

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj: St-1700/2021

Dužnik: PHOENIX PARK d.o.o. u stečaju iz Sesveta, Sesvetska cesta 37, OIB: 63567988456

I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 18.10.2022. DO 18.01.2023.

1.1. Trgovački sud u Zagrebu donio je zaključak poslovni broj Ovr-23/2022 kojim je određena prodaja nekretnina stečajnog dužnika putem elektroničke javne dražbe pred Financijskom agencijom. Utvrđena vrijednost nekretnina iznosi 14.980.000,00 kn.

Prva elektronička javna dražba traje od 12.01. do 26.01.2023. Prema javno dostupnim podacima preko Financijske agencije vidljivo je kako su jamčevinu uplatile 4 zainteresirane osobe.

U ovršni predmet Ovr-23/2022 predan je 'prigovor protiv ovrhe i zahtjev da se ovrha proglasi nedopuštenom' podnositelja Prigorka d.d. u stečaju koji predlaže da se ovrha odgodi zbog postojanja parničnog postupka P-348/2021. Stečajni dužnik se kao ovršenik očitovao kako uzevši u obzir pravne posljedice zabilježbe u zemljišnim knjigama, za Prigorku d.d. u stečaju ne može nastati nenadoknativa šteta jer čak i u slučaju eventualnog uspjeha u sporu P-348/2021 zabilježba ovrhe radi namirenja tražbine osigurane založnim pravo koje je nesporno upisano u zemljišnoj knjizi, ima prednost pred kasnije pokrenutom parnicom o pitanju prava vlasništva. Trgovački sud u Zagrebu je rješenjem poslovni broj Ovr-23/2022 od 18.01.2023. odbio prijedlog kao neosnovan.

U ovršni predmet Ovr-23/2022 predan je i prijedlog za odgodu ovrhe i prigovor treće osobe podnositelja Vlado Kolak. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-23/2022 od 10.01.2023. odbijen je prijedlog treće osobe Vlade Kolaka kao nedopušten.

Stečajni vjerovnik Vlado Kolak podnio je i 11.01.2023.g. prijedlog za odgodu ovrhe koji je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-23/2022 od 18.01.2023. odbijen kao neosnovan.

Trgovački sud u Zagrebu je zaključcima od 17.01.2023. uputio treću osobu Prigorka d.d. u stečaju i treću osobu Vladu Kolaka na pokretanje parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

Smatram bitnim ukazati kako se prijedlozi za odgodu ovrhe u bitnom temelje na tvrdnji da je nekretnina procijenjena prenisko odnosno vjerovnik Vlado Kolak u prijedlogu navodi kako 'vještak nije uzeo u obzir da je za predmetne nekretnine izrađen projekt za 12 zgrada i trgovački centar, da je ishođena lokacijska i građevinska dozvola, te da se radi o projektu vrijednom 220.000.000,00 eura (slovima: dvjestodvadeset milijuna eura)'.

U odnosu na takve navode ističe se kako projekt nikada nije realiziran, odnosno na zemljištu nisu izgrađene zgrade i trgovački centar. Predmet prodaje je građevinsko zemljište. Priloženo se dostavlja procjena vrijednosti projekta na koju se poziva Vlado Kolak. Ukazuje se kako se radi o procjeni vrijednosti projekta. Predmetna procjena nije procjena vrijednosti nekretnine

niti je sačinjena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Također se ukazuje kako se društvo CB RICHARD ELLIS d.o.o. odnosno nova tvrtka PROPERTAS d.o.o. ne nalaze na popisu stalnih sudskih vještaka.

S druge strane, kao što je već navedeno u očitovanju stečajnog upravitelja od 15.12.2022., iz procjembenog elaborata korištenog u ovršnom postupku Ovr-23/2022 na stranici 15. jasno je naznačeno da se vrijednost nekretnine obzirom na vrstu nekretnine utvrđuje poredbenom metodom, a da su podaci o vrijednostima nekretnina pribavljeni sa portala e nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, sve sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Člankom 6. ZPVN propisano je da će Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja uspostaviti i održavati informacijski sustav tržišta nekretnina za potrebe provedbe ovoga Zakona i drugih propisa. Iz navedenog je vidljivo da je vještak prilikom izrade procjene odabrao zakonom propisanu metodu procjene, a da je podatke za pribavio sa zakonom propisanim portalom e nekretnina. Stoga smatram da su navodi o propustima u procjeni vrijednosti nekretnine neosnovani.

Zaključno, prodaja nekretnine objavljena je u javnim glasilima, a jamčevinu u iznosu od čak 1.498.000,00 kn uplatile su četiri zainteresirane osobe.

II STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čini nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk.ul. 7891 k.o. Sesvetski Kraljevec, i to:

- k.č.br. 511/3 Sesvetska cesta, trafostanica Sesvetska cesta površine 25 m², kuća broj 35. Sesvetska cesta površine 84 m² i dvorište Sesvetska cesta površine 24618 m²,
- k.č.br. 511/4 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 2967 m²,
- k.č.br. 511/5 Sesvetska cesta, zgrada Sesvetska cesta površine 1200 m² i dvorište Sesvetska cesta površine 6530 m²,
- k.č.br. 511/6 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 2629 m²,
- k.č.br. 511/7 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 5206 m²,
- k.č.br. 511/8 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 11434 m²,
- k.č.br. 511/9 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 1266 m²,
- k.č.br. 511/10 Sesvetska cesta, kuća broj 37. Sesvetska cesta površine 152 m² i dvorište Sesvetska cesta površine 4044 m²,
- k.č.br. 511/11 Sesvetska cesta, dvorište površine 5179 m²,
- k.č.br. 511/12 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1314 m²,
- k.č.br. 511/13 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1452 m²,
- k.č.br. 511/14 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 2 m²,

sveukupne površine 68102 m².

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 18.01.2023. do 18.04.2023.g.

Nakon što sud u ponovljenom postupku donese rješenje o upućivanju u parnicu, požuriti sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluka o prethodno iznesenim prijedlozima ukoliko kod predlagatelja u trenutku donošenja odluke suda još uvijek bude postojao interes za

predloženim, te pratiti prodaju nekretnina pred Financijskom agencijom.

Mjesto i datum

Zagreb, 18.01.2023.g.

Stečajni upravitelj

Antonija Galić Kondža