



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Posl. br. St-338/2024-65

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E R J E Š E N J E

Trgovački sud u Rijeci, po sucu ovog suda Veri Jelenović, odlučujući o prijedlogu KRK GRUPA j.d.o.o. Kostrena (Općina Kostrena), Rožmanići 24a, OIB: 87243214908, kojeg zastupa Alen Ivković, odvjetnik u Rijeci, Užarska 28, radi pokretanja stečajnog postupka nad dužnikom Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj (Općina Omišalj), Poje 1, OIB: 36063948499, MBS: 080448446, kojeg zastupa Vice Mandarić, odvjetnik u Odvjetničkom društvu MANDARIĆ & EINWALTER, Odvjetničko društvo, Ibrišimovićeve 10, Zagreb, 16. srpnja 2025.

r i j e š i o j e

I. Odbija se prijedlog KRK GRUPA j.d.o.o. Kostrena (Općina Kostrena), Rožmanići 24a, OIB: 87243214908 za pokretanje stečajnog postupka nad dužnikom Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj (Općina Omišalj), Poje 1, OIB: 36063948499, MBS: 080448446 kao neosnovan.

II. Ukida se mjera osiguranja imenovanjem privremenog stečajnog upravitelja Sanele Kučar, OIB:97473612486, Trg slobode 2, Osijek određena ovosudnim rješenjem posl. br. St-338/2024-12 od 28. studenoga 2024.

III. Po pravomoćnosti ovog rješenja sudski registar će brisati kod dužnika Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj (Općina Omišalj), Poje 1, OIB: 36063948499, MBS: 080448446 zabilježbu mjere osiguranja imenovanjem privremenog stečajnog upravitelja Sanele Kučar, OIB:97473612486, Trg slobode 2, Osijek.

Obrazloženje

1. Predlagatelj KRK GRUPA j.d.o.o. Kostrena (Općina Kostrena), Rožmanići 24a, OIB: 87243214908 podnio je ovome sudu 1. kolovoza 2024. prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ŠTIMAC, društvo s ograničenom odgovornošću za proizvodnju šumskih sortimenata, piljene građe i trgovinu Kukuljanovo (Grad Bakar), Kukuljanovo 446, OIB: 61844414901, MBS: 040005659 (dalje: dužnik), navodeći kako kod dužnika postoji stečajni razlog prezaduženosti s obzirom da je imovina dužnika pravne osobe manja od postojećih obveza.

2. Tijekom postupka je dužnik u dva navrata postajao insolventan, ali bi zatim podmirio svoje obveze, te prestajao biti insolventan.

3. S obzirom da je predlagatelj učinio vjerojatnim postojanje svog potraživanja prema dužniku, ovosudnim rješenjem posl. br. St-338/2024-12 od 28. studenoga 2024. pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Kijac nekretnine d.d. upravljanje nekretninama Omišalj (Općina Omišalj), Poje 1, OIB: 36063948499, MBS: 080448446, a za privremenog stečajnog upravitelja imenovana Sanela Kučar, OIB:97473612486, Trg slobode 2, Osijek.

4. Sud je proveo dokaz ispitivanjem gospodarsko-financijskog stanja dužnika, pri čemu je odredio vještacima ovlaštenog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjena nekretnina SAM. PROJEKT d. o. o. za projektiranje i nadzor nad građenjem Rijeka, Šetalište Ivana Gorana Kovačića 18, OIB: 18517644720 i ovlaštenog sudskog vještaka za područje financija i računovodstva, interne revizije banaka i financija i javnih financija Snježanu Hopp, OIB: 00950074200, Antuna Matije Reljkovića 77, Daruvar.

5. SAM. PROJEKT d. o. o. za projektiranje i nadzor nad građenjem Rijeka, Šetalište Ivana Gorana Kovačića 18, OIB: 18517644720 je u svom nalazu i mišljenju od 3. srpnja 2025. nekretnine stečajnog dužnika procijenio na osnovu izračuna primjenjujući poredbenu metodu (a sukladno Zakonu o procjeni nekretnina od 8. srpnja 2015., Pravilniku o metodama procjene nekretnina od 2. listopada 2015., te na osnovu uviđaja na licu mjesta i podataka dobivenih od privremenog stečajnog upravitelja Sanele Kučar procijenivši tako tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od 7.170.232,77 eura.

6. Snježana Hopp je u svom nalazu i mišljenju od 11. srpnja 2025. uzimajući u obzir poslovnu dokumentaciju dužnika, javno objavljene podatke, podatke Financijske agencije, nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke Zorana Samaržije Hranilovića, nalaz i mišljenje vještaka financijske struke Ljerke Živković od 30. lipnja 2025., Rješenje TSZG St-2351/2017 od 16. srpnja 2020., Rješenje TSRI St-671/2016 od 5. rujna 2018., Podnesak vjerovnika HBOR od 18. lipnja 2025. i dopunu izvješća privremenog stečajnog upravitelja Sanele Kučar od 30. prosinca 2024. utvrdila kako dužnik nije prezadužen. Naime, prema podacima u Godišnjem financijskom izvještaju poduzetnika za 2024. koji je ovjeren od dužnikovog zakonskog zastupnika i primljen u Registar godišnjih financijskih izvještaja kod Financijske agencije dužnik je iskazao ukupnu imovinu u iznosu 14.804.020,40 eura te obveze u iznosu 1.546.311,31 eura. Nakon umanjenja za 51.389,30 eura knjigovodstvene vrijednosti zgrade koja više nije u dužnikovom vlasništvu, ukupna imovina iznosi 14.456.936,53 eura. Dužnikove obveze iznose 1.546.311,31 eura iz čega proizlazi da dužnik nije prezadužen jer mu je knjigovodstvena vrijednost ukupne imovine veća od ukupno iskazanih obveza za 12.910.625,22 eura.

7. Predlagatelj je osporio oba nalaza i mišljenja vještaka. Svoje osporavanje nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke obrazlaže tvrdnjom da je imovina stečajnog dužnika, zemljišta i zgrade sa nominalno upisanih 14.422.616,23 € je gotovo cijela prenesena na Republiku Hrvatsku i Općinu Omišalj u postupku reambulacije i obnove zemljišnih knjiga, dok su zemljišta koja su još uvijek ostala upisana kao vlasništvo stečajnog dužnika su nekomercijalna zemljišta, „tzv. okrajci zemljišta višestambenih zgrada“ i zemljišta izvan građevinskog područja prema postojećem UPU NA -2 Njivice od kojih se ne može formirati niti jedna samostalna građevinska čestica prema postojećim odredbama UP NA -2 Njivice od 29.04.2016. godine pa zapravo niti nema zainteresiranih osoba koje bi ista kupili jer su već privedena svrsi te imaju samo knjigovodstvenu, ali ne i realnu tržišnu vrijednost. Smatra kako bi vještak građevinske struke na ročištu trebao točno na karti pokazati

koja su to zemljišta koja imaju komercijalnu svrhu i koja se mogu brzo unovčiti. Smatra da je vrijednost nekretnina precijenjena, da se na predmetnim nekretninama ništa ne smije graditi i da građevinska zemljišta nemaju oblik i površinu da bi bilo moguće graditi na njima. Ističe kako bez izmjene i prostornog i urbanističkog plana se ne može graditi na zemljištu dužnika, što građevinski vještak nije uzeo u obzir. Smatra kako je poredbeni metoda koju je vještak primijenio u izradi svog nalaza i mišljenja pogrešna, jer se radi o nekretninama na kojima se ne može ništa graditi. Za nekretnine označene sa M2 ističe da se radi o nekretnini na kojoj je predviđena cesta i još pet godina se na njoj ne može ništa graditi, a D1 predstavlja nekretninu sa društvenom namjenom, zbog čega smatra kako te nekretnine nemaju komercijalne vrijednosti.

8. Ističe kako stečajni dužnik više nema u svom vlasništvu niti jednu zgradu od koje bi mogao kao i do sada ostvariti zakupninu i koje su od 2020. - 2023. godine predstavljale stalan godišnji prihod stečajnog dužnika od 320.000 - 420.000,00 kn i smatra da bi se vještakinja financijske struke trebala očitovati na ovu činjenicu.

9. Predlagatelj procjenjuje da trenutna vrijednost zemljišta koja još nije prenesena na ime Republike Hrvatske, a koje će prema sudskoj praksi, pravomoćnim presudama i odlukama Vrhovnog suda RH kojima se odbijaju prijedlozi za dopuštenje revizije u npr. u predmetu vođenom pred TS Rijeka, posl. broj: P-286/2022, mogla procijeniti na cca. 1.000.000,00 eura i to kada bi stanari višestambenih zgrada, te vlasnici susjednih privatnih parcela htjeli iste otkupiti radi povećanja svoje okućnice i to bez formiranja parkirnih mjesta jer je to protivno UP NA-2 Njivice pa iste nemaju niti kratkoročnu niti dugoročnu tržišnu vrijednost i mogućnost unovčenja.

10. Nadalje, tvrdi kako imovina stečajnog dužnika netočno prikazana u financijskim izvještajima za 2024. godinu proizlazi iz činjenice da je potraživanje za poreze, doprinose i carine prikazano u iznosu od 296.015,15 eura koje se odnosi na povrat PDV-a sa osnova izdanih, a neplaćenih računa odvjetnika Čolić Branimira i koji su preneseni na predlagatelja u iznosu od 1.450.601,86 eura tako da zapravo trenutna vrijednost te tražbine (duga stečajnog dužnika) premašuje vrijednost imovine stečajnog dužnika i koja je uz to još i opterećena višemilijunskim hipotekama i nad hipotekama pa je nalaz vještaka financijske struke zapravo nerealan. Ističe kako je naznačen isti iznos knjigovodstvene vrijednosti i u 2020., i u 2021. i u 2023. godini za nekretnine stečajnog dužnika kao i u 2024., što je nemoguće po njegovom mišljenju jer je tijekom tog vremena dužnik izgubio vlasništvo nad određenim dijelom nekretnina. Smatra kako podatke vještaku nije dao osoba ovlaštena za dužnikovo zastupanje koji trenutno leži u bolnici, pa ih zbog toga smatra nevjerodostojnim.

11. Predlagatelj je dostavio podatke iz predmeta Općinskog suda Crikvenica, posl. broj: Ovr-1138/2019, Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine sa HBOR-om u iznosu od 20.000.000,00 eura ističući da je dužnik tamo naveden kao založni dužnik i jamac platac pa je time i osobni, a ne samo založni dužnik, dok također iz Rješenja o ovrsi proizlazi dug od 12.944.981,42 eura.

12. Nadalje, ističe kako obveze stečajnog dužnika prema Republici Hrvatskoj i prema Općini Omišalj sa osnova parničnog troška temeljem pravomoćnih i nepravomoćnih presuda Trgovačkog suda u Rijeci iznosi 717.666,61 eura, dok u pojedinim predmetima još nije donesena niti prvostupanjska presuda. Štoviše u predmetu, posl. broj: P-286/2022, Vrhovni sud RH je dopustio Republici Hrvatskoj reviziju glede dosuđenog iznosa parničnog troška po presudi VTS RH pa bi taj iznos izgledno mogao biti i viši.

13. Također tvrdi da je dužnik za svoju obvezu prema Općini Omišalj sa osnova parničnog troška temeljem pravomoćnih presuda Trgovačkog suda u Rijeci u iznosu od 77.449,88 eura, stečajni zaključio ugovor o zasnivanju nadhipoteke sa založnim vjerovnikom GASFIN S.A. Luksemburg kako bi poremetio red namirenja vjerovnika i spriječio stečajni postupak podnošenjem zahtjeva Općine Omišalj za izravnu naplatu što je pobojna radnja-kongruentno namirenje vjerovnika Općine Omišalj u odnosu na druge vjerovnike stečajnog dužnika.

14. Također predlagatelj tvrdi da dužnik nije prikazao u svojim poslovnim knjigama ostale tražbine odvjetnika Branimira Čolića iz 2024. godine u iznosu od 1.431.519,73 eura, a koje su nesporno nastale i dospjele sa osnova zastupanja stečajnog dužnika nakon 1. siječnja 2023. godine u istim ovim parničnim postupcima kojima se štiti stečajna masa. Ističe da je dužnik imao samo djelatnost zakupa i najma nekretnine sa samo jednom zaposlenom osobom. Navodi da dužnik više nema nekretnina, te više nema nikakvih prihoda. Zbog toga smatra da je dužnik prezadužen. osporio je nalaz vještaka građevinske struke smatrajući da je taj vještak trebao svaku nekretninu ponaosob vještačiti, a ne tražiti usporedne vrijednosti nekretnina od Županije, dok za vještaka financijske struke ističe kako je samo elaborirala financijska izvješća iz 2024. Napominje da su u tijeku izmjene urbanističkog plana Općine Njivica sa kojim izmjenama se mijenjaju i vrijednosti dužnikovih nekretnina. Smatra da su nekretnine namjerno isparcelirane tako da se na njima ne može ništa graditi.

15. Vještak SAM. PROJEKT d. o. o. za projektiranje i nadzor nad građenjem Rijeka, Šetalište Ivana Gorana Kovačića 18, OIB: 18517644720, je na ročištu od 15. srpnja 2025. napomenuo kako je sve što je predlagatelj istaknuo uzeo u obzir kod svog nalaza i mišljenja. Navodi kako se može graditi samo na zemljištu koje je označeno sa prvom kategorijom, odnosno zemljište oznaka M2 i D1. Moguće je da je još nešto označeno sa prvom kategorijom, a sve ostale kategorije su zemljišta na kojima gradnja nije moguća. Također navodi da je glede jediničnih cijena zemljišta zatražio poredbene tržišne cijene za nekretnine sličnih karakteristika od Županije, sve kako bi procjena bila čim vjerodostojnija. Ističe kako je poredbena metoda jedina ispravna kod ove procjene, a zatraženo je za usporedbu upravo nekretnine istih karakteristika. Napominje kako nekretnina M2 i D2 imaju pristup, ali se moraju parcelirati. Kod nekretnina društvene namjene moguća je gradnja, ali objekti moraju imati društvenu namjenu.

16. Sudski vještak Snježana Hopp se očitujući na predlagateljeve navode pojasnila glede opsega imovine stečajnog dužnika kako se vodila povjerenjem u zemljišne knjige i o tome se očitovala u nalazu. Glede primjedbe da dužnik više nema niti jednu zgradu, navodi da je to i utvrdila u nalazu. Napominje kako joj nije bio zadatak utvrditi ostvaruje li dužnik prihode iz svojih nekretnina. Glede vrijednosti zemljišta za koja predlagatelj ističe da bi trebala biti prenesena na ime Republike Hrvatske, pojasnila je kako se vodila načelom povjerenja u zemljišne knjige, a postupke koji se još vode nije uzela u obzir jer nisu dovršeni. Glede imovine za koju predlagatelj navodi da je u 2024. netočno prikazana, ističe da je izvršila umanjenje (umanjenje u nalazu za zgrade i to u iznosu od 51.389,30 eura, koliko je njihova knjigovodstvena vrijednost), kao i da iznos potraživanja za poreze što je elaborirala u svom nalazu.

17. Vezano za navode predlagatelja o obvezama prema založnom vjerovniku HBOR ističe da se očitovala u svom nalazu i da je HBOR dostavio i izjavu gdje precizira svoje potraživanje (u drugom postupku gdje se radilo o glavnom dužniku, ali se radi o istom potraživanju), što je sve navela u svom nalazu. Glede primjedbi

predlagatelja kako vještak nije prikazao tražbine odvjetnika Branimira Čolića nastale nakon 1. siječnja 2023. ističe kako se vodila načelom povjerenja u poslovne knjige koje su potpisane od strane financijskog direktora dužnika i predane Fini, što je jedini način za izradu njezinog nalaza i mišljenja.

18. U nalazu je navela i knjigovodstvene i tržišne vrijednosti nekretnina, ali ističe kako naglasak treba staviti na tržišnu vrijednost. Glede knjigovodstvenih vrijednosti, 31. prosinca 2024. dužnikov direktor je potpisao da dužnikova imovina toliko vrijedi i taj se podatak mora uzeti kao točan za taj trenutak.

19. Vještak Snježana Hopp je pojašnjavajući zašto je umanjila vrijednost imovine za poslovne zgrade, a ne i za zemljišta istaknula kako poslovne zgrade vještak nije procjenjivao i one više nisu u dužnikovom vlasništvu. Zemljišta je pak vještak vještačio utvrdivši njihovu tržišnu vrijednost, te je uzimajući u obzir njihovu utvrđenu tržišnu vrijednost utvrdila kako kod dužnika nije došlo do prezaduženosti. Također ističe kako joj nije potrebno da joj direktor društva osobno predaje izjave, odnosno financijska izvješća koja je već potpisao i predao Fini. Takvu je dokumentaciju mogla zatražiti i dobiti i od Financijske agencije.

20. Privremeni stečajni upravitelj navodi kako financijska izvješća prikazuju stanje na dan 31. prosinca 2024. Ako naknadno dođe do promjena, te legitimne podatke vještaci odgovarajuće umanjuju. Ističe kako se na ročištu od 15. srpnja 2025. predlagatelj pozivao na istu kartu koju je i vještak Zoran Samaržija Hranilović priložio svom nalazu. Iz podataka proizlazi kako se radi o 10.974 m² zone građenja, što joj kao laiku izgleda dostatnom površinom za gradnju. Zbog toga smatra nalaz građevinskog vještaka točnim. Glede nalaza i mišljenja vještaka Hopp ističe da je vještak Snježana Hopp uzela i knjigovodstvene i vještačkim nalazom utvrđene podatke kojima kad se i dodaju obveze koje nisu u knjigama dužnik i dalje nije prezadužen. Zbog toga smatra da nalaze i mišljenja vještaka valja prihvatiti i utvrditi kako dužnik nije prezadužen.

21. Dužnik nije imao primjedbu na nalaze i mišljenja oba vještaka. Naveo je kako osoba ovlaštena za dužnikovo zastupanje vodi poslovanje dužnika, te je ovlastio Mirjanu Barišić da vodi knjige dužnika i da vještaku sve potrebne podatke. Također je ustvrdio da zamjenik punomoćnika predlagatelja zastupa dužnika u određenom broju sudskih predmeta i da dužniku zadnjih šest mjeseci nije dostavljao izvješća o sporovima, niti podatke o dospjelim potraživanjima za pristojbe. Zbog toga ih dužnik nije podmirivao jer nije o njima imao saznanja. Također ističe da je dužnik u razgovorima sa Općinom Omišalj i Republikom Hrvatskom oko naplate njihovih potraživanja zbog čega oni nisu niti hoće pokrenuti prisilnu naplatu potraživanja. Stečajni dužnik je spreman podmiriti sva nesporna potraživanja i za to ima adekvatnu imovinu kao što je utvrđeno vještačenjima u ovom postupku.

22. Predlagatelj je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom nije osnovan.

23. Sud je uvidom u Očevidnik neizvršenih osnova za plaćanje sa specifikacijom naplate za dužnika na dan 15. srpnja 2025. utvrdio da dužnik više nije insolventan.

24. Također je sud prihvatio nalaze i mišljenja vještaka građevinske struke SAM. PROJEKT d. o. o. za projektiranje i nadzor nad građenjem Rijeka, Šetalište Ivana Gorana Kovačića 18, OIB: 18517644720 i vještaka financijske struke Snježane Hopp, OIB: 00950074200, Antuna Matije Reljkovića 77, Daruvar.

25. Naime, vještak građevinske struke je temeljito obradio nekretnine u vlasništvu dužnika pribavivši za svoj nalaz i mišljenje i podatke Županije primorsko-goranske glede tržišnih vrijednosti nekretnina istih karakteristika na području Županije, što je s obzirom na specifičnost karakteristika tih nekretnina (na koje se specifičnosti poziva

predlagatelj) bio jedini mogući ispravan pristup. Jasno je naznačio na kojim je nekretninama moguća gradnja (uz određena ograničenja), a s obzirom na njihovu površinu nije razumljiva primjedba predlagatelja kako na njima zbog njihovog oblika gradnja nije moguća. Vještakov nalaz je jasan, razumljiv i uvjerljiv, te potkrijepljen valjanom dokumentacijom. S obzirom na naznake na planu zemljišta, bilo tko nakon vještakovog obrazloženja može utvrditi na kojim zemljištima je moguća gradnja, te nije bilo potrebno da vještak dodatno na tom planu pokazuje o kojim zemljištima se radi. Za napomenuti je da se vještačenje provodi na način da se utvrđuje vrijednost dužnikove imovine u sadašnjem trenutku, a naknadne moguće ili očekivane promjene (buduće promjene vlasništva, očekivane promjene urbanističkog plana, aktivnosti kojima će se dužnik baviti u budućnosti ...) se za potrebe utvrđivanja sadašnjeg postojanja dužnikove prezaduženosti ne mogu uzimati u obzir.

26. Sud je prihvatio nalaz i mišljenje vještaka financijske struke kao uvjerljiv, razumljiv i detaljno obrazložen. Dužnikove podatke koje je vještak dobila od dužnikovog knjigovodstva, a po nalogu osobe ovlaštene za dužnikovo zastupanje, vještak je dobila na legitiman način. Suprotno predlagateljevom shvaćanju, nije nužno da te podatke vještaku preda osoba ovlaštena za dužnikovo zastupanje osobno. Prihvaćeno je vještakovo obrazloženje kako se vodila načelom povjerenja u zemljišne knjige i načelom povjerenja u poslovne knjige koje su potpisane od strane financijskog direktora dužnika i predane Fini, što je jedini način za izradu njezinog nalaza i mišljenja. Točna je tvrdnja privremenog stečajnog upravitelja kako je vještak Snježana Hopp uzela i knjigovodstvene i vještačkim nalazom utvrđene podatke kojima kad se i dodaju obveze koje nisu u knjigama, dužnik i dalje nije prezadužen.

27. Stoga sud smatra da nalaze i mišljenja oba vještaka, kao i mišljenje privremenog stečajnog upravitelja valja prihvatiti i utvrditi kako dužnik nije prezadužen.

28. Slijedom navedenoga, valjalo je odlučiti kao u izreci ovog rješenja s obzirom da sud kod dužnika nije utvrdio postojanje stečajnog razloga iz čl.5. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24).

Rijeka, 16. srpnja 2025.

Sudac
Vera Jelenović

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 8 dana od dana primitka istog. Ovo se rješenje dostavlja njegovom objavom na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, a dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova (čl. 12. st. 1. i 2. Stečajnog zakona objavljenog u NN 71/15). Žalba se podnosi putem ovog suda u dva istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **9-3087a-0d551**

Kontrolni broj: **0a3d3-04061-42dbb**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VERA JELENOVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.