



Zagreb, 16.03.2026.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na broj: St-387/2024

P O D N E S A K

stečajne upraviteljice

01. Stečajna upraviteljica je uvidom e- predmet izvršila uvid u izjavljene žalbe protiv rješenja o dosudi nekretnine poslovni broj St-387/2024-56 od 27. veljače 2026. te se kratko očituje na zaprimljeno.

02. Žalba razlučnog vjerovnika je neosnovana i pravno neutemeljena. Vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka izrađenog u ovom stečajnom postupku, sukladno pravilima struke i pozitivnim propisima o procjeni vrijednosti nekretnina, sve u skladu sa odredbama Stečajnog zakona.

Žalitelj osporava procjenu uspoređujući je s ranijim elaboratom iz 2021., koji nije izrađen u ovom postupku niti je imao svrhu sudskog unovčenja, a i opis nekretnine nije identičan obzirom da je na istoj izgrađena nekretnina pa takva usporedba nije pravno niti činjenično relevantna .

U stečajnom postupku cijenu nekretnine ne određuje procjena kao konačna vrijednost, već tržišna potražnja putem elektroničke javne dražbe. Sve i da se vrijednost nekretnine utvrdila za viši iznos, činjenica da je u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi sudjelovao samo jedan ponuditelj pretpostavlja da procijenjena vrijednost zasigurno nije ispod tržišne vrijednosti.

Iako pravno irelevantno, ali opreza radi ističe se da je Drenova Bok d.o.o. dana 24. rujna 2025. po zakonskom zastupniku Ivici Matoševiću sklopila ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je prodala 10/15 suvlasničkog dijela šume nekretnina: z.č.br. 1364/1 Drenova, šuma 1041 m2 za kupoprodajnu cijenu od 145.000,00 EUR fizičkoj osobi (Sanda Matošević), dakle ispod vrijednosti na koju se u žalbi



usporedno poziva, što dodatno relativizira njegove tvrdnje o podcijenjenosti predmetne nekretnine.

Procjena služi utvrđenju početnih uvjeta prodaje, ali ne jamči ostvarenje određene cijene, niti se može smatrati povredom prava vjerovnika ako je nekretnina prodana po tržišnim uvjetima, stoga žalbu razlučnog vjerovnika stečajna upraviteljica smatra u cijelosti neosnovanom.

03. U odnosu na žalbu kupca, zaključkom o prodaji je određeno da će se u slučaju da je kupac obveznik PDV-a primijeniti prijenos porezne obveze te pobijano rješenje dijelom odstupa od uvjeta prodaje, a koje je stečajna upraviteljica i podneskom prethodno predložila obračunati.

Za stečajnu masu nije odlučno hoće li PDV biti obračunat pa potom namiren iz kupovnine ili će se primijeniti prijenos porezne obveze, jer se u oba slučaja radi o poreznom tretmanu koji ne utječe na neto iznos unovčenja, ali bi svakako bilo od važnosti unovčiti stečajnu masu bez odgode kako nekretnina stajanjem ne bi dodatno propadala te kako bi se što više racionalizirali troškovi stečajnog postupka.

04. Slijedom svega navedenog, obzirom na to da žalba razlučnog vjerovnika ne dovodi u pitanje zakonitost postupka utvrđenja vrijednosti niti provedene javne dražbe, dok žalba kupca osnovano ukazuje na odstupanje od uvjeta prodaje u dijelu poreznog tretmana, predlaže se bez odgode dostaviti spis Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske radi odlučivanja o žalbama, odbiti žalbu razlučnog vjerovnika Drenova Bok d.o.o. kao neosnovanu, usvojiti žalbu kupca SMART VOLUME j.d.o.o. u dijelu poreznog tretmana, te potvrditi rješenje o dosudi u ostalom dijelu.

MARINA MAMIĆ
stečajna upraviteljica