

Odvjetnik
IVAN GARAC
Zagreb, Savska 26
Tel./fax.: 01 631 0331, MOB: 098 237 598

Posl.br.: St-645/2024

Zagreb, 31.08.2026. godine

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21 000 SPLIT

VJEROVNIK: **NLP GREAT TIME d.o.o.** sa sjedištem u Zagrebu (Grad Zagreb), Ulica kneza Branimira 71D, OIB: 97855243098,

zastupan po odvjetniku Ivanu Garcu iz Zagreba, Savska cesta 26, OIB: 48069004229

STEČAJNI DUŽNIK: **HOTEL KATARINA 2009, d.o.o. u stečaju** sa sjedištem u Dugopolju (Općina Dugopolje), Ulica Matice hrvatske 4, OIB: 20163337011

ŽALBA

putem e-Komunikacije

vjerovnika

I Rješenjem Naslovnog suda, posl.br.: St-645/2024-85 od 21.08.2026. godine (dalje u tekstu: Rješenje), ponuditelju THE END d.o.o. dosuđuje se imovina stečajnog dužnika i to nekretnina oznake kat.čest. 5861/298 ZU 2528 K.O. Dugopolje u naravi poslovna zgrada i dvorište ukupne površine 2416m² zajedno sa pokretninama-kompletnom opremom i inventarom koje se nalaze u nekretninama navedenim u ovoj točki rješenja, pojedinačno specificirane u Elaboratu procjene vrijednosti broj 01-02-26 iz veljače 2026. (stranica 12 do 15 Elaborata) izrađen po stalnom sudskom vještaku Goranu Tenžeri, dipl.ing., koji Elaborat je javno objavljen na mrežnoj stranici eOglasna ploča Trgovačkog suda u Splitu 25. veljače 2026.

Točkom II. izreke Rješenja određeno je da će se imovina iz točke I. izreke Rješenja predati ponuditelju THE END d.o.o. nakon što isti u cijelosti u roku od 30 dana od dana dostave rješenje o dosudi položi iznos kupovnine od 2.602.500,00 eura (umanjen za uplaćenu jamčevinu u iznosu od 347.000,00 eura), dakle sveukupno 2.255.500,00 eura u korist računa IBAN: HR1123900011300028787 Model: HR11 poziv na broj (P1) 604887, a kao podatak drugi broj (P2) odvojen crticom (-) 597864, opis plaćanja uplata cijene za St-645/2024 i nakon što ovo rješenje postane pravomoćno. U slučaju da se kupac osoba s pravom prvokupa, tada je kao podatak drugi (P2) potrebno naznačiti broj 19. U slučaju prijeboja, kao podatak drugi (P2) potrebno je naznačiti broj 27. Podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom (-). Prilikom uplate kupovine na račun Agencije IBAN: HR1123900011300028787 potrebno je da uplatitelj u polje 71A na SWIFT-u ili na obrascu naloga za plaćanje u polje "Opcija troška" naznači opciju "OUR" (za inozemne uplate i sl.)

Primitak Rješenja računa se sukladno članku 103. Ovršnog zakona u vezi s člankom 247. Stečajnog zakona istekom trećeg dana od dana objave na e-Oglasnoj ploči. Uplaćena jamčevina u iznosu od 347.000,00 eura uračunava se u kupovninu.

Točkom III. izreke Rješenja određeno je da ako ponuditelj kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovinu u cijelosti u roku iz ove odluke, sud će rješenjem proglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju.

Točkom IV. izreke Rješenja određeno je da će se zaključkom o predaji nekretnine odrediti upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje svih dosadašnjih upisa u zemljišnim knjigama na prodanoj nekretnini.

Točkom V. izreke Rješenja naloženo je dosudu prodane nekretnine zabilježiti u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Solin i to nekretnina oznake 5861/298 ZU 2528 K.O. Dugopolje

Točkom VI. izreke Rješenja određeno je da žalba protiv istog ne zadržava provedbu Rješenja.

II Pobjano Rješenje je nezakonito.

Protiv pobijanog Rješenja vjerovnik NLP GREAT TIME d.o.o. podnosi ovu žalbu i Rješenje pobija zbog bitne povrede odredaba stečajnog postupka, zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnog prava, a koju žalbu obrazlaže kako slijedi.

III Prvenstveno, pobijanim Rješenjem nekretnina je dosuđena ponuditelju THE END d.o.o. za ukupan iznos kupovnine od 2.602.500,00 EUR.

Međutim, kao što je to vjerovnik NLP GREAT TIME d.o.o. isticao i ranije tijekom ovog postupka, vrijednost ove nekretnine utvrđena je na temelju nezakonitog i nepravilnog nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Tomislava Žanića od 12.12.2025. godine.

Naime, navedena nekretnina, upisana u zk.ul. 2528 k.o. DUGOPOLJE, koja je predmet prodaje u ovom stečajnom postupku, nema svoj samostalni pristup te nema svoje instalacije (instalacije se nalaze u glavnoj zgradi hotela, upisanoj u zk.ul. 2250 k.o. DUGOPOLJE), što je istaknuto i na ročištu održanim pred Naslovnim sudom 20.03.2026. godine.

Nadalje, u zaključku Naslovnog suda, posl.br.: St-645/2024-78 od 25.05.2026. godine, utvrđena je vrijednost ove nekretnine u iznosu od 3.470.000,00 EUR te je određeno da će se nekretnina i pokretnine u njoj prodavati zasebno kao cjelina za navedeni iznos.

Ponovno se ističe i napominje da sudski vještak u svom nalazu i mišljenju nije niti naveo niti obrazložio na koji način je utvrdio vrijednost nekretnine te je li uopće uzeo u obzir navode vjerovnika NLP GREAT TIME d.o.o. istaknute tijekom postupka.

U svom podnesku iz travnja 2026. godine, sudski vještak Tomislav Žanić samo se paušalno očituje na navode vjerovnika NLP GREAT TIME d.o.o., ali ne obrazlaže detaljno te navode niti detaljno obrazlaže na koji je točno način došao do procijenjene vrijednosti.

Protiv zaključka Naslovnog suda, posl.br.: St-645/2024-78 od 25.05.2026. godine (dalje u tekstu: Zaključak), vjerovnik NLP GREAT TIME d.o.o. nije imao mogućnosti izjaviti žalbu obzirom da se žalba protiv tog zaključka ne može izjaviti.

Dodatno i posebno se ističe kako je člankom 92. stavkom 1. Ovršnog zakona („Narodne novine“, broj: 112/2012., 25/2013., 93/2014., 55/2016., 73/2017., 131/2020., 114/2022., 6/2024., dalje u tekstu: OZ), koji se u ovom postupku primjenjuje sukladno odredbama članka 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“, broj: 71/2015., 104/2017., 36/2022., 27/2024., dalje u tekstu: SZ) propisano da vrijednost nekretnine sud utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina, odmah na ročištu nakon što je omogućio strankama, založnim vjerovnicima, sudionicima u postupku i osobama koje imaju pravo prvokupa da se o procjeni izjasne.

Također, člankom 247. stavkom 3. SZ-a propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

Osim toga, iz obrazloženja Zaključka Naslovni sud uopće ne obrazlaže iz kojih razloga niti temeljem koje osnove nije usvojio prigovore vjerovnika NLP GREAT TIME d.o.o. i Hrvatske banke za obnovu i razvitak (dalje u tekstu: HBOR) već samo paušalno navodi: *„Prijedlog razlučnog vjerovnika HBOR da se vrijednost predmetne nekretnine utvrdi u iznosu od 4.300.000,00 eura nije osnovan jer isti nije obrazložen ni argumentiran, u verifikaciji je samo navedeno da se procijenjena vrijednost po vještaku od 3.220.000,00 eura korigira na iznos od 4.300.000,00 eura (stranica 684 spisa).“*

Naslovni sud u obrazloženju Zaključka, a sve kako bi se eventualno provela zakonita i pravilna elektronička javna dražba za nekretninu koja je predmet prodaje, bio dužan detaljno i jasno obrazložiti način na koji je utvrdio vrijednost nekretnine, očitovati se o navodima vjerovnika, odnosno o njihovim prigovorima i točno utvrditi samu vrijednost nekretnine.

Nadalje, zbog iznesenih prigovora vjerovnika NLP GREAT TIME d.o.o. i HBOR, Naslovni sud bio je dužan ponovno, po stalnom sudskom vještaku – procjenitelju, pristupiti procjeni vrijednosti nekretnine jer sada utvrđena vrijednost nekretnine ne odražava njezinu stvarnu, tržišnu vrijednost.

U prilog navedenom govori i sudska praksa:

„Nakon toga je podneskom od 09.10.2019. ovrhovoditelj dostavio elaborat o procjeni, izrađen od strane njegovog procjenitelja, iz kojeg proizlazi da vrijednost nekretnina ovršenika iznosi 900.000,00 kn, kojoj su procjeni ovršenici prigovorili, nakon čega je ovrhovoditelj predložio provođenje vještačenja o visini vrijednosti nekretnina ovršenika, da bi zaključkom

od 11.03.2020. prvostupanjski sud utvrdio vrijednost nekretnina ovršenika u iznosu od 900.000,00 kn, te ih pobijanim rješenjem dosudio ovrhovoditelju za ½ njihove vrijednosti, odnosno za iznos od 450.000,00 kn.

Iako sud vrijednost nekretnina koje su predmet ovrhe utvrđuje zaključkom po slobodnoj ocjeni, to je dužan učiniti temeljem odredbe članka 92. OZ-a, što nije učinjeno u konkretnom slučaju.

Naime, u situaciji kada je provedeno vještačenje na okolnost vrijednosti nekretnina ovršenika, nije bilo osnove vrijednost nekretnina utvrditi u iznosu koji ne proizlazi iz nalaza i mišljenja vještaka. Ukoliko je prvostupanjski sud smatrao da se u međuvremenu, od izrade nalaza i mišljenja vještaka D. K., vrijednost nekretnina ovršenika promijenila, trebao je provesti novo vještačenje, kako je i predložio ovrhovoditelj.

Stoga će u nastavku postupka prvostupanjski sud pravilno utvrditi vrijednost nekretnina ovršenika.“

Osim toga, ovakvim nepravilnim utvrđivanjem vrijednosti nekretnine koja je predmet pobijanog Rješenja potencijalno se oštećuju vjerovnici stečajnog dužnika i nanosi šteta stečajnoj masi.

Rješenje Županijskog suda u Rijeci, posl.br.: Gž Ovr-400/2021-2 od 25.05.2021. godine

IV Slijedom svega navedenog, vjerovnik NLP GREAT TIME d.o.o. predlaže Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske kao drugostupanjskom sudu ukinuti pobijano Rješenje prvostupanjskog suda i predmet vratiti Prvostupanjskom sudu na ponovan postupak radi utvrđivanja zakonite i pravilne vrijednosti nekretnine, uz naknadu troškova žalbenog postupka vjerovniku NLP GREAT TIME d.o.o.

NLP GREAT TIME d.o.o.
zastupan po:

TROŠKOVNIK:

- Sastav žalbe (Tbr. 14. t.3. Tarife).....	18.834,00 EUR
- PDV 25,00 % (Tbr. 46. Tarife).....	4.708,50 EUR
- Sudska pristojba za žalbu (Tar.br.23. t.3. Uredbe).....	140,00 EUR
UKUPNO:.....	23.682,50 EUR