

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Z A P I S N I K  
od 21. siječnja 2025.

ročišta radi izjašnjenja stranaka i prilaganja odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine, sastavljen kod Trgovačkog suda u Rijeci u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza VEGRA društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu, usluge i građevinarstvo, Zagreb (Grad Zagreb), Kruga 9, OIB: 75469170392, MBS: 040449413

OD SUDA PRISUTNI:

Vera Jelenović, sudac  
Danijela Fumić, zapisničar  
Marina Mamić, stečajni upravitelj

Početak u 9,30 sati.

Utvrđuje se da se ovo ročište održava na daljinu uz korištenje audio-vizualnih uređaja u skladu s odredbom čl. 115. st. 2. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP, "Narodne novine" broj 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 28/13, 89/14 i 70/19) i to putem poveznice <https://meet.cdu.gov.hr/507-23>, a u skladu sa zaključkom ovog suda gornji poslovni broj od 3. prosinca 2024.

Utvrđuje se da su na ročište pristupili razlučni vjerovnici:

- REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED RIJEKA zastupana po Marijani Franolić zamj. ŽDO u Rijeci
- MARIN RONČEVIĆ zastupan po Neli Bezjak odv. u Rijeci, punomoć uz prijavu

Predmet današnjeg ročišta je izjašnjenje stranaka i prilaganje odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka, k.č. br. 6552, Broj D. L. 20 u naravi dvorište i zgrada mješovite uporabe Milana Smokvine tvrdog k.br. 7, ukupne površine 155 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul. br. 5601, Katastarska općina: 338460, SUŠAK, 6. Suvlasnički dio: 1824/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE Poslovni prostor u prizemlju zgrade u ul. Milana Smokvine Tvrdog br. 7 u ukupnoj površini od 83,83 m<sup>2</sup>.

Na nekretnini stečajnog dužnika upisana su u zemljišnim knjigama založna prava:

- na temelju Ugovora o osiguranju novčanog potraživanja od 6. kolovoza 2009. uknjiženo je pravo zalogu u iznosu od 40.000,00 EUR-a, za korist: RONČEVIĆ MARIN, OIB: 57675757232, VIŠKOVO, VOZIŠĆE 12 B
- na temelju ovos.rješenja o ovrsi posl.br.Ovr-3687/10 od 22.ožujka 2011. uknjiženo je pravo zalogu (hipoteka) u iznosu od 129.723,93 kn (119.333,39 kn glavnice i 10.390,54 kn kamate) sa zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice teku od dana 24.rujna 2010. kao troškova postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kn uz zakonsku zateznu kamatu po stopi od 14 % godišnje od dana

donošenja rješenja o osiguranju, pa do isplate, kao i eventualne daljnje troškove ovog postupka, za korist REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587 sa upisanom ovršnosti tražbine.

Za predmetnu nekretninu stečajni upravitelj je dostavio procjembeni elaborat prema kojem bi vrijednost predmetne nekretnine bila 48.000,00 eura.

Utvrđuje se da je neposredno prije ovog ročišta Republika Hrvatska dostavila podnesak kojim predlaže prodati predmetnu nekretninu prema procjeni Porezne uprave od 20. siječnja 2025. koja iznosi 1.068,37 eura / m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 89.561,46 eura. Ističe da se radi o usporednim podacima iz studenoga 2024.

Zamj. ŽDO u Rijeci Marijana Franolić napominje kako je vještak uzela u obzir usporedne podatke iz 2019. i 2021., a u međuvremenu je narasla cijena nekretnina. Iako je prije procjene vještaka došlo i do poplave, a nekretnina je u lošem stanju po navodima stečajnog upravitelja, razlika u procjeni je ipak prevelika, posebice zato što se nekretnina nalazi u centru Rijeke.

Odv. Neli Bezjak ističe u ime njezine stranke da se radi o izrazito lošoj nekretnini kojoj su zidovi crni od vlage, gdje je bila poplava visine cca 150 cm i koja ima vrlo male prozore, njih tri veličine cca 80 x 50 cm, pa se zapravo radi o podrumu bez danjeg svjetla. Poziva se na odredbe Stečajnog i Ovršnog zakona po kojima se nekretnina prodaje u skladu sa procjenom vještaka, a glede usporednih podataka Porezne uprave ističe kako se predmetna nekretnina ne može usporediti s ostalim nekretninama iz centra Rijeke koje su u prodaji upravo zbog svoje opisane nekvalitete koja joj umanjuje vrijednost.

Republika Hrvatska napominje kako vještak u svom nalazu nije navela uzimanje u obzir lošeg stanja nekretnine, nego je iskoristila usporednu metodu, te je koristila usporedne podatke iz 2019. i 2021. S obzirom na tu metodu, predlaže da se kao vrijednost predmetne nekretnine uzme usporedni podatak Porezne uprave, te da se vrijednost nekretnine utvrdi u iznosu od 89.561,46 eura. Prepušta odluku sudu.

Odv. Neli Bezjak se u ime Marina Rončevića protivi prijedlogu Republike Hrvatske ističući kako smatra da je vještak uzeo u obzir stanje nekretnine.

Republika Hrvatska napominje da se radi o osamdesetak m<sup>2</sup> stambenog prostora koji se bez obzira na kvalitetu na tržištu ne može naći po cijeni od 48.000,00 eura. I uz velika ulaganja koja nekretnina iziskuje, smatra da se radi o prenisskoj cijeni.

Odv. Neli Bezjak ustraje pri svojim navodima, a razlučni vjerovnici prepuštaju odluku sudu.

Stečajni upravitelj ističe kako se radi o jednoj imovini koja ulazi u stečajnu masu, kako nema sredstava za pokriće troškova elektroničke javne dražbe, pa predlaže sudu da naloži Fini provođenje elektroničke javne dražbe, pri čemu će se Fina namiriti po unovčenju nekretnine.

Odv. Neli Bezjak u ime Marina Rončevića ističe kako će njezina stranka vjerojatno sudjelovati na elektroničkoj javnoj dražbi kao kupac. U slučaju da ponudi najbolju cijenu za tu nekretninu, predlaže da ga se oslobodi plaćanja kupoprodajne cijene u visini njegovog razlučnog prava koje iznosi 40.000,00 eura. Dokazi visine njegovog razlučnog prava priloženi su njegovoj prijavi potraživanja u ovom postupku.

S obzirom da je današnje ročište u skladu s njegovim određivanjem održano na daljinu, stranke ne potpisuju zapisnik koji im se ne uručuje, već će im se dostaviti putem sustava e-komunikacije odmah nakon održanog ročišta.

Utvrđuje se da su strane pratile unos teksta u zapisnik na način da je prilikom održavanja ročišta tekst zapisnika podijeljen na ekranu strankama, te stranke iskazuju da nemaju primjedbi na sadržaj zapisnika.

Dovršeno u 10,17 sati.

Sudac

Stečajni upravitelj

Zapisničar

Stranke

Broj zapisa: **9-30871-e5500**

Kontrolni broj: **05590-f777e-63908**

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.