

OBRAZLOŽENJE

Rješenjem Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za naknade i izvlaštenja KLASA: UP/I-942-01/97-01/1267, URBROJ: 251-19-11/001-21-81 od 25. svibnja 2021. (pravomoćno 14. srpnja 2021.), utvrđeno je da je Božidar Maršanić ovlaštenik prava na naknadu davanjem u vlasništvo (vraćanjem) nekretnine z.k.č. 5291/1, oranica površina 363 čhv ili 1307 m² i z.k.č. 5291/2, oranica površine 273 čhv ili 981 m², ranije upisanih u z.k.ul. 1023 k.o. Vrapče, a koje danas odgovaraju dijelovima z.k.č. 5290/2, z.k.č. 5290/12, z.k.č. 5290/10, z.k.č. 6916/1 i z.k.č. 5291/2, sve k.o. Vrapče, a kao obveznik naknade (vraćanja) utvrđen je Grad Zagreb.

Navedenim rješenjem određeno je da Grad Zagreb i ovlaštenik naknade mogu u roku od jedne godine od pravomoćnosti rješenja sklopiti sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta, s klauzulom ovršnosti, kojom obveznik vraćanja (Grad Zagreb) preuzima obvezu osigurati ovlašteniku naknade stjecanje prava vlasništva na drugoj odgovarajućoj imovini ili isplatiti drugu odgovarajuću naknadu, uz uvjet da se time ne dira u stečena prava trećih osoba i da se sklapanjem takve nagodbe ne stvaraju obveze Republici Hrvatskoj.

Također je istim rješenjem određeno da će se, ako ovlaštenik naknade i obveznik vraćanja ne sklope sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta, u roku od jedne godine od pravomoćnosti rješenja, donijeti dopunsko rješenje kojim će se ovlašteniku naknade dati u vlasništvo (vratiti) predmetna nekretnina te odrediti zemljišnoknjižna provedba.

Ovlaštenik prava na naknadu, Božidar Maršanić podnio je zahtjev za sklapanje nagodbe u obliku javnobilježničkog akta, pozivajući se na članak 8. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 i 98/19; dalje: Zakon o naknadi).

Z.k.č. 5291/2 k.o. Vrapče, površine 273 čhv ili 981 m², deposedirana je rješenjem općine Susedgrad 1978. radi izgradnje Ljubljanske avenije.

Z.k.č. 5291/1 k.o. Vrapče, površine 363 čhv ili 1307 m², deposedirana je radi izgradnje benzinske stanice.

Predmetno zemljište je nakon oduzimanja preparcelirano i dijelovi deposedirane površine su rješenjem općine Susedgrad od 24. rujna 1979. dani na korištenje poduzeću Naftagas-promet Novi Sad – Zagreb, u svrhu izgradnje benzinske stanice u Španskom, koja nije bila izgrađena od strane tog korisnika. 1993. godine je isto zemljište dano u vlasništvo javnom poduzeću INA – industrija nafte, radi izgradnje poslovnog objekta – diskontne prodavaonice, dok je INA – industrija nafte kupoprodajnim ugovorom iz 1995. prodala isto zemljište društvu Sutla promet d.d.

Kako je predmetno zemljište bilo u režimu zabrane raspolaganja sukladno odredbama Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo i korisništvo fizičkih i pravnih osoba (Narodne novine 53/90, 61/91, 25/93, 70/93 i 92/96), u posebnom upravnom postupku je oglašeno ništavim rješenje iz 1993. za oduzimanje iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje te su time i daljnja raspolaganja bila na štetu ovlaštenika naknade.

U postupku povrata imovine sudski vještak je proveo vještačenje kojim je ustanovio da na predmetnom zemljištu do donošenja, odnosno stupanja na snagu Zakona o naknadi, zemljište nije privedeno namjeni za koju je oduzeto jer nije izgrađena benzinska stanica dok je Ljubljanska avenija izgrađena južno od predmetnog zemljišta. Vještak ističe da je 2008. godine na zapadnom dijelu zemljišta izgrađen stambeno-poslovni objekt dok je južni dio z.k.č. 5291 u naravi odvojak/priključni spoj na Zagrebačku aveniju s benzinske stanice INA.

Vještak zaključuje da predmetno zemljište ne predstavlja zemljište na kojem je do donošenja Zakona o naknadi, tj. prije 11. listopada 1996., izvršena priprema zemljišta za planiranu namjenu, da do tog datuma na njemu nije bilo izgrađenih objekata niti su rješavani imovinsko-pravni odnosi. Od vremena oduzimanja pa do donošenja Zakona o naknadi rađeni su parcelacijski elaborati, ali do 11. listopada 1996. nisu provedeni u smislu i sa svrhom za koju je zemljište deposedirano.

U provedenom ispitnom postupku, temeljem nalaza sudskog vještaka, utvrđeno je da predmetno zemljište na dan donošenja Zakona o naknadi nije bilo privedeno namjeni odnosno da na njemu nije bila izvršena priprema za izgradnju te je upravno tijelo ustanovilo da su, sukladno članku 17. stavku 1. Zakona o naknadi, ispunjeni uvjeti prema kojim se kao neizgrađeno građevinsko zemljište može vratiti u vlasništvo ranijem vlasniku.

Predmetno zemljište danas je izgrađeno, stoga za Grad Zagreb ne bi bio oportun naturalni povrat.

Postupak povrata imovine vodi se također za z.k.č. 5290 k.o. Vrapče temeljem zahtjeva koji je odbačen Rješenjem Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove KLASA: UP/I-942-01/97-01/1267 od 29. svibnja 2020. te je trenutno u tijeku Upravni spor na Visokom upravnom sudu.

Božidar Maršanić je kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu pokrenuo sudski postupak pod oznakom P-177/00, (današnje oznake P-1268/19, ranije i P-5767/17), protiv I. tuženika Grada Zagreba, II. tuženika INA-industrija nafte d.d. i III. tuženika Sutla promet d.o.o. radi utvrđenja ništetnim ugovora o međusobnim pravima i obvezama između Grada Zagreba i INA-INDUSTRIJA NAFTE d.d. i Ugovora o prijenosu prava vlasništva od 3. svibnja 1995. kojim je II. tuženik prenio na III. tuženika pravo vlasništva na novoformiranoj z.k.č. 5290/2 k.o. Vrapče novo i radi izdavanja tabularne isprave za upis prava vlasništva na 1942/6502 dijela z.k.č. 5290/2 k.o. Vrapče novo, ukupne površine 6502 m², a koji dio odgovara starim z.k.č. 5291/1 i z.k.č. 5291/2, obje k.o. Vrapče. Tužitelj je kasnije precizirao tužbeni zahtjev na način da zahtjeva utvrđenje ništavosti predmetnih ugovora i u dijelu koji se odnosi na z.k.č. 5290 k.o. Vrapče.

Božidar Maršanić će se sklapanjem ove nagodbe odreći tužbenog zahtjeva iz istog postupka u odnosu na nekretnine koje su predmet ove nagodbe, ali ne i u odnosu na nekretninu oznake z.k.č. 5290, površine 1156 čhv, ranije upisanu u z.k.ul. 5654 k.o. Vrapče, u vezi koje je u tijeku i postupak povrata pred Visokim upravnim sudom RH.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Nedjeljka Čengija, dipl.inž.građ., iz društva IvNe građevina d.o.o., izradila je u siječnju 2023. Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake 01/GZ/Z/2023, prema kojoj tržišna vrijednost zemljišta nekadašnjih oznaka z.k.č. 5291/1 i z.k.č. 5291/2, obje k.o. Vrapče novo iznosi 1.106.766,12 eura, (557,25 eura/m² za z.k.č. 5291/1 i 385/77 eura/m² za z.k.č. 5291/2).

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 6. sjednici održanoj 16. veljače 2023. donijelo mišljenje da isti nije izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15). Iz Zapisnika s iste sjednice vidljivo je da Povjerenstvo smatra da je prema prethodnom učinku namjena obje procjenjivane čestice ista. Pregledom priloženog izvotka iz ZKC razvidno je da je procjeniteljica koristila isključivo više razine cijena, što Povjerenstvo smatra pogrešnim.

Ista vještakinja dostavila je očitovanje iz travnja 2023., koje je Procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj 18. sjednici, održanoj 18. svibnja 2023. ocijenilo kao neusklađeno sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina, odnosno bilo je mišljenja da je potrebno provjeriti ispravnost utvrđene kategorije obzirom da u vrijeme oduzimanja predmetne čestice nisu bile formirane te da treba uključiti niže razine cijena.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Nedjeljka Čengija, dipl.inž.građ. iz društva IvNe građevina d.o.o. dostavila je dopunu procjembenog elaborata oznake: 01/GZ/Z/2023-D iz kolovoza 2023. kojom je vrijednost zemljišta procijenila na iznos od 954.000,00 eura, te je Procjeniteljsko povjerenstvo na svojoj 28. sjednici, održanoj 21. rujna 2023. ocijenilo da je predmetna Dopuna izrađena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Odvjetnica Andrea Filipčić, opunomoćenica predlagatelja, se 20. studenog 2023. očitovala da pristaje na sklapanje nagodbe sukladno dopuni procjembenog elaborata iz kolovoza 2023. kojom je utvrđena naknada u iznosu od 954.000,00 eura, uz navođenje u nagodbi da se ista ne odnosi na nekretninu oznake z.k.č. 5290 k.o. Vrapče.

U predmet je dostavljena punomoć ovjerena 13. listopada 2023. od javne bilježnice Vesne Kelečić, broj OV-12688/2023, kojom je Božidar Maršanić opunomoćio Kristinu Somek iz Zagreba, I. Podfušćak 14, da može u njegovo ime sklopiti nagodbu i primiti na svoj račun cjelokupan iznos naknade i punomoć od 24. studenog 2023. broj OV-14357/2023 kojim je Božidar Maršanić opunomoćio Kristinu Somek da se može u njegovo ime i odreći tužbenog zahtjeva koji se odnosi na z.k.č. 5291/1 i z.k.č. 5291/2, obje k.o. Vrapče.

U Rješenju o povratu predmetnih nekretnina KLASA: UP/I-942-01/97-01/1267, URBROJ: 251-19-11/001-21-81, od 25. svibnja 2021., utvrđeno je točkom 4. da je Božidar Maršanić dužan Gradu Zagrebu vratiti revalorizirani iznos primljene naknade za predmetno zemljište u iznosu od 139,97 eura prema prodajnom tečaju HNB na dan isplate, te je u spis dostavljen dokaz o uplati navedenog iznosa od 1.050,00 kuna.

Izjavom od 10. siječnja 2024. potvrđeno je da su osigurana sredstva u Proračunu Grada Zagreba za 2024. godinu, u razdjelu 1301 Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, za isplatu naknade za nekretnine oznaka z.k.č. 5291/1 i z.k.č. 5291/2, obje k.o. Vrapče novo, u iznosu od 954.000,00 eura, u okviru Programa A011213 Upravljanje imovinom, Aktivnost A121308 Naknada za oduzetu imovinu, pozicija 44-4111 Zemljište.

Člankom 8. stavkom 1. Zakona o naknadi propisano je da se vrste i oblici naknade propisani ovim Zakonom neće primijeniti ako prijašnji vlasnik kojem je pravomoćnim rješenjem utvrđeno pravo na naknadu i obveznik vraćanja sklope sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta, s klauzulom ovršnosti kojom obveznik vraćanja preuzima obvezu osigurati prijašnjem vlasniku stjecanje prava vlasništva na dugoj odgovarajućoj imovini ili isplatiti drugu odgovarajuću naknadu, bez obzira je li takav oblik naknade propisan ovim Zakonom, a stavkom 2. istoga članka propisano je da će se odredbe stavka 1. primijeniti samo u slučajevima kada prema odredbama ovoga Zakona prijašnji vlasnik ima pravo na naknadu za oduzetu imovinu pod uvjetom da se time ne dira u stečena prava trećih osoba da se sklapanjem takve nagodbe ne stvaraju obveze Republici Hrvatskoj.

Ovako sklopljena nagodba imala bi snagu ovršne isprave sukladno članku 54. Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09 i 57/22).