



Jadran tvornica čarapa d.d. Zagreb, Vinka Žganeca 2

Izdavatelj: Jadran d.d.

Tržište: Zagrebačka burza d.d., redovno tržište

Matična država članica: Hrvatska

Lei: 7478000040GH2T3F4646

ISIN: HRJDTCRA0004

Burzovna oznaka: JDTC

Zagreb, 15.06.2023.

PREDMET: Objava podnesene žalbe protiv rješenja o dosudi Općinsko građanskog suda u Zagrebu

Poštovani,

Jadran d.d. obavještava kako je podnesena žalba protiv rješenja o dosudi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-1693/2020 od 29.5.2023. godine, a koje rješenje je doneseno u postupku koji se vodi protiv ovršenika Jadran d.d. radi ovrhe na nekretninama upisanima u zk.ul.br. 586 k.o. Resnik.

Podnesena žalba dostavlja se u prilogu.

S poštovanjem,

JADRAN TVORNICA ČARAPA DD

OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU

Na broj: Ovr-1693/20

Ovrhovoditelj: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB 57509775367.

Ovršenik: Jadran d.d., Zagreb, Ulica Vinka Žganeca 2, OIB 46106063049, zastupano po direktoru Vinku Barišiću, a ovaj po punomoćnici Tei Šulentić, odvjetnici u Zagrebu, Trnjanska cesta 67.

Radi: ovrhe

ŽALBA OVRŠENIKA

protiv rješenja o dosudi naslovljenog suda posl.br. Ovr-1693/20 od 29.5.2023. godine

punomoć u spisu

I Dana 29.5.2023. godine naslovljeni sud je u predmetnom postupku donio rješenje o dosudi, a koje rješenje je objavljeno na e-oglasnoj ploči naslovljenog suda dana 31.5.2023. godine. Rješenjem o dosudi je nekretnina ovršenika upisana u zk.ul.br. 586 k.o. Resnik dosuđena kupcu trgovačkom društvu MEDI-LAB d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica, Aleksandra Hondla 2/9, OIB 77804145433, za iznos od 3.253.385,93 EUR (24.512.636,29 kn). Kupcu je naloženo da u roku od 90 dana položi preostali iznos kupovnine od 2.711.571,61 EUR (20.430.336,29 kn) na žiro račun Financijske agencije (FINA).

Ovo uz upozorenje da ako kupac ne položi kupovninu u roku, nekretnina će se dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini ponuđene cijene. U slučaju da nema uvjeta za dosudu nekretnine kupcima koji su ponudili nižu cijenu, sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, a iz položenog osiguranja namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj prodaji.

II Protiv citiranog rješenja o dosudi iz toč. I, ovršenik podnosi žalbu zbog:

- bitne povrede odredaba parničnog postupka (čl. 354. st. 1. i 2. toč. 11. ZPP-a u svezi s čl. 21. OZ-a),
- pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja (čl. 355. ZPP-a u svezi s čl. 21. OZ-a),
- pogrešne primjene materijalnog prava (čl. 356. ZPP-a u svezi s čl. 21. OZ-a).

III U obrazloženju pobijanog rješenja o dosudi sud navodi kako je na temelju zaključka o prodaji od 7.10.2022. godine održana elektronička javna dražba za prodaju nekretnine ovršenika na kojoj nekretnina nije mogla biti prodana ispod 3/5 njene utvrđene vrijednosti. Nastavno sud navodi kako je vrijednost nekretnine utvrđena na temelju nalaza i mišljenja sudskog vještaka od 21.10.2021. godine i određena zaključkom o prodaji u iznosu od 5.439.951,39 EUR (40.823.000,00 kn). Stoga se nekretnina nije mogla prodati za manje od 3/5 utvrđene vrijednosti odnosno 3.250.885,92 EUR (24.493.800,00 kn).

Sud ističe kako je uvidom u Izvještaj FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi utvrdio da je kupac – trgovačko društvo MEDI-LAB d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Ulica, Aleksandra Hondla 2/9, ponudio najveću cijenu, pa mu je stoga sud na temelju čl. 103. st. 3. OZ-a dosudio predmetnu nekretninu.

IV Rješenje o dosudi naslovljenog suda je nezakonito jer je naslovljeni sud napravio apsolutno bitnu povredu odredaba parničnog postupka time što rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, rješenje uopće nema razloga niti su u njemu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama, a oni koji su navedeni su nejasni i proturječni te jer je naslovljeni sud pogrešno utvrdio činjenično stanje i pogrešno primijenio materijalno pravo. Ovo iz razloga kako slijedi:

1. Obrazloženje pobijanog rješenja je nejasno i proturječno.

1.1. Sud pod toč. 4. obrazloženja pobijanog rješenja navodi kako je vrijednost nekretnine utvrđena zaključkom o prodaji u iznosu od 5.439.951,39 EUR te da se na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina nije mogla prodati za manje od 3/5 utvrđene vrijednosti, a koja iznosi 3.250.885,92 EUR.

Prvenstveno se ističe kako je u zaključku o prodaji na koji upućuje sud, a koji zaključak je u ovom postupku donesen dana 7.10.2022. godine, navedeno da je utvrđena vrijednost nekretnine 5.418.143,21 EUR, a ne 5.439.951,39 EUR kako to sud navodi u obrazloženju pobijanog rješenja. Stoga je jasno da su navodi obrazloženja proturječni ispravama koje prileže spisu pa je pobijano rješenje nezakonito.

Nastavno je, po logici stvari, pogrešno naveden i iznos minimalne cijene od 3/5 utvrđene vrijednosti nekretnine odnosno taj iznos nije sukladan vrijednosti nekretnine koja je navedena u obrazloženju rješenja.

Naime, kako je već rečeno, u obrazloženju rješenja je navedeno da je vrijednost nekretnine određena u iznosu od 5.439.951,39 EUR, a u nastavku je navedeno da se na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina nije mogla prodati za manje od 3/5 utvrđene vrijednosti odnosno 3.250.885,92 EUR. Potonji iznos ne predstavlja 3/5 od vrijednosti nekretnine koja je navedena u obrazloženju rješenja (5.439.951,39 EUR) jer 3/5 od te vrijednosti iznosi 3.263.970,83 EUR, a ne 3.250.885,92 EUR koliko navodi sud.

Iz navedenog slijedi da je obrazloženje rješenja u pogledu utvrđene vrijednosti nekretnine i najmanje cijene za koju se nekretnina mogla prodati na drugoj dražbi, proturječno i nejasno, a čime je sud počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka te je pobijano rješenje nezakonito u cijelosti.

1.2. Dodatno ovršenik ističe da vrijednost nekretnine navedena u zaključku o prodaji ne odgovara procijenjenoj vrijednosti nekretnine koju je vještak naveo u nalazu i mišljenju.

Naime, u nalazu i mišljenju vještaka navodi se da je procijenjena vrijednost nekretnine 5.439.951,39 EUR, dok je zaključkom o prodaji utvrđena vrijednost nekretnine od 5.418.143,21 EUR. Zaključak o prodaji donesen je 7.10.2022. godine upravo temeljem nalaza i mišljenja vještaka pa nije jasno zašto je onda u tom zaključku naveden drugačiji iznos vrijednosti nekretnine od onog koji je naveo vještak u nalazu i mišljenju.

Nakon toga je sud u obrazloženju pobijanog rješenja ponovno uzeo da je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 5.439.951,39 EUR, iako je FINA provodila dražbu uzimajući da je vrijednost nekretnine 5.418.143,21 EUR (uzeto iz zaključka o prodaji) te se upravo tim iznosom rukovodila prilikom određivanja minimalne cijene po kojoj nekretnina može biti prodana na dražbi i dražbenog koraka (svi iznosi u eurima).

Stoga je jasno da postoje proturječnosti u pogledu procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine i da je prodaja provedena nezakonito, a uslijed čega je i pobijano rješenje nezakonito u cijelosti.

2. U obrazloženju rješenja nedostaju razlozi o odlučnim činjenicama. Sud je u donošenju pobijanog rješenja pogrešno primijenio odredbe materijalnog prava.

Odredbom čl. 92. st. 1. OZ-a propisano je da vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog 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, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

U predmetnom postupku je građevinski vještak dipl.ing.građ. Andrej Babić dostavio nalaz i mišljenje odnosno procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u listopadu 2021. godine. Iz mišljenja vještaka Babića proizlazi kako je procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine 40.823.000,00 kn odnosno 5.439.951,39 EUR.

Ovršenik je prigovorio nalazu i mišljenju vještaka navodeći da je tržišna vrijednost nekretnine procijenjena u preniskom iznosu.

Ovrhovoditelj je prigovorio da procjena vršena poredbenom metodom nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja odstupa od prosjeka više od 30%, da nisu uzeti u obzir i obračunati važeći porezi i da procjembeni elaborat ne sadrži iskaz površina po prostorijama, nego samo ukupnu površinu čitave nekretnine.

Nalazu i mišljenju vještaka prigovorio je i založni vjerovnik HBOR koji je u podnesku od 2.12.2021. godine naveo da su njegove stručne službe (a koje također čine ovlašteni sudski vještaci) utvrdile da je utvrđeni iznos manji od stvarne tržišne vrijednosti i da je realna tržišna vrijednost nekretnine 51.990.000,00 kn. HBOR je nastavno ukazao da je vještak prilikom izračuna mogućeg prihoda nekretnine od zakupa u primijenjenoj prihodovnoj metodi, propustio uračunati u prihode i zakup od dijela građevine namijenjene za urede u površini od 1.175,46 m² te je uvrstio samo prihode od zakupa proizvodnog i skladišnog dijela u površini od 9.693,72 m².

Sud u obrazloženju pobijanog rješenja o dosudi navodi kako se vještak očitovao o prigovorima na nalaz i mišljenje te da sud smatra to očitovanje logičnim, uvjerljivim i obrazloženim i da istaknutim prigovorima nije dovedena u pitanje objektivnost, cjelovitost, jasnoća, neproturječnost i logičnost, a time niti stručnost i pravilnost nalaza i mišljenja vještaka. Stoga je vrijednost predmetne nekretnine sud utvrdio na temelju predmetnog nalaza i mišljenja.

Međutim, sud uopće nije uzeo u obzir istaknuti prigovor ovršenika, a osim toga je i pogrešno ocijenio da je vještak odgovorio na prigovore ovrhovoditelja i založnog vjerovnika te pogrešno zaključio da su nalaz i mišljenje izrađeni pravilno i cjelovito.

2.1. U predmetnom postupku je, nakon dostave nalaza i mišljenja vještaka, održano ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine.

Na navedenom ročištu založni vjerovnik HBOR ostao je u cijelosti kod istaknutog prigovora da je vrijednost nekretnine trebalo utvrditi u iznosu od 51.990.000,00 kn, a ovršenik je ustrajao u ranije istaknutim prigovorima navodeći da je vrijednost nekretnine utvrđena u preniskom iznosu. Ovršenik je u tijeku postupka ukazao i na to da je u predmetu koji se kod naslovljenog suda ranije vodio pod posl.br. Ovr-1202/2016, vrijednost ove iste nekretnine bila utvrđena u znatno višem iznosu (7.250.000,00 EUR).

U tijeku postupka sud nije zatražio od vještaka da se očituje o prigovoru ovršenika, a niti je o navedenom prigovoru sam odlučio. U obrazloženju pobijanog rješenja o dosudi, sud se očituje isključivo o istaknutim prigovorima ovrhovoditelja i založnog vjerovnika HBOR, ali o prigovorima ovršenika ne navodi ništa. Sud nije proveo dokaz priklopom spisa naslovljenog suda posl.br. Ovr-1202/16, a što je ovršenik predložio u podnesku od 17.2.2021. godine, a niti je cijenio dostavljeni elaborat od strane ovršenika koji je izrađen u okviru sudskog postupka. Sud se o ovim dokazima i dokaznim prijedlozima nije niti očitovao u obrazloženju pobijanog rješenja niti je dao ikakve razloge zašto je smatrao da dokaz nije trebalo izvesti odnosno cijeniti.

Prema tome, jasno je da sud prilikom donošenja pobijanog rješenja nije pravilno i potpuno utvrdio činjenično stanje jer povodom prigovora ovršenika da je vrijednost nekretnine procijenjena suviše nisko, nije proveo nikakve dodatne dokaze kojima bi preispitao procjenu. Ovo u okolnostima kad je ovršenik ukazao da je ranije vrijednost nekretnine u okviru sudskog postupka procijenjena u znatno većem iznosu. Dodatno sud nije uopće dao nikakve razloge zašto smatra prigovor ovršenika neosnovanim, a iz čega slijedi da je pobijano rješenje ostalo bez razloga o odlučnim činjenicama.

Uvažavajući navedeno, jasno je da sud nije postupio sukladno citiranoj odredbi čl. 92. st. 1. OZ-a jer nije zapravo omogućio ovršeniku da se izjasni o procjeni. Izjašnjavanje o procjeni ne uključuje samo formalnopravni poziv na očitovanje, već je cilj takvog izjašnjavanja da se suštinski preispitaju eventualni prigovori stranaka i drugih pozvanih sudionika o procijenjenoj vrijednosti nekretnine. Obzirom na sve navedeno, jasno je da je sud počinio bitne povrede odredaba postupka, a uslijed kojih povreda je pobijano rješenje nezakonito u cijelosti.

2.2. Sud je utvrdio da je naknadnim očitovanjima vještaka otklonjen prigovor založnog vjerovnika HBOR o tome da je tržišna vrijednost nekretnine procijenjena u preniskom iznosu, kao i prigovor da prilikom procjene nisu uzeti u obzir uredski prostori u površini od 1.175,46 m² (a koji prigovor je istaknuo i ovrhovoditelj).

Međutim, vještak u svom očitovanju uopće nije odgovorio na istaknute prigovore niti je te prigovore otklonio.

U pogledu same vrijednosti nekretnine, vještak u naknadnim očitovanjima nije dao nikakvo dodatno pojašnjenje. Stoga nije jasan zaključak suda da je vještak „logično, uvjerljivo i obrazloženo“ odgovorio na sve prigovore založnog vjerovnika. Što se tiče prigovora o površini predmetnog objekta, vještak se također nije suštinski očitovao, već je samo dostavio rekapitulaciju površina predmetne nekretnine i istaknuo da je iz te rekapitulacije „vidljiva ukupna korisna vrijednost površine“.

Navedena rekapitulacija uzeta je, prema navodima samog vještaka, iz „elaborata izrađenog u srpnju 2020. godine od Allegrian d.o.o.“. Vještak je priložio izvadak iz navedenog elaborata. Međutim, nije jasno zašto naslovljeni sud prihvaća takvo očitovanje vještaka i dostavu izvoda iz navedenog elaborata.

Procjembeni elaborat društva ALLEGRIAN d.o.o. je na predmetni spis dostavio ovrhovoditelj te je predlagao da se upravo temeljem tog elaborata procijeni vrijednost nekretnine. Ovršenik se podneskom od 17.2.2021. godine izričito protivio korištenju navedenog elaborata u ovom postupku.

Međutim, vještak se pozvao upravo na taj elaborat te opis i rekapitulaciju površina koja je u tom elaboratu prikazana kad se u naknadnim očitovanjima izjašnjavao o prigovorima ovrhovoditelja i založnog vjerovnika.

Sud je prihvatio navedena očitovanja vještaka, iako ista nikako nisu mogla biti prihvaćena budući se temelje na privatnom elaboratu koji je naručio sam ovrhovoditelj i koji je izrađen od strane vještaka kojeg je angažirao ovrhovoditelj, a čijem se korištenju ovršenik izričito protivio.

Prema ustaljenoj sudskoj praksi, u sudskim postupcima može se koristiti kao dokaz samo nalaz i mišljenje vještaka koji je izrađen u okviru tekućeg postupka prema nalogu i zadatku suda.¹ Prema tome, ne mogu se koristiti elaborati izrađeni izvan sudskog postupka, a osobito se ne mogu koristiti ako isti ne predstavljaju ažurne i aktualne podatke i ako se druga strana u postupku protivila korištenju takve isprave.

Uvažavajući navedeno, jasno je da je sud počinio bitne povrede odredaba postupka kad je prihvatio očitovanja vještaka i njegov nalaz i mišljenje odnosno procjenu vrijednosti nekretnine.

Pored toga se ističe kako je u predmetnom postupku dana 9.9.2021. godine održan očevid – vanjsko uredovanje na adresi Vinka Žganeca 2 u Zagrebu odnosno na licu mjesta gdje se nalazi predmetna nekretnina. Očevid je održan uz sudjelovanje vještaka upravo kako bi se utvrdila vrijednost nekretnine.

Dakle, vanjsko uredovanje na licu mjesta na kojem je vještak pregledao odnosno trebao pregledati predmetnu nekretninu kako bi mogao procijeniti njezinu vrijednost, održalo se u rujnu 2021. godine te je temeljem utvrđenja do kojih je došao na tom očevidu, vještak trebao izraditi nalaz i mišljenje.

Međutim, iz zapisnika o očevidu ne proizlazi da je vještak sam ušao u nekretninu i provodio bilo kakva mjerenja kojima bi ustanovio aktualne površine unutarnjih prostora. Vještak se u pogledu toga pozvao na izvadak iz elaborata nekog drugog društva, a koji elaborat je izrađen u srpnju 2020. godine odnosno više od godinu dana prije održavanja očevida u ovom postupku i koji je, još k tome, dostavljen od strane ovrhovoditelja.

Uvažavajući takvo postupanje vještaka, jasno je da je vještačenje provedeno nepravilno, a uslijed čega je i procjena izrađena protivno pravilima struke.

Osim toga, vještak u samom nalazu uopće ne navodi kojom se dokumentacijom rukovodio prilikom procjene nekretnine. Vještak je na očevidu iskazao da mu je dokumentacija koja već prileži spisu dostatna za izradu nalaza i mišljenja i da će obavijestiti sud u slučaju potrebe za dodatnom dokumentacijom. Međutim, u samom nalazu su od dokumentacije navedeni samo izvaci iz zemljišne knjige i katastra te GUP-a, ali nije navedena nikakva daljnja dokumentacija, a osobito ne ikakav dokument temeljem kojeg je procijenjena površina uredskih i drugih prostora i njihova vrijednost (pa čak niti elaborat društva ALLEGRIAN d.o.o. koji je dostavljen tek naknadno bez ikakvog posebnog obrazloženja i koji se ne može koristiti). Prema tome, nije uopće jasno koja dokumentacija je bila podloga vještaku za izradu ove procjene.

Zaključno se ukazuje i to da je sam vještak na str. 8. nalaza i mišljenja naveo da je predmet procjene „poslovna zgrada i pripadajuće dvorište“, a iz čega slijedi da prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine nije uzimao u obzir predmetne uredske prostorije u površini od 1.175,46 m² ni druge unutrašnje prostorije niti je sam utvrđivao njihovu površinu i vrijednost.

Obzirom na sve navedeno, nalaz i mišljenje nisu izrađeni pravilno te vrijednost nekretnine nije ispravno utvrđena pa sud nije mogao uzeti mišljenje vještaka kao vjerodostojno i temeljem tog mišljenja utvrditi vrijednost nekretnine. Također su nejasni navodi suda da su nalaz i mišljenje izrađeni stručno i pravilno i da nije dovedena u pitanje objektivnost i cjelovitost istih. Stoga je i iz ovih razloga rješenje o dosudi nezakonito.

2.3. Pobjano rješenje je nezakonito i stoga što sud nije primijenio odredbe zakona koje je bio dužan primijeniti, a to je bilo od utjecaja na donošenje zakonite i pravilne odluke.

¹ Tako primjerice Županijski sud u Zagrebu u presudi posl.br. Gž-590/19 od 13.1.2021. godine, Visoki trgovački sud u rješenju posl.br. Pž-1378/04 od 30.5.2007. godine.

Odredbom čl. 92. st. 3. OZ-a propisano je da ako su u sudskom ili izvansudskom sporazumu na temelju kojega je stečeno založno ili koje drugo odgovarajuće pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine čije se namirenje traži stranke utvrdile vrijednost nekretnine, ta će se vrijednost uzeti kao mjerodavna, osim ako se stranke drukčije ne sporazumiju u postupku pred sudom najkasnije do donošenja zaključka o prodaji.

Ovrhovoditelj je podnio prijedlog za ovrhu te je rješenje o ovrsi doneseno na temelju ovršne isprave – Ugovora o osnivanju hipoteka prijenosom neizbranih hipoteka od 9.4.2013. godine. Kako navodi ovrhovoditelj pod toč. II prijedloga za ovrhu, raniji vjerovnik ZAGREBAČKA BANKA d.d. i ovršenik, sklopili su ukupno sedam Ugovora koji su osigurani hipotekama iz ranije navedenog Ugovora od 9.4.2013. godine. ZAGREBAČKA BANKA d.d. je zatim sa ovrhovoditeljem sklopila Ugovor o ustupu i prijenosu prava i tražbina dana 6.7.2018. godine, a temeljem kojeg Ugovora su potraživanja ZAGREBAČKE BANKE d.d. iz opisanih sedam ugovora prenesena na ovrhovoditelja, zajedno sa odgovarajućim sredstvima osiguranja. Ovrhovoditelj uz prijedlog za ovrhu dostavlja i sve ranije sklopljene ugovore s pripadajućim dodacima.

Nastavno na navedeno, ovršenik ističe:

- da je u toč. 7. Ugovora o okvirnom kreditu od 14.6.2012. godine procijenjena vrijednost predmetnog objekta (poslovno proizvodni objekt u Zagrebu, V. Žganeca 2, upisan u zk.ul.br. 586 k.o. Resnik) navedena u iznosu od **10.300.000,00 EUR**,
- da je u čl. 2. Drugog Dodatka Ugovoru o okvirnom kreditu broj 0002115335000 od 18.12.2013. godine navedeno da je procijenjena vrijednost istog objekta **9.550.000,00 EUR**,
- da je u čl. 2. Četvrtog Dodatka Ugovoru o okvirnom kreditu broj 0002115335000 od 8.12.2014. godine navedeno da je procijenjena vrijednost istog objekta **9.200.000,00 EUR**,
- da je u toč. 7. Ugovora o dugoročnom kreditu od 12.4.2013. godine navedeno da je procijenjena vrijednost istog objekta **9.550.000,00 EUR**,
- da je u toč. 7. Ugovora o izdavanju garancije od 20.12.2013. godine navedeno da je procijenjena vrijednost istog objekta **9.550.000,00 EUR**,
- da je u čl. 2. Prvog Dodatka Ugovoru o izdavanju garancije od 8.12.2014. godine navedeno da je procijenjena vrijednost istog objekta **9.200.000,00 EUR**,
- da je u toč. 7. Ugovora o kratkoročnom kreditu od 6.10.2014. godine navedeno da je procijenjena vrijednost istog objekta **9.200.000,00 EUR**,
- da je u toč. 7. Ugovora o kratkoročnom kreditu od 19.11.2014. godine navedeno da je procijenjena vrijednost istog objekta **9.200.000,00 EUR**,
- da je u čl. 7. Ugovora o dugoročnom deviznom kreditu od 6.10.2014. godine navedeno da je procijenjena vrijednost istog objekta **9.200.000,00 EUR**,
- da je u toč. 7. Ugovora o izdavanju garancije od 25.3.2015. godine navedeno da je procijenjena vrijednost istog objekta **9.200.000,00 EUR**.

Dakle, iz navedenih Ugovora koje je ovršenik sklopio sa ZAGREBAČKOM BANKOM jasno proizlazi da je vrijednost predmetne nekretnine u svakom ugovoru već bila utvrđena, i to u iznosu većem od 9.000.000,00 EUR, a što znači da su stranke postigle sporazum o vrijednosti nekretnine i da je ta vrijednost nekretnine trebala biti uzeta u obzir prilikom procjene vrijednosti u ovom postupku.

Na sadašnjeg ovrhovoditelja preneseni su svi ugovori sa sredstvima osiguranja odnosno sva prava i obveze iz navedenih ugovora koje je imao raniji vjerovnik ZAGREBAČKA BANKA d.d. Drugim riječima, ovrhovoditelj je u cijelosti preuzeo pravnu poziciju ranijeg vjerovnika, a time i sporazum u pogledu utvrđenja vrijednosti nekretnine koji je postignut sklapanjem navedenih ugovora (i temelji se na procjeni same banke).

Sukladno citiranoj odredbi čl. 92. st. 3. OZ-a, vrijednost nekretnine koju su stranke utvrdile u izvansudskom sporazumu na temelju kojega je stečeno založno pravo na nekretnini radi osiguranja tražbine čije se namirenje traži, uzet će se kao mjerodavna prilikom utvrđivanja vrijednosti nekretnine.

U konkretnom slučaju sklopljeni ugovori predstavljaju upravo takav izvansudski sporazum. Upravo temeljem tih ugovora stečene su hipoteke na predmetnoj nekretnini, i to upravo radi osiguranja potraživanja čije se namirenje traži u ovom postupku. Osim toga, stranke nisu postigle drugačiji sporazum u tijeku ovog postupka odnosno nisu se sporazumjele o drugačijoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine. Upravo suprotno, ovrhovoditelj i ovršenik su iznosili oprečne stavove o vrijednosti nekretnine.

Stoga su ostvarene sve pretpostavke za primjenu odredbe čl. 92. st. 3. OZ-a odnosno za to da se kao mjerodavna vrijednost nekretnine uzme upravo vrijednost nekretnine koju su stranke utvrdile u sklopljenim ugovorima, a koja vrijednost je znatno veća od procijenjene vrijednosti u ovom postupku te potvrđuje osnovanost istaknutog prigovora ovršenika da je vrijednost nekretnine procijenjena u suviše niskom iznosu (gotovo duplo manjem!).

Citiranu odredbu je sud bio dužan u svakom slučaju primijeniti odnosno morao je u tijeku postupka uzeti u obzir vrijednost nekretnine koja je bila navedena u izvansudskim sporazumima stranaka.

Navedeno proizlazi iz stipulacije samog čl. 92. st. 3. OZ-a, ali i iz sudske prakse hrvatskih sudova. Naime, odredba čl. 92. st. 3. OZ-a propisuje da će se ta vrijednost uzeti kao mjerodavna. Dakle, odredba nije stipulirana na način da sud može (a ne mora) uzeti u obzir navedenu vrijednost, već je stipulirana na način da će se ta vrijednost u svakom slučaju uzeti kao mjerodavna i da uzimanje u obzir te vrijednosti može otkloniti samo drugačiji sporazum stranaka (a koji u ovom slučaju nije postignut).

Navedeno stajalište potvrđuje i sudska praksa. Tako je Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, u rješenju posl.br. Gž Ovr-761/19 od 9.10.2019. godine naveo: „U konkretnom slučaju stranke su u Sporazumu o osiguranju novčane tražbine sklopljenom 27. srpnja 2000. godine doista suglasno utvrdile da vrijednost nekretnine na kojoj je određena ovrha - čest. zem. 3477/1, zk.ul.br. 1321, k.o. A3 iznosi 851.350,00 DEM pa se u smislu čl. 92. st. 3. OZ-a navedena procijenjena vrijednost treba uzeti kao mjerodavna, osim ako se stranke u ovom postupku drukčije ne sporazumiju do donošenja zaključka o prodaji. Slijedom navedenoga ovaj sud je ... uvažio žalbu ovrhovoditelja kao osnovanu te ukinuo pobijano rješenje i predmet vratio sudu prvog stupnja na daljnji postupak u kojemu će utvrditi vrijednost nekretnine u smislu čl. 92. st. 3. OZ-a u visini određenoj prethodno navedenim Sporazumom stranaka...“.

Dokaz:

- rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, posl.br. Gž Ovr-761/19 od 9.10.2019. godine.

Budući sud u predmetnom postupku nije primijenio odredbu čl. 92. st. 3. OZ-a koju je bio dužan primijeniti te nije uzeo kao mjerodavnu vrijednost nekretnine o kojoj su se stranke već ranije sporazumjele, to je jasno da je predmetni postupak proveden nezakonito, da je tržišna vrijednost nekretnine procijenjena nepravilno, da je prodaja nekretnine provedena prema potpuno neprihvatljivoj vrijednosti nekretnine i da je slijedom navedenog i predmetno rješenje o dosudi nezakonito u cijelosti.

2.4. Ovršenik zaključno ističe kako sud prilikom određivanja vrijednosti nekretnine i u tijeku provođenja predmetnog postupka nije uvažio činjenicu da predmetna nekretnina u naravi predstavlja proizvodni pogon ovršenika.

Ovršenik je društvo koje se bavi proizvodnjom tekstila (tvornica čarapa) te unatoč brojnim poteškoćama, održava proizvodnju i poslovanje te zapošljava više od 50 radnika.

Na istoj adresi posluje i društvo Jadran čarape proizvodnja d.o.o. koje se bavi plasmanom robe na tržište te također zapošljava više od 50 radnika.

Dakle, u proizvodnom pogonu ovršenika zaposleno je više od 100 radnika te ovršenik poduzima sve radnje kako bi održao proizvodnju i nastavio s radom i na taj način spriječio da više od 100 zaposlenih u hrvatskoj tekstilnoj industriji ostane bez posla.

Predmetna nekretnina je osnovna imovina ovršenika neophodna za obavljanje njegove djelatnosti te će iseljenje ovršenika iz predmetnog objekta sasvim onemogućiti ovršenika da nastavi obavljati svoju djelatnost odnosno da nastavi sa proizvodnjom čarapa koje su prepoznatljiv hrvatski proizvod i proizvode se još od 1930. godine.

Osim toga, predmetnu nekretninu, pored ovršenika, za različite namjene koriste i druge pravne osobe, i to: Jadran-čarape trgovina d.o.o., INTER CARS d.o.o. i HT d.d. Pored navedenih pravnih osoba, pogon u predmetnom objektu koristi i društvo MMV 94 d.o.o. za obavljanje tiskarske djelatnosti te društvo UNITAS d.d. tvornica konca kao pogon za svoju osnovnu djelatnost – pripremu i pređenje tekstilnih vlakana i proizvodnju tekstilnih proizvoda.

Sve navedene pravne osobe trpjele bi iseljenjem iz predmetnog objekta nenadoknadivu odnosno teško nadoknadivu štetu jer obavljanje svoje djelatnosti ne mogu osigurati u drugom objektu jer isti ili ne ispunjava potrebne tehničke karakteristike ili bi njegovo korištenje za navedena društva predstavljalo neprihvatljivo financijsko opterećenje.

Stoga ovršenik smatra da se razlozi nezakonitosti pobijanog rješenja o dosudi, a na koje je ovršenik ukazao u ovoj žalbi, imaju razmotriti posebno uvažavajući činjenicu da pravomoćnost pobijanog rješenja o dosudi ima za posljedicu predaju nekretnine u posjed kupcu i iseljenje ovršenika i svih drugih pravnih osoba iz navedenog objekta, a što bi značilo tešku povredu prava ovršenika i svih drugih navedenih osoba budući je predmetna nekretnina nezakonito prodana.

Dokaz:

- izvadak iz Sudskog registra za društvo Jadran čarape proizvodnja d.o.o.,
- izvadak iz Sudskog registra za društvo Jadran-čarape trgovina d.o.o.
- izvadak iz Sudskog registra za društvo MMV 94 d.o.o.

V Slijedom svega navedenog, predlaže se drugostupanjskom sudu prihvatiti žalbu ovršenika i ukinuti pobijano rješenje, uz naknadu troškova ovog postupka ovršeniku, kao i troškova sastava ove žalbe, sve uz pripadajuću zakonsku zateznu kamatu koja teče od dana donošenja drugostupanjske odluke pa do isplate.

Trošak:

- sastav žalbe protiv rješenja 187.500,00 kn + PDV 25%
- sudska pristojba na žalbu protiv rješenja 10.000,00 kn.

U Zagrebu, dana 5. lipnja 2023. godine.

Ovršenik, po punomoćniku

Tea
Šulentić

Digitalno potpisao:
Tea Šulentić
Datum: 2023.06.07
14:53:52 +02'00'