

RAMGRAD d.o.o. u stečaju
Zagreb, Vranovina 30
MBS: 080574958
OIB: 3972525365

St-169/2014

POPIS NEKRETNINA U VLASNIŠTVU RAMGRAD d.o.o. u stečaju Zagreb, u odnosu na koje su zaprimljene valjane ponude za kupnju i koje su unovčene na ročištima za 1. javnu dražbu u ovršnom postupku Ovr-887/2017 Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru (održana na dane 17., 18., 19., 23. i 24. rujna 2019.g.)

– zk.ul.br. 4064 k.o. Strmec Samoborski kao kč.br. 4203/3 – **Stambena zgrada br. 6** i dvorište Ulica Zdenčice, uk. površine 1087 m² (stambena zgrada br. 6 površine 384 m² i dvorište površine 703 m²):

Prodano *** Etaža 4 – 910/10000 – Dvoiposoban stan u prizemlju, označeno u grafičkom prikazu-tlocrtu prizemlja kao vlasnički dio STAN B1-004 tamnocrvenom bojom, neto korisne površine 60,32 m² i parkirno mjesto u razizemlju, označeno u grafičkom prikazu-situaciji kao PM22 tamnocrvenom bojom, površine 11,50 m² (neto korisne površine 2,88 m²) i parkirno mjesto u razizemlju označeno u grafičkom prikazu-situaciji kao PM23 tamnocrvenom bojom, površine 11,50 m² (neto korisne površine 2,88 m²), ukupne neto korisne površine 66,08 m²
-na 1. dražbi 19.9.19., ponuđač SAFET ŠALJA, ponuđena cijena: 359.000,00 kn

– zk.ul.br. 4065 k.o. Strmec Samoborski kao kč.br. 4203/2 – **Stambena zgrada br. 4** i dvorište Ulica Zdenčice, uk. površine 1086 m² (stambena zgrada br. 4 površine 366 m² i dvorište površine 720 m²):

Prodano: *** Etaža 3 – 697/10000 – dvoiposobni stan u prizemlju, STAN C1-003 površine 50,76 m², te mjestom za ostavljanje motornog vozila u razizemlju oznake PM 24 površine 11,50 m² (neto korisne površine 2,88 m²) ukupne neto korisne površine 53,64 m²
-na 1. dražbi 17.09.19., ponuđač BRANKO MIHALJEVIĆ, ponuđena cijena: 271.762,00 kn

Prodano: *** Etaža 12 – 1116/10000 – četverosoban stan u potkrovlju STAN C1-202 površine 72,93 m², garažno parkirno mjesto u podrumu te GPM 8 površine 13,00 m² (neto korisne površine 6,50 m²), te garažno parkirno mjesto u podrumu GPM 9 površine 13,00 m² (neto korisne površine 6,50 m²) ukupne neto korisne površine 85,93 m²
-na 1. dražbi 18.09.19., ponuđač DANIJELA MILJAN, ponuđena cijena: 422.000,00 kn

Ukupni iznos svih polučeni kupopordajnih cijena: 1.052.762,00 kn



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U SAMOBORU
Obrtnička 2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE O DOSUDI

Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, po sucu toga suda Darku Župančiću, na prijedlog više sudske savjetnice-specijalistice Vedrane Kufrin, u ovršnom predmetu I. ovrhovoditelja IKS Fenster d.o.o. (ranije:IKS PAVIĆ d.o.o.), Sesvete, Jelkovečka 15, OIB: 88276202736 zastupani po punomoćnici, Maji Matijević, odvjetnici iz Odvjetničkog društva Matijević, Jakirčević i Malkoč d.o.o. iz Zagreba, II. ovrhovoditelja Ivica Čačić iz Zagreba, Dankovečka 9, OIB: 92981668662, zastupan po punomoćniku Dariu Budimiru, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Budimir & Meter d.o.o. iz Zagreba, Trg Nikole Šubića Zrinskog 1, III. ovrhovoditelja BETON-LUČKO d.o.o., Lučko, Puškarićeva 1/b, OIB: 87425920265 zastupan po punomoćnici Albini Dlačić iz Zagreba, odvjetnici iz Zagreba, IV. ovrhovoditelja ALU PRODUCT d.o.o., Zagreb, Đačka 72, OIB: 69474234559, zastupan po punomoćniku Goranu Katiću odvjetniku iz Zagreba, Ilica 191 a, protiv ovršenika RAMGRAD d.o.o. u stečaju, Zagreb, Trnjanska 64, OIB: 39725255356, zastupanog po stečajnom upravitelju Nebojši Antoliću, Zagreb, Pavla Hatza br. 3, a isti po punomoćnici Vesni Terhaj, odvjetnici iz Zagreba, Pavla Hatza 3, radi ovrhe na nekretninama, dana 1. listopada 2019.,

r i j e š i o j e :

I Kupcu Safetu Šalja iz Orešja, Sveta Nedelja, Stara cesta 75, OIB: 45072921653, dosuđuje se nekretnina ovršenika, i to: 910/10000 dijela z.k. čest. 4203/3 Stambena zgrada broj 6 površine 384 m² i dvorište površine 703 m², ulica Zdenčice, ukupne površine 1087 m², upisane u z.k. ul. 4064 k.o. Strmec Samoborski, trajno i neodvojivo povezano sa vlasništvom dvoipolsobnog stana u prizemlju, označeno u grafičkom prikazu - tlocrtu prizemlja kao vlasnički dio STAN B1-004 tamnocrvenom bojom, neto korisne površine 60,32 m² i parkirno mjesto u razizemlju, označeno u grafičkom prikazu-situaciji kao PM 22 tamnocrvenom bojom, površine 11,50 m² (neto korisne površine 2,88 m²), i parkirno mjesto u razizemlju označeno u grafičkom prikazu-situaciji kao PM 23 tamnocrvenom bojom, površine 11,50 m² (neto korisne površine 2,88 m²) ukupne neto korisne površine 66,08 m², poduložak (ETAŽA) 4, u vlasništvu ovršenika u cijelosti, za iznos od 359.000,00 kn.

II Kupac Safet Šalja, OIB: 45072921653 dužan je položiti preostali iznos kupovnine od 307.403,42 kuna u roku 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja na depozitni račun Općinskog suda u Novom Zagrebu HR37 23900011300029968, model HR00, poziv na broj: 101-887-17 te dokaz o uplati dostaviti u spis. Ako kupac u navedenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.

III Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda u Samoboru izvršiti zabilježbu rješenja o dosudi na nekretnini opisanoj u točki I. izreke ovog rješenja.

IV Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda u Samoboru po pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu upisati pravo vlasništva na nekretnini navedenoj u točki I. izreke ovog rješenja u korist kupca: Safet Šalja iz Orešja, Sveta Nedelja, Stara cesta 75, OIB: 45072921653 i izvršiti brisanje zabilježbe ovrhe upisane pod brojem Z-1396/12, Z-1607/12, Z-3309/12, i brisanje založnih prava upisanih pod posl. br. Z-2513/08, Z-4327/12, brisanje zabilježbe pokretanja postupka upisane pod brojem Z-1722/12.

V Nekretnina iz toč. I. izreke ovog rješenja predat će se kupcu nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac položi kupovninu.

Obrazloženje

Rješenjima o ovrši Općinskog suda u Samoboru posl. br. Ovr-586/12 od 16. svibnja 2012., Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-3694/12 od 19. srpnja 2012. i posl. br. Ovr-2144/12 od 18. travnja 2012., određene su ovrhe, između ostalog, i na nekretnini ovršenika označenoj u točki I. izreke ovog rješenja u korist I-IV ovrhovoditelja. Isti predmeti su spojeni radi provođenja jedinstvenog postupka na nekretninama ovršenika zaključkom Općinskog suda u Samoboru posl. br. Ovr-4696/15-07 od 23. listopada 2013., sve temeljem čl. 85. Ovršnog zakona te je vođen jedinstveni postupak kod Općinskog suda u Samoboru pod posl. br. Ovr-574/12, koji se predmet nakon osnivanja ovog suda vodio pod posl. br. Ovr-7493/15, odnosno sada pod posl. br. Ovr-887/17.

Sud je utvrdio vrijednost nekretnine pobliže označene u izreci ovog rješenja po slobodnoj ocjeni, nakon održanog ročišta na kojemu je strankama bilo omogućeno da se o tome izjasne te da prilože odgovarajuće pisane dokaze, a na temelju slobodne ocjene i procjene vrijednosti nekretnine Porezne uprave, Ispostave Samobor od 12. veljače 2018. koja je strankama dostavljena na očitovanje zaključkom ovog suda od 21. veljače 2018., i to u roku od 8 dana od dana primitka istog zaključka, a iste u roku određenom im istim zaključkom nisu istaknule primjedbe niti prigovore na dostavljenu procjenu, već su se podnescima od 5. ožujka 2018. i 12. ožujka 2018. usuglasile sa procjenom Porezne uprave. Budući da je sud u procjeni vrijednosti nekretnine Porezne uprave, Ispostave Samobor od 12. veljače 2018. uočio nelogičnost, obzirom da je vrijednost garažnog mjesta procijenjena u iznosu manjem od vanjskog parkirnog mjesta, zatraženo je pojašnjenje od Porezne uprave koja je svojim dopisom od 8. ožujka 2018. izvijestila sud kako je prosječna cijena parkirnog mjesta i garaže formirana prema jednom uzorku iz 2016. godine, a naknadno evidentiranje samostalnih istovrsnih nekretnina nije utvrđeno, budući da se parkirališna mjesta i garaže u pravilu prodaju zajedno sa stanom kao sporedni dijelovi s ukupnom izraženom cijenom, tako da ista nema saznanja o realnoj prosječnoj cijeni parkirališnih mjesta i garaža koje bi se prodavale kao samostalne cjeline. Imajući u vidu navedeno, zaključkom ovog suda od 26. ožujka 2018. dopis Porezne uprave, Ispostave Samobor od 8. ožujka 2018. kojim se pojašnjava procjena vrijednosti nekretnina Porezne uprave od 12. veljače 2018. dostavljen je strankama na znanje i očitovanje te su pozvane iste u roku od 15 dana od dana primitka istog zaključka dostaviti eventualne prijedloge glede načina utvrđivanja vrijednosti nekretnine koje predstavljaju garažna mjesta i parkirna mjesta (toč. I. izreke zaključka). Točkom II. istog zaključka određeno je da ukoliko stranke u roku određenom im u toč. I. istog zaključka ne iznesu prijedloge glede naprijed navedenog, procjena vrijednosti nekretnina pa tako i garažnog mjesta, utvrdit će se prema procjeni Porezne uprave od 12. veljače 2018. Podneskom od 16. travnja 2018. ovršenik je predložio da se vrijednost nekretnina utvrdi prema procjeni Porezne uprave, i to na način da se iznos od 3.380,00 kuna po m² uzme kao vrijednost za unutarnja garažna parkirna mjesta, a iznos od 920,00 kuna po m² za vanjska garažna parkirna mjesta. Zaključkom suda od 27. travnja 2018. pozvani su ovrhovoditelji očitovati se na prijedlog ovršenika od 23. travnja 2018. u kojem isti predlaže da se vrijednost garažnih parkirnih mjesta utvrdi u iznosu od 3.380,00 kn po m² za unutarnja garažna mjesta i 920,00 kn po m² za vanjsko parkirno mjesto, obzirom da

iz dostavljene procjene Porezne uprave proizlazi kao je vrijednost garažnog mjesta procijenjena u iznosu manjem od parkirnog mjesta, sve u roku od 15 dana od dana primitka istog zaključka (toč. I. zaključka). Točkom II. istog zaključka određeno je da, ukoliko se u ostavljenom roku ovrhovoditelji ne očituju na istaknuti prijedlog ovršenika, sud će vrijednost garažnih i parkirnih mjesta utvrditi prema prijedlogu ovršenika istaknutom u podnesku od 23. travnja 2018., obzirom na navedene nelogičnosti u procjeni Porezne uprave. Podneskom od 14. svinja 2018. I. ovrhovoditelj je izvijestio sud kako nema primjedbi na istaknuti prijedlog ovršenika, dok se ostali ovrhovoditelji u roku određenom im naprijed navedenim zaključkom suda nisu očitovali na istaknuti prijedlog ovršenika. Stoga je vrijednost nekretnina koje su predmetom postupka utvrđena prema procjeni Porezne uprave, tako da je vrijednost stanova utvrđena u iznosu od 7.265,00 kuna po m², dok je vrijednost garažnih mjesta utvrđena u iznosu od od 3.380,00 kuna po m², a vrijednost parkirnih mjesta u iznosu od 920,00 kuna po m².

Po utvrđivanju vrijednosti predmetne nekretnine pristupilo se prodaji iste na javnoj dražbi. Na prvom ročištu za prodaju dana održanom dana 19. rujna 2019. prije stavljanja ponuda utvrđeno je da vrijednost predmetne nekretnine iznosi 515.965,00 kuna te je utvrđeno da se ista na dražbi ne može prodati ispod 2/3 utvrđene vrijednosti, odnosno ne za manje od 343.977,00 kuna, sve temeljem odredbe čl. 97. st. 2. Ovršnog zakona ("Narodne Novine", broj: 57/96, 29/99, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05, 67/08, dalje: OZ). Obzirom da je ročištu za prodaju prisustvovalo više ponuditelja, sud je odredio da se istaknuta ponuda za predmetnu nekretninu može povisiti u vrijednosti od 5.000,00 kn od zadnje istaknute ponude u roku od 10 minuta od isticanja posljednje ponude. Prva ponuda za kupnju nekretnine stavljena je od strane ponuditelja Branka Mihaljevića, i to u iznosu od 344.000,00 kn u 12,31 sati. Svaka sljedeća istaknuta ponuda povećavana je za iznos od 5.000,00 kuna, u odnosu na prvu istaknutu ponudu od 344.000,00 kuna, čime je ispunjen uvjet određen od strane suda da se istaknuta ponuda za predmetnu nekretninu (stan) može povisiti u vrijednosti od 5.000,00 kn od zadnje istaknute ponude u roku od 10 minuta od isticanja posljednje ponude, budući da je početna i najniža cijena od koje je započelo nadmetanje za nekretninu koja predstavlja stan iznosila 344.000,00 kuna. Posljednju i ujedno najveću cijenu od 359.000,00 kuna za kupnju predmetne nekretnine (stana) ovršenika ponudio je kupac Safet Šalja u 12,32 sati te je time ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi za navedeni iznos, a sve temeljem čl. 98. st. 3. OZ. Također je utvrđeno da protekom roka od 10 minuta nije bilo daljnjih ponuda te je dražba u odnosu na navedenu nekretninu zaključena nakon proteka deset minuta neposredno poslije stavljanja najpovoljnije ponude, sve temeljem čl. 98. st. 3. OZ. Temeljem čl. 98. st. 4. OZ, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Člankom 101. OZ određeno je da će u rješenju o dosudi sud odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. Stavkom 3. iste odredbe propisano je kako će zemljišnoknjižni sud obaviti upise iz stavaka 1. i 2. istoga članka na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s tim rješenjem. U slučaju iz članka 118. stavka 4. ovoga Zakona sud će tu potvrdu izdati tek pošto kupac položi preostali dio kupovnine u skladu s rješenjem o namirenju.

Stavkom 4. iste odredbe određeno je da će nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, sud donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu, a na temelju koje zakonske odredbe je riješeno kao u toč. V. izreke ovog rješenja.

Temeljem čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj: 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13) valjalo je po službenoj dužnosti naložiti zemljišnoknjižnom odjelu suda da izvrši upis zabilježbe dosude

prodane nekretnina u zemljišnoj knjizi, odnosno odlučiti kao pod točkom IV. izreke ovog rješenja.

Slijedom svega navedenog, sud je odlučio kao u izreci ovog rješenja.

U Samoboru, 1. listopada 2019.

Sudac:
Darko Župančić v.r.

Nacrt odluke izradila viša sudska savjetnica-specijalistica:
Vedrana Kufrin v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo žalbe imaju stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji. Žalba se podnosi u roku od 8 dana primitka ovog rješenja ovom sudu pisanim putem, u dovoljnom broju primjeraka.

Žalba protiv točke III. izreke ne zadržava provedbu tog dijela rješenja (čl. 11. st. 4. OZ).

Smatrat će se da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči suda (čl. 103. st. 5. OZ).

Za točnost otpravka - ovlaštteni službenik:



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U SAMOBORU
Obrtnička 2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE O DOSUDI

Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, po sucu toga suda Darku Župančiću, na prijedlog više sudske savjetnice-specijalistice Vedrane Kufrin, u ovršnom predmetu I. ovrhovoditelja IKS Fenster d.o.o. (ranije:IKS PAVIĆ d.o.o.), Sesvete, Jelkovečka 15, OIB: 88276202736 zastupani po punomoćnici, Maji Matijević, odvjetnici iz Odvjetničkog društva Matijević, Jakirčević i Malkoč d.o.o. iz Zagreba, II. ovrhovoditelja Ivica Čačić iz Zagreba, Dankovečka 9, OIB: 92981668662, zastupan po punomoćniku Dariu Budimiru, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Budimir & Meter d.o.o. iz Zagreba, Trg Nikole Šubića Zrinskog 1, III. ovrhovoditelja BETON-LUČKO d.o.o., Lučko, Puškarićeva 1/b, OIB: 87425920265 zastupan po punomoćnici Albini Dlačić iz Zagreba, odvjetnici iz Zagreba, IV. ovrhovoditelja ALU PRODUCT d.o.o., Zagreb, Đačka 72, OIB: 69474234559, zastupan po punomoćniku Goranu Katiću odvjetniku iz Zagreba, Ilica 191 a, protiv ovršenika RAMGRAD d.o.o. u stečaju, Zagreb, Trnjanska 64, OIB: 39725255356, zastupanog po stečajnom upravitelju Nebojši Antoliću, Zagreb, Pavla Hatza br. 3, a isti po punomoćnici Vesni Terhaj, odvjetnici iz Zagreba, Pavla Hatza 3, radi ovrhe na nekretninama, dana 27. rujna 2019.,

riješio je:

I Kupcu Branku Mihaljeviću iz Siska, Ulica Ivana Meštrovića 24, OIB: 168447218118, dosuđuje se nekretnina ovršenika, i to: 697/10000 dijela z.k. čest. 4203/2 Stambena zgrada br. 4 površine 366 m² i dvorište površine 720 m², ulica Zdenčice, ukupne površine 1086 m², upisane u z.k. ul. 4065 k.o. Strmec Samoborski, trajno i neodvojivo povezano sa vlasništvom dvoipolsobnog stana u prizemlju, stan C1-003 površine 50,76 m², te mjestom za ostavljanje motornog vozila u razizemlju oznake PM 24 površine 11,50 m² (neto korisne površine 2,88 m²) ukupne neto korisne površine 53,64 m², poduložak (ETAŽA) 3, u vlasništvu ovršenika u cijelosti, za iznos od 271.762,00 kn.

II Kupac Branko Mihaljević, OIB: 168447218118 dužan je položiti preostali iznos kupovnine od 230.997,80 kuna u roku 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja na depozitni račun Općinskog suda u Novom Zagrebu HR37 23900011300029968, model HR00, poziv na broj: 101-887-17 te dokaz o uplati dostaviti u spis. Ako kupac u navedenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglasena nevažećom.

III Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda u Samoboru izvršiti zabilježbu rješenja o dosudi na nekretnini opisanoj u točki I. izreke ovog rješenja.

IV Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda u Samoboru po pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu upisati pravo vlasništva na nekretnini navedenoj u točki I. izreke ovog rješenja u korist kupca: Branko Mihaljević, Sisak, Ulica Ivana Meštrovića 24, OIB: 168447218118 i izvršiti brisanje zabilježbe ovrhe upisane pod brojem Z-1396/12, Z-

1607/12, Z-3309/12, Z-3488/12, i brisanje založnih prava upisanih pod posl. br. Z-2513/08, Z-4327/12, brisanje zabilježbe pokretanja postupka upisane pod brojem Z-1722/12.

V Nekretnina iz toč. I. izreke ovog rješenja predat će se kupcu nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac položi kupovninu.

Obrazloženje

Rješenjima o ovrsi Općinskog suda u Samoboru posl. br. Ovr-586/12 od 16. svibnja 2012., Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-3694/12 od 19. srpnja 2012., posl. br. Ovr-3833/12 od 29. kolovoza 2012. i posl. br. Ovr-2144/12 od 18. travnja 2012., određene su ovrhe, između ostalog, i na nekretnini ovršenika označenoj u točki I. izreke ovog rješenja u korist I-IV ovrhovoditelja. Isti predmeti su spojeni radi provođenja jedinstvenog postupka na nekretninama ovršenika zaključkom Općinskog suda u Samoboru posl. br. Ovr-4696/15-07 od 23. listopada 2013., sve temeljem čl. 85. Ovršnog zakona te je vođen jedinstveni postupak kod Općinskog suda u Samoboru pod posl. br. Ovr- 574/12, koji se predmet nakon osnivanja ovog suda vodio pod posl. br. Ovr-7493/15, odnosno sada pod posl. br. Ovr-887/17.

Sud je utvrdio vrijednost nekretnine pobliže označene u izreci ovog rješenja po slobodnoj ocjeni, nakon održanog ročišta na kojemu je strankama bilo omogućeno da se o tome izjasne te da prilože odgovarajuće pisane dokaze, a na temelju slobodne ocjene i procjene vrijednosti nekretnine Porezne uprave, Ispostave Samobor od 12. veljače 2018. koja je strankama dostavljena na očitovanje zaključkom ovog suda od 21. veljače 2018., i to u roku od 8 dana od dana primitka istog zaključka, a iste u roku određenom im istim zaključkom nisu istaknule primjedbe niti prigovore na dostavljenu procjenu, već su se podnescima od 5. ožujka 2018. i 12. ožujka 2018. usuglasile sa procjenom Porezne uprave. Budući da je sud u procjeni vrijednosti nekretnine Porezne uprave, Ispostave Samobor od 12. veljače 2018. uočio nelogičnost, obzirom da je vrijednost garažnog mjesta procijenjena u iznosu manjem od vanjskog parkirnog mjesta, zatraženo je pojašnjenje od Porezne uprave koja je svojim dopisom od 8. ožujka 2018. izvijestila sud kako je prosječna cijena parkirnog mjesta i garaže formirana prema jednom uzorku iz 2016. godine, a naknadno evidentiranje samostalnih istovrsnih nekretnina nije utvrđeno, budući da se parkirališna mjesta i garaže u pravilu prodaju zajedno sa stanom kao sporedni dijelovi s ukupnom izraženom cijenom, tako da ista nema saznanja o realnoj prosječnoj cijeni parkirališnih mjesta i garaža koje bi se prodavale kao samostalne cjeline. Imajući u vidu navedeno, zaključkom ovog suda od 26. ožujka 2018. dopis Porezne uprave, Ispostave Samobor od 8. ožujka 2018. kojim se pojašnjava procjena vrijednosti nekretnina Porezne uprave od 12. veljače 2018. dostavljen je strankama na znanje i očitovanje te su pozvane iste u roku od 15 dana od dana primitka istog zaključka dostaviti eventualne prijedloge glede načina utvrđivanja vrijednosti nekretnine koje predstavljaju garažna mjesta i parkirna mjesta (toč. I. izreke zaključka). Točkom II. istog zaključka određeno je da ukoliko stranke u roku određenom im u toč. I. istog zaključka ne iznesu prijedloge glede naprijed navedenog, procjena vrijednosti nekretnina pa tako i garažnog mjesta, utvrdit će se prema procjeni Porezne uprave od 12. veljače 2018. Podneskom od 16. travnja 2018. ovršenik je predložio da se vrijednost nekretnina utvrdi prema procjeni Porezne uprave, i to na način da se iznos od 3.380,00 kuna po m² uzme kao vrijednost za unutarnja garažna parkirna mjesta, a iznos od 920,00 kuna po m² za vanjska garažna parkirna mjesta. Zaključkom suda od 27. travnja 2018. pozvani su ovrhovoditelji očitovati se na prijedlog ovršenika od 23. travnja 2018. u kojem isti predlaže da se vrijednost garažnih parkirnih mjesta utvrdi u iznosu od 3.380,00 kn po m² za unutarnja garažna mjesta i 920,00 kn po m² za vanjsko parkirno mjesto, obzirom da iz dostavljene procjene Porezne uprave proizlazi kao je vrijednost garažnog mjesta procijenjena u iznosu manjem od parkirnog mjesta, sve u roku od 15 dana od dana primitka istog zaključka (toč. I. zaključka). Točkom II. istog zaključka određeno je da, ukoliko se u ostavljenom roku ovrhovoditelji ne očituju na istaknuti prijedlog ovršenika, sud će vrijednost garažnih i parkirnih mjesta utvrditi prema prijedlogu ovršenika istaknutom u podnesku od 23. travnja 2018.,

obzirom na navedene nelogičnosti u procjeni Porezne uprave. Podneskom od 14. svinja 2018. I. ovrhovoditelj je izvijestio sud kako nema primjedbi na istaknuti prijedlog ovršenika, dok se ostali ovrhovoditelji u roku određenom im naprijed navedenim zaključkom suda nisu očitovali na istaknuti prijedlog ovršenika. Stoga je vrijednost nekretnina koje su predmetom postupka utvrđena prema procjeni Porezne uprave, tako da je vrijednost stanova utvrđena u iznosu od 7.265,00 kuna po m², dok je vrijednost garažnih mjesta utvrđena u iznosu od od 3.380,00 kuna po m², a vrijednost parkirnih mjesta u iznosu od 920,00 kuna po m².

Po utvrđivanju vrijednosti predmetne nekretnine pristupilo se prodaji iste na javnoj dražbi. Na prvom ročištu za prodaju dana održanom dana 17. rujna 2019. prije stavljanja ponuda utvrđeno je da vrijednost predmetne nekretnine iznosi 407.642,00 kuna te je utvrđeno da se ista na dražbi ne može prodati ispod 2/3 utvrđene vrijednosti, odnosno ne za manje od 271.762,00 kuna, sve temeljem odredbe čl. 97. st. 2. Ovršnog zakona ("Narodne Novine", broj: 57/96, 29/99, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05, 67/08, dalje: OZ). Na održanoj prvoj usmenoj javnoj dražbi sud je utvrdio da je jedinu i ujedno najveću cijenu od 271.762,00 kuna za kupnju predmetne nekretnine ovršenika navedene u toč. I ovog rješenja ponudio Branko Mihaljević te da je ispunio uvjet da mu se nekretnina dosudi za navedeni iznos, a sve temeljem čl. 98. st. 3. Ovršnog zakona. Temeljem čl. 98. st. 4. OZ, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Člankom 101. OZ određeno je da će u rješenju o dosudi sud odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. Stavkom 3. iste odredbe propisano je kako će zemljišnoknjižni sud obaviti upise iz stavaka 1. i 2. istoga članka na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s tim rješenjem. U slučaju iz članka 118. stavka 4. ovoga Zakona sud će tu potvrdu izdati tek pošto kupac položi preostali dio kupovnine u skladu s rješenjem o namirenju.

Stavkom 4. iste odredbe određeno je da će nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, sud donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu, a na temelju koje zakonske odredbe je riješeno kao u toč. V. izreke ovog rješenja.

Temeljem čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj: 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13) valjalo je po službenoj dužnosti naložiti zemljišnoknjižnom odjelu suda da izvrši upis zabilježbe dosude prodane nekretnina u zemljišnoj knjizi, odnosno odlučiti kao pod točkom IV. izreke ovog rješenja.

Slijedom svega navedenog, sud je odlučio kao u izreci ovog rješenja.

U Samoboru, 27. rujna 2019.

Sudac:
Darko Župančić v.r.

Nacrt odluke izradila viša sudska savjetnica-specijalistica:
Vedrana Kufrin v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo žalbe imaju stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji. Žalba se podnosi u roku od 8 dana primitka ovog rješenja ovom sudu pisanim putem, u dovoljnom broju primjeraka.

Žalba protiv točke III. izreke ne zadržava provedbu tog dijela rješenja (čl. 11. st. 4. OZ).

Smatrat će se da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči suda (čl. 103. st. 5. OZ).

Za točnost otpravka - ovlaštenu službenik:



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U SAMOBORU
Obrtnička 2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE O DOSUDI

Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, po sucu toga suda Darku Župančiću, na prijedlog više sudske savjetnice-specijalistice Vedrane Kufrin, u ovršnom predmetu I. ovrhovoditelja IKS Fenster d.o.o. (ranije:IKS PAVIĆ d.o.o.), Sesvete, Jelkovečka 15, OIB: 88276202736 zastupani po punomoćnici, Maji Matijević, odvjetnici iz Odvjetničkog društva Matijević, Jakirčević i Malkoč d.o.o. iz Zagreba, II. ovrhovoditelja Ivica Čačić iz Zagreba, Dankovečka 9, OIB: 92981668662, zastupan po punomoćniku Dariu Budimiru, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Budimir & Meter d.o.o. iz Zagreba, Trg Nikole Šubića Zrinskog 1, III. ovrhovoditelja BETON-LUČKO d.o.o., Lučko, Puškarićeva 1/b, OIB: 87425920265 zastupan po punomoćnici Albini Dlačić iz Zagreba, odvjetnici iz Zagreba, IV. ovrhovoditelja ALU PRODUCT d.o.o., Zagreb, Đačka 72, OIB: 69474234559, zastupan po punomoćniku Goranu Katiću odvjetniku iz Zagreba, Ilica 191 a, protiv ovršenika RAMGRAD d.o.o. u stečaju, Zagreb, Trnjanska 64, OIB: 39725255356, zastupanog po stečajnom upravitelju Nebojši Antoliću, Zagreb, Pavla Hatza br. 3, a isti po punomoćnici Vesni Terhaj, odvjetnici iz Zagreba, Pavla Hatza 3, radi ovrhe na nekretninama, dana 30. rujna 2019.,

riješio je:

I Kupcu Danieli Miljan iz Brezja, Sveta Nedelja, Augusta Šenoe 8 a, OIB: 78859679147, dosuđuje se nekretnina ovršenika, i to: 1116/10000 dijela z.k. čest. 4203/2 Stambena zgrada br. 4 površine 366 m² i dvorište površine 720 m², ulica Zdenčice, ukupne površine 1086 m², upisane u z.k. ul. 4065 k.o. Strmec Samoborski, trajno i neodvojivo povezano sa vlasništvom četverosobnog stana u potkrovlju sa garažnim parkirnim mjestima u podrumu, stan C1-202 površine 72,93 m², garažno parkirno mjesto u podrumu GPM8 površine 13,00 m² (neto korisne površine 6,50 m²), te garažno parkirno mjesto u podrumu GPM9 površine 13,00 m² (neto korisne površine 6,50 m²) ukupne neto korisne površine 85,93 m², poduložak (ETAŽA) 12, u vlasništvu ovršenika u cijelosti, za iznos od 422.000,00 kn.

II Kupac Daniela Miljan, OIB: 78859679147 dužna je položiti preostali iznos kupovnine od 360.220,00 kuna u roku 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja na depozitni račun Općinskog suda u Novom Zagrebu HR37 23900011300029968, model HR00, poziv na broj: 101-887-17 te dokaz o uplati dostaviti u spis. Ako kupac u navedenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.

III Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda u Samoboru izvršiti zabilježbu rješenja o dosudi na nekretnini opisanoj u točki I. izreke ovog rješenja.

IV Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda u Samoboru po pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu upisati pravo vlasništva na nekretnini navedenoj u točki I. izreke ovog rješenja u korist kupca: Daniela Miljan, Brezje, Sveta Nedelja, Augusta

Šenoe 8 a, OIB: 78859679147 i izvršiti brisanje zabilježbe ovrhe upisane pod brojem Z-1396/12, Z-1607/12, Z-3309/12, Z-3488/12, i brisanje založnih prava upisanih pod posl. br. Z-2513/08, Z-4327/12, brisanje zabilježbe pokretanja postupka upisane pod brojem Z-1722/12.

V Nekretnina iz toč. I. izreke ovog rješenja predat će se kupcu nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što kupac položi kupovninu.

Obrazloženje

Rješenjima o ovrsi Općinskog suda u Samoboru posl. br. Ovr-586/12 od 16. svibnja 2012., Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-3694/12 od 19. srpnja 2012., posl. br. Ovr-3833/12 od 29. kolovoza 2012. i posl. br. Ovr-2144/12 od 18. travnja 2012., određene su ovrhe, između ostalog, i na nekretnini ovršenika označenoj u točki I. izreke ovog rješenja u korist I-IV ovrhovoditelja. Isti predmeti su spojeni radi provođenja jedinstvenog postupka na nekretninama ovršenika zaključkom Općinskog suda u Samoboru posl. br. Ovr-4696/15-07 od 23. listopada 2013., sve temeljem čl. 85. Ovršnog zakona te je vođen jedinstveni postupak kod Općinskog suda u Samoboru pod posl. br. Ovr- 574/12, koji se predmet nakon osnivanja ovog suda vodio pod posl. br. Ovr-7493/15, odnosno sada pod posl. br. Ovr-887/17.

Sud je utvrdio vrijednost nekretnine pobliže označene u izreci ovog rješenja po slobodnoj ocjeni, nakon održanog ročišta na kojemu je strankama bilo omogućeno da se o tome izjasne te da prilože odgovarajuće pisane dokaze, a na temelju slobodne ocjene i procjene vrijednosti nekretnine Porezne uprave, Ispostave Samobor od 12. veljače 2018. koja je strankama dostavljena na očitovanje zaključkom ovog suda od 21. veljače 2018., i to u roku od 8 dana od dana primitka istog zaključka, a iste u roku određenom im istim zaključkom nisu istaknule primjedbe niti prigovore na dostavljenu procjenu, već su se podnescima od 5. ožujka 2018. i 12. ožujka 2018. usuglasile sa procjenom Porezne uprave. Budući da je sud u procjeni vrijednosti nekretnine Porezne uprave, Ispostave Samobor od 12. veljače 2018. uočio nelogičnost, obzirom da je vrijednost garažnog mjesta procijenjena u iznosu manjem od vanjskog parkirnog mjesta, zatraženo je pojašnjenje od Porezne uprave koja je svojim dopisom od 8. ožujka 2018. izvijestila sud kako je prosječna cijena parkirnog mjesta i garaže formirana prema jednom uzorku iz 2016. godine, a naknadno evidentiranje samostalnih istovrsnih nekretnina nije utvrđeno, budući da se parkirališna mjesta i garaže u pravilu prodaju zajedno sa stanom kao sporedni dijelovi s ukupnom izraženom cijenom, tako da ista nema saznanja o realnoj prosječnoj cijeni parkirališnih mjesta i garaža koje bi se prodavale kao samostalne cjeline. Imajući u vidu navedeno, zaključkom ovog suda od 26. ožujka 2018. dopis Porezne uprave, Ispostave Samobor od 8. ožujka 2018. kojim se pojašnjava procjena vrijednosti nekretnina Porezne uprave od 12. veljače 2018. dostavljen je strankama na znanje i očitovanje te su pozvane iste u roku od 15 dana od dana primitka istog zaključka dostaviti eventualne prijedloge glede načina utvrđivanja vrijednosti nekretnine koje predstavljaju garažna mjesta i parkirna mjesta (toč. I. izreke zaključka). Točkom II. istog zaključka određeno je da ukoliko stranke u roku određenom im u toč. I. istog zaključka ne iznesu prijedloge glede naprijed navedenog, procjena vrijednosti nekretnina pa tako i garažnog mjesta, utvrdit će se prema procjeni Porezne uprave od 12. veljače 2018. Podneskom od 16. travnja 2018. ovršenik je predložio da se vrijednost nekretnina utvrdi prema procjeni Porezne uprave, i to na način da se iznos od 3.380,00 kuna po m² uzme kao vrijednost za unutarnja garažna parkirna mjesta, a iznos od 920,00 kuna po m² za vanjska garažna parkirna mjesta. Zaključkom suda od 27. travnja 2018. pozvani su ovrhovoditelji očitovati se na prijedlog ovršenika od 23. travnja 2018. u kojem isti predlaže da se vrijednost garažnih parkirnih mjesta utvrdi u iznosu od 3.380,00 kn po m² za unutarnja garažna mjesta i 920,00 kn po m² za vanjsko parkirno mjesto, obzirom da iz dostavljene procjene Porezne uprave proizlazi kao je vrijednost garažnog mjesta procijenjena u iznosu manjem od parkirnog mjesta, sve u roku od 15 dana od dana primitka istog zaključka

(toč. I. zaključka). Točkom II. istog zaključka određeno je da, ukoliko se u ostavljenom roku ovrhovoditelji ne očituju na istaknuti prijedlog ovršenika, sud će vrijednost garažnih i parkirnih mjesta utvrditi prema prijedlogu ovršenika istaknutom u podnesku od 23. travnja 2018., obzirom na navedene nelogičnosti u procjeni Porezne uprave. Podneskom od 14. svinja 2018. I. ovrhovoditelj je izvijestio sud kako nema primjedbi na istaknuti prijedlog ovršenika, dok se ostali ovrhovoditelji u roku određenom im naprijed navedenim zaključkom suda nisu očitovali na istaknuti prijedlog ovršenika. Stoga je vrijednost nekretnina koje su predmetom postupka utvrđena prema procjeni Porezne uprave, tako da je vrijednost stanova utvrđena u iznosu od 7.265,00 kuna po m², dok je vrijednost garažnih mjesta utvrđena u iznosu od od 3.380,00 kuna po m², a vrijednost parkirnih mjesta u iznosu od 920,00 kuna po m².

Po utvrđivanju vrijednosti predmetne nekretnine pristupilo se prodaji iste na javnoj dražbi. Na prvom ročištu za prodaju dana održanom dana 18. rujna 2019. prije stavljanja ponuda utvrđeno je da vrijednost predmetne nekretnine iznosi 617.717,00 kuna te je utvrđeno da se ista na dražbi ne može prodati ispod 2/3 utvrđene vrijednosti, odnosno ne za manje od 411.812,00 kuna, sve temeljem odredbe čl. 97. st. 2. Ovršnog zakona ("Narodne Novine", broj: 57/96, 29/99, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05, 67/08, dalje: OZ). Na održanoj prvoj usmenoj javnoj dražbi sud je utvrdio da je najveću cijenu od 422.000,00 kuna za kupnju predmetne nekretnine ovršenika navedene u toč. I ovog rješenja ponudila Daniela Miljan te da je ispunila uvjet da joj se nekretnina dosudi za navedeni iznos, a sve temeljem čl. 98. st. 3. OZ. Pritom valja napomenuti kako je Tomislav Zečević, koji je uz ponuditeljicu Danielu Miljan stavljaio ponudu za kupnju predmetne nekretnine, nakon što je Daniela Miljan istaknula zadnju i najveću ponudu za kupnju nekretnine u iznosu od 422.000,00 kuna, izjavio kako odustaje od stavljanja daljnjih ponuda za kupnju predmetne nekretnine. Temeljem čl. 98. st. 4. OZ, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Člankom 101. OZ određeno je da će u rješenju o dosudi sud odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom. Stavkom 3. iste odredbe propisano je kako će zemljišnoknjižni sud obaviti upise iz stavaka 1. i 2. istoga članka na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi nekretnine i potvrde ovršnog suda da je kupac položio kupovninu u skladu s tim rješenjem. U slučaju iz članka 118. stavka 4. ovoga Zakona sud će tu potvrdu izdati tek pošto kupac položi preostali dio kupovnine u skladu s rješenjem o namirenju.

Stavkom 4. iste odredbe određeno je da će nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, sud donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu, a na temelju koje zakonske odredbe je riješeno kao u toč. V. izreke ovog rješenja.

Temeljem čl. 89. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj: 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13) valjalo je po službenoj dužnosti naložiti zemljišnoknjižnom odjelu suda da izvrši upis zabilježbe dosude prodane nekretnina u zemljišnoj knjizi, odnosno odlučiti kao pod točkom IV. izreke ovog rješenja.

Slijedom svega navedenog, sud je odlučio kao u izreci ovog rješenja.

U Samoboru, 30. rujna 2019.

Sudac:
Darko Župančić v.r.

Nacrt odluke izradila viša sudska savjetnica-specijalistica:
Vedrana Kufrin v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo žalbe imaju stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji. Žalba se podnosi u roku od 8 dana primitka ovog rješenja ovom sudu pisanim putem, u dovoljnom broju primjeraka.

Žalba protiv točke III. izreke ne zadržava provedbu tog dijela rješenja (čl. 11. st. 4. OZ).
Smatrat će se da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči suda (čl. 103. st. 5. OZ).

Za točnost otpravka - ovlaštteni službenik: