



TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU
Šetalište dr. Ivše Lebovića 42
43000 Bjelovar

U Zagrebu, 4. siječnja 2022. godine

Poslovni broj: St-672/2020

Naš znak: 236442 / 1019208 / ZABA01

Stečajni/razlučni vjerovnik: B2 KAPITAL d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Radnička cesta 41, osobni identifikacijski broj (OIB): 57509775367, zastupano po predsjedniku uprave Tanji Miljanić Presečki i članu uprave Nebojši Popoviću, a oni po punomoćniku Domagoju Malnar, odvjetniku u Zagrebu

Stečajni dužnik: KONOS CONSTRUCTION d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Lučkom (Grad Zagreb), Ventilatorska 24, osobni identifikacijski broj (OIB): 55858475794, zastupano po stečajnom upravitelju Branku Smrtiću

Predaja: e-komunikacijom

ŽALBA

stečajnog/razlučnog vjerovnika

1. Stečajni/ razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o. ovim putem u zakonskom roku podnosi žalbu protiv točke IV, V i VII izreke rješenja naslovnog suda poslovni broj St-672/2020-101 od 19. prosinca 2022. godine (dalje u tekstu: „Rješenje“).

Predmetnim Rješenjem:

- nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk.ul.br. 292 k.o. Lučko, čkbr. 35/166 u naravi poslovna zgrada br. 24/1, poslovna zgrada br. 24, dvorište i dvorište, Hrvatski Leskovac, Ventilatorska cesta, sveukupno površine 3535 m²; nekretnina upisana u zk.ul.br. 293 k.o. Lučko, čkbr. 35/167 u naravi oranica površine 1706 m² i nekretnina upisana u zk.ul.br. 301 k.o. Lučko, čkbr. 35/177 u naravi oranica površine 2016 m² dosuđene su Stečajnom/razlučnom vjerovniku kao kupcu za iznos od 15.810.000,00 kuna/2.098.347,60 EUR (točke I. i II. izreke Rješenja);
- utvrđeno je da je Stečajni/razlučni vjerovnik uplatio jamčevinu u iznosu od 2.108.000,00 kuna/279.779,68 EUR na račun Financijske agencije u postupku elektroničke prodaje (točka III. izreke Rješenja);



- utvrđeno je da je radi unovčenja predmeta razlučnog prava nastao trošak u iznosu od 1.645.702,26 kuna/218.422,22 EUR (točka IV. izreke Rješenja);
- određeno je da se Stečajni/razlučni vjerovnik kao kupac oslobađa polaganja kupovine u iznosu od 15.810.000,00 kuna/2.098.347,60 EUR u cijelosti, pri čemu će se utvrđeni troškovi u iznosu od 1.645.702,26 kuna/218.422,22 EUR podmiriti iz uplaćene jamčevine, a razlika od 462.297,74 kuna/61.357,45 EUR vratiti će se Stečajnom/razlučnom vjerovniku kao kupcu (točka V. izreke Rješenja);
- određeno je da će se nakon pravomoćnosti Rješenja donijeti zaključak kojim će se naložiti Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Novom Zagrebu upis prava vlasništva Stečajnog/razlučnog vjerovnika kao kupca na nekretninama te brisanje prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina (točka VI. izreke Rješenja);
- naloženo je Financijskoj agenciji, Regionalni centar Zagreb da sa računa uplaćene jamčevine broj: HR3323900011300028779 (identifikatora nadmetanja: 27486, identifikator predmeta prodaje: 39623) prebaci iznos od 1.645.702,26 kuna/218.422,22 EUR na račun kupovine br. IBAN: HR1123900011300028787, a razliku uplaćene jamčevine u iznosu od 462.297,74 kuna/61.357,45 EUR da isplati na račun Stečajnog/razlučnog vjerovnika kao kupca (točka VII. izreke Rješenja);
- određeno da će sud nakon pravomoćnosti Rješenja i nakon što FINA postupi na način naveden pod točkom VIII. izreke Rješenja donijeti zaključak o predaji nekretnina Stečajnom/razlučnom vjerovniku kao kupcu (točka VIII. izreke Rješenja);
- određeno da će se Rješenje objaviti na e-oglasnoj ploči suda i mrežnim stranicama Financijske agencije (točka IX. izreke Rješenja).

2. Stečajni/razlučni vjerovnik ovom žalbom sukladno člancima 10. i 19. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 71/15., 104/17., 36/22., dalje u tekstu: „SZ“), a u vezi s člancima 381. i 353. Zakona o parničnom postupku ("Službeni list SFRJ" br. 4/77., 36/77., 36/80., 6/80., 69/82., 43/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90., 35/91., "Narodne novine" br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., dalje u tekstu: „ZPP“) **pobija točke IV, V i VII izreke Rješenja zbog:**

- bitne povrede odredaba postupka,
- pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja,
- pogrešne primjene materijalnog prava.

Stečajni vjerovnik u nastavku detaljno obrazlaže postojanje svakog od naprijed navedenih žalbenih razloga.



3. Naslovni sud je Rješenjem počinio apsolutno bitnu povredu odredaba postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a obzirom da Rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati budući da **Rješenje nema razloga o odlučnim činjenicama**.

Naime, točkom IV izreke Rješenja utvrđeno je da je radi unovčenja predmeta razlučnog prava nastao trošak u iznosu od 1.645.702,26 kuna/218.422,22 EUR. Navedeni iznos naslovni sud obrazlaže jednom jedinom rečenicom u točki 6. obrazloženja Rješenja i to na sljedeći način: „...troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava koji su obračunati primjenom odredbe čl. 254. Stečajnog zakona u paušalnom iznosu od 1.645.702,26 kuna/218.422,22 EUR naplatiti će se iz uplaćene jamčevine kako je to riješeno kao pod toč. II izreke ovog rješenja, a preostali ostatak uplaćene jamčevine će FINA vratiti na račun kupca B2 Kapital d.o.o. Zagreb“.

S tim u vezi, Stečajni/razlučni vjerovnik ističe da se iz navedenog obrazloženja Rješenja uopće ne može ispitati koji su to troškovi te je Rješenje u tom dijelu u cijelosti nerazumljivo.

3.1. Člankom 254. SZ-a propisano je da je stečajni upravitelj dužan dostaviti sudu obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnoga prava i troškova njegova unovčenja u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, pri čemu se troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju **paušalno u iznosu od 5 % od utška**, a ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini.

S obzirom da naslovni sud u obrazloženju Rješenja navodi da je troškove unovčenja predmeta razlučnog prava obračunao u paušalnom iznosu, isti su morali iznositi 790.500,00 kn / 104.917,38 EUR, a što predstavlja 5% od iznosa kupovnine (15.810.000,00 kuna/2.098.347,60 EUR). Međutim, sud je Rješenjem troškove unovčenja utvrdio u iznosu od 1.645.702,26 kuna/218.422,22 EUR bez ikakvog obrazloženja na što se ti troškove odnose te zašto smatra da su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno viši od paušalnog iznosa od 5%.

Osim toga, člankom 254. SZ-a je izričito propisano da je stečajni upravitelj dužan dostaviti sudu obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnoga prava i troškova njegova unovčenja **u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi**. Slijedom toga, sud je prvenstveno bio dužan donijeti Rješenje o dosudi, čekati njegovu pravomoćnost te zatim zakazati ročište za namirenje na kojem bi se raspravljalo o troškovima stečajnog postupka i na kojem ročištu bi se stečajnim vjerovnicima omogućilo osporiti obračun troškova stečajnog upravitelja.

S tim u vezi, Stečajni/razlučni vjerovnik naglašava da je ujedno i većinski vjerovnik u ovom stečajnom postupku te da stečajni upravitelj od njega **nije zatražio suglasnost za troškove unovčenja predmeta razlučnog prava**.

3.2. Stečajni upravitelj je podneskom od 28. studenog 2022. e-komunikacijom dostavio sudu obračun troškova stečajnog postupka koji terete Stečajnog/razlučnog vjerovnika (dalje u tekstu: „*Obračun*“).



Iz predmetnog Obračuna proizlazi da je stečajni upravitelj obračunao troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 1.645.702,26 kn (koji iznos bez ikakvog obrazloženja prihvaća i prvostupanjski sud Rješenjem), a koji troškovi se sastoje od sljedećeg:

1. Grad Zagreb komunalna naknada i naknada, nastala i predvidiva obveza sa 31.12.2022. godine u ukupnom iznosu od **355.089,76 kn**,
2. Procjena nekretnina, nalaz vještaka u iznosu od **4.500,00 kn**,
3. Nagrada stečajnom upravitelju sa doprinosom za zdravstvo sukladno Uredbi u iznosu od **675.000,00 kn**,
4. Odvjetnički troškovi koji terete razlučnog vjerovnika, dosadašnji i predvidivi (tužba Vendotel d.o.o. Zagreb protiv Konos Construction d.o.o., radi zaključenja ugovora, P-692/2022., TS Zgb, sukladno troškovniku odvjetnika) u iznosu od **525.637,50 kn**,
5. Odvjetnički troškovi koji terete razlučnog vjerovnika, dosadašnji i predvidivi (tužba Konos Construction d.o.o. u stečaju protiv Tekton Gradnja d.o.o. Zagreb radi predaje nekretnina P-108/2021, TS Bj, sukladno troškovniku odvjetnika) u iznosu od **33.850,00 kn**,
6. Trošak FINE prodaja nekretnine u iznosu od **2.800,00 kn**,
7. Trošak demontaže pergole sa nekretnine sukladno odluci skupštine vjerovnika u iznosu od **48.825,00 kn**.

S tim u vezi, Stečajni/razlučni vjerovnik **izričito osporava točke 1., 2., 4., 5. i 7. Obračuna**, a iz sljedećih razloga.

3.3. Nekretnine koje su Rješenjem dosuđene Stečajnom/razlučnom vjerovniku su temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora dane u zakup društvu TEKTON GRADNJA d.o.o., OIB: 23929404756 i društvu VENDOTEL d.o.o., OIB: 44470521494. Predmetni ugovori o zakupu otkazani su od strane Stečajnog dužnika odlukom skupštine s danom 15. kolovoza 2021. godine uz otkazni rok od 30 dana od dana raskida ugovora. Pritom je ugovorima o zakupu izričito bilo propisano da su navedeni zakupnici uz zakupninu dužni podmirivati sve tekuće troškove održavanja zakupljenih poslovnih prostora, sitne popravke te režijske troškove.

Iz izvještaja stečajnog upravitelja priloženog uz Obračun proizlazi da je do dana otkaza ugovora o zakupu Stečajni dužnik po osnovi zakupnina uprihodio iznos od 346.513,74 kn. Međutim, predmetni zakupnici su i nakon raskida ugovora o zakupu nastavili s plaćanjem zakupnina te je Stečajni dužnik po osnovi zaprimljenih uplata od strane društava TEKTON GRADNJA d.o.o. i VENDOTEL d.o.o. **ukupno uprihodio iznos od 583.701,24 kn**. Isto tako, iz izvještaja stečajnog upravitelja proizlazi da Stečajni dužnik na dan 20. listopada 2022. na računu ima iznos od 438.139,36 kn.

S tim u vezi, Stečajni/razlučni vjerovnik naglašava da je **stečajni upravitelj bio dužan sve troškove koji direktno terete nekretnine dosuđene Stečajnom/razlučnom vjerovniku prvenstveno podmirivati po osnovi zaprimljenih zakupnina**. Slijedom toga, troškovi navedeni pod točkama 1., 2. i 7. Obračuna (komunalna naknada, procjena nekretnine, trošak FINA-e te trošak popravka pergole) morali su prvenstveno biti namireni iz uplaćenih zakupnina. Međutim, stečajni



upravitelj sasvim neosnovano navedene troškove u cijelosti prevaljuje na Stečajnog/razlučnog vjerovnika kao kupca nekretnina.

Kad bi se prihvatilo stajalište stečajnog upravitelja koje je sud sasvim paušalno i preuzeo u dijelu pobijanog Rješenja, Stečajni/razlučni vjerovnik bio bi doveden u nepovoljniji položaj u odnosu na ostale stečajne vjerovnike u ovom stečajnom postupku. Naime, da predmetne nekretnine nisu bile u zakupu, sasvim sigurno bi bili manji režijski troškovi, komunalne i druge naknade itd. Osim toga, upravo je ratio zakupa nekretnina u stečajnom postupku da Stečajni dužnik iz ostvarenih zakupnina podmiruje sve troškove koji se direktno odnose na nekretnine dane u zakup. Zakupnine upravo predstavljaju izravan prihod od nekretnina te je s tim prihodom stečajni upravitelj dužan podmirivati i izravne troškove koji terete nekretninu na kojoj postoji razlučno pravo.

3.4. U odnosu na troškove navedene u točkama 4. i 5. Obračuna stečajnog upravitelja, Stečajni/razlučni vjerovnik ističe da isti nisu ničim obrazloženi, kao niti obaveza Stečajnog/razlučnog vjerovnika da podmiruje te troškove.

Naime, predmetni troškovi predstavljaju rezervaciju eventualnih sudskih troškova u parničnim postupcima u kojima sudjeluje Stečajni dužnik. S obzirom da Stečajni/razlučni vjerovnik nije ni na koji način inicirao te sudske postupke niti je stranka u istima, nejasno je po kojoj osnovi sud prihvaća Obračun i te troškove Rješenjem svaljuje na Stečajnog/razlučnog vjerovnika.

4. Naslovni sud je nadalje Rješenjem pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje obzirom da je propustio utvrditi da su nekretnine koje su dosuđene Stečajnom/razlučnom vjerovniku dane u zakup i da se veći dio troškova koji su Rješenjem utvrđeni kao troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava morao biti podmiren od strane stečajnog upravitelja po osnovi zaprimljenih zakupnina.

5. Naslovni sud je Rješenjem pogrešno primijenio materijalno pravo, i to članak 254. SZ-a obzirom da je utvrdio troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu većem od 5% od ostvarenog utrška, a iste nije ni na koji način obrazložio niti je omogućio Stečajnom/razlučnom vjerovniku da se očituje o Obračunu troškova stečajnog upravitelja.

6. Budući da iz svega naprijed iznesenog proizlazi da je prvostupanjski sud uslijed apsolutno bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava donio nezakonitu i nepravilnu odluku, Stečajni vjerovnik predlaže da drugostupanjski sud sud usvoji ovu žalbu te da pobijano Rješenje preinači na način da odredi troškove unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 5% kupovnine, a podredno da pobijano Rješenje ukinе u točkama osporenim ovom žalbom te predmet vrati na ponovni postupak prvostupanjskom sudu.



DOMAGOJ MALNAR
Odvjetnik / Attorney at Law



B2 KAPITAL d.o.o.
zastupano po punomoćniku: