



GUGIĆ, KOVAČIĆ & KRIVIĆ
ODVJETNIČKO DRUŠTVO · LAW FIRM

Posl.br. St-2001/2022

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU
KARLOVAC**

za

VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

U Zagrebu, 21.12.2023. godine

Predlagatelj: Erste & Steiermarkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a, MBS: 040001037, OIB: 23057039320, IBAN: HR9524020061031262160, zastupaju odvjetnici u Gugić, Kovačić & Krivić – odvjetničko društvo d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 52/VII

Dužnik: VITA MIRIS HOTEL d.o.o. za usluge, Zagreb, Martićeva ulica 67, OIB: 16934211786

ŽALBA

1x putem eKomunikacije

predlagatelja

I Rješenjem prvostupanjskog suda od dana 12.12.2023. u predmetu poslovnog broja St-2001/2022 (dalje u tekstu: **Rješenje**) odbačen je prijedlog predlagatelja za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom kao nedopušten.

Predlagatelj u otvorenom zakonskom roku **ulaže žalbu protiv predmetnog Rješenja, pobijajući ga u cijelosti i to zbog bitne povrede odredaba Stečajnog zakona** (Narodne novine br. 71/2015, 104/2017, 36/2022; dalje u tekstu: Stečajni zakon), **kao i zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 1. i st. 2. toč. 11. Zakona o parničnom postupku** (Narodne novine br. 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, 80/2022, 114/2022; dalje u tekstu: Zakon o parničnom postupku), **pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešne primjene materijalnog prava.**

II Predlagatelj prvenstveno ističe kako je prvostupanjski sud počinio bitnu povredu odredbe čl. 109. st. 3. Stečajnog zakona zaključivši kako ne postoje procesne pretpostavke, odnosno ovlaštenje

predlagatelja za podnošenje prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, kao i bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 1. te st. 2. toč. 11. Zakona o parničnom postupku, s obzirom na to da rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, izreka rješenja je nerazumljiva te nema razloga o odlučnim činjenicama, odnosno o odlučnim činjenicama postoji proturječnost između onoga što se u razlozima rješenja navodi o sadržaju isprava i samih tih isprava.

Kako proizlazi iz obrazloženja Rješenja, prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom odbačen je zato što prvostupanjski sud nije smatrao predlagatelja ovlaštenim za podnošenje navedenog prijedloga u smislu odredbe 109. st. 3. Stečajnog zakona, to jest nije smatrao da je predlagatelj učinio vjerojatnim da svoju tražbinu neće moći namiriti iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo.

Međutim, prvostupanjski sud je ispustio iz vida odredbu čl. 5. st. 1. SZ-a koja propisuje da se **stečajni postupak može otvoriti ako sud utvrdi postojanje stečajnog razloga**, dok sukladno čl. 116. SZ-a **sud može donijeti rješenje o otvaranju stečajnog postupka bez provedbe prethodnog postupka: -ako utvrdi postojanje stečajnog razloga.**

U tijeku postupka je nesporno utvrđeno kako je dužnik trajno nesposoban za plaćanje što proizlazi iz potvrde Financijske agencije koja prileži spisu, slijedom čega je stoga nesporno kod dužnika ostvaren stečajni razlog – nesposobnost za plaćanje.

U skladu s prethodno navedenim, prvostupanjski sud je morao morao donijeti rješenje kojim se stečajni postupak nad dužnikom otvara.

Propustivši postupiti u skladu s gornjim, prvostupanjski sud je počinio bitnu povredu odredaba Stečajnog zakona i to čl. 5. i čl. 116., kao i bitnu povredu odredaba ZPP-a te je pogrešno primijenio materijalno pravo.

III Nadalje, prvostupanjski sud u obrazloženju pobijanog Rješenja navodi kako je na temelju odredbe čl. 109. st. 3. Stečajnog zakona, razlučni vjerovnik kojemu je dužnik osobno odgovoran ovlašten je podnijeti prijedlog za otvaranje stečajnoga postupka ako učini vjerojatnim da tražbinu neće moći potpuno namiriti iz predmeta na koji se odnosi njegovo razlučno pravo.

U vezi s navedenim, predlagatelj ističe da je uz postojanje stečajnog razloga iz čl. 6. st. 2. Stečajnog zakona također dokazao i svoje ovlaštenje za podnošenje prijedloga za otvaranje stečajnog postupka u skladu s odredbom čl. 109. st. 3. Stečajnog zakona.

Suprotno pogrešnom stavu prvostupanjskog suda predlagatelj je učinio vjerojatnim da svoju tražbinu u iznosu od 28.808.185,73 kn ne može u potpunosti namiriti iz vrijednosti predmetne nekretnine na koju se odnosi njegovo razlučno pravo.

Naime, radi utvrđenja nemogućnosti namirenja svoje tražbine iz predmetne nekretnine predlagatelj je prvo, na ročištu održanom pred prvostupanjskim sudom 20.12.2022. godine, dostavio procjenu vrijednosti nekretnine na iznos od oko 27.000.000,00 kn.

Dokaz:-uvid u ovosudni spis

Međutim, iako je predlagatelj dostavom procjene vrijednosti nekretnine učinio vjerojatnim da se iz predmeta razlučnog prava neće moći u potpunosti namiriti, prvostupanjski sud je u daljnjem tijeku

postupka odlučio provesti dokaz građevinskim vještačenjem na okolnost vrijednosti predmeta razlučnog prava – nekretnine.

Pa je u skladu s takvom odlukom suda provedeno vještačenje po sudskom vještaku Davoru Petračiću, dipl. ing. građ., stalnom sudskom vještaku građevinske struke koji je u svom nalazu i mišljenju od 20.3.2023. (dalje u tekstu: Nalaz i mišljenje vještaka) procijenio vrijednost predmetne nekretnine na iznos od 9.209.100,00 EUR (69.386.000,00 kn).

Nalaz i mišljenje vještaka u potpunosti je protivan pravilima struke, a povrh toga također je nesukladan primjenjivom zakonodavstvu, odnosno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Pa je tako pogrešan stav prvostupanjskog suda u pogledu ovlaštenja predlagatelja na podnošenje prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka, odnosno mogućnosti namirenja predlagatelja utemeljen isključivo na nepropisnoj, netočnoj i neobrazloženoj procjeni vrijednosti predmetne nekretnine koja je navedena u Nalazu i mišljenju vještaka, unatoč tome što je predlagatelj već dostavom procjene vrijednosti nekretnine učinio vjerojatnim da se ne može u potpunosti namiriti iz vrijednosti predmetne nekretnine.

Takvim postupanjem, kao potom i prihvaćanjem takvog Nalaza i mišljenja vještaka kao savjesnog i izrađenog u skladu s pravilima struke te donošenjem Rješenja utemeljenog upravo na njemu prvostupanjski je sud počinio bitnu povredu odredbe čl. 109. st. 3. Stečajnog zakona, dok je neobrazlaganjem takve odluke povrijedio odredbe čl. 354. st. 1. te st. 2. toč. 11. Zakona o parničnom postupku.

IV U skladu s odredbom čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, odabir metode procjene uvjetovan je vrstom nekretnine. Odredbama navedenog članka izričito je propisano koja se metoda procjene koristi za utvrđivanje vrijednosti nekretnine određene vrste.

U odnosu na nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda, odredbe čl. 24. st. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisuju da je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine primjerena prihodovna metoda.

Troškovna metoda, s druge strane, odredbama čl. 24. st. 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisana je kao metoda primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Prilikom izrade Nalaza i mišljenja vještaka i procjene vrijednosti predmetne nekretnine tj. hotela na moru, što nesporno jest nekretnina sa svrhom stvaranja prihoda, vještak je koristio u odnosu na zemljište usporednu metodu, a u odnosu na zgrade troškovnu metodu.

U odnosu na odabir metode procjene vrijednosti nekretnine u Nalazu i mišljenju vještaka vještak je paušalno naveo kako je, uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke, odlučio procjenu vrijednosti hotela napraviti troškovnom metodom.

Kako bi obrazložio takav protupravan, a ujedno i besmislen odabir metode procjene vrijednosti, sudski vještak u očitovanju od 2.5.2023. paušalno navodi da: *„Zbog nedostataka podataka o prihodima hotela ili najma hotelskih kapaciteta i njegovog sezonskog rada (u času očevida bio je zatvoren) odabrana je troškovna metoda dok je prihodovna metoda služila kao „metoda potpore“ koja je davala i veće i manje*

tržišne vrijednosti od troškovne metode, ovisno o pojedinim parametrima te je prema ocjeni mene kao vještaka odabrana troškovna metoda primjerena za ovaj hotel zbog nedostataka podataka o prihodima i zbog toga velikom odstupanju rezultata prihodovne metode.“

Naglašavajući ponovno članak *Najčešće pogreške prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina – razlozi za ne prihvatanje procjembenih elaborata*, koji je objavljen 6.11.2015. godine od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, te upute Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 15.2.2023. pod naslovom *Što je procjembeni elaborat, koja mu je namjena i što sadrži?*, predlagatelj i u žalbi ponovno ukazuje da je logički i teoretski pogrešno korištenje prihoda nekretnine koja se koristi.

Prilog: -članak *Najčešće pogreške prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina – razlozi za ne prihvatanje procjembenih elaborata*, od 6.11.2015. godine od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
-upute Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 15.2.2023. – *Što je procjembeni elaborat, koja mu je namjena i što sadrži?*
<https://mpgi.gov.hr/print.aspx?id=4888&url=print&page=1>

Vidljivo je iz čl. 11. članka *Najčešće pogreške prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina – razlozi za ne prihvatanje procjembenih elaborata* kako se, ukoliko se koristi prihodovna metoda, često u izračunima koriste prihodi tvrtke koja koristi nekretninu, a ne sami prihodi od procjenjivane nekretnine. Ukoliko bi se nekretnina vrednovala direktno na temelju poslovanja tvrtke koja istu koristi značilo bi da u slučaju promjene poslovanja tvrtke predmetna nekretnina mijenja vrijednost, što nije točno.

U čl. 11. navedenog članka zaključno se upravo navodi, kao što i predlagatelj ukazuje, da je navedeni postupak logično i teoretski pogrešan te je u suprotnosti sa člankom 40. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te da takav postupak procjene vrijednosti nekretnina nije dopušten.

Nadalje, u već spomenutom očitovanju od 2.5.2023. vještak također navodi kako: „uz uvažavanje primjedbi Predlagatelja, istu tržišnu vrijednost bi davala i prihodovna metoda uz pretpostavku CJELOGODIŠNJEG najma hotela po 10 EUR/m2 mjesečno i trošak od 22.3% od EBP“.

Ovakvi navodi vještaka dodatno dovode u pitanje ionako pogrešan i protupravan odabir metode procjene vrijednosti nekretnine, s obzirom na to da iz njih proizlazi da bi vještak prihodovnom metodom dobio identičan rezultat kao i troškovnom metodom, iako je u istom očitovanju prethodno naveo da je troškovnu metodu koristio zbog velikog odstupanja rezultata prihodovne metode.

U obrazloženju pobijanog Rješenja prvostupanjski je sud nekritički prihvatio i ponovio nelogične i neosnovane navode vještaka, no nije obrazložio iz kojeg je razloga upravo na temelju tih navoda zaključio da je Nalaz i mišljenje vještaka sukladan pravilima struke te izrađen savjesno.

V U odnosu na samu troškovnu metodu, predlagatelj ističe da je u Nalazu i mišljenju vještaka primijenjen OVK u suprotnosti s OVK-om propisanim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina za kategoriju nekretnina u koju pripada predmetna nekretnina.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Prilog 9) održivi vijek hotela iznosi 40-80 godina. Međutim, kako navodi vještak, u procjeni je odabran održivi vijek korištenja za stambene i poslovne zgrade koji u skladu s Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Prilog 9) iznosi 100-120 godina. Prema tome, ostatak održivog vijeka korištenja predmetne nekretnine iznosi 94 godine, odnosno više od maksimalnog ukupnog održivog vijeka korištenja hotela predviđenog Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Prema navodima vještaka, OVK od 120 godina primijenjen je radi procjene vještaka da je konstrukcija suvremena, potresno otporna, armiranobetonska te da su gabariti prilagodljivi potrebama hotela te da neće biti potrebe za rekonstrukcijom prije isteka roka od 120 godina.

Navodi vještaka iz prethodnog odlomka ne opravdavaju odabir održivog vijeka korištenja za pogrešnu kategoriju nekretnina, s obzirom na to da je odredbama čl. 17. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisano da se održivi vijek gospodarskog korištenja razlikuje od tehničkog vijeka korištenja (vijek trajanja konstrukcije), a koji je duži od gospodarskog vijeka korištenja.

Neovisno o vijeku trajanja konstrukcije, tj. tehničkom vijeku korištenja, predviđanje da bi gospodarski vijek korištenja predmetne nekretnine dosegao 120 godina je u svakom slučaju apsurdno, posebice imajući u vidu aktualno tržišno stanje te činjenicu da je konkretni hotel i u odnosu na današnje standarde u pogledu energetske učinkovitosti zastario i neučinkovit.

Navodima vještaka o 120 godina dugom gospodarskom vijeku korištenja proturječe navodi vještaka na stranici 10. Nalaza i mišljenja vještaka u kojima se spominje centralno grijanje na lož ulje, klima split jedinice, te da energetski certifikat niti nije prezentiran.

Slijedom navedenog, promatrajući isključivo kriterij održivog vijeka korištenja, razvidno je da je procjena vrijednosti nekretnine pogrešna. Također, predlagatelj ističe da je isključivo gledajući kriterij održivog vijeka korištenja nekretnina precijenjena za iznos od minimalno 2.051.518,00 EUR.

Uz sve navedeno, vještak je u FK matrici, iako je predmetna nekretnina izgrađena 1986. godine, dodijelio maksimalne faktore za izračun vrijednosti u FK matrici u kategorijama:

- b. ocjena infrastrukture, oblikovanja, prostorne organizacije i fleksibilnosti uporabe,
- c. ocjena oštećenja, stabilnosti, uporabivosti i daljnjeg korištenja.

Naime, maksimalni faktori primjenjivi su za novoizgrađene vrhunske nekretnine, a predmetna nekretnina već je 37 godina stara te je, u najboljem slučaju na pola vijeka održivog roka korištenja, a u najgorem pri kraju.

Vrijednost nekretnine vještak je dodatno uvećao za 30% na temelju iskustveno dobivenog koeficijenta za prilagodbu kod troškovne metode, što nije u skladu s odredbama čl. 25. i 27. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Kao i u pogledu odabira metode, tako i u pogledu postupka procjene troškovnom metodom obrazloženje pobijanog Rješenja nedovoljno je jer nije sud ni na koji način ne objašnjava iz kojeg je razloga utemeljio svoj stav na navodima vještaka koje bezrezervno prihvaća ne obraćajući pažnju na manjkavosti na koje ukazuje predlagatelj.

VI Pri tome, podaci koje je vještak naveo u odnosu na prihodovnu metodu su potpuno proizvoljno odabrani i ne predstavljaju stvarne tržišne vrijednosti. Izvor tih podataka vještak također ne navodi. Konkretno upitan od strane predlagatelja, vještak je na ročištu održanom 26.10.2023. neodređeno naveo da je: „koristio različite podatke koje je našao na internetu i na web stranicama te su svakom dostupna i svatko ih može pregledati“.

Citiranim navodom vještak ne daje izvor podataka već upućuje sud i stranke da osobno provedu istraživanje o podacima koje je vještak koristio.

Kako propisuje čl. 22. st. 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, podaci korišteni za izradu procjene vrijednosti nekretnine, osim osobnih podataka prema posebnom zakonu kojim se uređuje zaštita osobnih podataka, trebaju biti javno dostupni, uz precizno navođenje njihova izvora ili se izvor podataka treba priložiti procjembenom elaboratu.

U tom smislu predlagatelj je već istaknuo relevantne navode iz predavanja Mr. sc. Željka Uhlira, zamjenika ministrice u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, koji se odnose na važnost kvalitetnih podataka kao preduvjeta kvalitetne procjene, a u ovoj žalbi također ističe sljedeće navode: „*Prilikom upotrebe nekog podatka, procjenitelj treba objasniti što se s tim podatkom želi dokazati, te navesti ili priložiti izvor podatka u procjembenom elaboratu.*“

Prilog: - predavanje Mr. sc. Željka Uhlira, zamjenika ministrice u Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja

Dakle, vještak je u Nalazu i mišljenju vještaka bio dužan objasniti što konkretnim podacima dokazuje te navesti ili priložiti izvor tih podataka, no nije to učinio unatoč više puta istaknutim prigovorima predlagatelja.

Nedostatak izvora podataka korištenih prilikom procjene vrijednosti predmetne nekretnine prvostupanjski sud u pobijanom Rješenju u potpunosti ignorira iako takav nedostatak već sam po sebi predstavlja razlog za određivanje novog vještačenja, s obzirom na to da se zbog toga pojavljuje osnovana sumnja u pravilnost danog vještačenja.

VII Slijedom svega navedenog, predlagatelj predlaže drugostupanjskom sudu usvojiti žalbu i preinačiti prvostupanjsko rješenje na način da drugostupanjski sud donese rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom VITA MIRIS HOTEL d.o.o. za usluge, Zagreb, Martićeva ulica 67, OIB: 16934211786, podredno predlaže se drugostupanjskom sudu usvojiti žalbu i ukinuti pobijano Rješenje te predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovni postupak radi provođenja novog vještačenja.

Erste&Steiermärkische Bank d.d.,
zastupano po

Trošak:

sastav žalbe 24.885,52 EUR

+ PDV 6.221,38 EUR

UKUPNO: 31.106,90 EUR

+ sudska pristojba