



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-1311/2019

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Maja Praljak, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom SAZOV d.o.o. u stečaju, OIB: 10789879721, Banova Jaruga, Banova Jaruga 130, dana 21. ožujka 2025.,

r i j e š i o j e

I Određuje se vještačenje, izradom procjembenog elaborata radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika dužnika SAZOV d.o.o. u stečaju, OIB: 10789879721, Banova Jaruga, Banova Jaruga 130, upisane kod Općinskog suda u Kutini, zemljišnoknjižni odjel Novska, i to [k.č.br.](#) 2497/12, poslovna zgrada, radionica, automehaničarska radionica, kompresornica i kotlovnica s nadstrešnicom za nadzemni spremnik ulja za loženje, nadstrešnica za rabljene autodijelove i ekonomsko dvorište Tomičke površine 2 jutra, 264 čhv, 12.459 m²., upisana u zk. ul. broj 270, k.o. Lipovljani.

Procjenu je potrebno izvršiti primjenom tri metode (troškovne, poredbene i prihodovne) i nakon toga uzimajući u obzir sve podatke kao i stanje nekretnine na dan izrade nalaza i mišljenja dati mišljenje o vrijednosti nekretnine radi njenog unovčenja.

II Za izradu procjembenog elaborata u predmetnoj pravnoj stvari imenuje se društvo VERIDON d.o.o. za savjetovanje i graditeljstvo, Argentinska ulica 4, 10090 Zagreb, a vještačenje se povjerava stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo, Zrinslavu Ceranac, dipl. inž. građ.

III Sudski vještak je obvezan razmotriti svu dokumentaciju koja prileži ovom predmetu, kao i običi nekretninu stečajnog dužnika iz točke I izreke ovog rješenja, izvana, a zgrade i ostale građevine na njoj i iznutra, te obrazloženi elaborat dokumentirati fotografijama. Stečajna upraviteljica dužna je sudskom vještaku omogućiti povjereno mu vještačenje.

IV Sudski vještak je obvezan podnijeti nalaz i mišljenje u roku od 60 dana (trideset) od dana dostave ovog rješenja, putem e-komunikacije i podnijeti zahtjev za naknadu.

V Nalaže se Zoranu Vukeliću, OIB:95639021083, Kutina, Andrije Hebranga 10, da unaprijed položi iznos od 7.382,70 EUR kn u korist računa ovog suda IBAN HR9223900011300000460 otvoren pri Hrvatskoj poštanskoj banci d.d. Zagreb, poziv

na broj 1311-2019 na ime predujma za troškove izrade procjembenog elaborata, a najkasnije u roku od 15 dana od dana primanja ovog rješenja, te da o izvršenom plaćanju dostavi dokaz u spis u daljnjem roku od 3 dana.

VI Ukoliko Zoran Vukelić ne postupi po nalogu sadržanom u točki V izreke ovog rješenja, u ostavljenom roku, sud će nastaviti prodaju u skladu s ranije utvrđenom vrijednosti nekretnine.

Obrazloženje

1. Pravomoćnim rješenjem od 1. ožujka 2023. (list 360-362 spisa) sud je odredio prodaju u stečajnom postupku nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, konkretno nekretnine upisane kod Općinskog suda u Kutini, zemljišnoknjižni odjel Novska, i to k.č.br. 2497/12, poslovna zgrada, radionica, automehaničarska radionica, kompresornica i kotlovnica s nadstrešnicom za nadzemni spremnik ulja za loženje, nadstrešnica za rabljene autodijelove i ekonomsko dvorište Tomičke površine 2 jutra, 264 čhv, 12.459 m²., upisana u zk. ul. broj 270, k.o. Lipovljani, na kojoj nekretnini je upisano razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41 (dalje: predmetna nekretnina), sve primjenom odredbe čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje: SZ), kojom je propisano da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.
2. Odredbom čl. 247. st. 3. SZ-a propisano je da sud zaključkom o prodaji utvrđuje vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.
3. Vrijednost predmetne nekretnine prvotno je utvrđena je na ročištu održanom dana 27. ožujka 2023. na daljinu uz korištenje audio vizualnih uređaja u skladu s odredbom čl. 115. st. 3. Zakona o parničnom postupku Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13 i 89/14, 70/19 – dalje: ZPP) u vezi čl. 10. SZ-a, u skladu s procjenom vrijednosti nekretnine koju je obavilo društvo Centar Akcija d.o.o. i utvrdio da je tržišna vrijednost nekretnina 281.000,00 EUR, a nakon što se razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41, OIB: 57509775367 na održanom ročištu suglasio s procijenjenom vrijednošću nekretnine. Stečajna upraviteljica kao zastupnica po zakonu dužnika nije imala primjedbi na navedenu procjenu niti predlagala izvršiti novu procjenu vrijednosti nekretnina.
 - 3.1. Tijekom postupka utvrđeno je da je predmetna nekretnina u ovršnom postupku ranije vođenom pri Općinskom sudu procijenjena na znatno viši iznos, konkretno na iznos od 6.290.000,00 kn (sada 834.826,46 EUR), dakle za iznos koji je gotovo 3 puta viši.
 - 3.2. S obzirom da sud radi naknadno stečenih saznanja nije mogao sa sigurnošću utvrditi je li procjena tržišne vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika na temelju koje je donesen zaključak o prodaji izvršena na

zakonit način, primjenom odredbe čl. 11. st. 3. SZ-a u vezi s odredbom čl. 24. st. 1., 2. i 5. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku ("Narodne novine" br. 156/2014., 1/2019., 28/2021., 9/2023.; dalje: Pravilnik) zaključkom od 23. lipnja 2023. naložio je Financijskoj agenciji prekinuti s postupkom provedbe elektroničke javne dražbe.

- 3.3. Nakon toga, stečajna upraviteljica je postupajući u skladu s nalogom suda od 28. kolovoza 2023. angažirala stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, te je podneskom od 15. prosinca 2023. dostavila procjenu vrijednosti nekretnine od 11. prosinca 2023. koju je izradio procjenitelj Dubravko Ikadinović, stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina zaposlen u društvu RED PLOT d.o.o. Gomboševa 12, Zagreb (list 541-607 spisa) iz koje proizlazi da je sveukupna tržišna vrijednost nekretnine 312.000,00 EUR. Na taj nalaz i mišljenje prigovor je podnio vjerovnik Zoran Vukelić 9. prosinca 2023. ukazujući na nejasnoće prilikom procjene iznosa za uređenje okoliša i upravne zgrade, i kod kalkulacije utvrđivanje vrijednosti nekretnine na strani 27 nalaza gdje je procjenitelj upisao cijene gradnje po kvadratnom metru kao daleko niže nego stvarne vrijednosti, koje su uzete po cijenama od 2022. iz Hrvatske komore arhitekata.
 - 3.4. Radi toga je sud održao 20. ožujka 2024. ročište na kojem se stalni sudski vještak Dubravko Ikadinović očitovao na prigovore vjerovnika Zorana Vukelića. I nakon očitovanja na prigovore vjerovnik Zoran Vukelić nastavio je s osporavanjem nalaza i mišljenja, ali je sud na ročištu zaključkom prihvatio nalaz i mišljenje vještaka Dubravka Ikadinovića i utvrdio tržišnu vrijednosti nekretnina iznosi 312.000,00 EUR.
 - 3.5. Osim toga vjerovnik Zoran Vukelić je podneskom od 19. ožujka 2024. dostavio procjembeni elaborat od 7. ožujka 2024., koji je sačinio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Miroslav Mihelec (list 637-695 spisa), kojeg je navedeni vjerovnik angažirao proizvoljno i bez naloga suda. Navedeni je vještak kao procijenjenu vrijednost nekretnine naveo iznos od 1.701.526,60 EUR.
4. Odluke u stečajnom postupku sud donosi u obliku rješenja i zaključka, a zaključkom sud (između ostalog) odlučuje o upravljanju postupkom i o drugim pitanjima ako je to izrijeком određeno SZ-om. Sud nije vezan za svoju odluku koja se odnosi na rukovođenje postupkom (arg iz čl. 311. st. 4. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a). Zaključak donesen na ročištu 20. ožujka 2024 je zaključak koji se odnosi na upravljanje postupkom i ne predstavlja zaključak o prodaji u smislu odredbe čl. 95. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/2012, 25/13, 93/14, 55/16- Odluka USRH, 73/17, 131/20 i 114/22; dalje: OZ).
 5. Naime, ovrha na nekretnini provodi se zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom nekretnine i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenoga prodajom (čl. 80. OZ-a), pri čemu sud vrijednost nekretnine utvrđuje zaključkom o prodaji (čl. 93. OZ-a), i to nakon provedenog postupka za utvrđivanje vrijednosti nekretnine utvrđujući i određujući istovremeno vrijednost nekretnine, te način i uvjeti prodaje (čl. 95. OZ-a).
 6. Način utvrđivanja vrijednosti nekretnine regulira odredba čl. 92. OZ-a, na način 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.

7. Vjerovnik Zoran Vukelić, kao vjerovnik prvog višeg isplatnog reda po ocjeni je suda stranka u postupku u smislu odredbe čl. 92. OZ-a, koji nakon namirenja razlučnog vjerovnika iz vrijednosti predmetne nekretnine ima pravo namirenja primjenom odredbe čl. 137. i 248. SZ-a, to ukoliko nekretnina bude unovčena za iznos koji prelazi troškove unovčenja i tražbinu razlučnog vjerovnika (čl. 248. SZ-a).
8. Ovaj sud nema razloga sumnjati u zakonitost i valjanost nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Dubravka Ikadinovića, međutim mora voditi računa o pravima svih sudionika u postupku, primjenjujući pritom pravila postupka, a ne samovolju sudionika.
 - 8.1. S tim u vezi, pravo je sudionika postupka Zorana Vukelića prigovoriti nalazu i mišljenju sudskog vještaka i tražiti novo vještačenje, ali primjenjujući pravila postupanja.
 - 8.2. Konkretno, pošto se vjerovnik Zoran Vukelić protivio nalazu i mišljenju sačinjenom u ovom postupku, to znači da u slučaju izvođenja novog vještačenja, vještaka određuje sud (čl. 251. st. 4. ZPP-a u vezi sa čl. 10. SZ-a), a ne samovoljno vjerovnik ili bilo koja druga strana u postupku. Zbog toga je sud zaključkom pozvao vjerovnika Zorana Vukelića jasno navesti ostaje li kod osporavanja nalaza i mišljenja vještaka Dubravka Ikadinovića, a slijedom toga i predlaže li provesti vještačenje po sudskom vještaku kojeg će ovaj put odrediti sud. Budući da je vjerovnik Zoran Vukelić ostao kod osporavanja (podnesak od 22. kolovoza 2024.), sud je po službenoj dužnosti pribavio ponude dva sudska vještaka Zrinoslava Ceranva, zaposlenika društva Veridon d.o.o. i Ivana Martića, s naglaskom da je procjenu potrebno izvršiti primjenom tri metode – troškovne, poredbene i prihodovne te nakon toga uzimajući u obzir sve podatke kao i stanje nekretnine na dan izrade nalaza i mišljenja dati mišljenje o vrijednosti nekretnine radi njenog unovčenja. Ponuda Zrinovoslava Ceranca iznosi 7.382,70 EUR, s predvidivim rokom izrade 60-90 dana, u skladu s cjenikom koji je dostavio uz ponudu, dok ponuda Ivana Martića iznosi 4.500,00 EUR bruto. Prepiske s navedenim vještacima predane su vjerovniku Zoranu Vukeliću i vjerovniku Miroslavu Lovriću kao punomoćniku društva B2 Kapital.
 - 8.3. Podneskom od 3. prosinca vjerovnik Zoran Vukelić je po punomoćniku obavijestio sud da prihvaća ponudu trgovačkog društva VERIDON d.o.o. i predlaže da ga sud pozove na uplatu troškova vještačenja. Predložio je dati vještaku zadatak da predmetne nekretnine procijeni u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), te da u skladu s istima za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta bude odabrana poredbena metoda, a za procjenu vrijednosti građevine bude odabrana troškovna metoda, a radi specifičnosti svake pojedine poslovne nekretnine. S tim u vezi Ukazuje se vjerovniku da je sudski vještak u svakom slučaju obavezan izraditi procjembeni elaborat u skladu s odredbama Zakona o

procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine, koji su na snazi u vrijeme izrade elaborata, te da se vrijednost nekretnine u ovom stečajnom postupku utvrđuje radi njenog unovčenja koje se provodi po pravilima ovršnog postupka, zbog čega je potrebno utvrditi vrijednost nekretnine u skladu s nalogom iz izreke ovog rješenja.

- 8.4. Dodatno, iako je već istaknuto na zapisniku sa skupštine vjerovnika od 26. studenog 2024., valja ukazati da ukoliko i ova eventualna procjena vrijednosti nekretnina bude sukladna do sada u postupku provedenim procjenama u skladu s kojima je pred sudom utvrđena vrijednost nekretnine tada vjerovnik Zoran Vukelić neće imati pravo na naknadu troška izvršene procjene od unovčene nekretnine.

Zagreb, 21. ožujka 2025.

Sutkinja
Maja Praljak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja žalba je dopuštena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od osam dana od dana dostave rješenja.

DNA:

1. Zoranu Vukeliću, po punomoćnici
2. E-Oglasna ploča
3. računovodstvu
4. vještaku nakon plaćanja predujma

Broj zapisa: **9-30875-11fb2**

Kontrolni broj: **05879-32033-549ff**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MAJA PRALJAK, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.