



Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg J.F.Kennedy 11

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Maji Praljak, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom AGRAM-KAPTOL d.o.o. u stečaju, OIB: 97488511912, Zagreb, Nova Ves 10, dana 22. veljače 2024.,

z a k l j u č i o j e

Poziva se Zdravko Krznar iz Zagreba, Sveti duh 123, OIB: 50405381305, stečajni upravitelj dužnika AGRAM-KAPTOL d.o.o. u stečaju, OIB: 97488511912, Zagreb, Nova Ves 10, u roku od 8 dana od dana zaprimanja ovog zaključka navesti i argumentirati razloge zbog kojih predlaže da sud vrijednost nekretnina stečajnog dužnika utvrdi na temelju procjemenog elaborata od 2. kolovoza 2017. godine.

Obrazloženje

1. Rješenjem od 20. veljače 2024. na prijedlog stečajnog upravitelja određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika upisanih kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru, zk. ul. broj 1980, k.o. 300837 Pašman, k.č.br. 328/2, dvor i stambena zgrada, ukupne površine 1240 m², i to 3. suvlasnički dio i 4. suvlasnički dio; te nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Zadru, zemljišnoknjižni odjel Biograd na moru, zk.ul. broj 1724, k.o. 300837 Pašman, k.č.br. 328/1, dvor i stambena zgrada, ukupne površine 1267 m², i to: 5. suvlasnički dio, 6. suvlasnički dio, 7. suvlasnički dio: 650/10000 etažno vlasništvo (E-6), stan 6 lociran na 1. katu građevine, korisne površine, 8. suvlasnički dio i 9. suvlasnički dio (dalje: predmetne nekretnine).
2. Stečajni upravitelj je predložio da sud po donošenju rješenja o prodaji donese i zaključke o prodaji, te da pritom kao utvrđenu vrijednost svake nekretnine utvrdi onu sadržanu u procjemenom elaboratu od 2. kolovoza 2017., koji je sačinio Dražen Knežević, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina.

3. Dužnost je stečajnog upravitelja kao dužnikovog zastupnika po zakonu (između ostalog i) unovčiti, odnosno naplatiti s pažnjom dobrog gospodara stvari i prava dužnika koja ulaze u stečajnu masu (čl. 89. st. 1. t. 9. Stečajnog zakona - „Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ). Sud (između ostalog) nadzire i rad stečajnog upravitelja (čl. 90. st. 1. SZ-a), te odlučuje o svim drugim pitanjima stečajnoga postupka (čl. 76. st. 1. toč 9. SZ-a).
4. Iako je u postupku održano ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnina, sud je ovlašten i dužan primjenom odredbe čl. 11. st. 3. SZ-a po službenoj dužnosti utvrditi sve činjenice koje su važne za stečajni postupak i radi toga može izvoditi sve potrebne dokaze. Vrijednost nekretnine svakako jest činjenica važna za stečajni postupak, jer predmetne nekretnine čine stečajnu masu stečajnog dužnika, a cilj stečajnog postupka jest skupno namirenje vjerovnika stečajnoga dužnika, unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima (čl. 2. SZ-a). Prema tome, upravo o vrijednosti za koju će nekretnine biti unovčene ovisi i u kojoj će mjeri vjerovnici stečajnog dužnika biti namireni.
5. S obzirom na protek vremena od povrh šest godina (gotovo sedam godina), kao i s obzirom na notoran odnosno općepoznat poremećaj cijena na cjelokupnom tržištu roba i usluga, a time i znatan porast vrijednost nekretnina na tržištu nekretnina na teritoriju Republike Hrvatske (pa i šire unutar EU), sve izazvano pandemijom virusa COVID-19, ratom u Ukrajini i drugim čimbenicima, nije jasno na temelju čega je stečajni upravitelj, dužnost kojega je s pažnjom dobrog gospodara unovčiti imovinu dužnika (čl. 89. st. 1. t. 9. SZ-a), zaključio da je procjena vrijednosti iz 2017. godine i dalje relevantna na tržištu nekretnina.
6. S obzirom na to da sud ne može sa sigurnošću utvrditi je li procjena tržišne vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika sukladna današnjim cijenama tržišta nekretnina, primjenom odredbe čl. 90. st. 1. u vezi s čl. 11. st. 3. SZ-a, odlučeno je kao u izreci zaključka.

Zagreb, 22. veljače 2024.

Sutkinja:
Maja Praljak

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 19. st. 7. Stečajnog zakona)

DNA

- stečajni upravitelj e- komunikacijom
- E oglasna ploča suda

Broj zapisa: **9-30863-ddc10**

Kontrolni broj: **06038-5b2fc-20b55**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MAJA PRALJAK, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.