

Trgovački sud u Varaždinu

Stečajna stvar.

Na broj: **St-454/2021**

Stečajni dužnik: **INDUSTROGRADNJA d.d. u stečaju** iz Varaždina, A. Šenoe 4-6,
OIB: 03714155365

Podnesak stečajne upraviteljice

I/ Dana 22. rujna 2025. g. zaprimljeno je rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj PŽ-2803/2025-2 od 22. srpnja 2025. g. te se u odnosu na isto daje sljedeće očitovanje.

II/ Prvenstveno se ističe da je drugostupanjski sud žalbu stečajnog vjerovnika trebao odbaciti budući isti nema pravnog interesa za njezino podnošenje. U privitku se dostavlja rješenje VTSRH broj PŽ-1405/2025-2 od 15. travnja 2025. g., sačinjenog po istom sucu izvjestitelju kao i u ovosudnom ukidbenom rješenju, u kojemu se žalba stečajnog vjerovnika odbacuje kao nedopuštena u sljedeće obrazloženje:

"8. U odnosu na žalbu stečajnog vjerovnika JUPITER BETA j.d.o.o.: Odlučna u ovoj pravnoj stvari je odredba čl. 125. st. 5. Ovršnog zakona koja propisuje da protiv rješenja o namirenju pravo na žalbu imaju stranke i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovnine.

9. Pobijanim rješenjem određeno je namirenje stečajnog dužnika (za troškove stečajnog postupka koji terete nekretninu) i samo djelomično namirenje dvaju razlučnih vjerovnika.

10. Žalitelj nesporno nije bio stranka u postupku prodaje nekretnine dražbom (odnosno ovrhovoditelj ili ovršenik u smislu čl. 2. t. 6. Ovršnog zakona). Žalitelj nije niti stečajni dužnik kojeg zastupa stečajni upravitelj niti razlučni vjerovnik tako da se ne radi o osobi koja bi polagala pravo na namirenje iz kupovnine. Žalitelj se kao stečajni vjerovnik namiruje od stečajnog dužnika iz stečajne mase, pa iako ima interesa da se stečajna masa poveća, nije aktivno legitimiran u ovoj stvari zastupati stečajnu masu, a time niti podnositi ovu žalbu."

Drugostupanjski sud je žalbu stečajnog vjerovnika trebao odbaciti, a ne po njoj meritorno odlučiti, usvojiti ju i prolongirati razlučnom vjerovniku i stečajnom dužniku namirenje iz postignute kupovnine.

III/ Razlika iznosa od 115,15 eur na koju se poziva u ukidbenom rješenju pojašnjena je u podnesku od 12. prosinca 2024. g., kojeg žalitelj niti drugostupanjski sud nisu uočili prilikom ocjene rješenja o namirenju od 20. ožujka 2025. g., a u kojemu je navedeno da je nakon podnošenja prijedloga za diobu kupovnine dana 20. studenog 2024. g. plaćen još jedan iznos na ime pričuve unovčene nekretnine u visini od 115,15 eur koji u cijelosti tereti unovčenu nekretninu i za koji je povećan ukupni iznos prijedloga diobe kupovnine. Omaškom je u zbroju u podnesku od 12. prosinca 2025. g. naveden iznos od 7116,02 eur, umjesto ispravnog iznosa od 7.111,61 eur.

IV/ U odnosu na navode drugostupanjskog suda da se uvažavaju žalbeni navodi žalitelja o tome da se obračun diobe kupovnine vrši prema unovčenoj, a ne procijenjenoj vrijednosti nekretnine ističe se sljedeće. Obračun unovčenja imovine dužnika prema unovčenoj vrijednosti smisleno je vršiti kada je

unovčena cjelokupna imovina dužnika u kojem slučaju svaki dio imovine ima svoju unovčenu vrijednost kao mjerodavnu. U slučaju kada nije unovčena sva imovina dužnika, te za neki dio imovine postoji unovčena, a za drugi dio samo procijenjena vrijednost, nepravilno je uzeti za mjerodavnu unovčenu vrijednost jedne nekretnine te procijenjenu druge još neunovčene nekretnine, jer se time vrši usporedba različitih podataka i stvara nepravedna neravnoteža ili na štetu razlučnog vjerovnika ili na štetu stečajnog dužnika, te obračun prema procijenjenoj vrijednosti čini pravedniji način raspodjele sredstava jer u trenutku sačinjavanja prijedloga diobe svaki dio imovine tu vrijednost posjeduje. Tome u prilog se dostavlja rješenje Trgovačkog suda u Splitu broj S-156/2012-780 od 2. rujna 2025. g. u kojemu je kao osnovica za obračun kupovnine uzeta u obzir procijenjena vrijednost imovine.

U slučaju da prvostupanjski sud prihvati stav drugostupanjskog suda o izračunu diobe kupovnine prema unovčenoj vrijednosti u nastavku se daje tablični prikaz vrijednost prema tom kriteriju.

Unovčena nekretnina prema vrijednosti stečajne mase postignute unovčenjem u trenutku pravomoćnog rješenja o dosudi iste nekretnine čini 10,649451% ukupno unovčene stečajne mase te ju terete opći troškovi unovčenja u ovom postotku:

RBR	Zemljišnoknjižna oznaka nekretnine	Opis nekretnine	Procijenjena/ugovorena vrijednost	Vrijednost postignuta unovčenjem	Udio u stečajnoj masi prema unovčenoj vrijednosti
1	kčbr. 6650/1, k.o. Trešnjevka	poslovni prostor broj 49, prizemlje + galerija, 20,90 m ² , Horvaćanska cesta 31a	50,000.00 €	30,100.00 €	17.808248%
2	kčbr. 6650/1, k.o. Trešnjevka	poslovni prostor broj 114, prizemlje 102,11 m ² , Selska cesta 217	174,431.81 €	28,047.80 €	16.594093%
3	kčbr. 6650/1, k.o. Trešnjevka	parkirališno mjesto broj 31, podrum, 12,00 m ² , Selska cesta 217	10,000.00 €		
5	suvlasnički dio 223/10000 - E-139, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	poslovni prostor na prvom katu zgrade oznake broj 29, ukupne korisne površine 259,70 m ² , u elaboratu neobojano	628,000.00 €		
4	suvlasnički dio 43/10000 - E-87, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	poslovni prostor-skladište u prizemlju zgrade oznake broj 7, ukupne korisne površine 49,80 m ² , u elaboratu neobojano	23,000.00 €	17,100.00 €	10.116978%
6	suvlasnički dio 29/10000 - E-140, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	skladište na prvom katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m ² , u elaboratu neobojano	35,000.00 €	18,000.00 €	10.649451%
7	suvlasnički dio 50/6605 - E-25, zk.ul. 15233, kčbr. 15233, ko. Pula	25. Suvlasnički dio: 50/6605 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio PP 3/PO, poslovni prostor u podrumu površine 100,00 m ²	71,700.00 €	75,775.00 €	44.831230%
UKUPNO			992,131.81 €	169,022.80 €	100.000000%

Za troškove koji terete nekretnine dužnika upisane u k.o. Zadar omjer prema unovčenoj vrijednosti za pravomoćno unovčene nekretnine i procijenjenoj vrijednosti za nekretnine koje nisu pravomoćno unovčene u vrijeme sačinjavanja obračuna postotak je sljedeći:

RBR	Zemljišnoknjižna oznaka nekretnine	Opis nekretnine	Procijenjena/unovčena vrijednost	Udio u ukupnoj vrijednosti
1	suvlasnički dio 223/10000 - E-139, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	poslovni prostor na prvom katu zgrade oznake broj 29, ukupne korisne površine 259,70 m ² , u elaboratu neobojano	628,000.00 € (procijenjena vrijednost)	94.71%
2	suvlasnički dio 43/10000 - E-87, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	poslovni prostor-skladište u prizemlju zgrade oznake broj 7, ukupne korisne površine 49,80 m ² , u elaboratu neobojano	17,100.00 € (unovčena vrijednost)	2.58%
3	suvlasnički dio 29/10000 - E-140, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	skladište na prvom katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m ² , u elaboratu neobojano	18,000.00 € (unovčena vrijednost)	2.71%
UKUPNO			663,100.00 €	100.00%

Nekretnina pod rbr 1. u vrijeme sačinjavanja prethodnog obračuna nije bila unovčena, a u vrijeme održavanja ročišta radi diobe kupovnine za nekretninu za koju se sačinjava ovaj obračun nije bilo pravomoćno rješenje o dosudi nekretnine dužnika navedene u prethodnoj tablici pod rbr 1 niti je kupac uplatio razliku kupovnine, stoga se u tom trenutku nije moglo smatrati da je ista nekretnina

pravomoćno unovčena budući je i dalje moglo doći do promjene u postupku prodaje, do odustanka kupca od uplate razlike kupovnine i ponavljanja elektroničke javne dražbe, stoga je kao mjerodavna uzeta u obzir procijenjena vrijednost ove nekretnine.

Za troškove koji terete nekretnine dužnika upisane u k.o. Zadar i to samo E-87 i E-140 omjer prema unovčenoj vrijednosti za pravomoćno unovčene nekretnine je sljedeći:

Rbr	Zemljišnoknjižna oznaka nekretnine	Opis nekretnine	Vrijednost postignuta unovčenjem	Udio u ukupnoj vrijednosti
1	suvlasnički dio 43/10000 - E-87, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	poslovni prostor-skladište u prizemlju zgrade oznake broj 7, ukupne korisne površine 49,80 m2, u elaboratu neobojano	17,100.00 €	48.72%
2	suvlasnički dio 29/10000 - E-140, zk.ul. 13234, kčbr. 4924/2, k.o. Zadar	skladište na prvom katu zgrade oznake broj 12-a), ukupne korisne površine 34,17 m2, u elaboratu neobojano	18,000.00 €	51.28%
UKUPNO			35,100.00 €	100.00%

U nastavku se daje prikaz obračuna troškova unovčena s izmijenjenim postotkom udjela unovčene nekretnine u troškovima unovčenja:

Rbr	Opis	Opći trošak	Trošak unovčene nekretnine	Udio nekretnine u trošku	Ukupno
1	Trgovački sud u Varaždinu - sudska pristojba radi izdavanja isprava - plan podjele dužnika i Isto d.d. u stečaju	27.21 €		10.6495%	2.90 €
2	Javni bilježnik Branko Jakić - naknada za deponiranje potpisa	31.85 €		10.6495%	3.39 €
3	Sudske pristojbe za upis prava vlasništva dužnika na unovčenoj nekretnini		33.18 €	51.2821%	33.69 €
4	Javni bilježnik Stjepan Trstenjak - naknada za ovjeru potpisa na tabulamoj izjavi Isto d.d. u stečaju radi prijenosa prava vlasništva na unovčenoj nekretnini		6.31 €	2.7145%	0.17 €
5	Naknada banke	353.36 €		10.6495%	37.63 €
6	Trgovinski centar Zadar - pričuva		3,271.40 €	100.0000%	3,271.40 €
7	Nagrada i naknada članovima odbora vjerovnika	788.72 €		10.6495%	83.99 €
8	Građevinar d.o.o. - procjena vrijednosti nekretnine		625.00 €	51.2821%	377.13 €
9	Porez na dodanu vrijednost	1,631.35 €		10.6495%	173.73 €
10	Knjigovodstvo Werkmann d.o.o.	2,511.25 €		10.6495%	267.43 €
11	Financijska agencija		185.80 €	100.0000%	185.80 €
12	Nagrada stečajnoj upraviteljici prema vrijednosti unovčene nekretnine		2,892.71 €	100.0000%	2,892.71 €
13	Putni trošak stečajne upraviteljice	4,910.45 €		10.6495%	522.94 €
14	Biljezi radi žalbe na rješenja Grada Zagreba	13.27 €		10.6495%	1.41 €
15	Trošak izrade pečata	19.91 €		10.6495%	2.12 €
16	Trošak poštarine	37.61 €		10.6495%	4.00 €
UKUPNO		10,324.98 €	7,014.39 €		7,860.45 €

Temeljem iznesenog iz ukupnog iznosa kupovnine postignute unovčenjem nekretnine upisanu u zk.ul. 13234 k.o. Zadar, čkbr. 4924/2, 140. Suvlasnički dio: 29/10000 Etažno vlasništvo (E-140), u visini od 18.000,00 eur namirivali bi se:

- troškovi unovčenja u iznosu od 7.860,45 eur
- razlučni vjerovnici Ivan Bilić u iznosu od 3.180,00 eur i Marko Bilić u iznosu od 3.180,00 eur, odnosno oba vjerovnika ukupno 6.360,00 eur
- preostali iznos od 3.779,55 eur se rezervira do pravomoćnog okončanja postupka pod brojem Z-12858/2024 kod Općinskog suda u Zadru i Ovr-1892/2014 kod Općinskog suda u Zadru.

Prilog: - kao u tekstu.

U Osijeku, 22. rujna 2025. g.

Ivana Kalkan, stečajna upraviteljica