



m:/ +385 98 191 8088  
e:/ odvjetnicamarijabudimir@gmail.com  
ROVINJSKA ULICA 9, 52100 PULA

MARIJA BUDIMIR  
univ.spec.crim.  
odvjetnica / Attorney at Law

## TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na poslovni broj: St-29/2024 (Stž-2/2020)

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza APEX NAVIS d.o.o. u stečaju**, Medulin, Osipovica 18, OIB: 30244289973

Razlučni vjerovnik: **FLACH TOURS d.o.o.**, Medulin, Osipovica 18, OIB: 10947185249, zastupan po odvjetnici Mariji Budimir iz Pule

### PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA

*Punomoć  
putem eKomunikacije*

I Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci br. St-29/2024, od 23.05.2024. godine, određeno je provođenje ročišta radi određivanja vrijednosti motorne jahte naziva Lola II, bruto tonaže 67,12 BT, pozivni znak 9AA6785, MMSI: 238 937 040, upisane u ulošku broj 1Y-364, glavna knjiga upisnika jahti VIII, upisane u upisni list jahti Lučke kapetanije Pula, KLASA: 342-14/11-01/92, urbroj: 530-03-01-03/2-11-2, DUB br: 91/11, radi prodaje u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza APEX NAVIS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Lupoglavska ulica 3, OIB: 25665183089, određuje se za dan 16.07.2024. godine u 14:00 sati.

U ovom postupku sačinjen je „Tehnički nalaz i mišljenje“ Mr.sc. Krunoslav Ormuž, dipl. inž. str., stalnog sudskog vještaka za strojarstvo, promet i analizu cestovnih prometnih nezgoda, iz svibanj 2024., kojim je procijenjena tržišna vrijednost motorne jahte „Lola II“ na iznos od 50.000,00 EUR-a.

**Razlučni vjerovnik ovim putem prigovara procijenjenoj tržišnoj vrijednost motorne jahte „Lola II“ iz „Tehničkog nalaza i mišljenja“, od svibanj 2024. (dalje u tekstu: nalaz i mišljenje).**

**II** Procijenjena vrijednost iz Nalaza i mišljenja ne predstavlja tržišnu vrijednost, već predstavlja vrijednost koja je daleko niža od tržišne vrijednosti jahte.

Prije svega se navodi kako sudski vještak uopće nije uzeo u obzir sve elemente o jahti o kojima bi vrijednost plovila mogla utjecati, a što proizlazi i iz samog nalaza i mišljenja budući da sam sudski vještak navodi u svom Nalazu i mišljenju „*nije poznata povijest tehničkog održavanja i/ili remonta porivnih motora, strojeva i/ili opreme*“, te „*Broj radnih sati lijevog/desnog motora nije poznat, kao niti broj radnih sati generatora za struju*“.

Sudski vještak uopće nije mogao izraditi nalaz i mišljenje bez utvrđivanja naprijed navedenih informacija u obzir, budući se radi o osnovnim elementima jahte o kojima van svake sumnje ovisi procjena tržišne vrijednosti jahte.

Radni sati motora su:

- Lijevi motor: 1.263,5 sati;
- Desni motor: 1.267,2 sati.

**III** Nastavno na naprijed navedeno, sudski vještak utvrđuje „*da su akumulatorske baterije ispravne i pokrenuti su porivni motori koji u praznom hodu rade mirno, bez tragova curenja ili uznemirujućih zvukova.*“, iz čega se može zaključiti da su i akumulatori i porivni motori u dobrom i funkcionalnom stanju, a što upućuje na vrlo dobro, a u najmanju ruku zadovoljavajuće tehničko održavanje porivnih motora, strojeva i/ili opreme.

**IV** Pogrešno je sudski vještak utvrdio da bi plovilo bilo u lošem stanju, zapušteno i neodržavano, kao i da je interijer jahte zapušten.

Kao prvo, osporava se da bi plovilo bilo u lošem stanju, a osobito da bi interijer bio zapušten. Naime već je iz fotografija interijera vidljivo da je isti u vrlo očuvanom stanju, te je točno da jahta nije korištena neko vrijeme, ali navedeno nije niti na koji osobiti način utjecalo na interijer. Već je prema fotografijama vidljivo da u pogledu interijera nije potrebno vršiti nikakve potrebne velike radove, već izvršiti radnje čišćenja i pospremanja, eventualno nekog manjeg popravka, što ne može utjecati na vrijednost jahte u većem omjeru nego što to može iznositi vrijednost usluge čišćenja i pospremanja.

Nadalje, neprihvatljivo je da sudski vještak vrši procjenu vrijednosti plovila (kao i bilo koje druge stvari) a da pritom ne daje detaljno obrazloženje načina na koji je došao do svoje konačne procjene.

Naime, procjena vrijednosti jahte je u nalazu i mišljenju utemeljena na 17 redova teksta na 6 stranici Nalaza i mišljenja, iz čega niti sud niti razlučni vjerovnik, ne može utvrditi na koji bi način bilo moguće i uz koje troškove predmetnu jahtu staviti u pogon. Predmetna jahta (kao i svaka druga jahta) ima potencijal korištenja u turističke svrhe, pa bi u tom smislu bilo moguće utvrditi koja bi vrijednost jahte bila primjenom druge metode (iako je uopće nepoznato koju metodu je primijenio sudski vještak) – prihodovne metode.

Ponovno se ističe kako čak niti sudski vještak nije utvrdio neke osnovne informacije o motoru, pa je sukladno tome propušteno utvrditi i koliko bi iznosili troškovi održavanja/popravka istog.

**V** Zahtjevi pravičnosti i načela vladavine prava zahtijevaju da svi sudionici sudskog postupka, a koju ulogu bez sumnje ima i svaki sudski vještak, detaljno i jasno obrazlože svoja mišljenja.

Zbog naprijed navedenog zakonodavac je donio Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), čiji razlog donošenja nalazimo u konačnom prijedlogu tog zakona, u kojem stoji: „(...) *bio je nedostatak sustavnih pravila za procjenu vrijednosti nekretnina, što je dovelo do brojnih nepravilnosti u praksi prilikom procjene vrijednosti nekretnina za tržište, kao i procjene vrijednosti nekretnina u određenim postupcima, primjerice u postupcima izvlaštenja ili u postupcima raspolaganja nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te države.*“

Iako je naravno Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina neprimjenjiv na procjenu vrijednosti plovila, osnovna načela zahtjeva za procjenu vrijednosti svake stvari, a koja su i dovela zakonodavca do potrebe reguliranja izrade procjena nekretnina, su primjenjiva. Navedeno mišljenje razlučnog vjerovnika se osobito odnosi na primjenu jasnih pravila, i davanje jasnog obrazloženja konačne procjene, što kod ovog nalaza i mišljenja nije slučaj.

**VI** U obrazloženje svega naprijed navedenog govori i dio nalaza i mišljenja koji navodi da „trenutačna tržišna vrijednost predmetne m/y VELLMARI, DOMINATOR 86S na dan 27. travnja 2024.godine iznosi: (...)“, što uopće nije marka i vrsta predmetne jahte, pa bi se moglo dovesti u pitanje uopće odnosi li se ova procjena na predmetnu jahtu „Lolla II“.

**VII** U odnosu na procijenjenu vrijednost jahte, ističe se kako je 2019. godine od strane Wiener osiguranje d.d.-a predmetna jahta procijenjena na iznos od 3.000.000,00 kuna / 398.168,42 EUR-a, odnosno na 8 puta veći iznos, pa stoga nije logično da bi nakon 5 godine ta vrijednost bila niža za 8 puta.

Dokaz:

- Ponuda osiguranja plovila Yacht pool, Wiener osiguranje d.d.-a, broj: 0615-00006153, od 03.07.2019. godine
- 

**VIII** Pored toga, prije nekoliko godina uložena su značajna sredstva u obnovu jahte te će razlučni vjerovnik o tim ulaganjima dostaviti podatke i račune, čim mu budu na raspolaganju.

**IX** Zbog svega naprijed navedenog, potrebno je ponovno izvršiti sudsko vještačenje na okolnost procjene tržišne vrijednosti predmetne jahte, a prilikom koje bi se uzeli u obzir svi čimbenici koji utječu na visinu tržišne vrijednosti jahte, osobito uzimajući u obzir radove koji su potrebni kako bi se predmetna jahta dovela u funkcionalno stanje, odrediti i obrazložiti metodu procjene vrijednosti predmetne jahte, osobito s obzirom na činjenicu da ista ima turistički kapacitet (mogućnost ostvarivanja prihoda kakav je imala i u ranijem razdoblju), te detaljno obrazložiti obračun na koji je

procijenjena tržišna cijena, i to sve kako bi se otklonila svaka dvojba oko pravilnosti izračuna.

**X.** S obzirom na sve naprijed navedeno

**p r e d l a ž e   s e**

ponovno odrediti izradu nalaza i mišljenja na okolnost procjene vrijednosti tržišne cijene motorne jahte naziva Lola II, bruto tonaže 67,12 BT, pozivni znak 9AA6785, MMSI: 238 937 040, upisane u ulošku broj 1Y-364, glavna knjiga upisnika jahti VIII, upisane u upisni list jahti Lučke kapetanije Pula, KLASA: 342-14/11-01/92, urbroj: 530-03-01-03/2-11-2, DUB br: 91/11, te usmeno pozvati sudskog vještaka radi obrazloženja novoizrađenog nalaza i mišljenja usmenim putem na ročištu, podredno odrediti novo sudsko vještačenje po drugom sudskom vještaku.

U Puli, 12.06.2024. godine

Razlučni vjerovnik  
po punomoćnici

Privitak:

- 1. Ponuda osiguranja plovila Yacht pool, Wiener osiguranje d.d.-a, broj: 0615-00006153, od 03.07.2019. godine
- Punomoć