

Poslovni broj: 3 St-179/2017-24  
3 St-179/2017-25

## Obrazloženje

Pobijanim rješenjima Trgovačkog suda u Zadru od dana 19.02.2018. godine, poslovni broj 3 St-179/2017-24 i 3 St-179/2017-25 nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika LJOKA PROJEKT d.o.o. u stečaju dosuđene su nekretnine ponuditelju – kupcu INVESTMENT GROUP d.o.o. Ugljan te je istom Kupcu naloženo u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplatiti kupovninu.

Obrazlažući pobijana rješenja prvostupanjski sud navodi kako je stečajni upravitelj podneskom od 15. rujna 2017. obavijestio sud da bi od strane navedenog stečajnog i razlučnog vjerovnika ishodio novi elaborat o procjeni vrijednosti predmetne nekretnine od 1. listopada 2016. prema kojem da je tržišna vrijednost iste procijenjena u iznosu od 73.51 EUR po m<sup>2</sup>, tako da je prvostupanjski sud nakon pravomoćni rješenja o prodaji, zaključkom od 18. rujna 2017. vrijednost predmetne nekretnine utvrdio u iznosu od 19.042.720,53 HRK za nekretninu kat. čest. 2835/3 i u iznosu od 2.773.946,13 HRK za nekretninu oznake kat. čest. 2925/2 k.o. Ugljan, sve primjenom odredbe čl. 92. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14 i 55/16) u svezi s odredbom čl. 247. SZ-a.

Nadalje, prvostupanjski sud utvrđuje kako je nakon završetka elektroničke javne dražbe, Financijska agencija dostavila izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi kako je najviši iznos valjane i jedine ponude za kupnju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika dao ponuditelj INVESTMENT GROUP d.o.o., Put Kalješine 29, 23273 Ugljan, Republika Hrvatska, OIB: 37600822577, ID ponuditelja 1432 koji je prethodno uplatio jamčevinu za sudjelovanje na predmetnim dražbama.

**Prednja utvrđenja prvostupanjskog suda su pogrešna, te je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo.**

Odredbom članka 247. stavka 1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015, 104/2017, u daljnjem tekstu: SZ) propisano je kako se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini dok je odredbom stavka 3. propisano kako će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje.

Odredbom članka 92. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, u daljnjem tekstu: OZ) propisano je kako 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.

Promatrajući citirane odredbe SZ-a jasno je kako se u stečajnom postupku primjenjuju odredbe OZ-a kojima je uređen postupak utvrđenja vrijednosti predmeta prodaje, u ovom slučaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika.

Odredbom članka 92. OZ-a sud koji određuje prodaju nekretnina u stečajnom postupku dužan je vrijednost predmeta prodaje utvrditi na temelju nalaza i mišljenja sudskog vještaka ili procjenitelja izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnine, što je prvostupanjski sud propustio učiniti.

Naime, uvidom u *Elaborat* dostavljen od strane razlučnog vjerovnika NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d. vidljivo je kako isti nije izrađen u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015, u daljnjem tekstu: ZPVN), na čije odredbe upućuje odredba

članka 92. stavka 1. OZ-a, te isti *Elaborat* ne odgovara niti metodološki niti sadržajno odredbama citiranog propisa.

Pored navedenog, prvostupanjski sud protivno citiranoj odredbi OZ-a nije omogućio ostalim razlučnim vjerovnicima, dakle ovdje žalitelju te Nediljku Čotiću, da se očituju na „*Elaborat*“ koji je dostavljen od strane NOVE KREDITNE BANKE MARIBOR d.d., čime su upravo na njihovu štetu povrijeđene odredbe OZ-a.

S druge strane, a u odnosu na uvjete za utvrđenje vrijednosti nekretnine iz odredbe članka 92. OZ-a, u obrazloženju pobijane odluke nisu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama tj. iz pobijane odluke nije vidljivo tko je ovlaštena osoba odnosno sudski vještak te kako je prvostupanjski sud utvrdio da bi navedena osoba uopće bila ovlaštena za izradu nalaza i mišljenja sukladno odredbama ZPVN-a.

S obzirom na sve navedeno predlaže se usvojiti žalbu razlučnog vjerovnika te ukinuti pobijano rješenje i postupak vratiti na ponovno odlučivanje.

POPIS TROŠKA:

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| 1. sastav žalbe    | 125.000,00 HRK |
| 2. PDV 25%         |                |
| 3. sudske pristobe |                |

Razlučni vjerovnik po pun.



odvjetnik  
**ŠIME NINČEVIĆ**  
Špire Brusište 16 | Zadar