

ODVJETNIČKO DRUŠTVO  
**"RUDE I PARTNERI" d.o.o.**

Šibenik, Stjepana Radića 6/II  
Tel: +385 22 / 331 878, 310 696; Fax: +385 22 / 310 695  
e-mail: ivan.rude@drustvo-rude.hr  
OIB: 51746791608

Odvjetnici u Društvu:  
Ivan Rude  
Josip Jurlina  
Daniela Rude

---

na poslovni broj: 4. St-1320/2016

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

**za**

**VRHOVNI SUD RH**

**PODNOŠITELJ PRIJEDLOGA:**

**Razlučni i stečajni vjerovnik u stečajnom postupku Dužnika PERISTIL d.o.o. u stečaju:**

**SAMIR KOŠTIĆ, iz Splita, Vukovarska 183, OIB: 694101835712**

**kojeg zastupa Ivan Rude, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Rude i partneri d.o.o. Šibenik**

**4x**

**PRIJEDLOG RAZLUČNOG I STEČAJNOG VJEROVNIKA SAMIRA KOŠTIĆA  
ZA DOPUŠTENJE REVIZIJE**

**protiv Rješenja Visokog Trgovačkog suda RH posl.br 6 Pž-4811/2021-2  
od dana 8. listopada 2021. godine**

Temeljem odredbe čl. 385. Zakona o parničnom postupku (*Narodne novine br. 53/91....70/19 – dalje u tekstu: ZPP*), a u svezi čl. 400. ZPP-a i čl. 117. Zakona o izmjenama i dopunama ZPP-a (*Narodne novine br. 70/19*) te čl. 19. st. 8. Stečajnog zakona razlučni i stečajni vjerovnik Samir Košić u zakonskom roku (pobijano Rješenje je objavljeno na e-oglasnoj ploči dana 19. listopada 2021., a smatra se dostavljenim protekom 8 dana od postavljanja na e-oglasnu ploču) **podnosi prijedlog za dopuštenje revizije protiv Rješenja Visokog Trgovačkog suda RH posl.br 6 Pž-4811/2021-2 od dana 8. listopada 2021. godine** kojim rješenjem je u točki I. odbačena kao nedopuštena žalba Samira Košića protiv Zaključka Trgovačkog suda u Splitu od dana 6. svibnja 2021. godine pod poslovnim brojem 4. St-1320/16-146 (zaključak o prodaji), dok je u točki II. odbijena kao neosnovana žalba predlagatelj Samira Košića rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj 4. St-1320/2016-182 od 7. rujna 2021. godine (rješenje o dosudi). **Navedeno rješenje se pobija u cijelosti.**

**Stečajni i razlučni vjerovnik Samir Košić podnosi ovaj prijedlog za dopuštenje revizije zbog postupovno pravnih i materijalno pravnih pitanja koja su**

važna za odluku u sporu (stečajnom postupku) i za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni i za razvoj prava kroz sudsku praksu, o kojim pitanjima revizijski sud nije zauzeo shvaćanje odnosno nema prakse revizijskog suda, (čl. 385 a st. 1. točka 3. ZPP-a).

**Konkretna pravna pitanja, koja se ujedno obrazlažu u nastavku su sljedeća:**

***I. PRAVNO PITANJE:** da li je sud u stečajnom postupku ovlašten ne sazvati skupštinu vjerovnika čije sazivanje je urednim i zakonsko utemeljenim prijedlogom s predloženim dnevnim redom (usvajanje kojih odluka bi spriječilo prodaju nekretnine) zahtijevao, za to, po broju glasova ovlašteni stečajni ( i razlučni vjerovnik) temeljem čl. 104. st. 1. točka 4. Stečajnog zakona (dalje SZ) i čl. 87. st.1 SZ-a, te da li je sud u tom slučaju ovlašten voditi i dalje predmet na način da izvrši prodaju nekretnine i donijese rješenje o dosudi, te da li je sud dužan, ukoliko već odbije takav prijedlog za sazivanje skupštine, uputiti žalbu predlagatelja na to odbijajuće rješenje drugostupanjskom sudu u zakonom propisanom roku od 8 dana (čl. 19. st.4. SZ-a), posebno kada propuštanje tog roka zbog toka vremena i daljnjeg postupanja suda negativno utječe na zahtjev predlagatelja, čak i u slučaju ako se takva žalba prihvati?*

Rješavanje ovog pravnog pitanja je bitno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni jer bez jedinstvenog stajališta sudske prakse po istom pitanju nemoguće je pravilno i ujednačeno primijenjivanje prava. Različitim primjenom prava stranke se dovode u neravnan položaj, a ovdje se radi o jednom od temeljnih načela stečajnog postupka – pravo stečajnih vjerovnika na sazivanje skupštine vjerovnika i donošenje odluka na koje ih ovlašćuje SZ.

Navedeno pitanje je bitno za rješavanje konkretne pravne stvari iz razloga što je prvostupanjski sud (a koje postupanje je kao nezakonito potvrdio i drugostupanjski sud, na što se prvostupanjski sud uporno oglašuje) na gore navedeno pitanje svojim postupanjem praktički odgovorio pozitivno, unatoč činjenici što je čl. 104. SZ izričito propisano: "sud će zazvati skupštinu vjerovnika...", te u zakonom propisanom roku nije uputio žalbu (koja je kasnije i prihvaćena) na viši sud, već je donio rješenje o dosudi, a sve je to rezultiralo prodajom nekretnine (po nerealnoj niskoj cijeni) koja se inače ne bi niti prodala (predloženi dnevni red je sadržavao prijedlog za razrješenje stečajnog upravitelja i usvajanje stečajnog plana), a mogao je biti ( i bio bi) donesen stečajni plan i u tom slučaju se sukladno članku 319. Stečajnog zakona moglo i obustaviti i unovčenje stečajne mase), a kako je prodana po nerealno niskoj cijeni, to je predlagatelj kao razlučni vjerovnik drugog reda i najveći stečajni vjerovnik ostao bez mogućnosti naplate tražbine u iti jednom dijelu.

Naime, predlagatelj Samir Košić je jedini član (osnivač) trgovačkog društva Peristil d.o.o. u stečaju, OIB: 59907388781, Branimirova obala 10, Split, nad kojim društvom je Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu posl. br. St- 1320/2016 -35 od dana 8. srpnja 2019. godine otvoren stečajni postupak, a ujedno je, što je nesporno, i najveći stečajni vjerovnik u navedenom stečajnom postupku budući njegova utvrđena tražbina čini 88,29% ukupno priznatih tražbina stečajnih vjerovnika, te je ujedno i razlučni vjerovnik iznosu od 1.100.000,00 kuna uvećano za kamate i troškove, a koje razlučno pravo (zalog) je upisano na nekretnini čest. 1646 ZGR (kuća i dvor površine 1024 m2)

Z.U. 5024 K.O. Primošten koja predstavlja jedinu imovinu stečajnog dužnika iz koje se mogu namiriti vjerovnici.

Prethodno navedenu pravnu poziciju razlučnog i najvećeg stečajnog vjerovnika predlagatelj Samir Košić je stekao temeljem Ugovora o ustupu (prijenosu) koji Ugovor je potvrđen -solemniziran dana 3. svibnja 2021. godine od strane Branka Jakića, javnog bilježnika iz Zagreba pod posl. br.OV-6263/2021, sklopljenim s Slavicom Radman **(koja je do prijenosa bila razlučni vjerovnik i najveći stečajni vjerovnik za prethodno navedene iznose tražbina, a koje tražbine su u cijelosti ustupljene predlagatelju).**

Naime, Pregledom Rješenja o utvrđenim tražbinama Trgovačkog suda u Splitu posl. br. St- 1320/2016-61 od 11. listopada 2019. godine,, razvidno je kako su *stečajnim vjerovnicima* priznate tražbine u ukupnom iznosu od 2.779,266,01, kao i da je stečajni vjerovnik s najvišom tražbinom Slavica Radman s priznatom tražbinom u iznosu od 2.4533.917,06 kn, što ukupno čini 88,29% utvrđenih tražbina.

U navedenom stečajnom postupku prijavljena su razlučna prava na nekretnini čest. zgr. 1646 (Z.U. 5024) K.O. Primošten **(koja predstavlja jedinu imovinu stečajnog dužnika iz koje se mogu namiriti vjerovnici)** u vlasništvu stečajnog dužnika, i to kako slijedi:

- Janez Šenica u iznosu od 170.000,00 Eur-a u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate i troškove (u međuvremenu povukao prijavu razlučnog prava);
- Darja Šenica u iznosu od 170.000,00 Eur-a u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate i troškove;
- Miha Šenica u iznosu od 170.000,00 Eur-a u kunskoj protuvrijednosti uvećano za kamate i troškove;
- Slavica Radman u iznosu od 1.100.000,00 kuna uvećano za kamate i troškove.

**Predlagatelj je prenio na sebe založno pravo u zemljišnim knjigama i ujedno se legitimirao u stečajnom postupku kao pravni sljednik Slavice Radman, odnosno kao novi stečajni i razlučni vjerovnik i ova njegova pravna pozicija nije sporna u stečajnom postupku.**

Pregledom povijesnog izvotka zemljišne knjige za nekretninu 1646 ZGR K.O. Primošten razvidno je kako su na istoj nekretnini u C-listu bili (do uknjižbe po dosudi) upisani sljedeći tereti (založno pravo): pravo zalogu u iznosu od 340.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za kamate i troškove, na korist Mihe i Darje Šenice, (hipoteka prvog reda namirenja), te založno pravo u iznosu od 1.100.000,00 kn u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za kamate i troškove na korist predlagatelja Samira Košića (hipoteka drugog reda namirenja).

#### DOKAZ:

- *izvadak iz sudskog registra za Peristil d.o.o. u stečaju*
- *Rješenje Trgovačkog suda u Splitu posl. br. St- 1320/2016 -35 od dana 8. srpnja 2019. godine*
- *Rješenje o utvrđenim tražbinama Trgovačkog suda u Splitu posl. br. St- 1320/2016-61 od 11. listopada 2019. godine*
- *tablica prijavljenih razlučnih prava*

- Ugovor o ustupu (prijenosu) koji Ugovor je potvrđen -solemniziran dana 3. svibnja 2021. godine od strane Branka Jakića, javnog bilježnika iz Zagreba pod posl. br.OV-6263/2021
- izvadak iz zemljišne knjige
- povlačenje prijave razlučnog prava za Janeza Šenicu
- zapisnik od dana 6. svibnja 2021. (predan Ugovor o ustupu)  
(SVI OVI DOKAZI PRILEŽE SPISU)
- pregled zemljišne knjige za nekretninu 1646 ZGR K.O Primošten (povijesni)
- uvid u spis Trgovačkog suda u Splitu posl. br. St- 1320/2016

S ciljem da bi zaštitio svoja prava kao vjerovnika (ali i svih drugih vjerovnika) predlagatelj je sudu dana **11. svibnja 2021. godine podnio (obrazloženi) Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika za dužnika PERISTIL d.o.o. u stečaju.**

Prijedlog vjerovnika bio je zakonit, ali ga je sud odbio rješenjem od **26. svibnja 2021. godine**. Na isto rješenje izjavljena je žalba i Visoki trgovački sud RH je dana **19. kolovoza 2021. godine**, broj 6 PŽ-3714/2021-2 kojim je **ukinuto prvostupanjsko rješenje te predmet vraćen na ponovni postupak.**

Prevedeno na jednostavni pravni jezik (a što je posebno vidljivo iz obrazloženja drugostupanjskog rješenja) viši sud je u cijelosti uvažio žalbene razloge vjerovnika Samira Koštica.

Iskreno, a to se može zaključiti indirektno i direktno, žalitelj nije bio zadovoljan postupanjem stečajnog upravitelja i stoga je dana **11. svibnja 2021. godine** sudu podnio Prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika za dužnika PERISTIL d.o.o. u stečaju.

Od tog trenutka (podnošenja prijedloga za sazivanje skupštine vjerovnika) počela je svojevrsna utrka s vremenom. Ishod postupka prodaje bio bi sigurno pozitivan za žalitelja da je sud odobrio sazivanje skupštine vjerovnika, ali nije – donio je dana **26. svibnja 2021. godine rješenje kojim se odbija prijedlog vjerovnika Samira Koštica za sazivanjem skupštine vjerovnika.**

Na isto rješenje prvostupanjskog suda predlagatelj je **izjavio žalbu dana 4. lipnja 2021. godine** i Visoki trgovački sud RH **ukinuo je pobijano rješenje i predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovni postupak (rješenje broj: 6 PŽ-3714/2021-2 od 19. kolovoza 2021. godine).**

#### *DOKAZ.*

- Prijedlog za sazivanje Skupštine vjerovnika od 11. svibnja 2021.godine
- rješenje Visokog trgovačkog suda RH od 19. kolovoza 2021. godine  
(SVI OVI DOKAZI PRILEŽE SPISU)

**Stečajni zakon u članku 19. stavak 3** izričito propisuje da je prvostupanjski sud dužan žalbu dostaviti drugostupanjskom sudu u roku od 8 (osam) dana od njezina primitka.

Prvostupanjski sud je neprimjereno dugo **i protuzakonito odgodio dostavu žalbe drugostupanjskom sudu,** što je vidljivo i dokazivo iz uvid u e-spis u stečajnom predmetu broj: St-1320/2016 – žalba je prvostupanjski sud zaprimio dana **4. lipnja 2021. a otpremio drugostupanjskom sudu dana 14. srpnja 2021. godine (dakle, 40 dana kasnije, ili 32 dana kasnije od isteka obveznog zakonskog roka).**

Ovakvim odugovlačenjem prvostupanjskog suda je žalitelju onemogućeno i pravo na učinkovit pravni lijek, koji mu jamči i Ustav Republike Hrvatske i Konvencija za zaštitu ljudskih prava.

*DOKAZ:*

- uvid u e-spis za stečajni predmet St-1320/16 (stranica 3/9)

- Popratno izvješće za viši sud od dana 14. srpnja 2021.

(SVI OVI DOKAZI PRILEŽE SPISU)

Dokazano prekoračenje roka od strane prvostupanjskog suda neupitno **jeste bitna povreda procedure zbog čega je predlagatelju onemogućeno da putem Skupštine vjerovnika na kojoj ima dominirajuću glasačku poziciju (najveći stečajni vjerovnik u navedenom stečajnom postupku budući njegova utvrđena tražbina čini 88,29% ukupno priznatih tražbina stečajnih vjerovnika), zaštititi svoja zakonita prava.**

Odgođena dostava žalbe onemogućila je i drugostupanjskom sudu da pravovremeno reagira i time je (zbog proteka vremena) predlagatelj je spriječen da se na Skupštini vjerovnika donese odluka o izradi Stečajnog plana i razriješi dužnosti stečajnog upravitelja – jedna i druga odluka jeste suvereno pravo stečajnih vjerovnika.

Isto tako, a sve zbog nepotrebnog i nezakonitog zadržavanja žalbe kod prvostupanjskog suda, **predlagatelj je spriječen u ostvarivanju prava koja je imao mogućnost ostvariti pozivom na odredbu članka 319. Stečajnog zakona – obustava unovčenja imovine i diobe stečajne mase.**

Da je prvostupanjski sud u zakonskom roku uputio žalbu drugostupanjskom sudu isti bi, imajući u vidu kako je i on vezan rokovima za odlučivanju po žalbi, svakako donio odluku prije zaključenja postupka javne dražbe, dakle, **posljedično bi se i sazvala skupština vjerovnika koja je mogla donositi odluke u okviru svoje nadležnosti koje bi spriječile (odgodile) prodaju nekretnine, ili u najmanju ruku da bi se spriječilo da se nekretnina prodaje po bagatelnoj, netržišnoj cijeni** (kao samo jedan od primjera se navodi da bi skupština vjerovnika, da je bila zakazana, mogla dati nalog stečajnom upravitelju da izradi stečajni plan, i u tom slučaju se sukladno članku **319. Stečajnog zakona moglo i obustaviti i unovčenje stečajne mase.**

Nezakonito prvostupanjsko rješenje kojim je odbijen prijedlog žalitelja Samira Koštica za sazivanje Skupštine vjerovnika, neprimjereno i nezakonito odugovlačenje dostave žalbe na rješenje o odbijanju Prijedloga za sazivanje skupštine vjerovnika imalo je za posljedicu da je postupak javne dražbe za prodaju nekretnine okončan dana 18. kolovoza 2021. godine.

Ponavlja se, Visoki trgovački sud RH ukinuo je pobijano rješenje i predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovni postupak (rješenje broj: 6 Pž-3714/2021-2 od 19. kolovoza 2021. godine), **uz izričit nalog prvostupanjskom sudu da zakaže skupštinu vjerovnika (uz uvjet da ispita da li Samir Košić ima dovoljan broj glasova kao stečajni vjerovnik, budući Visoki trgovački sud iz dokumentacije koju mu je dostavio prvostupanjski sud to očito nije mogao sam utvrditi).**

Odmah po primitku navedenog drugostupanjskog rješenja, žalitelj je dana 2. rujna 2021. godine uputio sudu *Prijedlog za poništenje elektroničke javne dražbe putem FINA-e, za nekretninu čest. broj 1646 zgr, K.O. Primošten i sazivanje Skupštine vjerovnika (sve sukladno uputi višeg suda).*

Sud je ostao potpuno pasivan na prijedlog žalitelja za poništenje javne dražbe iako je Prijedlog sadržavao argumente glede prekoračenja roka za dostavu žalbe i početne cijene koja nije utvrđena na zakoniti način.

**Ali ne samo da je sud odbio poništaj javne dražbe, već je postupio suprotno uputi Visokog trgovačkog suda da zakaže Skupštinu vjerovnika i umjesto toga donio je dana 7. rujna 2021. godine rješenje o dosudi broj 4. St-1320/2016-182 od 7. rujna 2021. godine kojim se dosuđuje se kupcu (ponuditelju CAKI trans d.o.o. iz Koškovca) koji se jedini prijavio u postupku javne dražbe provedene pred FINOM i koji je za istu nekretninu ponudio iznos od 3.367.500,00 kuna.**

**Ukoliko bi ovo rješenje ostalo na snazi, to za direktnu posljedicu ima činjenicu da se zbog prenisko i nezakonito procijenjene vrijednosti nekretnine, pa time i postignute cijene predlagatelj neće namiriti u niti jednom dijelu kao razlučni vjerovnik drugog reda, a niti kao stečajni vjerovnik (uključujući i sve ostale stečajne vjerovnike) iz čega je razvidno da je predlagatelju nezakonitim radom suda nastala šteta.**

Dakle, umjesto da zakaže Skupštinu vjerovnika prvostupanjski sud ponovno negira i oduzima predlagatelju njegova prava koja mu omogućuje Stečajni zakon i koja prava mu potvrđuje Visoki trgovački sud, te umjesto toga stvari dovodi pred gotov čin – donosi rješenje o dosudi, a na koje Rješenje je predlagatelj dana 17. rujna 2021. podnio žalbu, koju je drugostupanjski sud nezakonito odbio.

Nadalje, budući sud nije postupio po uputi višeg suda da zakaže skupštinu vjerovnika, predlagatelj je dana 6. listopada 2021. ponovno podnio žalbu (temeljem presumpcije da je protekom 30 dana od dana zaprimanja drugostupanjskog rješenja prvostupanjski sud (ponovno) odbio zahtjev za sazivanje skupštine vjerovnika.

**Visoki Trgovački sud RH je dana 5. studenog 2021. godine donio rješenje posl. b. 6PŽ-5136/2021-2 kojom je prihvatio žalbu, ukinuo predmiјеvano rješenje i vratio predmet na ponosni postupak, uz ponovni nalog za sazivanje skupštine, dakle ponovno je potvrdio upornu nezakonitost postupanja prvostupanjskog suda.**

Konačno, kao krana nezakonitosti, prvostupanjski sud je dana 22. listopada 2021. donio i Zaključak posl. br. St-1320/16-201 koji je odredio predaju nekretnine u posjed kupcu Caki trans d.o.o. i uknjižbu prava vlasništva, naravno bez da je sazvao skupštinu vjerovnika.

**Kako protiv zaključka nije dopušten pravni lijek, a isti je posljedica pobijanog rješenja o dosudi, predlaže se Vrhovnom sudu ukinuti i navedeni zaključak po dopuštenoj reviziji.**

*DOKAZ:*

- Prijedlog za poništenje elektroničke javne dražbe od 2. rujna 2021. godine
- rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 4. St-1320/2016-182 od 7. rujna 2021. godine
- žalba predlagatelja na rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj 4. St-1320/2016-182 od 7. rujna 2021. godine  
(SVI OVI DOKAZI PRILEŽE SPISU)
- Rješenje Visokog Trgovačkog suda RH odana 5. studenog 2021. godine posl. b. 6PŽ-5136/2021-2

- žalba predlagatelja od dana 6. listopada 2021.  
 - Zaključak posl. br. St-1320/16-201 Trgovačkog suda u Splitu od 22. listopada 2021.

**II. PRAVNO PITANJE:** *da li se smatra da je nekretnina zakonito i u potpunosti procijenjena od strane ovlaštenog sudskog vještaka u stečajnom postupku (i po takvoj procjeni upućena u prislinu prodaju) ako tim vještvom nije procijenjeno zemljište i svi objekti koje čine sastavni dio nekretnine (načelo jedinstva nekretnine) niti je ista procijenjena prema svom stanju u vrijeme procijene?*

Rješavanje ovog pravnog pitanja je bitno za osiguranje jedinstvene primjene prava i ravnopravnosti svih u njegovoj primjeni jer bez jedinstvenog stajališta sudske prakse po istom pitanju nemoguće je pravilno i ujednačeno primijenjivanje prava. Različitim primjenom prava stranke se dovode u neravnopravan položaj, a ovdje se radi o jednom od temeljnih načela stečajnog postupka – nekretnina koja se prodaje mora biti zakonito i realno procijenjena.

Navedeno pitanje je bitno za rješavanje konkretne pravne stvari iz razloga što je prvostupanjski sud prihvatio vještvo izrađeno protivno gore navedenim načelima, i odredio prodaju nekretnine, a kako je prodana po nerealno niskoj cijeni, to je predlagatelj kao razlučni vjerovnik drugog reda i najveći stečajni vjerovnik ostao bez mogućnosti naplate tražbine u iti jednom dijelu.

Naime, u svrhu prodaje po nalogu suda izvršen je "Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina" (čest. zgr. 1646, Z.U. 5024 K.O. Primošten) izrađen dana 8. travnja 2021. godine od stane trgovačkog društva Supervision d.o.o., kojeg je angažirao stečajni upravitelj, a po kojem elaboratu je nekretnina **procijenjena na iznos od 4.490.000,00 kn -593.428,00 EUR-a.**

Predlagatelj (i njegova pravna prednica Slavica Radman) je dana 5. svibnja 2021. uputio sudu podnesak kojim je osporavao navedeno vještvo i zahtijevao da sud naloži izradu izradi novog vještva (koji će ujedno biti i revizija osporavane procjene), prema stvarnom stanju nekretnine koje će obuhvatiti i procjenu zemljišta i pregled same kuće iznutra i svih objekata koji sačinjavaju nekretninu, s izmjerom i svim relevantnim parametrima. Predlagatelj je i novu, zakonitu procjenu zahtijevao i na ročištu radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine koje se održalo dana 6. svibnja 2021. godine, međutim sud je odbio prijedlog i Zaključkom Trgovačkog suda u Splitu od dana 6.svibnja 2021. godine pod poslovnim brojem 4. St-1320/16-146 utvrdio vrijednost nekretnine u iznosu od 4.490.000,00 kn i odredio prodaju putem elektronske javne dražbe.

**DOKAZ:**

- Rješenje o prodaji nekretnine od dana 8. prosinca 2020. godine posl. br. St-1320/2016
- "Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnina" (čest. zgr. 1646, Z.U. 5024 K.O. Primošten) izrađen dana 8. travnja 2021. godine od stane trgovačkog društva Supervision d.o.o.
- Zaključak Trgovačkog suda u Splitu od dana 6.svibnja 2021. godine pod poslovnim brojem 4. St-1320/16-146  
 (SVI OVI DOKAZI PRILEŽE SPISU)

Predlagatelj je osporavao (i dalje osporava) navedeno vještvo - procjenu nekretnine kao nepotpuno (***NIJE PROCJENJENO ZEMLJIŠTE NITI SVI OBJEKTI A VJEŠTAK UOPĆE NIJE PRISTUPIO NA NEKRETNINU, ŠTO JE SVE I KONSTATIRANO U SAMOM VJEŠTVU!***) i izrađeno protivno pravilima struke, što je rezultiralo preniskom procjenom nekretnine - procijenjena je na iznos od 4.490.000,00 kn -593.428,00 EUR-a), a ista nekretnina vrijedi barem 900.000,00 -950.000,00 EUR-a.

Predlagatelj je upozoravao da će tako prenisko utvrđena cijena uzročno-posljedično rezultirati i preniskom i nerealnom ostvarenom kupoprodajnom cijenom nekretnine u postupku njezine prodaje, te da će to za posljedicu imati štetu svim ostalim vjerovnicima (razlučnim i stečajnim) koji na kraju neće moći namiriti svoja potraživanja.

Prvenstveno se isticalo i ističe se kako vještvo nije izrađeno u skladu sa zakonom i pravilima struke između ostalog iz razloga što je isto **napravljeno samo na temelju vanjskog vizualnog pregleda sa ceste (dakle vještak nije pristupio u sam objekt i dvorište što i sam potvrđuje)** i bez izmjere, bez kontrole statike objekta, kvalitete instalacija, materijala i sl. što je u vještvu izričito navedeno, **dakle nije jasno na kojim se parametrima vještvo temelji.**

**Naime, u samom je vještvu navedeno da je isto nepotpuno (nisu procijenjeni svi objekti) – konkretno navedeno je da objekt katnosti prizemlja izveden sa sjeverne strane stambenog objekta nije predmet procjene, a trebao bi biti (dakle radi se o kamenom objektu -aneksu površine 30m2 na čest. 1646 ZGR koji uopće nije procijenjen, vjerojatno jer nije vidljiv s ceste), a niti ogradni zidovi, gusterna, vanjsko uređenje vrta i okoliša u koje su uložena značajna sredstva- preko 40000 Eur-a), a također nije izvršena niti procjena samog zemljišta koje čini sastavni dio neketnine** (što je vidljivo iz tablice br. 11.1. – Iskaz površina na stanici 13. vještva!

Procjena nije izvršena na temeljem stvarnog stanja i pregledom cijele neketnine, **već po projektu rekonstrukcije kuće iz 2005. godine, što se u vještvu izričito potvrđuje i za koji projekt rekonstrukcije i sam vještak navodi da ne odgovara stvarnom stanju.** Dakle ne može se procjena vršiti na temelju projekta koji je naknadno izmijenjen, nije ostvaren u tim već u većim gabaritima, i koji je star 16 godina i ne odgovara stanju i površinama nekretnine.

Nadalje, u vještvu **nije uzeta u obzir niti posebna arhitektonska vrijednost kuće** kao niti i činjenica da je ista nekretnina poslovni objekt koji može donosi godišnji prihod i do 70.000,00 EUR (ovo i jest jedan od temelja za donošenje stečajnog plana). Isto tako prilikom usporedbe cijene po m2 sa drugim objektima nije uzeto u obzir, da je **ovaj objekt kategoriziran oznakom 5 zvjezdica, za razliku nekretnina koje služe za usporedbu cijene i koje uopće nisu kategorizirane i svrstane su i procjenjivane kao obiteljske kuće.** Sve ovo je rezultiralo preniskom procjenom vrijednosti i to za barem 300.000,00 EUR –nižom vrijednosti.

Posebno se ističe i kako je nekretnina već bila procijenjivana i to u sudskom ovršnom postupku Općinskog suda u Šibeniku posl. br. OV-531/09 (obustavljen), **i to prije dobivanja uporabne dozvole, i prije dodatnih značajnih izvršenih ulaganja odnosno dovršetka gradnje- kuća je bila na 75% gotovosti – visoki ROH BAU,** i procjena je **bila viša od ove iz osporavanog vještva** od 8.4.2021 – **637.174,00 EUR-a**, a istoj nekretnini je vrijednost mogla samo porasti s obzirom na naknadna ulaganja – dovršetak gradnje i njeno izvanredno stanje i kategorizaciju i njegovanje vrtnih kultura (koje izvanredno stanje nekretnine potvrđuje i osporavano vještvo).

*DOKAZ:*

- *podnesak predlagatelja od dana 5. svibnja 2021. (prigovor na vještvo)*  
 - *vještvo iz predmeta Općinskog suda u Šibeniku posl. br. OVR-531/09*  
*izrađeno dana 7. listopada 2010. od strane Ante Stošić inž. građ.*  
*(SVI OVI DOKAZI PRILEŽE SPISU)*

Zbog svega rečenoga, predlagatelj se obraća Vrhovnom sudu Republike Hrvatske, sa ciljem da se temeljito sagledaju citirane zakonske odredbe i preispitaju dokazi koji postoje u spisu te ispituju postavljena pravna pitanja, sve kako bi se revidentu pružila adekvatna pravna pomoć i uspostavila pravna ravnoteža, a slijedom čega se revizijskom sudu

*predlaže*

- **da dopusti predlagatelju podnošenje revizije protiv Rješenja Visokog Trgovačkog suda RH posl.br 6 PŽ-4811/2021-2 od dana 8. listopada 2021. godine** kojim rješenjem je u točki I. odbačena kao nedopuštena žalba Samira Košića protiv Zaključka Trgovačkog suda u Splitu od dana 6. svibnja 2021. godine pod poslovnim brojem 4. St-1320/16-146 (zaključak o prodaji), dok je u točki II. odbijena kao neosnovana žalba predlagatelja protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu broj 4. St-1320/2016-182 od 7. rujna 2021. godine (rješenje o dosudi).

U Šibeniku, 22. studenog 2021. godine

Za predlagatelja po punomoći:

*PRILOG:*

- *punomoć*  
 - *izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu 1646 ZGR K.O Primošten (povijesni)*  
 - *Rješenje Visokog Trgovačkog suda RH od dana 5. studenog 2021. godine posl. br. 6PŽ-5136/2021-2*  
 - *žalba predlagatelja od dana 6. listopada 2021.*  
 - *Zaključak posl. br. St-1320/16-201 Trgovačkog suda u Splitu od 22. listopada 2021.*

