom postupku. U odnosu na danas izložene dokaze saslušanjem vještaka, I. ovrhovoditelj predlaže da se vještaci saslušaju na današnjem ročištu i daju odgovore na sva postavljena pitanja i primjedbe.

Pun. II. ovrhovoditelja ostaje kod prijedloga za ovrhu i svih navoda, protivi se odgodi ovrhe, kao i što se protivi odgodi današnjeg ročišta.

Pun. III. ovrhovoditelja navodi da u cijelosti ostaje kod svih navoda u tijeku postupka kao i odgovora u tijeku postupka kao i bez obzira na dopune ovršenika koji je isti isticao u podnesku od 24. rujna 2021. i nadalje ne postoji zakonom propisani uvjeti za odgodu ovog ovršnog postupka budući da ovršenik ne upire na ovršne isprave temeljem kojim su pokrenute ovrhe sva tri ovdje ovrhovoditelja već upire na ovršne isprave založnog vjerovnika i to punih 17 godina nakon što iste egzistiraju i nakon što se povodom istih kod raznoraznih sudova protiv ovršenika vode postupci prisilne naplate i iste nisu nigdje pobijane. Ovo ukazuje samo na noviji manevar ovršenika da opstruira ovaj postupak što je nedopustivo. III. ovrhovoditelj izričito ističe da se protivi bilo kakvom upuštanju I. i II. ovrhovoditelja u raspravljanje o vještačkom nalazu koji je predmet današnjeg saslušanja vještaka budući da se u odnosu na procijenjene nekretnine koje su predmet nalaza od 29. travnja 2021. odnose isključivo na III. ovrhovoditelja i njegovo pravo na namirenje iz istih jer ni I. ni II. ovrhovoditelja na predmeta tri zk.ul. ovrhu nemaju zabilježenu niti su je provodili. Slijedom navedenog, a kako su se I. i II. u dosadašnjem tijeku postupka već imali prilike i očitovali se o nalazu vještaka Vučemila od lipnja 2020. to su isti iskoristili sva svoja zakonska ovlaštenja da povodom tog nalaza raspravljaju. Podsjeća se da je sud na ročištu 28.7-2021. sve stranke pozvao na pismeno očitovanje povodom nalaza vještaka zaključno do 20.8.2021. što je ispunio isključivo ovršenik slijedom čega i današnje ročište povodom njegovih primjedbi, dok je iz spisa i dosadašnjih radnji preostala dva ovrhovoditelja evidentno kako oni primjedbe na nalaz koji se tiče njihovog prava na namirenje iz zk.ul. 5752 i5444 k.o. Novi primjedaba nisu imali. Predlaže se da sud uvaži iznesenu činjenicu obzirom na I. i II. ovrhovoditelj nikakvih prava na preostalim nekretninama nemaju.

III. ovrhovoditelj u cijelosti je suglasan sa nalazom i mišljenjem vještaka od 29. travnja 2021. iako ističe da je isti precijenio predmetne nekretnine međutim suglasan je da se vrijednost utvrdi upravo temeljem njegova nalaza obzirom je to povoljnije za ovrhovoditelja i ovršenika.

Pun. ovršenika navodi da ostaje kod svih prigovora i prijedloga istaknutih u dosadašnjem tijeku postupka posebice kod prigovora na nalaz i mišljenje koji su detaljno obrazloženi na koje se do današnjeg dana vještak nije dao svoje očitovanje, ostajemo kod prigovora da vještak prilikom izrade nalaza i mišljenja nije obuhvatio sve nekretnine koje se nalaze na predmetnom kompleksu, a konkretno radi se o gotovo 1000m2 poslovnog prostora koji se nalazi u tzv. trgovačkoj ulici kao i samoj infrastrukturi tih poslovnih prostori koji su zasebna jedinica za koje je izdana građ. i uporabna dozvola, također ostajemo kod navoda da je potrebno sačiniti procjenu vrijednosti svake etažne jedinice posebno kako je to obrazloženo u nalazu i mišljenju. Napominjemo da su 2009. g. prodana tri apartmana svaki za različitu cijenu, s obzirom

na položaj i stanje apartmana. O svemu ovome dostavljamo sudu i suprotnoj stani građevinsku dozvolu, uvjerenje za uporabu građevine kao i kupoprodajni ugovor za svaki od tih prodanih apartmana kao i položajni nacrt trgovačke ulice koja nije obuhvaćena u nalazu i mišljenju, a čija vrijednost je najmanje 1.000.000,00 eura. Također napominjemo da u elaboratu nisu procijenjene komunikacije između građevina kao ni vrijednost infrastrukture hortikulture za koju je utrošena 10.000.000,00kn, a prenisko je procijenjena vrijednost nezavršene sportske dvorane za koje je samo komunalni doprinosi i naknada plaćeno 7.000.000,00 bez građevinskih radova koji su poduzeti do današnjeg dana. Sve ovo nije sadržano u nalazu vještaka pa iz tog razloga ustrajemo kod istaknutih prigovora. U odnosu na prigovore pun. III. ovrhovoditelja vezano za tvrdnju istoga da su predmetne isprave koji su osnov za upisano založno pravo na nekretninama ovršenika ističemo da je netočno da su iste predmet mnogih sudskih postupka jer se temeljem istih ne vodi niti jedan postupak kojima bi te isprave bile osnov za namirenje tražbine založnog vjerovnika. Iz navedenih razloga istog protivimo se osnovanosti prigovora odnosno protivljenja III. ovrhovoditelja za odgodu ovrhe u kojem prijedlogu je naznačeno i potvrđeno da se radi o ispravama na temelju kojih je upisano založno pravo, a iz dosadašnjeg tijeka ovog postupka razvidno je da namjera založnog vjerovnika preuzetih predmetnih nekretnina prijeboja sa svojom tražbinom i to je razlog zašto je istom interes da te nekretnine budu procijenjene što niže moguće a što je na štetu ovršenika i svih drugih vjerovnika istoga. Stoga ustrajemo na prijedlogu za odgodu ovrhe i zahtijevamo od suda pismeni otporak odluke nakon donošenja odluke.

Utvrđuje se da su pristupili vještaci Ivan Vučemil, sin Kazimira, 53 godine.

Pristupio vještak Tihomir Šubat, sin Vilima, 57 godine. Isti će se saslušati kao vještaci u ovom postupku.

Na upit suca vezano za identifikaciju k.č.br. 5847/422 i kolika iznosi površina hotela koji se nalazi upravo na toj kč.br. isti iskazuje da prema datom nalazu površina dijela hotela koji pripada k.č. 5847/422 iznosi 4.7028m².

Daljnijh pitanja vještaku nema. Isti se otpušta iz sudnice.

Na poseban upit suca obzirom da u vještačkom nalazu od lipnja 2020. kada je izvršena procjena k.č.br. 5847/422 nije bilo obuhvaćeno 4.7028m² isti iskazuje da je predmetnih 4.7028m² obuhvaćeno prilikom izrade nalaza kojim je procijenjena vrijednost nekr. (pretežiti dio hotela, centralna zgrada) koji se nalazi na k.č.br. 5847/227 upisane u zk.ul. 5345 k.o. Novi.

Na poseban upit pun. I. ovrhovoditelja zbog čega su cijene app. po m² utvrđene za sve app. jednako neovisno o njihovoj lokaciji (udaljenosti od mora) i opremljenosti, vještak odgovora svi app. su slično opremljeni, a što potvrđuje njihova ista kategorizacija izdana od Ureda za gospodarstvo, što se tiče njihove lokacije oni se nalaze u istom turističkom kompleksu, a niti jedan od tih nije položen uz samu morsku obalu pa da bi kao takav imao znatno veću vrijednost i svi se oni nalaze na sličnoj lokaciji i unutar istog turističkog kompleksa te ostajem kod procjene da u prosjeku svi imaju i sličnu tržišnu cijenu izraženo po m².

Na daljnji upit pun. I. ovrhovoditelja da li mu je poznato da je ovršenik prije pokretanja ovršnih postupaka prodavao app. po različitim cijenama, vještak iskazuje da prema upisu u zem. knjige vidljivo je da su tri app. od 300m² prodani različitim osobama, a nije mi poznato da su ih prodavali, niti kada niti na koji način niti u kakvim okolnostima.

Pun. I. ovrhovoditelja daljnjih pitanja za vještaka nema.

Pun. II. ovrhovoditelja nema pitanja za vještaka.

Pun. III. ovrhovoditelja nastavno na primjedbu I. ovrhovoditelja da li je vještak koristio podatke o prodaji tri app. u predmetnom resortu, III. ovrhovoditelj postavlja pitanje vještaku da li za poredbenu metodu možete koristiti podatke iz 2009. godine kao relevantne za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine obzirom su te godine vršene kupoprodaje istoj osobi u odnosu na predmetna na tri prodana app., vještak iskazuje da Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajući pravilnik o metodama procjene nekretnina nalaže da se za poredbene nekretnine koriste isključivo podaci o prodanim nekretninama ne stariji od 4 godine od dana vrednovanja tako da podaci iz 2009. g. se temeljem zakona ne bi mogli koristiti za ovu procjenu i primjenu poredbene metode za app.

Daljnjih pitanja vještaku nema.

Pun. ovršenika predlaže da se vještak očituje na njegov podnesak od dana 20. kolovoza 2021. sistematično na način kako je isti podnesak sastavljen.

Pun. ovršenika zahtjeva da se vještak očituje na njegov prigovor, a vezano za nepravilnosti prilikom izračuna korištenjem poredbene metode prilikom izrade vještva, vještak navodi:

Za najveći dio grada Novog Vinodolskog na snazi su prostorni planovi prema kojima je koeficijent iskoristivosti zemljišta određen uglavnom sa 2,0. Predmetna zemljišta imaju koeficijent iskoristivosti 0,47. U dostupnim podacima poredbenih nekretnina, nije bilo moguće pronaći nekretnine slične predmetnom zemljištu da su slične i po lokaciji i po koeficijentu iskoristivosti. Stoga sam za poredbena zemljišta koristio slična turistička zemljišta na drugim usporedivim i sličnim lokacijama kao ulazne podatke i isključivo zbog različite mjere korištenja odnosno zbog bitno drugačijeg koeficijenta iskoristivosti izlazni podatak odstupa od onoga što je predviđeno Pravilnika o procjeni nekretnina. U cijelosti ostajem kod procjene vrijednosti zemljišta i kod ovakvog načina procjene nekretnina.

Obzirom da se radi o kompleksu koji je dijelom završen, dijelom u izradi odnosno neizrađen prilikom izrade nalaza koristile su se poredbena i prihodovna metoda, a dijelom i troškovna metoda, odnosno sve tri metode koje su propisane Pravilnikom i Zakonom.

Na poseban upit suca vezano za rekapitulaciju – str. 88 vještva, zgrada za budući smještaj radnika, sportska dvorana i market, vještak ističe da je konkretno zgrada za budući smještaj radnika izgrađena, ali nedovršena, sportska dvorana izveden je samo iskop te market koji je dovršen koristio troškovnu metodu prilikom

izrade odnosno procjene vrijednosti predmetnih nekretnina; kao dodatak budući da ti objekti imaju svoju vrijednost i potencijal ali trenutno ne sudjeluju u prihodima.

Na poseban upit suca u odnosu na rekapitulaciju t. 2, plažni objekt – posebni dodaci, vještak iskazuje nazvao sam tako predmetni objekt, ali isti je devastiran i nije u funkciji, ali je ucrtan u katastar i razvojno budući se nalazi u zoni u kojoj je predviđena gradnja daljnjih objekata isti ima svoju vrijednost kroz razvojne potencijale te je prilikom izračuna također korištena troškovna metoda.

Na upit pun. ovršenika da li je vještak uzeo u obzir činjenicu gdje se radi o projektu u kojem kupci app. postaju investitori koji svoje nekretnine koriste za daljnje iznajmljivanje imaju zagaranirani povrat investicije i da li takve nekretnine s obzirom na tu činjenicu postižu znatno veće cijene nego obični app. koji se prodaju na tržištu, vještak odgovara:

Opisani način jedne od mogućnosti prodaja je isključivo jedan od načina poslovanja investitora i ne može utjecati na vrijednost nekretnine odnosno na procjene budući da Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ne poznaje drugačije metode od onih tri propisane, a za app. i stanove se koristi isključivo poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina, a ne i ideje odnosno načini poslovanja. U odnosu na prigovore pun. I. ovrhovoditelja da bi se prilikom procjene app. trebala koristiti prihodovna metoda obzirom su isti u funkciji obavljanja djelatnosti, vještak iskazuje da je to sve "popis lijepih želja" da li bi app. koji se prodaju služili za daljnje obavljanje djelatnosti ili čisto za privatno korištenje novog vlasnika ovisi isključivo o vlasniku te nekretnine i Zakon nije predvidio da bi se prilikom procjene vrijednosti u obzir uzimalo eventualno raspolaganje novih vlasnika. Zakonom su propisane metode koje se koriste prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnine, to su: prihodovna, poredbena i troškovna, a koje sam sve primijenio prilikom izrade nalaza.

Na daljnji upit pun. ovršenika i prokurista kojim izračunima i temeljem kojeg propisa te međuvremenski izjednačenu cijenu koju ste utvrdili u iznosu od 308,147 eura na m2 umanjili zbog kiss koeficijenta prvo na prosječnu 238,32 eura a kasnije na 80,00 eura ne obrazlažući temeljem kojih parametara ste došli do takvog izračuna kada je Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisano da umanjenje ne može biti veće od 40% izlazne vrijednosti a sve temeljem čl. 19 i 27 Pravilnika, a iz svega je razvidno da je to umanjenje znatno veće od propisanog Pravilnika, što znači da se isto ne može koristiti, a sada ste prethodno naznačili da ste koristili Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, a Pravilnik o metodama vrijednosti je sastavni dio Zakona, vještak navodi da sam uvodno već odgovorio na to pitanje kada sam rekao da nema podataka o realiziranim cijena unazad 4 godine o zemljištima na sličnoj lokaciji, a da bi bio i koeficijent iskoristivosti sličan predmetnom zemljištu budući da nedostatak podataka je osnovni uvjet i razlog zbog kojeg sam koristio zemljišta sa znatno većim kissom, a da bi uopće procijenio predmetnu nekretninu.

Na daljnji upit pun. ovršenika vezano za izračun da je prihod po sobi u svom vještvu naznačio u iznosu od 28,3 eura, vještak iskazuje da takav podatak nije sadržan u njegovom vještvu jer je na str. 76 naznačen prihod po sobi u iznosu od 51 euro.

Na poseban upit ovršenika vezano za matematički izračun od prihoda 1.001.168 eura, a po noćenju u ukupnom iznosu od 35.280 noćenja dolazi se do izračuna da je prihod po noćenju u iznosu po 28,3 eura. Vještak navodi da ovdje matematiku buni

broj soba koje su neuređene, što znači da se veliki dio soba ne koristi i ne mogu ostvarivati prihod ni noćenja koje sam morao procijeniti. Dobar dio soba nalazi se rohbau izdanju i iste sa sigurnošću ne ostvaruju prihod. Za njihovo uređenje tj. iznos koji je potreban za njihovo uređenje, umanjio sam prilikom procjene od ukupne vrijednosti soba. Za njihov dovršetak bi bilo potrebno 300 eura po m² odnosno 443.000,00 eura.

Na upit pun. ovršenika da li mu je poznato koliko soba je neuređeno, vještak navodi podatke o broju neuređenih soba dobio sam neposredno od ovršenika, a trenutno se ne mogu sjetiti broja soba, a radi se o ukupno 1446m².

Na upit prokurista da li je uzeo u obzir stanje nekretnina odnosno vrijednost nekretnina u razdoblju 2020-2021 s obzirom na to se cijene vrijednosti nekretnina rastu unazad tri mjeseca, vještak odgovora nije točno da cijene svih nekretnina rapidno rastu. Naime indeksi cijena koji se objavljuju po kvartalima tiču se uglavnom vrijednosti stanova, kuća i zemljišta i činjenica je da rastu ne samo tri godina nego više godina. Neminovno je da su i na ovom području rasle cijene zemljišta te bi u odnosu na vještvo iz 2020. svakako trebalo izvršiti korekciju jer je cijena zemljišta narasla u odnosu na današnje stanje. Također prilikom izrade nalaza 2021. g. u obzir je uzeta i činjenica da je vladala pandemija covid 19 te u tom trenutku, travanj 2021., nitko s obzirom na epidemiološku situaciju nije mogao predvidjeti ovakve turističke rezultati kakvi su ostvari, a koji su na razini iz 2019. Slijedom navedenog i odnosu na vještvo iz travnja 2021. dala bi se učiniti korekcija vezano za prihodovnu metodu, ali isključivo hotela, dok u cijelosti ostajem kod svog nalaza iz travnja 2021. za vrijednost app., a također ostajem i u cijelosti kod načina izračuna vrijednosti zemljišta gdje i dalje je nemoguće pronaći nekretnine na sličnoj lokaciji sa sličnim kismom, a da bi sve bilo u skladu s Pravilnikom o metodi procjene vrijednosti nekretnina jer nedostatak podataka me ne može spriječiti da procijenim bilo kakvu nekretninu.

Na upit pun. I. ovrhovoditelja da li je izvršena procjena vrijednosti shopping mall-a sukladno danas dostavljene građ. dozvole od strane ovršenika (zaprimljeno na ovom ročištu) vještak iskazuje da prilikom dolaska kod ovršenika, a to iz razloga jer su meni bili potrebni podaci o građevinskim dozvolama vezano za cijeli kompleks predstavnik ovršenika odveo me u njihovu arhivu i isti mi ju je stavio na raspolaganje. Međutim u cijelom nizu spisa, herbarija ja sam se uspio snaći na način da sam povadio podatke koji su mi bili potrebni. Mislio sam da je shopping mall dio hotela, wellnessa i da je isto sadržano u građ. dozvoli za taj objekt. Tek sad po primitku ovog podneska vidio sam da predmetni shopping mall nije obuhvaćen građ. dozvolom za hotel i wellness te iskazujem da isti nije uračunat u vrijednost nekretnine.

Na poseban upit III. ovrhovoditelja da li je bio na terenu i da li je uočio predmetni shopping mall, isti iskazuje da se "u šumi registratora, projekata i druge arhive ovršenika" nije uspio sam snaći. Pretpostavio sam da je shopping mall obuhvaćen građ. dozvolom za hotel i wellness i tek danas sam saznao da tome nije tako jer predmetni shopping mall ima zasebnu građ. dozvolu, isti nije procijenjen prilikom izračuna o vrijednosti nekretnine koja je predmet postupka.

Daljnijh pitanja za vještaka nema. Vještak se otpušta iz sudnice i ne potražuje trošak pristupa na današnje ročište.

Pun. I. ovrhovoditelja predlaže da se vještaka pozove na dopunu nalaza i mišljenja obzirom na njegov iskaz kako dio nekretnine koju predstavlja trgovački centar nije uopće procijenio u svom nalazu i mišljenju. Također predlaže vještaka pozvati da izvrši korekciju nalaza u odnosu na promjene vrijednosti zemljišta u razdoblju od onoga kojeg je vještak uzeo u obzir prilikom izrade nalaza pa do danas, a tako i korekciju prihodovne metodu koju je sam vještak spomenuo kao nužnu. I. ovrhovoditelj prigovora nalazu i mišljenju vještaka u dijelu kojem on smatra da je app. valjalo procijeniti poredbenom metodom, a ne prihodovnom metodom. Takav zaključak nije ispravan, radi se od 300 kat. app. čija je funkcija jedino iznajmljivanje i obavljanje ugostiteljske djelatnosti pružanjem smještaja gostima. Posebno u ovom slučaju kada je resort prodaje kao cjelina jasno je da kupac neće kupiti 300 kategoriziranih app. za vlastite privatne potrebe već za obavljanje djelatnosti.

Pun. II. ovrhovoditelja predlaže da naslovni sud, a imajući u vidu dugotrajnost ovog postupka te činjenicu da ovršenici na svakom ročištu predaju novu dokum. sa isključivim ciljem da ovaj postupak što dulje traje, pozivajući se na čl. 87 OZ-a procjeni vrijednost nekretnine po slobodnoj ocjeni, utvrdi vrijednost po slobodnoj ocjeni te odredi dražbu.

Pun. III. ovrhovoditelja ističe da je sud dosadašnjem tijeku postupka strankama omogućavao da doprinose u spis dokaze kojima se opravdavaju određeni prigovori ili vrijednost konkretnih nekretnina. Ovršenik iako znajući da posjeduje dozvolu iz 2007.g. nije dostavio ništa unatoč tome što se to obvezu sudu i vještaku već danas dostavlja u spis ispravu iz kojeg bi tek navodno trebalo biti utvrđeno da nešto jest ili nije procijenjeno. Dakle, sud je strankama unatrag godinu i tri mj. višekratno omogućio da u spis dostave dokaze, iako ovo nije parnica, i stranke su ograničene u svojim dispozicijama i pravu odugovlačenu ovog postupka. ova ovrha vodi se temeljem zakona iz 1996.g. u kojem čl. 87 za razliku od danas važećeg propisa da sud utvrđuje dakle ne da može nego da utvrđuje vrijednost nekretnine zaključkom i to po slobodnoj ocjeni nakon održanog ročišta na kojem će strankama omogućiti da se o tome izjasne. Ovo je 4. ročište radi utvrđivanja vrijednosti, stranaka je omogućeno da se izjasne, a dužnost je suda da utvrdi vrijednost po slobodnoj ocjeni sukladno svemu što se u spisu nalazi, a ne udovoljavati željama strankama pa da se svaka 3mj rade nove procjene. U spisu postoje i druge procjene, ne samo vještaka Vučemila, izrađene po ovl. sud. procjenitelju, slijedom čega uz svu dokum. koja se u spisu nalazi sud ima dovoljno podataka temeljem kojih može utvrditi vrijednost nekret. pa čak i povećati je u odnosu na ono što je vještak u svom nalazu izrazio.

I. ovrhovoditelj nema pravo isticati prijedloge koje se tiču bilo čega što nije vezano za nekretnina kojima je on pokrenuo i provodi ovrhu. Slijedom čega sud njegove prijedloge ne smije uvažavati. Stoga se predlaže isti u cijelosti zanemariti jer predstavljaju nedopušteno raspolaganje strankama iznad prava koja joj pripadaju. Temeljem svega navedenog uz činjenicu da je ovaj postupak hitan, a unatoč tome traje skoro 13 godina predlaže se da sud nastavi postupati na način da utvrdi vrijednost nekretnina jer će ionako tržište pokazati njihovu pravu vrijednost.

Pun. ovršenika navodi da upravo iz iskaza koji je danas dao sam vještak ukazuje se osnovanim i prigovori koji smo istaknuli u svojim podnescima. Sam vještak je sad

iskazao da nije procijenio vrijednost nekretnine za koju smo mi još 13. srpnja 2021. naznačili da nije procijenjena, a sada samo kao dokaz toga dostavili građ. i uporabnu dozvolu kako bi se ukazalo osnovanim naš prigovor. Vještak što je i sam iskazao bilo je dostupna kompletna dokumentacija nakon očevida i samo njegov propust je razlog ne davanja ocjene za shopping mall koji ima veliku vrijednost i koji je morao biti procijenjen, a nije. Nadalje, i sam vještak iskazao je da je svoju procjenu sačinio protivno pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine pravdajući to nedostatkom sličnih nekretnina koji je mogao usporediti s nekretninom koja je predmet ovog vještačenja i za koje je iskazao u svojim korekcijama višestruko umanjujući vrijednost nekretnine. Također smatramo potrebitim upravo iz svih razloga koji su istaknuti tijekom ovog postupka, vještaku dati nalog da izvrši procjenu zasebnu procjenu svakog app. i samog shopping mall-a te da sačini alternativni obračun vrijednosti nekretnina koristeći čl. 19 i 27 Pravilnika. Što se tiče navoda pun. II. i III. ovrhovoditelja koji se pozivaju na odredbu čl. 87 iz 1996. OZ-a napominjemo da se ne radi o jednostavnoj nekretnini niti predmetnu čija bi vrijednost bila par tisuća kuna nego jedinstvenom kompleksu radi kojeg je sud angažirao sud. vještaka da bi dao svoju procjenu vrijednosti tih nekretnina. Pravo je ovršenika iako je ovrhovoditelj ima pravo na svoju tražbinu da se njegova imovina procjeni što realnije i da ne dođe do nepravilne ocjene vrijednosti njegove imovine i njegova oštećenja. Iz navedenih razloga smatramo kako smo naznačili u podnesku ovršenika da bi bilo oportuno temeljem čl. 19. st. 4 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina da sud iskoristi mogućnost koja mu je određena zakonom i od Visokog povjerenstva RH zatraži drugu procjenu vrijednosti nekretnina ili podredno da da nalog vještaku Vučemilu da izradi dopunski nalaz i mišljenje u skladu s utvrđenim nedostacima njegova nalaza i mišljenja.

Sudac donosi

rješenje

Daljnje odluke suda uslijediti će pisanim putem u zakonskom roku kroz tjedan dana.

Dovršeno u 12:23 sati.

Viša sudska savjetnica:

Stranke:

Zapisničar: