

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 Split

Posl. br. **St-1196/2016**
Zagreb, 26. veljače 2020. g.

Naš broj: **CEA-1**

Stečajni vjerovnik:

CE Asset Investment Solutions Designated Activity Company, društvo s ograničenom odgovornošću osnovano u skladu sa zakonima Irske, sa sjedištem na adresi 3rd Floor Fleming Court, Fleming's Place, Dublin 4, Irska, upisano u irskom kompanijskom registru pod registracijskim brojem 639168, OIB: 21700578566, zastupano po odvjetniku Igoru Borčiću iz Zagreba, Hvarska 9a

Stečajni dužnik:

KONSTRUKTOR - INŽENJERING d.d. u stečaju, Split, Svačićeva 4/I, OIB: 81356391287

PODNEŠAK

stečajnog vjerovnika

elektronička dostava
punomoć u spisu

I. Podneskom od dana 21. listopada 2019. g. dostavljen je Naslovnom sudu Procjembeni elaborat TD 27/18 s procjenom tržišnih vrijednosti nekretnina upisanih u više zemljišnoknjižnih uložaka k.o. Kaštel Sućurac, izrađen po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mati Džaji, dipl. ing. građ. iz trgovačkog društva Pro G.A.M. d.o.o. sa sjedištem u Splitu.

Stečajni vjerovnik je podneskom od dana 3. prosinca 2019. g. Naslovnom sudu dostavio prigovore na predmetni Procjembeni elaborat te istaknuo kako isti nije izrađen u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Stečajni vjerovnik je zaprimio odgovor navedenog stalnog sudskog vještaka na iznesene prigovore, no ističe da istim odgovorom **prigovori nisu** ni na koji način **otklonjeni**. Slijedom navedenog, stečajni vjerovnik i dalje ustraje kod svih prigovora iznesenih u podnesku od 3. prosinca 2019. g.

II. Naime, predmetni Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, što je stečajni vjerovnik već i istaknuo.

Slijedom toga, ponovno se ističe da je stalni sudski vještak za metodu procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrao poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta i troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti građevina.

Međutim, stalni sudsku vještak nije koristio poredbene vrijednosti kupoprodaje zemljišta iz Zbirke kupoprodajnih cijena Splitsko-dalmatinske županije, kako je to uređeno odredbama čl. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, niti sa portala „eNekretnine“ Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, kako je to uređeno odredbama čl. 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Posebno se ističe da je odredbom čl. 22. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano da procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere, dok je odredbama st. 3. i 4. istog članka propisano da se procjena vrijednosti nekretnine izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće, pri čemu opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Također, odredbama čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je, između ostalog, da se za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti, pri čemu se u svrhu provedbe raspoloživi podaci mogu pribavljati iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Citirane zakonske odredbe povrijeđene su formom i sadržajem pobijanog Procjembenog elaborata.

U očitovanju na prigovore stečajnog vjerovnika stalni sudski vještak paušalno navodi da je *''primjena podataka iz baze podataka e-Nekretnine nepouzdana jer je baza podataka nekonsolidirani skup podataka koji sadrži različite veličine površina i neprimjerene veličine transakcija''* te da je *''gotovo nemoguće pronaći u RH tri uzorka za usporedbu jer u RH ne postoje tri ovakve lokacije''*.

Upravo iz prethodno citiranih navoda stalnog sudskog vještaka razvidni su **propusti u primjeni** odredbi čl. 22. i čl. 57. **Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina**, na koje je stečajni vjerovnik i ranije upućivao, te upravo zbog navedenog očitovanjem stalnog sudskog vještaka prigovori stečajnog vjerovnika nisu ni na koji način otklonjeni.

III. Osim već navedenog, odredbom čl. 24. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je da je poredbena metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora te da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz **najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.**

Slijedom citirane odredbe čl. 24. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ponovno se ističe kako je **tržišna vrijednost zemljišta određena bez provedenog postupka vrednovanja minimalno tri transakcije zemljišta**, koji zahtijeva poredbeni metoda procjene. Procjenitelj je koristio informacije o transakcijama zemljišta koje *“sukladno zakonu o privatnosti nisu dostupne”*, što je u suprotnosti sa odredbama navedenog Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a na temelju tih informacija je u konačnici **proizvoljno određena jedinica tržišne vrijednosti zemljišta** u iznosu između 80 €/m² i 100 €/m² i izražena tržišna vrijednost ukupne površine svih pet katastarskih čestica zemljišta u iznosu od 24.103.870,00 kn ili 734,98 kn/m².

Stečajni vjerovnik ističe kako nije prihvatljivo objašnjenje stalnog sudskog vještaka da u okolišu predmeta procjene nisu dostupne informacije o transakcijama usporedivih zemljišta, budući da je u tom slučaju procjenitelj trebao koristiti transakcije usporedivih zemljišta sa drugih područja jednake ekonomske razvijenosti.

Pri tome je neprihvatljivo i obrazloženje stalnog sudskog vještaka da je *“pronaći tri uzorka za usporedbu gotovo nemoguće”* budući da su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina jasno i detaljno propisani svi kriteriji za izradu procjene.

Stečajni vjerovnik ponovno naglašava da je odredbom čl. 22. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano da procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, **uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze** kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

Stalni sudski vještak svjesno i namjerno ne primjenjuje odredbe pozitivnog prava Republike Hrvatske, a što je potpuno razvidno iz navoda stalnog sudskog vještaka da smo *“društvo koje uvijek nešto propisuje, a propisivati i znati nije isto”*.

Nadalje ističe se kako je stalni sudski vještak prikazao usporedbu prodajnih vrijednosti četiri nekretnine, ali je koristio oglase sa portala „Njuškalo“, što je u suprotnosti sa odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Također, stalni sudski vještak je prikazao usporedbu prodajnih vrijednosti četiri nekretnine koje je ocijenio kao 3. kategoriju građevinskog zemljišta, što nije usporedivo sa predmetom procjene.

Već citiranim odredbama čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je koji se podaci mogu koristiti za procjenu vrijednosti nekretnina, slijedom čega je očito da je stalni sudski vještak postupio protivno tim zakonskim odredbama.

IV. U odnosu na pogrešno iskazane površine nekretnina stalni sudski vještak usvojem očitovanju navodi tek da je *“greška 0,5%, zanemarivo”*.

Činjenica je da je površina k.č.br. 7991 k.o. Kaštel Sućurac pogrešno iskazana, što je stečajni vjerovnik i istaknuo u svojem prigovoru, a u odnosu na površinu te konkretne čestice za koju je očito da je "greška" veća od 0,5% se stalni sudski vještak **uopće nije očitovao**.

Također, procjenitelj je prikazao samo jedan manji dio grafičkog priloga prostornog plana i zaključio da se predmet procjene nalazi u „I“ industrijskoj zoni.

Posljedično tome, predmetnom prikazu **nedostaju cjelokupna analiza važeće prostorno planske dokumentacije, iskazani urbanistički uvjeti za predmet procjene, mjere korištenja te utvrđivanje kategorija građevinskog zemljišta za svaku pojedinu nekretninu** koja je predmet procjene.

I ovo je stečajni vjerovnik istaknuo u prigovoru protiv Procjembenog elaborata te se stalni sudski vještak niti na ove navode stečajnog vjerovnika nije ni na koji način očitovao.

V. Nadalje, ističe se kako je za procjenu tržišne vrijednosti svake od građevina stalni sudski vještak koristio troškovnu metodu. Međutim, vještak je iskazao **proizvoljnu cijenu građenja** pojedinih građevina, bez obrazloženja koje je javno dostupne podatke o tržišnim cijenama građenja koristio, što je također u suprotnosti s već citiranim odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak iskazao je održivi vijek korištenja industrijskih hala od 80 godina, međutim isto je u suprotnosti s odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina kojima se održivi vijek korištenja za proizvodne građevine i hale određuje u trajanju od 30 do 60 godina. Također, iz fotografija u prilogu elaborata razvidno je kako je dio građevina u vrlo lošem tehničkom stanju te da dio građevina ne ispunjava minimalne tehničke uvjete za ponovno stavljanje u funkciju.

Kako je već i navedeno, stalni sudski vještak se na ovaj prigovor očitovao navodom da smo *''društvo koje uvijek nešto propisuje, a propisivati i znati nije isto''*, što je potpuno neprihvatljivo.

Ukoliko su određeni kriteriji izričito propisani zakonom ili podzakonskim aktom koji je na snazi u Republici Hrvatskoj, tada se isti primjenjuju neovisno o tome što stalni sudski vještak o tom propisu mislio.

Posljedica ovakve neprimjene pozitivnog prava Republike Hrvatske te proizvoljnog određivanja kriterija i vrijednosti od strane stalnog sudskog vještaka je **iskazivanje tržišne vrijednosti proizvodnih građevina u iznosu većem od realne vrijednosti.**

U odnosu na legalnost građevina, ističe se kako se stalni sudski vještak o istoj nije očitovao, kao ni o ishodenim dozvolama. Međutim, s obzirom da je u tržišnu vrijednost proizvodnih građevina uključio komunalni i vodni doprinos, iz Procjembenog elaborata se moglo zaključiti da su građevine legalne.

Ipak, u očitovanju na prigovore stečajnog vjerovnika stalni sudski vještak navodi da su *''objekti legalni i građeni prije 15. veljače 1968. g., a što podrazumijeva da imaju građevinsku dozvolu, tehnički pregled, jasnu namjenu i uporabnu dozvolu''*.

Stečajni vjerovnik posebno ističe da se, sukladno odredbama Zakona o gradnji, za zgradu izgrađenu prije 15. veljače 1968. g. **mora ishoditi uporabna dozvola**, slijedom čega su navodi stalnog sudskog vještaka o legalnosti građevina paušalni, odnosno stalni sudski vještak uopće **nije pribavio relevantnu dokumentaciju kojom bi legalnost građevina bila nedvojbeno utvrđena.**

Naime, u svojem očitovanju se stalni sudski vještak poziva na odredbu čl. 330. Zakona o prostornom uređenju i gradnji koji je **izvan snage od 1. siječnja 2014. g.** Odredbama čl. 184. i 185. trenutno važećeg Zakona o gradnji **uređen je postupak ishodenja uporabne dozvole za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. g.**

Ponovno se ističe i da je stalni sudski vještak propustio iskazati tržišnu vrijednost instalirane trafostanice, na što se stalni sudski vještak svojim podneskom uopće nije očitovao.

VI. U odnosu na dio prigovora stečajnog vjerovnika koji se odnosi na činjenicu da se stalni sudski vještak nije očitovao o obračunu važećih poreza, u svojem očitovanju stalni sudski vještak navodi da je *''očitovanje o porezima pod ingerencijom stečajnog upravitelja''*, što je protivno odredbi čl. 68. st. 1. t. 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naime, citiranom odredbom Pravilnika propisano je da oblik i sadržaj procjemenog elaborata **obuhvaća**, između ostalog, i **zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza** koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja.

VII. Stečajni vjerovnik je u svojem podnesku prigovorio i činjenici da u Procjemenom elaboratu nedostaje rješenje o imenovanju sudskog vještaka, izjava o nepristranosti i neovisnosti sudskog vještaka i konačni zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine, a koje **propuste** stalni sudski vještak svojim očitovanjem **nije niti pokušao ispraviti**.

VIII. Konačno, ponovno se ističe da je stalni sudski vještak iskazao ukupnu tržišnu vrijednost svih zemljišta i ukupnu tržišnu vrijednost svih građevina, dok nije iskazao tržišnu vrijednost svakog pojedinog zemljišta s pripadajućim građevinama.

Tržišnu vrijednost svih pet nekretnina nužno je procijeniti zasebno za svaku nekretninu, budući da je svaka od njih u zemljišnim knjigama odvojena i zasebna.

Naglašava se da nema nikakve zapreke da se u Procjemenom elaboratu navede ukupna vrijednost svih nekretnina, no **potrebno je iskazati i pojedinačne vrijednosti svake od nekretnina, budući da svaka od nekretnina može biti samostalan predmet prodaje**.

IX. Slijedom svega navedenog, stečajni vjerovnik ponovno predlaže Naslovnom sudu pozvati vještaka da ispravi sve propuste nastale prilikom izrade Procjemenog elaborata TD 27/18, a posebno na način da iskaže procjenu vrijednosti svake pojedinačne nekretnine stečajnog dužnika.

CE ASSET INVESTMENT SOLUTIONS
DESIGNATED ACTIVITY COMPANY,
koje zastupa: