

# IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa **St-2872/2018**

Dužnik:

**PHOENIX CAPITIS d.o.o. u stečaju, iz Seseveta, Sesevetska cesta 29, OIB: 80769884323**

## I TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU 22.10.2025. do 22.01.2026.

### 1. Nekretnine

1.1. Nekretnina označena kao zk.č. br. 521, k. o. Sesevetski Kraljevec, u naravi stambena zgrada br. 7, 7/A, 7/B, Blage Zadre, dvorište Blage Zadre, ukupne površine 1570 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom posebnoga dijela nekretnine i to 16. suvlasnički dio 997/10000, E-16, u naravi dvonamjensko sklonište površine 305,30 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. 7609 prodana je za 195.100,00 eura.

Nekretnina označena kao zk.č.br. 520, k. o. Sesevetski Kraljevec, u naravi Blage Zadre, zgrada br. 17/A, 17/B, 17/C, 17/D, Blage Zadre, dvorište Blage Zadre, ukupne površine 3124 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. 7615, povezano s vlasništvom posebnih dijelova i to: 16. suvlasnički dio E-16, 1252/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-43, površine 389,60 m<sup>2</sup>, 17. suvlasnički dio E-17, 1660/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-44, površine 516,45 m<sup>2</sup> i 18. Suvlasnički dio E-18, 1312/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-45, površine 407,90 m<sup>2</sup> prodana je za iznos od 589.100,00 eura.

Nekretnina označena kao 7247/5, k. o. Sesevete Novo, upisanu u zk.ul. 817, u naravi Ulica Ljudevita Posavskog, zgrada, Sesevete, ulica Ljudevita Posavskog 3, dvorište Ljudevita Posavskog, ukupne površine 24647 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom posebnoga dijela i to 142. suvlasnički dio, E-142, 14,32/10000 dijela nekretnine, lokal oznake D-3, br. 81, površine 19,07 m<sup>2</sup> prodana je za iznos od 20.170,00 eura.

Nekretnine označene kao zk.č.br. 520, k. o. Sesevetski Kraljevec, u naravi Blage Zadre, zgrada br. 17/A, 17/B, 17/C, 17/D, Blage Zadre, dvorište Blage Zadre, ukupne površine 3124 m<sup>2</sup>, upisane u zk. ul. 7615, povezano s vlasništvom posebnih dijelova i to: 20.suvlasnički dio E-20, 103/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-23, površine 32,00 m<sup>2</sup> i 21.Suvlasnički dio E-21, 62/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-24, površine 19,35 m<sup>2</sup> prodane su za iznos od 16.320,00 eura (PP 23) odnosno 11.999,00 eura (PP 24).

1.2 Stečajni upravitelj je temeljem odobrenja skupštine vjerovnika sklopio nagodbu i okončao parnični postupak koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodio pod poslovnim brojem P-77/2017.

1.3. Stečajni upravitelj je obavijestio sud i vjerovnike kako je u pripremi završnog računa utvrdio kako je stečajni dužnik temeljem presude Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu P-1551/2016 utvrđen kao vlasnik u 2/5 dijela, odnosno 40% posebnih dijelova nekretnine upisanih u zk.ul. 817, k.o. Sesevete Novo, k.č.br. 7247/5 koji su neodvojivo povezani s odgovarajućim vlasničkim dijelovima nekretnine - zgrade u Sesevetama, Ljudevita Posavskog 3, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, i to za 17 etaža. Nije sporno da je dio predmetnih nekretnina prodan na dražbi u stečajnom postupku nad Prigorkom d.d. u stečaju.

Točkom II presude naloženo je Prigorki d.d. u stečaju da tužitelju Phoenix capitis d.o.o. izda valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis vlasništva na 2/5 dijela posebnih dijelova nekretnina, a koju tabularnu će zamijeniti navedena presuda. Prigorka d.d. u stečaju nikad nije izdala tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva.

Stoga je stečajni upravitelj Općinskom sudu u Sesvetama podnio prijedlog za upis prava vlasništva sukladno gornjoj presudi na sljedećim posebnim dijelovima nekretnine:

- 235. Suvlasnički dio: 65,61/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-235) povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal br. 210 I.kat D4 površine 87,39 m<sup>2</sup>
- 244. Suvlasnički dio: 106,91/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-244) Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se sljedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal br. 222 II. kat D3 površine 142,40 m<sup>2</sup>
- 245. Suvlasnički dio: 66,07/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-245) Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se sljedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal br. 223 II. kat D3 površine 88,00 m<sup>2</sup>
- 246. Suvlasnički dio: 70,03/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-246) Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se sljedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal br. 224 II. kat D3 površine 93,28 m<sup>2</sup>
- 247. Suvlasnički dio: 141,44/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-247) Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se sljedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal br. 225 II. kat D3 površine 188,40 m<sup>2</sup>
- 248. Suvlasnički dio: 170,81/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-248) Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se sljedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal br. 226 II. kat D3 površine 227,52 m<sup>2</sup>
- 249. Suvlasnički dio: 122,02/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-249) Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se sljedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal br. 227 II. kat D3 površine 162,53 m<sup>2</sup> (dalje u tekstu: Nekretnine).

Predmet se vodi pod Z-80/2026.

Stečajnom upravitelju se obratilo društvo TC SESVETE d.o.o. i obavijestilo ga da je Nekretnine kupilo u stečajnom postupku nad Prigorka d.d. u stečaju još 2024.g., dostavilo ugovor i zatražilo od stečajnog upravitelja da povuče prijedlog za upis prava vlasništva.

Iz Ugovora o kupoprodaji sklopljenog između Prigorka d.d. u stečaju kao prodavatelja i TC Sesvete d.o.o. kao Kupca proizlazi kako su Nekretnine zaista prodane i plaćene u cijelosti 20.11.2024.g. Prijedlog za upis prava vlasništva je predan, ali prijedlog je formalno podnijela Prigorka d.d. u stečaju pa stečajnom upravitelju nije bilo vidljivo da bi postojalo pravo treće osobe. Prijedlog za upis je odbijen zbog formalnosti, a postupak je po žalbi na županijskom sudu. Zabilježba odbijenog prijedloga i žalbe čuva prvenstveni red upisa.

Stečajni upravitelj napominje kako na e-oglasnoj ploči među objavama za društvo Prigorka d.d. u stečaju pod St-149/2006 nije javno objavljen ugovor o kupoprodaji nekretnine. Stoga isti nije mogao znati da je nekretninama već raspolagano u korist trećih osoba.

Uvidom u stanje zemljišne knjige proizlazi da je na Nekretninama upisana zabilježba otvaranja stečajnog postupka nad Prigorka d.d. u stečaju pa je upitno i bi li sud udovoljio upisu stečajnog dužnika kao vlasnika imajući u vidu odredbe čl. 2. st. 2., čl. 129. st. 2. i čl. 229. st. 4. Stečajnog zakona budući da se postupak stečaja smatra postupkom generalne ovrhe nad stečajnim dužnikom pa nakon zabilježbe pokretanja stečajnog postupka nije dopušten upis promjene vlasništva koji nije u skladu s pravilima prodaje propisanim odredbama Stečajnog zakona.

Navedeno naročito uzevši u obzir činjenicu da prednici (niti zakonski zastupnici prije otvaranja stečajnog postupka niti prvi stečajni upravitelj) nikad nisu u zemljišnim knjigama upisali zabilježbu spora Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-1551/2016.

Stečajni upravitelj smatra da se prava stečajnog dužnika može ostvariti na način da se sukladno članku 148. Stečajnog zakona od Prigorka d.d. u stečaju zahtijeva izdvajanje protučinidbe iz stečajne mase na način da će zahtijevati isplatu 40% iznosa kupoprodajne cijene koju je Prigorka d.d. u stečaju ostvarila unovčenjem nekretnina, a da je potrebno povući prijedlog za upis prava vlasništva Z-80/2026. Međutim, obzirom da se radi o pravnoj radnji sukladno članku 230. Stečajnog zakona potrebna je suglasnost skupštine. Stoga je stečajni upravitelj podnio prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika o čemu je obavijestio i zemljišnoknjižni sud.

1.4. Stečajni upravitelj podnio je prijedlog za prvu djelomičnu diobu temeljem koje bi se vjerovnici I višeg isplatnog reda namirili u cijelosti, a vjerovnici II višeg isplatnog reda u visini od 7,83%. Sud je javno objavio prijedlog stečajnog upravitelja, te će po proteku rokova iz članka 274. i 275. SZ-a i po ishođenju suglasnosti suda, stečajni upravitelj provesti diobu.

## II STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čine novčana sredstva na računu stečajnog dužnika.

## III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U RAZDOBLJU OD 22.01.2026. DO 22.04.2026.

Stečajni upravitelj će po zaprimanju suglasnosti suda provesti prvu djelomičnu diobu.

Stečajni upravitelj će u odnosu na prijedlog za upis prava vlasništva postupiti sukladno odluci skupštine vjerovnika.

U Zagrebu, 22.01.2026.

Stečajni upravitelj  
Antonija Galić Kondža