

DIOKI d.d. u stečaju
Zagreb, Čulinečka cesta 252
OIB: 71451172026

Stečajna upraviteljica
Marija Vujčić Turkulin
P.p. 369, Zagreb
Tel.: 01 6113225, 6119 692
e-mail: stecajniuredmvt@hi.t-com.hr

U Zagrebu, 21. ožujka 2024. godine

St-1984/2013
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Sudac Vesna Sremac Šoštar
Trg J.F. Kennedyja 11, Zagreb

**PREDMET: Odgovor na Žalbu protiv Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br.:
St-1984/2013-1043 od 29. veljače 2024. godine**

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br.: St-1984/2013 od 29. veljače 2024. godine, Sud je utvrdio da se iz kupovnine u iznosu od 4.988.929,00 E ostvarene prodajom nekretnina stečajnog dužnika i to

- kčbr. 1321/1 – ČULINEČKA CESTA TVORNIČKO DVORIŠTE, površine 138664 m2, 1321/9 – SLAVONSKA AVENIJA, TVORNIČKO DVORIŠTE, površine 32005 m2, kčbr. 1321/10, ŽITNJAK, PUT, površine 7099 m2, sveukupne površine 177768 m2, upisano u zk.ul. 6408 k.o. 335541 Resnik
- kčbr. 9674 – ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE, površine 4963 m2, kčbr. 9675 – ŽITNJAK, PUT, površine 745 m2, kčbr. 9676 – ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE, površine 225 m2, ukupne površine 5933 m2, upisano u zk.ul. 224831 k.o. 999901 Grad Zagreb

namiruju troškovi stečajnog postupka u iznosu od 1.158.728,35 E i razlučni vjerovnik ISTOK 2 PROJEKT d.o.o., OIB: 12696669558 u cijelosti u iznosu od 3.934.571,32 E. Nadalje, u predmetnom Rješenju Sud je zaključio da razlučni vjerovnik ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. uplati iznos od 104.370,67 E na ime razlike za stvarne troškove stečajnoga postupka u roku od tri dana od pravomoćnosti ovog Rješenja budući se na Sudskom depozitu već nalazi iznos od 1.054.357,68 E.

Rješenju od 29. veljače 2024. godine prethodilo je ročište za diobu kupovnine održano 29. veljače 2024. godine u 10,00 sati u prostorijama Trgovačkog suda u Zagrebu. Ročištu je nazočio razlučni vjerovnik/kupac ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. (zakonski zastupnik i punomoćnik) i stečajna upraviteljica. Razlučni vjerovnici APS DELTA S.A., Luksemburg, OIB: 45421012929, Hrvatska banka za obnovu i razvitak, OIB: 26702280390 i MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC, ODVJETNIČKO DRUŠTVO d.o.o., OIB: 32802230502 nisu prisustvovali ročištu.

Zaključak o prodaji predmetnih nekretnina donijet je 19. svibnja 2022. godine, Rješenje o dosudi nekretnina 15. lipnja 2023. godine, a postalo je pravomoćno 17. listopada 2023. godine. Kupac je uplatio razliku kupovnine te je bilo ostalo pitanje utvrđivanja troškova stečajnoga postupka sukladno članku 254. Stečajnoga zakona, a što je Rješenjem od 29. veljače 2024. godine u točki I određeno, nakon čega je razlučni vjerovnik/kupac pozvan na uplatu razlike za stvarne troškove stečajnoga postupka u iznosu od 104.370,67 E.

Obzirom da je jedan od daljnjih razlučnih vjerovnika – Hrvatska banka za obnovu i razvitak podnio Žalbu na iznos troškova stečajnoga postupka koje bi razlučni vjerovnik/kupac ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. trebao platiti, kratko ću se osvrnuti na tijek samog stečajnog postupka i veličinu stečajne mase, tj. nekretnina stečajnoga dužnika. Naime, otvaranjem stečajnoga postupka zatečeno je preko 700.000 m² zemljišta s različitim objektima i različitom izgrađenošću, u dvije katastarske općine, u više zemljišnoknjižnih uložaka i katastarskih čestica, bez usklađenog katastarskog i zemljišnoknjižnog stanja, te bez riješenih pristupnih puteva pojedinim česticama. Razlučni vjerovnici su u početku inzistirali da se krene u unovčenje svih tih čestica bez usklađenja i rješavanja pristupnih puteva, ali se nakon više od deset održanih dražbi ipak zaključilo da se određene stvari moraju prvo riješiti da bi se mogle unovčavati, a što je i od početka smatrano da će biti potrebno. Procjene nekretnina po česticama dijelom su korištene postojeće od ranije kako su predlagali razlučni vjerovnici, a dijelom smo radili nove. Unovčenje svih čestica ide nakon što imamo riješena zemljišnoknjižna stanja uz suglasnosti razlučnih vjerovnika i utvrđenja vrijednosti na ročištima. Kako se unovčenje realizira kroz više godina, tako se i troškovi stečajnoga postupka prate kroz tablice troškova, a terećenje za troškove stečajnoga postupka sukladno članku 254. Stečajnoga zakona utvrđuje se na osnovi tih tablica koje se neminovno mijenjaju kako se pojedine čestice prodaju, odnosno kako se utvrđuju opet novi troškovi protekom vremena. Doista je kompleksno i složeno utvrđenje troškova koji terete prodaju pojedine čestice, odnosno utvrđenje samog razmjernog dijela.

Daljnje prodaje čestica koje slijede, predstavljaju nekretnine na kojima će se namirivati razlučni vjerovnici HBOR, APS DELTA S.A. i MAMIĆ PERIĆ REBRSKI RIMAC, ODVJETNIČKO DRUŠTVO. Obzirom na veličine i realne vrijednosti tih neprodanih nekretnina, za očekivati je da će se HBOR kao razlučni vjerovnik naplatiti u cijelosti, a naredni vjerovnik APS DELTA S.A. u određenom postotku koji nije moguće predvidjeti.

Ovaj relativno opsežni uvod morala sam navesti kako bi se bolje razumijevalo složenost i principe utvrđenja troškova kako zajedničkih u razmjernom dijelu, tako i stvarnih koji terete nekretninu pojedinačno. Također navodim da su troškovi koji mogu teretiti razlučnog vjerovnika utvrđivani prema stavovima sa sjednice Visokog trgovačkog suda RH od 18. 3. 2019. godine gdje su pobrojani uz mišljenje da se radi o troškovima koji mogu teretiti razlučnog vjerovnika i to razmjerno ili samo oni koji se odnose na konkretnu nekretninu.

Konkretno, vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak (u nastavku teksta HBOR) u svojoj Žalbi navodi da su dostavljene tablice troškova stečaja koji ukupno iznose 5.625.757,44 E, ali i tablice s troškovima u iznosu od 4.292.327,95 E, a baš se tu radi o razlikama zbog prikaza ukupnih troškova od početka stečaja u prvoj tablici do 31.12. 2023. godine, dok su u drugoj tablici ukupni troškovi umanjeni za iznose do tada već plaćenih troškova od prodaja dijela čestica. Smanjenjem za prodane nekretnine, mijenja se i razmjer terećenja troškova na neprodane nekretnine.

Veći dio troškova stečajnoga postupka tereti se razmjerno na nekretnine s time da je komunalna naknada baza za obračune postotka troškova koji terete pojedinu nekretninu i čestice. Do sada nije bilo primjedbi na ovakav princip obračuna razmjera, usuglasio se do sada s takvim obračunom i HBOR budući razrez komunalne naknade po česticama predstavlja najrealnije vrijednosti čestica, dok su same procjene i kasnije vrijednosti u kupoprodajama često različite i ne mogu se predvidjeti.

Međutim, u svezi troškova koji stvarno terete pojedinačno nekretninu, HBOR je u Žalbi istaknuo da odvjetnički troškovi i sudske pristojbe, te zbrinjavanje otpada, a koje smo izostavili kao troškove unovčenja ovdje predmetnih nekretnina, odnosno da ne terete nekretninu niti kao zajednički troškovi u razmjeru, obrazlažem kao slijedi.

Zbrinjavanje otpada ne bi trebalo teretiti ovdje predmetne nekretnine jer se taj otpad nalazio još od prije otvaranja stečajnoga postupka na drugoj čestici na kojoj razlučni vjerovnik ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. nema razlučno pravo, iz čega proizlazi da troškovi zbrinjavanja tog otpada trebaju teretiti unovčenje čestice na kojoj se otpad nalazio. S HBOR-om smo održali sastanak nakon donijetog Rješenja 29. veljače 2024. godine radi pojašnjenja, dostavili smo im i Zapisnik inspektorice iz kojeg je vidljivo gdje se otpad nalazio, ali svejedno to nisu uvažili, iako su na sastanku tražili da dokumentiramo gdje se otpad nalazio. Učinili smo kako su tražili, ali svejedno su se žalili navodeći da je to zajednički trošak.

Uz Žalbu je HBOR priložio dvije odluke Visokog trgovačkog suda RH za koje, međutim, smatram da nisu primjenjive na unovčenja u stečaju DIOKI d.d. u stečaju, budući se ovdje radi o unovčenjima niza nekretnina u različito vrijeme i smatram da je potrebno stvarne troškove unovčenja teretiti po česticama i to dijelom kao stvarni teret određene čestice, a dijelom razmjerno za zajedničke troškove.

U stavovima sa Sjednice sudaca VTS RH nisu navedeni odvjetnički troškovi kao troškovi stečajnoga postupka, a odvjetnički troškovi i sudske pristojbe tijekom stečajnoga postupka nisu bili vezani uz čestice koje su predmet ovog unovčenja, na što nam je razlučni vjerovnik/kupac skrenuo pažnju, te ih nismo uračunali. Nakon što dobijemo pravomoćan stav Visokog trgovačkog suda RH o tim troškovima (odvjetnički troškovi i sudske pristojbe koje ne terete predmetnu nekretninu) moći ćemo zauzeti daljnji stav prilikom novih unovčenja. Primjedbi je bilo već kod ranijih unovčenja ali nije bilo žalbi, što znači da ćemo moći nakon što dobijemo drugostupanjsku odluku imati jasan stav o terećenju za ove troškove (da li kao troškovi na teret razlučnih vjerovnika ili troškovi koji terete stečajnu masu od drugih prihoda tijekom stečajnoga postupka – najmovi i unovčenja pokretnina bez razlučnih prava).

Stečajna upraviteljica:
Marija Vujčić Turkulin