



STEČAJNI UPRAVITELJ

**Ante Gabelica**

Domovinskog rata 52, 21000 Split Tel/Fax: 021/311 258 Mob: 098/914 3187 E-mail: antegabelica1@gmail.com

Split, dne 12.3.2024.

Trgovački sud u Varaždinu

Braće Radić 2,

42 000 VARAŽDIN

6 St-208/2022

DUŽNIK: FIDOL d.o.o. u stečaju, OIB: 21964427452, Donja Dubrava, Krbulja 3

### PODNEŠAK

U predmetu Naslovnog suda pod  
Posl.br. 6 St-208/2022.

Prilozi u privitku.

1. U odnosu na podnesak razlučnog vjerovnika od dana 06.03.2024.godine za navesti jest kako slijedi:

2. Isti u bitnom navodi kako „*elektroničko pismo koje je sudski vještak dostavio stečajnom upravitelju ne može biti podobno dokazno sredstvo za utvrđenje vrijednosti nekretnine u ovom predmetu te se na njemu ne bi na zakoniti način mogla utemeljiti sudska odluka*“, što je naravno njegovo pravo.

Iz njegovog podneska se može zaključiti kako predlaže „*ili provođenje novog vještačenja koje bi bilo podobno dokazno sredstvo za donošenje sudske odluke ili, ako sud smatra da navedeno ne bi bilo svrhovito, kao jedini relevantnu vrijednost utvrdi iznos koji je već zakonito utvrđen raspravnim zaključkom o prodaji Općinskog suda u Crikvenici, Stalne službe u Krku od 5. travnja 2023. godine*“, iz razloga koje je isti elaborirao u svom podnesku.

3. Nastavno na navedeno, za ukazati jest kako je dana 25.04.2022.godine vještak Ivan Vučemil u predmetu Općinskog suda u Crikvenici, Stalna služba u Krku, posl. br. spisa: OVR-1035/2019 izradio vještvo temeljem kojega je utvrdio kako „*tržišna vrijednost nekretnine – stana „4“ na 1. katu i potkrovlju zgrade u Klimnu, Klimno 30c, sagrađene na k.č.br. 675/2 k.o. Soline, upisan u z.k.ul. 4617 k.o. Soline kao 7. suvlanički dio (E-4), iznosi: 1.280.000,00 kn*“ (što iznosi 169.885,19 EUR-a), kako je to i naznačeno na str. 14. istog vještva.

Svojim drugim podneskom dostavljenim na isti spis od 21.01.2023.godine, a nakon primjedbi ovrhovoditelja, korigirao je svoju raniju procjenu iz 04/2022, te ustvrdio kako „*tržišna vrijednost nekretnine – stana „4“ na 1. katu i potkrovlju zgrade u Klimnu, Klimno 30c, sagrađene na k.č.br. 675/2 k.o. Soline, upisanog u z.k.ul. 4617 k.o. Soline kao 7. suvlanički dio (E-4), iznosi: 162.000,00 EUR*“.

Svojim trećim podneskom dostavljenim na isti spis od 24.02.2023.godine, nakon novih primjedbi ovrhovoditelja, korigirao je svoju raniju procjenu iz 01/2023, te ustvrdio kako „*Na osnovu ove procjene zaključujem da tržišna vrijednost nekretnine – stana „4“ na 1. katu i*



potkrovlju zgrade u Klimnu, Klimno 30c, sagrađene na k.č.br. 675/2 k.o. Soline, upisanog u z.k.ul. 4617 k.o. Soline kao 7. suvlanički dio (E-4), iznosi: 159.000,00 EUR“.

**DOKAZ:** Uvid u spis Općinskog suda u Crikvenici, Stalna služba u Krku, posl. br. spisa: OVR-1035/2019.

Točno je da sam dana 17.01.2024. godine putem maila sam zaprimio očitovanje vještaka Ivana Vučemila o današnjoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine u kojem je dotični vještak naveo slijedeće:

*„Predmetni stan je u siječnju 2023. godine procenjen na iznos od 162.000,00 EUR-a. Prilikom izrade te procjene korišten je indeks cijena stambenih nekretnina 155,80 za područje Jadrana. Zadnji objavljeni indeks za područje Jadrana, prema podacima Državnog zavoda za statistiku je 168,50.*

*Dakle, prema podacima Državnog zavoda za statistiku cijena istog stana bi danas, uz korekciju prema objavljenim indeksima iznosila:*

*162.000,00 x 168,50 / 155,80 = 175.205,40 EUR.“*

4. U odnosu na navod razlučnog vjerovnika prema kojem „*sudski vještak nije pregledao nekretninu gotovo dvije godine tijekom kojih je nekretnina bila nenaseljena te podložna atmosferskim utjecajima koji nedvojbeno utječu na njenu građevinsku, a posljedično i tržišnu vrijednost. U kojoj mjeri je taj utjecaj prisutan nije moguće utvrditi budući da sudski vještak o tome ne može dati nalaz jer nekretninu nije vidio*“, za navesti jest slijedeće:

Predmetnom vještaku sam kao prilog uz svoj od dana 04.01.2024. godine poslao fotografije stana slikane prilikom preuzimanja u posjed, dakle fotografije slikane dana 29.12.2023. godine. Stoga se ne može zaključiti kako vještak nekretninu „*nije vidio*“ prije svog očitovanja od 17.01.2024. godine, a kako to u svom podnesku navodi razlučni vjerovnik. Vještak je vidio fotografije predmetne nekretnine slikane dana 29.12.2023. godine, dakle neposredno prije davanja njegovog očitovanja, a dio tih fotografija je i dostavljen na stečajni spis uz izvješće ovdje iskazanog stečajnog upravitelja od 18.01.2024. godine.

Predmetnom preuzimanju u posjed dana 29.12.2023. godine, bio je nazočan i razlučni vjerovnik, a kako sam to naveo i u svom izvješću.

Nekretnina (stan) je bio zaključan, isti je položen u stambenom objektu, te je zatvoren (prozorima, vratima, od bilo kakvih vanjskih utjecaja), a prema navodima bivšeg z.z.-a u njega u međuvremenu nitko nije ulazio. Pod u predmetnom stanu je još uvijek u betonskom stanju, dakle u „roh-bau“ fazi izgradnje.

Za navesti jest i kako je zatečeno stanje predmetnog stana prikazano na fotografijama ovdje iskazanog stečajnog upravitelja, prema mišljenju istog upravitelja, upravo identično onom stanju koje je prikazano na fotografijama sudskog vještaka vještak Ivan Vučemila prikazanog dana 25.04.2022. godine u predmetu Općinskog suda u Crikvenici, Stalna služba u Krku, posl. br. spisa: OVR-1035/2019.

Pojednostavljeno kazano, uvjerenja sam da obzirom na navedeno u međuvremenu nije bilo atmosferskih utjecaja koji bi „*utjecali na njenu građevinsku, a posljedično i tržišnu vrijednost*“, kako se to navodi u podnesku razlučnog vjerovnika.



No ja nisam vještak, a razlučni vjerovnik nesporno ima pravo na svoje mišljenje i očitovanje.

Isto tako, držim kako je razumljivo da ja ne mogu prisiliti vještaka Vučemila da napravi novu procjenu na način kako je radio procjenu od dana 25.04.2022.godine, ukoliko on to u ovom postupku ne želi raditi.

5. Nastavno na prednje navedeno, te na eventualnu mogućnost davanja izjave u smislu odredbe čl. 247.st.7. Stečajnog zakona, a vezano uz utvrđenje vrijednosti predmetne nekretnine, za navesti jest kako je odlukom VTSRH-e posl.br. 56Pž-5873/2019-2 od 09.10.2019.godine propisano kako :

*„davanje takve izjave ne znači da se već započeta prodaja neće dalje dovršiti i omogućiti i ostalim zainteresiranim kupcima pa i samom prvom vjerovniku da sudjeluju u dražbi... U tom slučaju bez obzira na danu izjavu treba se nastaviti s prodajom nekretnine pa tek nakon završetka dražbe i postignute cijene sud će prije donošenje rješenja o dosudi uzeti u obzir danu izjavu i odlučiti kome će dosuditi nekretninu. Ukoliko je postignuta cijena manja od procijenjene vrijednosti za koju je dana izjava, nekretnina će biti dosuđena prvom razlučnom vjerovniku koji je dao izjavu za cijenu prema procijenjenoj vrijednosti. Ako je pak na dražbi postignuta cijena veća od procijene vrijednosti, sud će onda nekretninu dosuditi onom kupcu koji je istaknuo najvišu cijenu“.*

Odlukom VTSRH-e posl.br. 89 Pž-2662/2023-2 od 05.09.2023.godine je propisano kako:

*„Pravilno je stajalište suda prvog stupnja da izjava prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu na temelju odredbe članka 247. stavka 7. SZ-a ne daje pravo na kupnju nekretnine, ako na javnoj dražbi netko ponudi višu cijenu od procijenjene, jer se u takvom slučaju nekretnina dosuđuje najboljem ponuditelju.*

*Prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu na temelju izjave iz članka 247. stavka 7. SZ-a ima pravo kupiti nekretninu samo u slučaju ako nije bilo ponuda na javnoj dražbi ili ako su ponude bile niže od procijenjene vrijednosti“.*

**DOKAZ:** Uvid u citirane odluke VTSRH-e, koje se dostavljaju u prilogu.

Stečajni upravitelj,  
Ante Gabelica.