



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

87. St-1395/2017

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Marija Bakula Vugrinec, u stečajnom postupku nad dužnikom S. i M. ZELINA d.o.o. u stečaju, OIB 31483727823, Sesvete, Varaždinska 10A, 5. studenoga 2021.

riješio je

I. Nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, i to u zk. ul. br. 2187, k.o. Poljanica Bistrička, k.č. br. 6176/1, u naravi silos i industrijsko dvorište kolosjek površine 1462 čhv, k.č.br. 6176/2 u naravi zgrada kolosjek površine 352 čhv, i k.č.br. 6176/3 u naravi zgrada kolosjek površine 352 čhv, dosuđuju se kupcu:

B2 KAPITAL d.o.o. OIB 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41.

II. Kupac nekretnine B2 KAPITAL d.o.o. OIB 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, koji je ujedno osoba koja se namiruje iz kupovnine oslobađa se polaganja kupovnine, jer je ponuđena cijena manja od njegove dospelje tražbine.

III. Utvrđuje se da je radi unovčenja predmeta razlučnog prava nastao trošak u iznosu od 59.706,27 kn, koji će se podmiriti iz jamčevine uplaćene u iznosu od 199.696,77 kn, a razlika od 139.990,50 kn vratit će se kupcu B2 KAPITAL d.o.o. OIB 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, nakon pravomoćnosti ovog rješenja.

IV. Određuje se upis prava vlasništva za korist kupca na dosuđenoj nekretnini, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što iz iznosa jamčevine kupca bude položen iznos troškova postupka iz točke III. izreke.

V. Određuje se brisanje prava i tereta koji prestaju prodajom i to u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, i to u zk. ul. br. 2187, k.o. Poljanica Bistrička, k.č. br. 6176/1, u naravi silos i industrijsko dvorište kolosjek površine 1462 čhv, k.č.br. 6176/2 u naravi

zgrada kolosjek površine 352 čhv, i k.č.br. 6176/3 u naravi zgrada kolosjek površine 352 čhv:

- 1.2. Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-6540/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-1395/2017 OD 30.05.2019
- 1.1. Primljeno: 30.srpnja 2007. br. Z-1543 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 799/07-1 od 24. srpnja 2007. god. solemniziranom po javnom bilježniku, uknjižuje se pravo zalog na teret nekretnina u A, radi osiguranja povrata novčane tražbine u iznosu od četrstotridesettisuća eura, u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke, s rokom otplate najkasnije do 31.07.2019 god., uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i eventualne troškove naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB
- 2.3. Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-7411/2018 Prvenstveni red upisa: Z-1805/2013 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, ANEKS 1 UGOVORA O PRIJENOSU 28.06.2018, Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1805/13 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 24. rujna 2013. solemniziranog po javnom bilježniku Branki Rački iz Svetog Ivana Zeline, pod br. OV-6486/2013 dana 09. listopada 2013.g. uknjižuje se pravo zalog zajedničke hipoteke radi osiguranja iznosa od =270.423,92 EUR (dvjestosedamdesettisućačetristodvadesettieura i 92/100 eura) uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: : B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB
- 2.4. Zaprimljeno 09.07.2018.g. pod brojem Z-7411/2018 ZABILJEŽBA, zabilježuje se da su sporedne hipoteke upisane u z.k.ul. br. 3630, 3595, 3594, 1544 k.o. Psarjevo (Općinski sud u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Svet Ivan Zelina), z.k.ul.br. 4751, 4752, 4753, 4754, 4755, 4756 k.o. Donji Vidovec (Općinski sud u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog)
- 3.1. Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-576/14 GLAVNI ULOŽAK Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24. ožujka 2014. g., javnobilježnički solemniziranog kod javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-4424/14 uknjižuje se pravo zalog simultane (zajedničke hipoteke) na teret nekretnina u A radi osiguranja novčanog potraživanja temeljem Ugovora o dugoročnoj poslovnoj suradnji od 02. rujna 2009. g. i njemu pripadajućih aneksa I. do V. u iznosu od 4.189.576,99 kn (četirijunastoosamdesetdevettisućapetstosedamdesetšestkunai devedesetdevet lipa), uvećanom za ugovorenu godišnju kamatnu stopu od 3% i Utanačenja potraživanja Valalte d.o.o. prema S. i M. Zelini d.o.o. na dan 05.03.2014. g. sklopljen 05. ožujka 2014. g. za korist: VALALTA D.O.O., OIB: 94300736117, ROVINJ, CESTA ZA VALALTU-LIM 7

- 3.2. zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul.br. 3630, 1544 i 3594 k.o. Psarjevo (Općinski sud u Sesvetama, zemljišno knjižni odjel Sveti Ivan Zelina) te zk.ul.br. 4752,4753 4754,4755, 4756 k.o. Donji Vidovec (Općinski sud u Čakovcu, zemljišno knjižni odjel Prelog)

sve nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što bude položen iznos troškova postupka iz točke III. izreke.

VI. Nalaže se Općinskom sudu u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, upisati pravo vlasništva za korist kupca iz točke I. izreke ovog rješenja te brisanje prava i tereta na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi i potvrde ovog suda da je kupac oslobođen plaćanja kupovine.

VII. Nekretnina iz točke I. izreke ovog rješenja predat će se kupcu zaključkom o predaji nakon što ovo rješenje postane pravomoćno i nakon što bude položen iznos troškova postupka iz točke III. izreke.

VIII. Ovo će se rješenje objaviti na mrežnoj stranici eOglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu i na mrežnim stranicama Financijske agencije te se smatra da je isto dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen i zaključak o prodaji, istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči.

IX. Nalaže se Općinskom sudu u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, u zemljišnim knjigama zabilježiti dosudu nekretnine navedene u točki I. izreke ovog rješenja.

Obrazloženje

1. U ovom stečajnom postupku, stečajnu masu sačinjava imovina navedena u točki I. izreke ovog rješenja. Na predmetnoj nekretnini postoji upisano razlučno pravo za korist B2 Kapital d.o.o. i Valalta d.o.o.

2. Pravomoćnim rješenjem od 22. siječnja 2020., sud je na temelju odredbe čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) odredio prodaju nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona. Zaključkom o prodaji od 6. listopada 2020. određeni su predmet prodaje te uvjeti i način prodaje (čl. 95. Ovršnog zakona). Prema čl. 95.a Ovršnog zakona ("Narodne novine" br. 112/12, 25/13, 93/14, 73/17 i 131/20, dalje: OZ) prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

3. Prema izvješću Financijske agencije na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 31912) najvišu ponudu u iznosu od 639.241,93 kn dao je prvoupisani razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o. Iz navedenog izvješća proizlazi kako je treća elektronička javna dražba započela 19. svibnja 2021. u 15:00:00 sati, a završila je 12. kolovoza 2021. u 08:59:59, s time da je nadmetanje započelo 28. srpnja 2021. u 00:00:00 sati, a završilo je 12. kolovoza 2021. u

08:59:59, uz završetak produljenog nadmetanja 12. kolovoza 2021. u 09:36:42 te su za tu dražbu uplaćene dvije jamčevine uplatitelja Joze Zeke i B2 Kapital d.o.o. Nadalje, prema tom izvješću najvišu valjanu ponudu dao je B2 Kapital d.o.o., u iznosu od 639.241,93 kn.

4. Iz spisa proizlazi da je:

- podneskom od 17. svibnja 2021. (list 634-637 spisa) prvoupisani razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o. obavijestio sud o uplaćenju jamčevine za predmetnu nekretninu

- podneskom od 6. kolovoza 2021. (list 660-662 spisa) prvoupisani razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o. je stavio zahtjev za oslobođenje od polaganja kupovnine za predmetnu nekretninu na trećoj elektroničkoj dražbi te je naveo da je spreman platiti onaj iznos kupovnine koji odgovara iznosu troškova postupka koji imaju pravo prvenstva naplate prema čl. 254. SZ-a

- podneskom od 11. kolovoza 2021. (list 670 spisa) prvoupisani razlučni vjerovnik B2 Kapital d.o.o. je dostavio dokaz o uplaćenim jamčevinama za druge elektroničke javne dražbe (iznosi od 199.696,77 kn i 65.544,29 kn), koje su preknjižene za sudjelovanje na trećim elektroničkim javnim dražbama te je predložio da se iz uplaćenih jamčevina podmire troškovi postupka, a da ga se pozove na plaćanje eventualne razlike.

5. Odredbom čl. 107. st. 4. OZ-a propisano je da sud može odlučiti da kupac koji je osoba koja ima pravo na namirenje iz kupovnine ne položi dio kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju, a odredbom stavka 5. istog članka propisano da o oslobađanju kupca polaganja kupovnine odlučuje sud, na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe, u rješenju o dosudi.

6. Iz zaključka o prodaji proizlazi kako je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 1.996.967,74 kn, dok tražbina prvoupisanog razlučnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o., osigurana razlučnim pravom na dan 6. kolovoza 2021. iznosi 4.381.585,72 kn i 3.352.735,27 kn. Nadalje, iz izvotka iz zemljišnih knjiga proizlazi da je u teretnom listu C uknjiženo založno pravo u iznosu od 430.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i eventualne troškove naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, kao i u iznosu od 270.423,92 EUR uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode za korist: B2 Kapital d.o.o. Slijedom navedenog, sud je na temelju odredbe čl. 247. st. 7. SZ-a riješio kao u točkama I. i II. izreke.

7. Nadalje, prema odredbi čl. 107. st. 3. OZ-a, odredbe o oslobađanju od polaganja kupovnine (čl. 107. st. 1. i 2. OZ-a) primjenjuju se i kada je kupac osoba koja se u ovršnom postupku namiruje prije svih ostalih vjerovnika koji imaju pravo na namirenje iz iste kupovine, s tim da je ona dužna položiti onaj iznos kupovine

koji odgovara iznosu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine.

8. Prema ocjeni suda kupac se u konkretnom slučaju može osloboditi od polaganja kupovnine, ali je pri tome je dužan snositi troškove u skladu s čl. 248. SZ/15 i čl. 254. noveliranog Stečajnog zakona ("Narodne novine " broj 71/15 i 104/17, dalje: SZ/17) koji se u konkretnom slučaju primjenjuje na temelju odredbe čl. 37. st. 3. Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (Narodne novine broj 104/17, dalje ZID SZ/17) budući da se u trenutku stupanja na snagu ZID SZ/17 u ovom predmetu nije bilo doneseno pravomoćno rješenje o dosudi.

9. Naime, Stečajni zakon u odredbi čl. 247. st. 1. upućuje da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini. U smislu Ovršnog zakona prodaja i namirenje su dvije različite ovršne radnje, a Stečajni zakon upućuje na odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini u vezi prodaje nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo, s druge strane u odnosu na obračun troškova i namirenje razlučnih vjerovnika Stečajni zakon specijalnom odredbom iz čl. 248. uređuje pitanje obračuna troškova i namirenja ove grupe vjerovnika. U suprotnom bi svi troškovi koji terete nekretninu na kojoj postoji razlučno pravo pali na teret stečajnih vjerovnika, a ne razlučnog vjerovnika koji se odvojeno namiruje iz predmeta razlučnog prava. Slijedom navedenog, na obračun troškova i namirenje vjerovnika u konkretnom slučaju primjenjuju se odredbe čl. 248. SZ/15 i čl. 254. SZ/17.

10. Stečajni upravitelj je u podnesku od 12. listopada 2021. izložio ispravljeni obračun troškova u skladu s čl. 254. SZ/17. U ispravljenom obračunu troškova stečajni upravitelj je naveo da:

- unovčena vrijednost predmetne dvije nekretnine prodane putem Financijske agencije iznosi 803.102,66 kn, a procijenjena vrijednost još neprodane imovine iznosi 2.252.601,67 kn, odnosno zbrojeno zajedno iznos od 3.055.704,33 kn

- nagrada stečajnom upravitelju prema iznosu od 3.055.704,33 kn bi primjenom čl. 7. Uredbe iznosila 243.999,30 kn

- predmetne nekretnine su unovčene za ukupan iznos od 803.102,66 kn, te je između njih odnos u postocima 79,60% prema 20,40% (koji je primijenjen kod obračuna troškova Financijske agencije za tri dražbe u iznosu od 2.700,00 kn budući da se radilo o skupnoj prodaji)

- trošak komunalne naknade koji tereti nekretninu u Mariji Bistrici u iznosu od 47.363,06 kn, budući da je 1. listopada 2021. dobio putem e-maila obavijest da je otvoreno dugovanje za komunalnu naknadu u iznosu od 47.363,06 kn

- u odnosu na nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, i to u zk. ul. br. 2187, k.o. Poljanica Bistrička troškovi iznose 120.571,89 kn i sastoje se od:

- 1. troška Financijske agencije za provođenje dražbi u iznosu od 2.710,44 kn (79,60% od iznosa 2.700,00 kn)

2. administrativni troškovi prodaje, kanc. mat., poštarina biljezi, troškovi korištenja privatnog mobitela – paušalno iznos od 250,00 kn

3. nagrada stečajnom upravitelju 51.041,92 kn

4. prijevozni troškovi stečajnog upravitelja vezani uz prodaju nekretnine u iznosu od 1.760,00 kn

5. Komunalna naknada prema rješenju Općine Marija Bistrica, Jedinstveni upravni odjel, Klasa: UP/1-363-03/19-01/2052, Urbroj: 2113/02-04/1-19-1 od 7. lipnja 2019. u iznosu od 47.363,06 kn

6. trošak procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 5.972,10 kn

7. trošak knjigovodstva u iznosu od 3.514,37 kn

8. trošak korištenja ureda u iznosu od 7.960,00 kn

11. Po ocjeni ovog suda, u ispravljenom obračunu troškova:

- stečajni upravitelj je pogrešno izračunao iznos nagrade prema iznosu od 3.055.704,33 kn koja bi primjenom čl. 7. Uredbe iznosila 243.899,30 kn (a ne pogrešno naznačeno 243.999,30 kn) pa su i iznosi neizravnih troškova po osnovi nagrade manji nego što su navedeni u obračunu

- stečajni upravitelj nije obrazložio osnovu i visinu troškova po osnovi administrativnih troškova paušalno, prijevoznih troškova, troška knjigovodstva i troška korištenja ureda, niti je dostavio dokaze o osnovi i visini tih troškova, unatoč upozorenjima iz zaključaka od 7. rujna 2021. i 24. rujna 2021., a također nije dostavio ni e-mail u odnosu na visinu dugovanja po osnovi komunalne naknade

- stečajni upravitelj je dostavio samo račun za procjenu vrijednosti nekretnina i prava građenja (list 718-719 spisa) i dva rješenja Općine Marija Bistrica, Jedinstveni upravni odjel od 7. lipnja 2019. (list 729-730 spisa),

- po ocjeni suda razmjer iznosa unovčenih nekretnina u odnosu na cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika koji je primijenjen u odnosu na druge troškove (uz napomenu da se za imovinu koja je prodana vrijednost određuje prema ostvarenom iznosu kupovna, a za imovinu koja nije prodana prema procijenjenoj vrijednosti) iznosi:

- za nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, i to u zk. ul. br. 2187, k.o. Poljanica – 20,92%

- za nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Čakovcu, Zemljišnoknjižni odjel Prelog – 5,36%.

12. Na ročištu radi utvrđivanja troškova unovčenja održanom 4. studenoga 2021. različni vjerovnici B2 Kapital d.o.o. i Valalta d.o.o. su se suglasili s obračunom troškova, osim u dijelu u kojem stečajni upravitelj nije dostavio dokaze o osnovi i visini. Stečajni upravitelj je na tom ročištu, u odnosu na komunalnu naknadu naveo da je obračunao komunalnu naknadu po 2 priložena rješenja i to za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka nadalje, da je Općina Marija Bistrica podijelila nekretninu dužnika na 2 dijela i da su zato donosili 2 rješenja kojim se određuje visina komunalne naknade i da iznos komunalne naknade za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 12. listopada 2021. iznosi 47.363,06 kn, kojeg je stečajni upravitelj obračunao tako da je godišnji iznos naknade podijelio s brojem dana i umnožio s ukupnim brojem dana od

otvaranja stečajnog postupka do 12. listopada 2021. Na upit razlučnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o. stečajni upravitelj je naveo da je sklopljenim ugovorom o zakupu bila ugovorena obveza zakupoprimca plaćati komunalnu naknadu za ovu nekretninu, međutim zakupoprimac nije izvršavao svoju ugovornu obvezu, niti je stečajni upravitelj pokretao postupke radi naplate.

13. Odredbom čl. 111. OZ-a propisano je da se namirenju vjerovnika pristupa nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu i nakon što kupac položi kupovninu, a odredbom čl. 254. st. 1. SZ/17 kako stečajni upravitelj dostavlja sudu obračun troškova u roku od 8 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi. U smislu odredbe čl. 254. st. 1. SZ/17 o troškovima postupka sud odlučuje u rješenju o namirenju (čl. 125. OZ-a). U slučajevima kada je kupac oslobođen plaćanja cijene (čl. 247. st. 7. SZ-a), po logici stvari, ne postoji cijena (novčani iznos) iz kojeg bi se alimentirali prioritetni troškovi iz čl. 254. st. 2. SZ/17. Stoga, u slučaju kada je kupac oslobođen plaćanja cijene, ocjena je ovog suda kako je, odgovarajućom primjenom čl. 107. st. 3. OZ-a, sud već u rješenju o dosudi ovlašten naložiti kupcu namirenje troškova iz čl. 254. st. 3. SZ/17. Budući da je u konkretnom slučaju kupac podneskom od 11. kolovoza 2021. predložio da se iz uplaćene jamčevine podmire troškovi postupka, sud je odredio da će se troškovi podmiriti iz jamčevine uplaćene u iznosu od 199.696,77 kn, a razlika vratit će se kupcu (točka III. izreke rješenja).

14. Prema čl. 254. st. 3. SZ/17 troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

15. Ocjena je ovog suda kako u troškove unovčenja spadaju ne samo troškovi koji su u izravnoj svezi sa prodajom (procjena nekretnine, troškovi pričuve itd.), nego i svi drugi troškovi koji izravno i/ili u odgovarajućem omjeru u odnosu na drugu imovinu koja ulazi u stečajnu masu, terete prodanu nekretninu. Naime, u stečajnom postupku stečajni je upravitelj s jednakom dužnošću i bez ikakve diskriminacije obavezan skrbiti o cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu. Skrb o imovini je povezana s troškovima od kojih su neki u izravnoj vezi sa određenim stvarima, a drugi samo posredno jer terete cjelokupnu stečajnu masu. Npr. trošak nagrade stečajnom upravitelju, trošak ostalih izdataka stečajnog upravitelja i sl. u izravnoj je vezi sa stečajnom masom tj. u vezi je sa stvarima na kojima postoji razlučno pravo i sa stvarima slobodnim od razlučnih prava. Troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvar na kojima postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari treba odgovarajuće alimentirati iz cijene postignute njihovom prodajom i to razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu. Glede vrste troškova koji se alimentiraju kao troškovi unovčenja i načina njihova utvrđivanja ovaj sud prihvća pravno shvaćanje usvojeno na 5. sjednici sudaca i sudskih savjetnika svih sudskih odjela Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 19. lipnja 2008. prema kojem: "Troškovi unovčenja stvari iz čl. 164. Stečajnog zakona su (st. 2. čl. 170. Stečajnog zakona), osim troškova

koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar. Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari iz čl. 164. Stečajnog zakona (st. 2. čl. 170. Stečajnog zakona)".

16. Sud je prihvatio prijedlog za naknadu troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u stvarnoj visini koji se sastoje od izravnih troškova koji se naknađuju u cijelosti budući da terete isključivo prodanu nekretninu, a u konkretnom predmetu obuhvaćaju:

- trošak Financijske agencije za provođenje dražbi u iznosu od 2.710,44 kn (79,60% od iznosa 2.700,00 kn budući da se radilo o skupnoj prodaji)
- trošak procjene vrijednosti nekretnine u iznosu od 5.972,10 kn.

17. Pored navedenog, sud je prihvatio i zahtjev za naknadu indirektnog troška nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 51.023,73 kn (243.899,30 kn x 20,92% = 51.023,73 kn). Osnovan je prijedlog stečajnog upravitelja za izdvajanje iznosa po osnovi nagrade stečajnom upravitelju u skladu s čl. 254. st. 3. SZ/17 i čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima ("Narodne novine" broj 105/15, dalje: Uredba), koja kada se uzme obrazloženi razmjer iznosi 51.023,73 kn. Nagrada stečajnom upravitelju za ukupno ostvarenu stečajnu masu (3.055.704,33 kn), pri čemu unovčena vrijednost predmetne nekretnine prodane putem Financijske agencije iznosi 639.241,93 kn, a procijenjena vrijednost još neprodane imovine iznosi 2.252.601,67 kn, odnosno zbrojeno zajedno iznos od 3.055.704,33 kn, obračunata je prema Uredbi i razmjerno vrijednosti unovčene nekretnine u odnosu na ukupnu stečajnu masu. Troškovi koji terete cijelu stečajnu masu namiruju se razmjerno prema procijenjenoj vrijednosti za nekretnine koje još nisu prodane, a za nekretnine koje su prodane prema vrijednosti ostvarene kupovnine (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenju poslovni broj PŽ-4031/2021 od 19. kolovoza 2021.).

18. Slijedom navedenog, sveukupno su osnovani troškovi u smislu odredbe čl. 254. st. 3. SZ/17 u iznosu od 59.706,27 kn pa je sud primjenom odredbe čl. 248. SZ/15 i 254. SZ/17 riješio kao u točki III. izreke te je sukladno prijedlogu kupca razlučnog vjerovnika odredio da se iz uplaćene jamčevine podmire troškovi postupka.

19. Sud je ocijenio neosnovanim zahtjev stečajnog upravitelja za naknadu troškova po osnovi:

- administrativni troškovi prodaje, kanc. mat., poštarina, biljezi, troškovi korištenja privatnog mobitela – paušalno iznos od 250,00 kn
- razlike nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 18,19 kn (pogrešan obračun stečajnog upravitelja prethodno obrazložen pod točkom 11.)
- prijevozni troškovi stečajnog upravitelja vezani uz prodaju nekretnine u iznosu od 1.760,00 kn

- komunalne naknade prema rješenju Općine Marija Bistrica, Jedinostveni upravni odjel, Klasa: UP/1-363-03/19-01/2052, Urbroj: 2113/02-04/1-19-1 od 7. lipnja 2019. u iznosu od 47.363,06 kn
- trošak knjigovodstva u iznosu od 3.514,37 kn
- trošak korištenja ureda u iznosu od 7.960,00 kn.

20. Ovo stoga što stečajni upravitelj nije obrazložio osnovu i visinu tih troškova, niti je dostavio ikakve dokaze o njihovoj osnovi i visini, unatoč upozorenjima suda iz zaključaka od 7. rujna 2021. i 24. rujna 2021. Pri tome se napominje da stečajni upravitelj nije ni obrazložio ove troškove odnosno nije iznio tvrdnje npr. koji su administrativni troškovi prodaje, kome je i kada upućivao poštanske pošiljke, kojeg dana su nastali putni troškovi, na kojoj relaciji i koliko je prijeđeno kilometara i za koju svrhu, za koje razdoblje potražuje troškove knjigovodstva, koji je ugovoren iznos troškova knjigovodstva, za koje razdoblje i po kojoj osnovi i u kojem obrazloženom iznosu potražuje trošak korištenja ureda. Pored toga, nije dostavio nikakve dokaze o osnovi i visini tih troškova.

21. U odnosu na komunalnu naknadu po rješenjima Općine Marija Bistrica, Jedinostveni upravni odjel, Klasa: UP/1-363-03/19-01/2052, Urbroj: 2113/02-04/1-19-1 od 7. lipnja 2019. i Klasa: UP/1-363-03/19-01/2053, Urbroj: 2113/02-04/1-19-1 od 7. lipnja 2019. sud je utvrdio da se radi o rješenjima identičnog sadržaja, da se odnose na isti poslovni prostor i građevinsko zemljište, te da je jedina razlika u tim rješenjima posljednji broj naveden u klasi, stoga su po ocjeni ovog suda nejasni i nelogični navodi stečajnog upravitelja da je Općina Marija Bistrica podijelila nekretninu dužnika na 2 dijela i da su zato donosili 2 rješenja kojim se određuje visina komunalne naknade, osobito stoga što stečajni upravitelj nije dostavio ikakav dokaz u prilog ovih tvrdnji. Način obračuna iznosa komunalne naknade za razdoblje od otvaranja stečajnog postupka do 12. listopada 2021. kojeg je stečajni upravitelj obračunao u iznosu od 47.363,06 kn po oba rješenja (na način da je godišnji iznos naknade podijelio s brojem dana i umnožio s ukupnim brojem dana od otvaranja stečajnog postupka do 12. listopada 2021.), sud nije mogao ispitati, jer stečajni upravitelj nije dostavio matematički izračun (koji dnevni iznos je primijenio i za koji broj dana).

22. Zaključno, stečajni upravitelj je naveo da je sklopljenim ugovorom o zakupu bila ugovorena obveza zakupoprimca plaćati komunalnu naknadu za ovu nekretninu, međutim zakupoprimac nije izvršavao svoju ugovornu obvezu, niti je stečajni upravitelj pokretao postupke radi naplate. Ako je zakupoprimac bio u obvezi platiti komunalnu naknadu, nejasno je zašto se taj iznos ne potražuje od zakupoprimca umjesto da se namiruje kao troškovi unovčenja (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenju poslovni broj PŽ-4031/2021 od 19. kolovoza 2021.).

23. Dakle, iako bi naprijed navedeni troškovi (koje sud u konkretnom slučaju nije ocijenio osnovanim) mogli biti priznati kao troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava koji su u izravnoj vezi ili nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari, u konkretnom slučaju oni nisu priznati isključivo iz razloga što stečajni

upravitelj nije obrazložio osnovu i visinu tih troškova, niti je dostavio nikakve dokaze o njihovoj osnovi i visini. Bez odgovarajućih dokaza o osnovi i visini ovih troškova, sud nije u mogućnosti utvrditi te troškove kao osnovane troškove unovčenja.

24. Pri tome se ponovno ističe da je sud zaključcima od 7. rujna 2021. i 24. rujna 2021. naložio stečajnom upravitelju dostaviti dokaze o visini stvarno nastalih troškova navedenih u obračunu troškova, uz napomenu da mogu biti priznati samo oni troškovi za koje su priloženi dokazi o osnovi i visini.

25. Sud je sukladno odredbi čl. 247. SZ-a, u svezi s odredbom članka 103. Ovršnog zakona donio rješenje o dosudi.

26. Zabilježba dosude u zemljišnim knjigama određena je sukladno odredbi čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama.

27. U skladu s odredbom čl. 103. st. 5. Ovršnog zakona smatrat će se da je rješenje iz stavka 4. ovoga članka dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči. Te osobe imaju pravo tražiti da im se u sudskoj pisarnici neposredno preda otpis rješenja.

Zagreb, 5. studenoga 2021.

Sudac
Marija Bakula Vugrinec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave rješenja, a izjavljuje se putem ovog suda u dva (2) primjerka. Ovo rješenje objavit će se na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu i na mrežnim stranicama Financijske agencije. Smatrat će se da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči (čl. 103. st. 5. OZ-a).

DNA:

1. stečajni upravitelj
2. B2 Kapital d.o.o.
3. e-oglasna ploča
4. Općinski sud u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica – po pravomoćnosti
5. Financijska agencija – po pravomoćnosti

Broj zapisa: **eb301-a4a4d**

Kontrolni broj: **06532-018c4-971f8**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIJA BAKULA VUGRINEC, 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.