



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Posl. br. 15 St-90/2023-37

## U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

### R J E Š E N J E

Trgovački sud u Rijeci, OIB 88785964957, po sutkinji Danieli Korlević odlučujući o prijedlogu predlagatelja razlučnog vjerovnika N BANKA d.d. Dunajska cesta 128A, Ljubljana, Slovenija, OIB 73433895209, kojeg zastupa opunomoćenik Damir Pokupec, odvjetnik iz Zagreba, Frankopanska 2a, za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ustanovom Dom za starije i nemoćne osobe VITANOVA, Viškovo, Marinići 21c, OIB: 51558502355, dana 22. svibnja 2023. godine

r i j e š i o j e

Odbacuje se prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ustanovom Dom za starije i nemoćne osobe VITANOVA, Viškovo, Marinići 21c, OIB: 51558502355, kao nedopušten.

### Obrazloženje

1. Predlagatelj je 26. kolovoza 2022. godine podnio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Dom za starije i nemoćne osobe VITANOVA, Viškovo, Marinići 21c (dalje: dužnik).

U prijedlogu je naveo da ima tražbinu prema dužniku u iznosu od 4.832.758,74 EUR što preračunato u kune na dan podnošenja prijedloga prema srednjem tečaju HNB-a iznosi 36.294.018,14 kn, koja se temelji na Ugovoru o kreditu broj 240-51-506994 od 4. ožujka 2013. godine, Aneksu 1 navedenom Ugovoru od 18. ožujka 2016. godine koji su osigurani Sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine solemniziranog kod javnog bilježnika pod brojem OV-2326/13 od 22. ožujka 2013. godine.

Dalje navodi da kod dužnika postoji stečajni razlog prezaduženost. Naime, prema dostavljenoj dokumentaciji, obveze dužnika prema predlagatelju iznose 36.294.018,14 kn koje premašuju imovinu dužnika, odnosno postojeća imovina dužnika je višestruko manja od njegovih obveza.

Predlagatelj u prijedlogu navodi kako se ne bi u cijelosti mogao naplatiti ovrhom na nekretninama na kojima ima založno pravo.

Prema podacima o poslovanju dužnika vidljivo je da dužnik posluje sa gubitkom ili minimalnom dobiti koja ne pokazuje da će dužnik s nastavkom poslovanja uspjeti redovno podmirivati svoje obveze.

2. Podneskom od 21. rujna 2022. godine dužnik se protivi prijedlogu za otvaranje stečajnog postupka. Navodi da su podaci izneseni u prijedlogu neosnovani u cijelosti. Dužnik smatra da ima daleko veću imovinu od potraživanja vjerovnika i da ne postoji stečajni razlog prezaduženost. Vrijednost nekretnine na kojoj vjerovnik ima osigurano založno pravo na dan 29. kolovoza 2018. godine procijenjeno je na iznos od 4.990.249,00 EUR, a koja vrijednost zbog stanja na tržištu nekretnina po mišljenju dužnika premašuje vrijednost od 6.000.000,00 EUR. Smatra da vjerovnik nije ovlašten za podnošenje prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, da njegova tražbina nije dospjela jer nije otkazan Ugovor o kreditu.

3. Predlagatelj je uz prijedlog priložio procjenu vrijednosti nekretnine na kojoj ima razlučno pravo. Prema procjeni vrijednosti od 1. srpnja 2022. godine koju je sačinilo trgovačko društvo REAM d.o.o. Zagreb, Miramarska cesta 24/6, vrijednost nekretnina procijenjena je na iznos od 2.186.900,00 EUR/16.477.198,00 kn iz čega jasno proizlazi da se predlagatelj ne bi mogao potpuno namiriti iz vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku. Predlagatelj osporava procjenu vrijednosti nekretnine koju je priložio dužnik kao netočnu, a tvrdnje dužnika da vrijednost nekretnine sada premašuje 6.000.000,00 EUR smatra paušalnim i ničim potkrijepljenim. Također navodi da je njegova tražbina dospjela jer je Ugovor o kreditu otkazan o čemu predlagatelj dostavlja dokaze u spis.

4. Sud u ovom postupku prije svega ispituje jesu li ispunjene procesne pretpostavke odnosno je li predlagatelj ovlašten podnijeti prijedlog za otvaranje stečajnog postupka u smislu čl. 109. st. 3. SZ-a.

Naime, predlagatelj je razlučni vjerovnik kojem je dužnik osobno odgovoran i koji je svoju tražbinu prema dužniku s osnove Ugovora o kreditu broj 240-51-506994 od 4. ožujka 2013. godine i Aneksi 1 tom Ugovoru od 18. ožujka 2016. godine u ukupnom iznosu od 36.294.018,14 kn osigurao založnim pravima na nekretninama dužnika upisanim u z.k.ul. 1838 i z.k.ul. 1615 k.o. Blažići. Tražbina predlagatelja je dospjela budući je Ugovor o kreditu otkazan, a tražbine u cijelosti dospjele na naplatu, o čemu je predlagatelj u spis dostavio dokaze N BANKE d.d. od 13. travnja 2022. godine (stranica 183 – 190 spisa).

5. Sud je temeljem ovlasti iz čl. 11. st. 3. SZ-a na okolnost mogućnosti namirenja predlagatelja iz imovine osigurane razlučnim pravima odredio reviziju tržišne procjene vrijednosti nekretnina od 29. kolovoza 2018. godine, upisanih u zemljišnim knjigama, označenih kao k.č.br. 181/14 kuća i dvorište, površine 4031 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul. 1615 k.o. 999906 Blažići i k.č.br. 181/12 put, površine 46 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul. 1838 k.o. 999906 Blažići, po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke Nevenu Čačić, Škrlevo, Škrlevo 42.

6. Prema procjembenom elaboratu ovlaštenog sudskog vještaka od 28. studenog 2022. godine, sveukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 41.800.000,00 kn odnosno 5.547.813,39 EUR.

7. U odnosu na procjenu vrijednosti nekretnina trgovačkog društva REAM d.o.o. Zagreb, ovlašteni sudski vještak je po nalogu suda, a uvidom u istu ustvrdio da priložena procjena vrijednosti nije procjembeni elaborat u skladu sa zakonskom regulativom. Osim toga, trgovačko društvo koje je sačinilo procjenu nije ovlašteno za izradu procjembenih elaborata. Primijenjene metode procjene nisu u skladu sa

pozitivnom zakonskom regulativom u trenutku izrade mišljenja, a posebno nisu u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15) te Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine broj 114/15 i 122/15). Predmetna nekretnina u procjeni obrađena je poredbenom metodom iako zakon jasno i nedvojbeno navodi da je u slučaju objekata poslovne namjene isključivo mjerodavna procjena nekretnine prihodovnom metodom.

Procjena vrijednosti nekretnine koju je predlagatelj dostavio sadrži mišljenje procjenitelja bazirano na poredbenoj metodi kojima se predmetna nekretnina uspoređuje sa Domom za starije osobe u Malinskoj, objektom koji bi mogao biti dom te objektom koji je stara zgrada te bi uz ulaganja mogao postati dom.

Ovlašteni sudski vještak navodi da apsolutno izvan okvira Zakona i Pravilnika procjenitelj samoinicijativno određuje postotke za umanjene vrijednosti nekretnina koji su apsolutno zabranjeni za korištenje, a koriste se podaci objavljeni na web glasniku (njuškalo.hr), a što je zakonom zabranjeno. Ovlašteni sudski vještak Neven Čačić zaključio je da je dostavljena procjena izrađena paušalno, nestručno i površno, bez uporišta u pozitivnim zakonskim odredbama.

8. Slijedom naprijed navedenog, sud je rješenjem poslovni broj St-391/2023-18 od 9. prosinca 2022. godine odbacio prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom kao nedopušten temeljem čl. 109. st. 3. SZ-a.

Protiv tog rješenja žalbu je podnio predlagatelj.

Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-10/23-2 od 1. veljače 2023. godine ukinuto je rješenje ovog suda od 9. prosinca 2022. godine i predmet vraćen sudu na ponovan postupak.

9. U nastavku postupka, sud je predlagatelju dostavio procjembeni elaborat nekretnine ovlaštenog sudskog vještaka Nevena Čačić. U odnosu na procjembeni elaborat, predlagatelj je naveo da nije suglasan sa procjenom vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka Nevena Čačić. Smatra da je vrijednost nekretnine nerealno visoko postavljena. Predlagatelj je u spis dostavio ovjereni prijevod procjene vrijednosti predmetne nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku mag. Borutu Barlič koji predmetnu nekretninu procjenjuje na vrijednost od 2.186.900,00 EUR, kao i trgovačko društvo REAM d.o.o. Zagreb, Miramarska cesta 24/6.

10. Predlagatelj je zatražio dodatno pojašnjenje ovlaštenog sudskog vještaka Nevena Čačić u odnosu na čl. 46. st. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, a posebno pojašnjenje iz čega proizlazi značajna razlika u procjeni vrijednosti nekretnine između predmetne procjene i procjene vještaka Boruta Barlič te zbog čega je i zašto nekretnina klasificirana kao nekretnina iz čl. 46. st. 1. t. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

11. Prema navodima predlagatelja, ovlašteni sudski vještak Neven Čačić je u procjembenom elaboratu zasebno vrednovao vrijednost zemljišta odnosno k.č.br. 2259/7 k.o. Blažići površine 4031 m<sup>2</sup> kao da se radi o zasebnoj čestici, a ne zemljištu na kojem je izgrađen dom za starije i zemljištu koje je u funkciji samog objekta.

Vrijednost predmetnog zemljišta procijenjena je u iznosu od 2.410.000 kn, što predlagatelj smatra neispravnim. Smatra da se vrijednost zemljišta ne može zasebno promatrati već je vrijednost zemljišta nužno iskazana u vrijednosti zgrade koja je izgrađena na predmetnoj čestici i čijoj funkciji služi. Zasebno vrednovanje zemljišta

po mišljenju predlagatelja nije ispravno i smatra da ga je potrebno isključiti iz procjene.

12. Na istaknute primjedbe predlagatelja, ovlašteni sudski vještak Neven Čačić naveo je da priložena procjena vrijednosti nekretnine od vještaka Boruta Barlič nije u skladu sa zakonskim okvirima Republike Hrvatske kojima se regulira područje procjene vrijednosti nekretnina. Pri izradi procjene, slovenski procjenitelj je u potpunosti koristio slovenski zakonski okvir i niti u jednom dijelu procjene nije koristio zakonske odredbe Republike Hrvatske kojim se regulira područje procjene vrijednosti nekretnina. Osim toga predmetnu nekretninu čine objekti s pripadajućim zemljištem i zajedno čine jedinstvenu cjelinu. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1615 k.o. Blažići jasno stoji upis "kuća i dvorište" površine 4031 m<sup>2</sup>. Stoga bi isključivanje zemljišta iz procjene kako to navodi predlagatelj, po mišljenju vještaka bilo u suprotnosti sa zakonskom regulativom. Vještak navodi da se zemljište ne bi procjenjivalo u slučaju kada bi postojalo pravo građenja na zemljištu nekog drugog vlasnika ili neke druge posebne okolnosti, što u ovom predmetu nije slučaj. Procjenitelj Borut Barlič u svojoj procjeni koristi formule slovenske metodologije za izračun koje nisu u skladu s hrvatskim propisima i koristi sve ulazne podatke i poredbe sa slovenskim tržištem nekretnina.

13. Ovlašteni sudski vještak Neven Čačić zaključio je da procjena vrijednosti nekretnine po procjenitelju Borutu Barlič nije izrađena u skladu s hrvatskim propisima kojima se regulira procjena tržišne vrijednosti nekretnina, a osim toga sadrži "scenarij" koji ne predstavlja čistu tržišnu vrijednost nekretnine. Osim toga, slovenski procjenitelj koristi podatke Prostornog plana uređenja Općine Viškovo umjesto Detaljnog plana uređenja zone doma za starije i nemoćne osobe. U procjeni procjenitelj nije procijenio zemljište koje je sastavni dio nekretnine, već samo objekt.

14. Slijedom naprijed navedenog, a nakon detaljnog očitovanja ovlaštenog sudskog vještaka, sud je mišljenja da predlagatelj svoju tražbinu prema dužniku osiguranu razlučnim pravima na nekretninama dužnika u iznosu od 4.817.044,02 EUR/36.294.018,14 kn može u potpunosti namiriti u ovršnom postupku iz vrijednosti nekretnina čija je vrijednost procijenjena na iznos od 5.547.813,39 EUR/41.800.000,00 kn.

Valjalo je stoga, temeljem čl. 109. st. 3. SZ-a prijedlog predlagatelja odbaciti kao nedopušten i riješiti kao u izreci.

U Rijeci, 22. svibnja 2023. godine

Sutkinja  
Daniela Korlević

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se izjavljuje u dva primjerka u roku od osam dana od dostave prvostupanjskog rješenja. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **9-30859-215da**

Kontrolni broj: **042a3-765e8-16007**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DANIELA KORLEVIĆ, 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.