

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Z A P I S N I K
od 21. ožujka 2023.

ročišta radi izjašnjenja stranaka i prilaganja odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine, sastavljen kod Trgovačkog suda u Rijeci u stečajnom postupku nad dužnikom RADULOVIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za projektiranje, proizvodnju i poslovanje nekretninama u stečaju Rijeka (Grad Rijeka), Šetalište Trinaeste Divizije 45, OIB: 24952382289

OD SUDA PRISUTNI:

Vera Jelenović, stečajni sudac
Željka Matovina, zapisničar
Antonela Jolić Zupčić, stečajni upravitelj

Početak u 9,00 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/952-13>, a u skladu sa zaključkom ovog suda gornji poslovni broj od 10. veljače 2023.

Utvrđuje se da su na ročište pristupili razlučni vjerovnici:

- REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED PAZIN zastupana po Igoru Udovičiću zamj. ŽDO u Rijeci
- Lovorka Vilenica iz Matulja, osobno
- za Boženu Markovičovu iz Slovačke: Lovorka Vilenica, odvjetnica u Matuljima
- za Ekonomika d.o.o. Rijeka, Kršinićeva 8: Edviga Sušenj, odvjetnica u Rijeci, punomoć uz prijedlog za ovrhu
- za AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka: Maja Vukelić, odvjetnica u Rijeci, punomoć u spisu

Predmet današnjeg ročišta je izjašnjenje stranaka i prilaganje odgovarajućih pisanih dokaza glede vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija, k.č.1558/1, livada, površine 1662 m², ZK tijelo IV - 2. Suvlasnički dio: 1/2, upisano u z.k.ul.br. 1040, K.O.: 320153, VASANSKA.

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

- na temelju čl.85. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježen je spor - tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji koji se vodi kod Općinskog suda u Opatiji pod

posl.br.P-705/10, na nekretninama na zč.1558/1, predlagatelja Lovorke Vilenice iz Matulja

- na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Rijeci posl. br. Ovr- 3725/15 od 14. srpnja 2015. godine, zabilježena je ovrha na nekretninama Radulović d.o.o. Rijeka i Zelensky Erika, utvrđenjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Rijekatekstil - Domus dd. Rijeka iz iznosa dobivenog prodajom temeljem ugovora o zajmu sa Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na zemljištu od 17. veljače 2006. koji ima snagu javnobilježničkog akta br. OU-231/06 uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama Radulović d.o.o. u iznosu od 45.000,00 EUR-a sa pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sve sukladno predmetnom ugovoru, za korist: RIJEKATEKSTIL - DOMUS D.D., RIJEKA, OSJEČKA 47 temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Opatiji broj:Ovr-224/10-6 od 11.6.2010. godine, zabilježena je ovrha na nekretninama na zč.1558/1 u vlasništvu Radulović d.o.o. iz Rijeke, utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Božene Markovičove iz Slovačke iz novčanog iznosa dobivenog prodajom

- na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 15. prosinca 2011., posl. br. Ovr-2958/11 zabilježena je ovrha na dijelu nekretnina tvrtke Radulović d.o.o., ovrhovoditelja tvrtke Ekonomika d.o.o., utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom

- na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Opatiji broj:Ovr-906/12-3 od 26.11.2012.godine zabilježena je ovrha na nekretninama na zč.1558/1 u vlasništvu Radulović d.o.o. iz Rijeke, utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja RH MF Porezna uprava Područni ured Rijeka iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.

Na izričit upit suda stečajni upravitelj navodi da je nekretnina slobodna od osoba i stvari i da se nalazi na području općine Matulji, mjesto Veprinac.

Utvrđuje se da je stečajni upravitelj uz podnesak od 28. veljače 2023. dostavila elaborat procjene vrijednosti predmetne nekretnine prema kojoj bi vrijednost iznosila 47.249,32 eura / 356.000,00 kn.

Na izričit upit razlučnog vjerovnika Lovorke Vilenica, stečajni upravitelj pojašnjava da je navedeni iznos vrijednost polovice predmetne nekretnine čiji je vlasnik stečajni dužnik odnosno vrijednost cijele nekretnine bila bi dva puta veća.

Republika Hrvatska postavlja primjedbu na nalaz vještaka ističući da nekretnine ima 1296 m², a vještak je procijenio 1662 m². Republika Hrvatska ističe da po trenutnom stanju nekretnina ima 1296 m² i da se ne zna gdje je nestalo cca. 400 m². Nadalje, smatra da je nekretnina prenisko procijenjena. Ističe da je nekretnina podijeljena na tri dijela (pri čemu se u cijelosti radi o građevinskom zemljištu): prvi dio je dalekovod, drugi gradnja nije moguća i treći dio je gradnja moguća. Iz nalaza i mišljenja vještaka nije vidljivo koliko je procijenio koji od tih dijelova. Prvo treba utvrditi iz kojeg razloga i s kojeg osnova je smanjena površina nekretnine (Z-22290/2020) čime je očito oštećen dužnik, pa posredno i razlučni vjerovnici. Osim toga, ako su podaci iz nalaza točni u novom vještačenju vještak treba izjasniti o vrijednosti dijelova nekretnine na kojima navodno ne postoji mogućnost izdavanja građevinske dozvole, na dio koji je u zahvatu dalekovoda i na dio na kojem je moguće izdavanje građevinske dozvole. U svakom slučaju iznos vrijednosti je prenisko postavljen jer je prosječna cijena m² u k.o. Vasanska 104,28 eura.

Republika Hrvatska predlaže zajedno sa stečajnim upraviteljem da se s obzirom na prigovor Republike Hrvatske napravi novo vještačenje predmetne nekretnine po drugom vještaku. Stečajni upravitelj ističe da ćemo tako imati novu procjenu sa svježim podacima.

Odvjetnica Maja Vukelić ističe kako je na stranici 25 Nalaza i mišljenja vještaka priložen izvadak iz Zemljišnih knjiga iz kojeg je vidljivo da je u trenutku procjene to bila relevantan površine. Nema primjedbi na taj nalaz i mišljenje ističući da ga je pribavila upravo njezina stranka.

Odvjetnica Maja Vukelić je suglasna s dijelom prijedloga Republike Hrvatske uzimajući u obzir primjedbe Republike Hrvatske te predlaže da raniji vještak dopuni nalaz i mišljenje s obzirom na novonastalu okolnost umanjivanja površine predmetne nekretnine.

Odvjetnica Edviga Sušenj je suglasna sa primjedbama Republike Hrvatske, kao i Lovorka Vilenica.

Republika Hrvatska predlaže da se u dopuni nalaza da zadaća vještaku na način da odgovori na primjedbe iz njihovog očitovanja.

Svi razlučni vjerovnici suglasni su iz razloga ekonomičnosti da raniji vještak dopuni svoj nalaz i mišljenje s obzirom na promjene u površini koje su se u međuvremenu dogodile s predmetnom nekretninom. Razlučni vjerovnici, uz iznimku odvjetnice Maje Vukelić, predlažu da se vještak očituje i na trenutnu cijenu predmetne nekretnine s obzirom na ogroman rast cijena nekretnina do kojeg je došlo nakon izrade njegovog nalaza i mišljenja.

Odvjetnica Maja Vukelić postavlja pitanje troškova dopune nalaza vještaka, na što stečajni upravitelj napominje kako u stečajnoj masi trenutno nema sredstava za pokriće tih troškova, nego se ti troškovi mogu podmiriti naknadno u okviru troškova unovčenja.

Republika Hrvatska ističe kako vještak vjerojatno neće moći pojasniti smanjenje predmetne nekretnine. Iz dostupne dokumentacije proizlazi kako se vjerojatno radi o tome da je Grad Opatija odcijepila dio nekretnine za potrebe ceste, ali na to pitanje mora odgovoriti nakon izvida stečajni upravitelj.

Odvjetnica Maja Vukelić na izričit upit suda ističe kako će u roku od cca. 30 dana pribaviti potrebnu dopunu nalaza i mišljenja vještaka s obzirom na primjedbe razlučnih vjerovnika na današnjem ročištu.

Sud donosi

r j e š e n j e

I. Daje se rok od 30 dana AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. Rijeka za dostavu dopunjenog nalaza i mišljenja vještaka KARLOLINE- K Ling d.o.o. za građevinarstvo u skladu s primjedbama razlučnih vjerovnika s današnjeg ročišta.

II. Današnje ročište se odgađa, a sljedeće se određuje za

3. svibnja 2023. u 9,00 sati

u prostorijama Trgovačkog suda u Rijeci, Zadarska 1 i 3, sudnica 3. / I. kat.

S obzirom da je današnje ročište u skladu s njegovim određivanjem održano na daljinu, punomoćnici stranaka 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, koje iskazuju da nemaju primjedbi na sadržaj zapisnika.

Dovršeno u 9,55 sati.

Stečajni sudac

Stečajni upravitelj

Zapisničar

Stranke

Broj zapisa: **9-30856-7a604**

Kontrolni broj: **00e16-2a48f-ed8ce**

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.