

Zagreb, 19.12.2025.g.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Na posl.br.:St-1700/2021

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

PREDMET: Žalba na rješenje o namirenju

I Rješenjem naslovnog suda od 08.12.2025. odbijen je prijedlog stečajnog upravitelja da se izdvoje u stečajnu masu troškovi unovčenja u iznosu od 91.810,27 eura iz jamčevine položene u postupku prodaje nekretnine stečajnog dužnika, odbačen je kao nedopušten prijedlog razlučnog vjerovnika da se prebije njegova tražbina s kupoprodajnom cijenom polučenom prodajom nekretnine, te je utvrđeno da je tražbina razlučnog vjerovnika namirena prijebojem sa isplatom kupovnine u ovršnom postupku.

Podnosi se žalba protiv navedenog rješenja u cijelosti zbog povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava.

II Prvostupanjski sud odluku iz točke I rješenja u bitnom temelji na tvrdnji da je nekretnina koja je činila stečajnu masu prodana u ovrsi. Međutim, navedeno nije točno.

Ovrha na nekretnini započela je prije otvaranja stečajnog postupka i vođena je pred Općinskim sudom u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu pod poslovnim brojem Ovr-1397/2019.

Nakon otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom, ovdje stečajnim dužnikom Općinski sud u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu donio je rješenje o prekidu postupka i temeljem članka 169. stavka 6. Stečajnog zakona ustupio predmet Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno i mjesno nadležnom sudu koji provodi stečajni postupak nad ovršenikom.

Dana 08.03.2022. Trgovački sud u Zagrebu donio je rješenje poslovnim brojem Ovr-23/2022 kojim se nastavlja ovršni postupak, poziva stečajnog upravitelja na preuzimanje postupka i **određuje da će se postupak provesti kod tog suda primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.**

Na svim trgovačkim sudovima u Republici Hrvatskoj, osim kod Trgovačkog suda u Zagrebu, opisani slučaj nastavka prodaje nekretnina ovršenika na kojima postoji razlučno pravo, a nad kojim (ovršenikom) je pokrenut stečajni postupak (članak 169.stavak 6. SZ-a) nastavlja se kod mjesno nadležnog trgovačkog suda, u onom upisniku u kojem je upisana provedba stečaja nad stečajnim dužnikom (St-upisnik).

Razlozi radi kojih Trgovački sud u Zagrebu slučajeve iz članka 169. stavak 6. SZ-a upisuje u svoj Ovr upisnik nisu do kraja jasni i dosljedni. Posebice kod činjenice da se procesne radnje prodaje nekretnina dužnika nad kojim je otvoren stečaj, osim kod Trgovačkog suda u Zagrebu, beziznimno vode i upisuju u St upisniku, a ne upisuju se u Ovr upisnik jer je zakonska odredba

da se postupak nastavlja na stečajnom sudu i više nego jasna. Da je postupak kako je zakonom propisano nastavljen u St upisniku, uopće ne bi bilo mjesta dvojbi trebaju li se izdvojiti i namiriti troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava.

Da su postupci prodaje nekretnina dužnika nad kojim je tijekom ovršnog postupka otvoren stečaj i koji postupci su ustupljeni trgovačkom sudu procesne radnje stečajnog postupka nedvojbeno proizlazi iz odredbe članka 169. stavak 6. rečenica druga SZ-a prema kojoj prekinute postupke ovrhe i osiguranja nastaviti će sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku.

Sukladno navedenom, točkom 3. rješenja od 8.ožujka 2022., poslovni broj Ovr-23/2022 Trgovački sud u Zagrebu je odlučio kako će se postupak (prodaje posebne stečajne mase ovog stečajnog dužnika) provesti kod tog suda (Trgovačkog suda u Zagrebu) primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo.

Prema tome, bez obzira na stav sudske uprave nekog suda glede upisa nekih radnji stečajnog postupka (npr. prodaje nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku) u pojedini upisnik, upis u neki sudski upisnik ne mijenja karakter te sudske radnje (i sudskih radnji), odnosno ne mijenja okolnost kako je konkretna nekretnina stečajnog dužnika unovčena kod stečajnog suda (Trgovačkog suda u Zagrebu) i u stečajnom postupku. Jer naziv upisnika u kojem je upisana pojedina sudska radnja ne može promijeniti karakter te radnje i suspendirati obvezu suda da primjenjuje (sve !!!) pozitivne propise Republike Hrvatske, pa tako i Stečajni zakon.

III U pobijanoj odluci sud prvog stupnja upire u odluku Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-4342/2023 od 23.siječnja 2024. u kojoj se navodi kako: „... troškovi unovčenja iz članka 254. SZ-a nisu ni nastali budući da je ovršni sud donio rješenje o ovrsi, proveo zabilježbu ovrhe u zemljišnoj knjizi, odredio vrijednost nekretnine koja se prodaje, donio zaključak o prodaji, odredio uvjete prodaje, odredio visinu jamčevine proveo javnu dražbu ili neposredno prodao nekretninu, donio rješenje o dosudi, donio zaključak o predaji nekretnine. Pri tome se poziva i na odluku VSRH poslovni broj Rev-895/2020 od 8.rujna 2020. Sadržajno identično pravno mišljenje nalazi se u nešto kasnijoj odluci VSRH poslovni broj Rev-333/2023 od 17.rujna 2024. prema kojoj: „Treba dodati da u situaciji kada je ovršni sud donio rješenje o ovrsi, proveo zabilježbu ovrhe u zemljišnoj knjizi, odredio vrijednost nekretnine koja se prodaje, donio zaključak o prodaji, odredio uvjete prodaje, odredio visinu jamčevine, proveo javnu dražbu ili neposredno prodao nekretninu, donio rješenje o dosudi, donio zaključak o predaji nekretnine, odredio brisanje tereta i prava na nekretnini koja je bila prodana u ovršnom postupku, donio zaključak o predaji nekretnine nisu nastali troškovi unovčenja nekretnine u stečajnom postupku...”

Pogrešni su zaključci suda prvog stupnja koje taj sud crpi iz naprijed navedenih stavova VSRH, jer su činjenice iz tih postupaka različite od činjenica u ovom postupku, te se mehaničkim preslikavanjem navedenih stavova VSRH vrijeđa pravo žalitelja na pošteno suđenje zajamčeno Europskom konvencijom za zaštitu prava i temeljnih sloboda.

Pojednostavljeno, VSRH smatra kako u slučaju kada je nekretnina stečajnog dužnika prodao ovršni sud u ovršnom postupku i poduzeo sve one ovršne radnje navedene u citiranom obrazloženju odluke Rev-333/2023 od 17.rujna 2024. nisu nastali troškovi unovčenja koji bi se alimentirali iz kupovne cijene ili naplatili od razlučnog vjerovnika u slučaju prijeboja osigurane tražbine koja je veća od kupovne cijene.

U konkretnom slučaju, ukazuje se kako je ovršni sud (Općinski sud u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu) poduzeo samo dvije (2!!) ovršne radnje – donio rješenje o ovrsi i odredio zabilježbu ovrhe u zemljišnim knjigama, dok je sve druge procesne radnje unovčenja imovine stečajnog dužnika na kojoj postoji razlučno pravo poduzeo stečajni upravitelj stečajnog dužnika i stečajni sud – Trgovački sud u Zagrebu.

Iz spisa je razvidno kako je stečajni upravitelj (ne sud!) poduzeo sljedeće procesne radnje potrebne za unovčenje nekretnine stečajnog dužnika: sastavio i Financijskoj agenciji podnio Zahtjev za prodaju nekretnine u ovršnom postupku povodom kojeg je nekretnina i unovčena, obavijestio nositelja prava prvokupa o činjenici prisilnog unovčenja nekretnine, poduzimao parnične i ovrše radnje bez kojih ne bi ni bilo moguće unovčenje konkretnih nekretnina. U tom smislu je stečajni upravitelj osobno zastupao ovršenika, ovdje stečajnog dužnika, u parnicama radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, osobno zastupao stečajnog dužnika u višemilijunskoj parnici spornog prava vlasništva konkretne i jedine nekretnine stečajnog dužnika a koja nekretnina je zbog stručnog zastupanja ostala jedina stečajna masa i iz koje se sada namiruje isključivo razlučni vjerovnik (parnica Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-348/2021).

Dakle, prvostupanjski sud je pogrešno utvrdio činjenično stanje jer predmetna nekretnina nije prodana u 'klasičnoj' ovrši, već je prodana pred stečajnim sudom primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji različno pravo u stečajnom postupku koja je odlukom sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu potpala pod Ovr upisnik, ali odluka sudske uprave ne može derogirati jasnu i nedvosmislenu zakonsku odredbu o unovčenju nekretnina na kojima postoji različno pravo i obvezi na namirenje troškova koji su nastali.

Činjenicom da je odlukom sudske uprave prvostupanjskog suda derogirana jasna i nedvojbeno odredba članka 169. stavka 6. Stečajnog zakona čime je omogućeno da se sustavno zakidaju vjerovnici stečajne mase jer se tumači da su predmeti različitog prava unovčeni u ovrši umjesto u stečaju, a protiv koje vjerovnici stečajne mase nemaju nikakvog pravnog lijeka niti utjecaja, povrijeđeno je pravo vjerovnika stečajne mase na pošteno suđenje propisano člankom 6. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

IV Svrha stečajnog postupka je unovčenje imovine i namirenje vjerovnika stečajnog dužnika. Da bi se uopće mogli ostvariti ciljevi stečajnog postupka nužne su određene radnje koje provode tijela stečajnog postupka. Jedna od takvih dužnosti/nužnosti je ispitivanje tražbina vjerovnika, utvrđenje imovine, pristup ispitnom i izvještajnom ročištu, zastupanje stečajnog dužnika, sastav završnog računa, pristup završnom ročištu.

U konkretnom slučaju stečajni upravitelj je zastupao dužnika u nekolicini parnica koje su pokrenute radi proglašenja ovrhe na nekretnini nedopuštenom, radi utvrđenja da nekretnina ne spada u stečajnu masu, radi utvrđenja da su sporazumi temeljem kojih su zasnovana založna prava ništetni, a kako je prethodno navedeno, stečajni upravitelj je čak i okviru ovršnog postupka poduzimao radnje u cilju unovčenja nekretnine koje su realno bile obveza suda.

Stoga je izjednačavanje situacije u ovom konkretnom postupku sa situacijom povodom koje je donesena sporna odluka Vrhovnog suda neosnovano i predstavlja pretjerani formalizam.

Troškovi koji su nastali su minimalni i nužni Stečajnim zakonom propisani troškovi bez kojih ne bi bio niti moguć nastavak i provedba prodaje nekretnine i namirenja različitog vjerovnika. Nastao je trošak rada stečajnog upravitelja i zakonom propisani trošak pruženih knjigovodstveno računovodstvenih usluga.

Člankom 132. Kaznenog zakona kao kazneno djelo propisana je neisplata plaće na način da će se onaj tko ne isplati plaću radniku kazniti kaznom zatvora do tri godine.

Člankom 56. Ustava Republike Hrvatske propisano je da svaki zaposleni ima pravo na zaradu kojom može osigurati sebi i obitelji slobodan i dostojan život.

Člankom 4. Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda propisana je zabrana ropstva i ropstvu sličnog odnosa (sustava u kojem je jedna osoba prisiljena na rad bez naknade).

Jer u konačnici, obvezivanje stečajnog upravitelja da ispituje tražbine, da pristupa ročištima, da zastupa stečajnu masu u parnicama, da sastavlja završni račun i da u konačnici odgovara svojom imovinom za sve što se dogodi u tom stečajnom postupku, a unaprijed znajući da neće biti plaćen je ništa drugo nego prisiljavanje nekoga na rad bez naknade.

Podnositeljica ove žalbe svjesno dovodi situaciju do apsurdna, ali je činjenica da su stečajni upravitelji jedina struka koja, unatoč jasnim zakonskim i podzakonskim propisima, u trenutku preuzimanja dužnosti ne zna hoće li uopće i u kojem iznosu za svoj odrađeni rad biti plaćena, čak i kad ispunji zakonom i uredbom propisane uvjete i unovči imovinu stečajnog dužnika. Tijelo stečajnog postupka koje bi trebalo nadgledati, surađivati i osiguravati da se stečajni postupci provode po zakonu i na profesionalnog razini, zaboravlja da iza 'troškova koji nisu nastali' stoji drugo tijelo stečajnog postupka koje je svoj posao odradilo po savjesti i na profesionalnoj razini, a koji će za pet godina tog rada dobiti 0,00 eura.

V Člankom 15. Ovršnog zakona (NN 112/12 do 6/24, dalje: OZ) propisano je kako se jamčevina daje u gotovom novcu s tim da sud može odobriti da se daje u obliku bankarske garancije, vrijednosnih papira, te dragocjenosti čiju je vrijednost lako i jednostavno utvrditi na tržištu i koji se mogu brzo i jednostavno unovčiti, da na stvarima predanim u sudski polog protivna stranka stječe založno, dok je člankom 99. propisano da, u elektroničkoj javnoj dražbi kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu.

Jamčevina predstavlja „ulaznicu“ u postupak javne prodaje. Jamčevina se uračunava u ponuđenu cijenu čime predstavlja njen sastavni dio, jer bi bilo životno nelogično da se kupca pozove na platež cjelokupnog iznosa cijene, a da mu se onda, nakon plaćanja cijene, ranije uplaćena jamčevina vrati.

U zaključku o prodaji Naslovnog suda poslovni broj Ovr-23/2022 od 22.rujna 2022. pod 6., uvjeti prodaje, navodi se kako je rok u kojem je kupac dužan položiti kupovninu – razliku između jamčevine i postignute cijene 15 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Prema tome, u uvjetima prodaje određeno je uračunavanje jamčevine u uplaćenu cijenu slijedom čega (izlicitirana) kupovna cijena predstavlja uplaćeni iznos jamčevine + razlika između jamčevine i postignute (izlicitirane) cijene.

Stoga je pogrešan i protivan zakonu zaključak suda kako plaćena jamčevina ne predstavlja kupovninu.

Tvrdnja suda prvog stupnja da bi razlučni vjerovnik bio oštećen je bespredmetna jer se upravo razlučni vjerovnik usuglasio sa obračunom troškova unovčenja i prijedlogom stečajnog upravitelja da se iz položene jamčevine namire troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava.

VI Prvostupanjski sud povrijedio je procesna pravila i proturječi sam sebi kad navodi kako je nekretnina unovčena u ovrsi koja je po tumačenju prvostupanjskog suda odvojen postupak, ali onda donosi rješenje kojim 'samo' konstatira namirenje u drugom sudskom postupku. Opisanim postupanjem sud prvog stupnja prelazi granicu svojih ovlasti.

VII Na temelju svega iznesenog stečajni upravitelj predlaže da drugostupanjski sud usvoji žalbu i ukine pobijano rješenje.

PHOENIX PARK d.o.o. u stečaju
Stečajni upravitelj

PRILOZI: Zahtjev za prodaju nekretnine, Obavijest nositelju prava prvokupa