



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23

Posl. br. St-92/2019-707

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Dubrovniku, po sucu tog suda Srđanu Gavraniću, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad dužnikom dužnikom NITOR d.o.o, za trgovinu, proizvodnju i usluge "u stečaju", Vukasova 2, Split, MBS: 060138846, OIB: 97553872697, zastupano po stečajnom upravitelju Ivanki Sušić iz Dubrovnika, odlučujući o prijedlogu Nikole Jogunice, OIB: 40736892265 i Iskre Peranić Jogunica, OIB: 52377100570, oboje s prebivalištem u Marmontovoj 14, Split, i zastupani po punomoćniku Doris Košta, odvjetnici u Splitu, izvan ročišta, dana 9. listopada 2024. godine

riješio je

- Odbija se prijedlog predlagatelja osiguranja za osiguranjem dokaza koji glasi:
- I. Radi utvrđivanja stanja i vrijednosti nekretnine (vrijednosti nekretnine izražene u novcu u visini tržišne vrijednosti te nekretnine), a radi utvrđivanja visine nastale štete, provođenjem očevida i vještačenjem i to nekretnine u zemljišnim knjigama oznake katastarske čestice zem. 6417/1 stambeno-poslovna zgrada, dvor 2.188 m², stambeno-poslovna zgrada 1030 m², dvor 1158 m², ukupno 2188 m² z.ul. 17694 K.O. Split, 65. Suvlasnički dio: 450/7559 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom parkirnog mjesta označenog PM.12, površine 19,68 m², na etaži podrum 1, sa pripadajućom prohodnom terasom površine 430,47 m², položenom na V. katu ispod ravnog krova sa sjeverne strane objekta, sveukupne površine 450,15 m² određuje se izvođenje osiguranjem dokaza putem ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke.
- II. Osiguranje dokaza izvršit će se očevidom na licu mjesta, pregledom nekretnine, utvrđivanjem vrijednosti nekretnine.
- III. Predlagatelji osiguranja predumit će sve troškove potrebne za provođenje osiguranja dokaza u roku i iznosu koji sud odredi..".

Obrazloženje

1. Predlagatelji osiguranja po punomoćniku prijedlogom predanim elektronskim putem 8. listopada 2024. godine i 9. listopada 2024. godine predlažu osiguranje dokaza kako je to navedeno u izreci ovog rješenja. U prijedlogu se u bitnom navodi da je u ovom stečajnom postupku doneseno rješenje o dosudi od 19. kolovoza 2024. u odnosu na nekretninu u zemljišnim knjigama oznake katastarske čestice zem. 6417/1 stambeno-poslovna zgrada, dvor 2.188 m², stambeno-poslovna zgrada 1030 m², dvor

1158 m², ukupno 2188 m² z.ul. 17694 K.O. Split, 65. Suvlasnički dio: 450/7559 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65) dijela, koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom parkirnog mjesta označenog PM.12, površine 19,68 m², na etaži podrum 1, sa pripadajućom prohodnom terasom površine 430,47 m², položenom na V. katu ispod ravnog krova sa sjeverne strane objekta, sveukupne površine 450,15 m², a u naravi stan, da je predmetna nekretnina procijenjena ju stečajnom postupku od strane procjenitelja Agencije Mijanović te je prema procjeni od 4. studenog 2022. predmetnu nekretninu procjenitelj procijenio na iznos od 363.127,98 eura (terasa) i 25.058,92 eura (parking mjesto), a što je ukupno 388.186,90 eura, a u procjeni je ispod procijenjenog iznosa stavljena napomena da u procjenu nisu uključeni porezi, da je sud na osnovu navedene procjene u zaključku o prodaji utvrdio vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 388.200,00 eura, odnosno da sud prilikom utvrđenja vrijednosti nekretnine nije utvrdio iznos uvećao za pripadajući PDV. Predlagatelj nadalje navode da je utvrđena vrijednost znatno ispod realne tržišne vrijednosti takve nekretnine, čime predlagatelj kao stečajni vjerovnici trpe štetu, da se na taj način bitno oštećuje stečajna masa i drugi stečajni vjerovnici, a tvrdnju da je utvrđena vrijednost bitno ispod stvarne tržišne vrijednosti takve nekretnine, osim izostanka PDV-a, podupiru i time da se u stečajnom spisu nalazi mišljenje vještaka Glavaša koje nedvojbeno predstavlja dokaz da je cijena za koju sud prodaje navedenu nekretninu je nerealna te daleko ispod realne tržišne cijene koju je ovlašteni sudski vještak Glavaš procijenio i to u lipnju 2023. na iznos od 485.061,69 eura (bez poreza) pa kada se uzme u obzir da je prodaja bila u kolovozu 2024., odnosno da je i od te procjene proteklo više od godinu dana, dolazi se do spoznaje da je cijena nekretnine narasla za 50 % u odnosu na 2020. koja godina se uzima za procjenu u vještačenju vještaka Mijanovića koje datira iz 2021. godine. Također se navodi da opis predmetne nekretnine ne odgovara opisu iz potvrde o samostalnim uporabnim cjelinama tj. o pravomoćnoj Potvrdi Upravnog odjela za urbanizam graditeljstvo i zaštite okoliša, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo – Pododsjek za graditeljstvo Klase: 361-08/13-01/00011, Ur. br. 2181/01-03-03/19-13-0003 od 25. siječnja 2013. koja je priložena u stečajni spis, kao prilog i sastavni dio tada dostavljenog procjemenog elaborata za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mira Glavaša, da je prilikom očevida trebalo pravilno odrediti predmet očevida, a sve sukladno navedenoj dokumentaciji kojom se utvrdila stambena cjelina sa priptacima i koja je kao takva dobila status stana i kao takva legalizirana, te da je u navedenoj potvrdi utvrđena pod točkom 66. i garažno mjesto koje nosi drugu oznaku od ove koja je navedena u zaključku suda, pa da je i to trebalo ispraviti. Zbog navedenog smatraju da je očito da se prodajom predmetne nekretnine oštećuje imovina stečajnog dužnika, a time i stečajni vjerovnici te da će upravo zbog prodaje svako kasnije dokazivanje nastale štete predlagateljima osiguranja biti značajno otežano, odnosno nemoguće, te uslijed činjenice kako zbog postupanja protivnika osiguranja predlagatelj već sada trpe štetu, koja će se svakim daljnjim odlaganjem sve više povećavati, smatraju da su se očito stvorile zakonske pretpostavke za određivanje osiguranja dokaza.

2.1. Temeljem čl. 273. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, dalje u tekstu: ZPP) koji se u ovom postupku temeljem čl. 10. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24) na odgovarajući način primjenjuje ako je prijedlog za osiguranje dokaza stavljen u tijeku parničnog postupka, za postupanje je nadležan sud pred kojim je postupak u tijeku. U konkretnom slučaju u tijeku je stečajni postupak koji nije parnični postupak već se radi o izvanparničnom postupku te institut

osiguranja dokaza u takvom postupku nema svrhe i smisla, odgovarajućom primjenom čl. 273. ZPP trebalo bi smatrati da se i u stečajnom postupku, može predlagati osiguranje dokaza, pod uvjetom da postoji opravdana bojazan da se neki dokaz neće moći izvesti ili da će njegovo kasnije izvođenje biti otežano (čl. 272. ZPP).

2.2. Stoga je u konkretnom slučaju za postupanje po dostavljenom prijedlogu (prijedlozima) za osiguranjem dokaza nadležan odlučivati sud u stečajnom postupku koji je u tijeku.

2.3. No, postavlja se pitanje koji se je to dokaz koji je treba izvesti u tijeku stečajnog postupka, a koji tijela stečajnog postupka ne mogu tijekom stečajnog postupka na vrijeme izvesti, posebno jer nema opasnosti da se takav dokaz kasnije ne bi mogao izvesti.

3. U konkretnom slučaju predlagatelj predlažu radi utvrđivanja stanja i vrijednosti nekretnine oznake katastarske čestice zem. 6417/1 stambeno-poslovna zgrada, dvor 2.188 m², stambeno-poslovna zgrada 1030 m², dvor 1158 m², ukupno 2188 m² z.ul. 17694 K.O. Split, 65. Suvlasnički dio: 450/7559 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom parkirnog mjesta označenog PM.12, površine 19,68 m², na etaži podrum 1, sa pripadajućom prohodnom terasom površine 430,47 m², položenom na V. katu ispod ravnog krova sa sjeverne strane objekta, sveukupne površine 450,15 m² putem ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke.

4. Međutim, tijekom stečajnog postupka doneseno je pravomoćno rješenje o dosudi predmetne nekretnine posl.br. St-92/2019-641 od 19. kolovoza 2024. godine, te je nakon uplate kupoprodajne cijene u cijelosti i pravomoćnosti označenog rješenja zaključkom posl.br. St. 92/2016-702 od 9. listopada 2024. godine predmetna nekretnina predana kupcu.

5.1. Prethodno rješenju o dosudi i zaključku o predaji nekretnine kupcu tijekom stečajnog postupka proveden je postupak sukladno čl. 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24, dalje u tekstu SZ) odgovarajućom primjenom pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, te je:

- Doneseno pravomoćno rješenje posl.br. St-92/2019-380 od 16. studenog 2022. godine o prodaji predmetne nekretnine.

- Nakon što je rješenje o prodaji predmetne nekretnine posl.br. St-92/2019-380 od 16. studenog 2022. postalo pravomoćno sud je 9. svibnja 2023 u prisutnosti punomoćnika razlučnog vjerovnika BANKA SPLITSKODALMATINSKA d.d. Ante Vujčić, odvjetniku u OD Krka & Krka iz Splita te punomoćnika predlagatelja osiguranja Nikole Jogunice i Iskre Peranić Jogunica odvjetnice Doris Košta iz Splita održao ročište radi izjašnjenja o vrijednosti imovine stečajnog dužnika (predmetne nekretnine). Na ročištu je punomoćnica predlagatelja osiguranja Nikole Jogunice i Iskre Peranić Jogunica, prigovorila procjeni predmetne nekretnine izrađene po ovlaštenom procjenitelju Agenciji Mijanović iz Splita koja je dostavljena u spis u iznosu od 388.186,90 eura iz razloga što se u naravi ne radi samo o parkirnom mjestu s kojim je povezana terasa površine 430,47 m², već da se u naravi radi o izgrađenom prostoru koji predstavlja stan na V. katu kojega treba zatvoriti i za koji stan postoji dokumentacija tj. legalizacija.

- Zbog iznesenih prigovora stečajnih vjerovnika predlagatelja osiguranja dokaza Nikole Jogunice i Iskre Peranić Jogunica sud je održao očevid na licu mjesta (na predmetnoj nekretnini) uz sudjelovanje ovlaštenog vještaka Ivana Mijanovića iz Agencije Mijanović

iz Splita, punomoćnika razlučnog vjerovnika BANKA SPLITSKODALMATINSKA d.d. Ante Vujčića, odvjetnika u OD Krka & Krka iz Splita te punomoćnika predlagatelja osiguranja Nikole Jogunice i Iskre Peranić Jogunica odvjetnice Silve Tasić iz Splita. Prilikom očevid utvrđeno je stvarno činjenično stanje odnosno da se u naravi radi o krovnoj terasi koja je dijelom natkrivena i na kojoj nema stana, odnosno nadogradnje koja bi zadovoljavala temeljne zahtjeve za građevinu i predstavljala samostalnu uporabnu cjelinu

- Nakon očevida ovlašteni vještak Ivan Mijanović iz Agencije Mijanović iz Splita dostavio je 19. prosinca 2023. godine pisani nalaz i mišljenje u kojem navodi kako nakon obilaska nekretnine na dan očevida vještak jasno i nedvojbeno iskazuje da ostaje u svemu pri prethodno izrađenom elaboratu 0od 4.11.2022. godine obzirom na vrijednost nekretnine o tržišnoj vrijednosti iste nekretnine), te da nekretnina ni u kom pogledu ne predstavlja stambeni prostor kako je to prikazano u legalizaciji, obzirom da isti na dan očevida na terenu ne postoji, te da ista ni u kom pogledu ne zadovoljava temeljne zahtjeve za građevinu prema priloženoj legalizaciji, a da se prema Zakonu o gradnji ne može predstavljati samostalnu funkcionalnu uporabnu cjelinu obzirom da bi korištenje iste, da je eventualno izvedena prema glavnom projektu dovelo do ugroze korisnika radi okna liftova, odzračnika, gromobranskih instalacija te instalacija odvodnje vode koje se položene po istoj a koje predstavljaju zajedničke instalacije zgrade, kao i da je nekretnina je procijenjena prema stanju u ZK ulošku na dan očevida, a koje u potpunosti odgovara stanju nekretnine na dan očevida.

- Po zaprimljenom nalazu i mišljenju (očitovanju) vještaka sukladno čl. 92. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, dalje u tekstu: OZ) koji se na temelju čl. 247. SZ u svezi čl. 115. Zakona o izmjenama i dopunama stečajnog zakona (NN 36/2022) obzirom na vrijeme pokretanja postupka u ovom postupku prodaje na odgovarajući način primjenjuje donesen je zaključak posl. br. St. 92/2019-557 od 27. prosinca 2023. godine u kojem je sud na temelju utvrđenih činjenica odredio početnu vrijednost predmetne nekretnine.

- Financijska agencija je provela postupak elektroničke javne dražbe koja je prema izvješću Financijske agencije od 12. srpnja 2024. započela 19. travnja 2024. godine u 15:00:00:000 sati, a nadmetanje 27. lipnja 2024. godine u 14:00:00:000 sati i završeno je 11. srpnja 2024. godine u 13:59:49:999 sati, a uplaćena je jamčevina u iznosu od 38.820,00 eura po: Mirku Smiljaniću iz Splita koji je dao valjanu ponudu u iznosu od 194.100,00 eura.

- Na temelju izvješća Financijska agencije doneseno je rješenje o dosudi posl. br. St-92/2019-641 od 19. kolovoza 2024. godine koje je postalo pravomoćno, obzirom da je žalba stečajnih vjerovnika predlagatelja osiguranja dokaza Nikole Jogunice i Iskre Peranić Jogunica rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-3641/2024-4 od 1. listopada 2024. godine odbačena.

6. Slijedom navedenog predmetni prijedlog za osiguranjem dokaza nije utemeljen.

7. Tvrdnja o navodnoj šteti koju trpe stečajni vjerovnici (stečajna masa) zbog toga što je za nekretninu navodno utvrđena početna vrijednost koja je niža od stvarne tržišne vrijednosti je neutemeljena. Utvrđena (procijenjena) vrijednost je fiktivna kategorija (tako i VTSRH PŽ-2026/2018), koja služi isključivo kao polazište u postupku prodaje, a stvarnu vrijednost neke imovine pokazuje (određuje) tržište. Obzirom da je predmetna nekretnina unovčavana i prodana na elektronskoj javnoj dražbi koju je provela Financijska agencija to je najbolji pokazatelj tržišta, odnosno potražnje i stvarne vrijednosti predmeta prodaje (predmetne nekretnine).

8. Obzirom da je u stečajnom postupku provedenoj proceduri već izvršena procjena predmetne nekretnine i to nakon što je (i u prisutnosti punomoćnika predlagatelja osiguranja) proveden očevid radi utvrđenja stvarnog stanja predmetne nekretnine, predmetni prijedlog za ponovnom procjenom prodane nekretnine nije utemeljen.

9. Postojanje eventualnih nepravilnosti podnositelji prijedloga su mogli isticati (i isticali su) tijekom provedenog (stečajnog) postupka, o kojem postupku su u propisanoj proceduri imali svoja zakonom predviđena procesna prava o kojima je u zakonom propisanom postupku odlučeno.

10. Konačno, prema čl. 272. ZPP ako postoji opravdana bojazan da se neki dokaz neće moći izvesti ili da će njegovo kasnije izvođenje biti otežano, može se predložiti osiguranje dokaza. Međutim, predlagatelji osiguranja ne navode koje su činjenice ili okolnosti zbog kojih se predloženi dokaz koji se traži osigurati (sve da je to osnovano i dopušteno) ne bi mogao kasnije izvesti ili bi njegovo izvođenje bilo otežano.

11. Zbog svega navedenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Dubrovniku, 10. listopada 2024.

Sudac:

Srđan Gavranić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa.

DN-a (10.10.2024.):

- predlagatelju osiguranja, po punomoćniku,
- stečajni upravitelj, uz prijedloge.
- e oglasna ploča.

Broj zapisa: **9-3086d-9e29c**

Kontrolni broj: **0bc08-8ba53-d4035**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=SRĐAN GAVRANIĆ, L=DUBROVNIK, O=TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU, 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 Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.