



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Kennedyev trg 11

St-88/2024

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Danijela Uzelac Ljubić, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza EKO-SELO I BOTANIČKI VRT BUBAMARA GUSAKOVEC, OIB 42874378832, Zagreb, Zdenački zavoj 14, 4. listopada 2024.

riješio je

I. Iz iznosa kupovnine od 40.675,00 eura ostvarene prodajom predmeta prodaje nekretnine dužnika Stečajna masa iza EKO-SELO I BOTANIČKI VRT BUBAMARA GUSAKOVEC, OIB 42874378832, Zagreb, Zdenački zavoj 14, upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, u zk. uložak 908, k.o. Gusakovec, kčbr. 145/1 oranica Velika njiva i kčbr. 145/2 oranica Gusakovec, ukupne površine 866 čhv 2468 m<sup>2</sup>:

1. izdvajaju se u stečajnu masu troškovi stečajnog postupka u iznosu od 9.615,11 eura

2. namiruje se razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Krapina, OIB: 18683136487, u ukupnom iznosu od 2.346,66 eura i to po sljedećim osnovama:

- porez na promet nekretnina (1783) u iznosu od 2.238,10 eura  
- prisilna naplata državnih sudskih pristojbi koju obavlja PU (4227) u iznosu od 82,02 eura

- troškovi postupka prisilne naplate koju provodi PU (4251) u iznosu od 26,54 eura,

3. te se izdvaja u stečajnu masu preostala kupovнина u iznosu od 28.713,23 eura.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji, OIB 85821130368, u roku 8 dana jamčevinu u iznosu od 5.390,00 eura s posebnog računa broj HR3323900011300028779, (ID nadmetanja 48689) prenijeti na račun broj HR1123900011300028787, Model: HR11.

III. Nalaže se Financijskoj agenciji, OIB 85821130368, u roku 8 dana, s računa broj HR1123900011300028787 (ID nadmetanja 48689) stečajnom dužniku Stečajna masa iza EKO-SELO I BOTANIČKI VRT BUBAMARA GUSAKOVEC, OIB

42874378832, Zagreb, Zdenački zavoj 14, isplatiti troškove stečajnog postupka u iznosu od 9.615,11 eura te prenijeti daljnji iznos kupovine od 28.713,23 eura na račun dužnika broj HR7023900011101434193.

IV. Nalaže se Financijskoj agenciji, OIB 85821130368, u roku 8 dana, s računa broj HR1123900011300028787, (ID nadmetanja 48689), isplatiti razlučnom vjerovniku Republici Hrvatskoj, Ministarstvu financija, Poreznoj upravi, Područnom uredu Krapina, OIB: 18683136487, iznos od 2.346,66 eura na sljedeći način:

- porez na promet nekretnina (1783) u iznosu od 2.238,10 eura isplatiti na račun HR5023400091812500007 poziv na broj HR68 1783-42874378832

- prisilnu naplatu državnih sudskih pristojbi koju obavlja PU (4227) u iznosu od 82,02 eura isplatiti na račun broj HR1210010051863000160 poziv na broj HR68 4227-42874378832

- troškove postupka prisilne naplate koju provodi PU (4251) u iznosu od 26,54 eura, isplatiti na račun HR1210010051863000160, poziv na broj HR68 4251-42874378832.

## Obrazloženje

1. U ovom postupku jedinu imovinu dužnika činila je nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica, u zk. uložak 908, k.o. Gusakovec, kčbr. 145/1 oranica Velika njiva i kčbr. 145/2 oranica Gusakovec, ukupne površine 866 čhv 2468 m<sup>2</sup>.

2. Pravomoćnim rješenjem od 28. ožujka 2024. sud je na temelju odredbe čl. 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine broj 71/15., dalje: SZ), koji je primjenjuje u konkretnom slučaju imajući u vidu kada je postupak pokrenut, odredio prodaju nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13, 93/14., 73/17.,131/19. i 114/22. i 6/24., dalje: OZ) koji je bio na snazi u vrijeme poduzimanja radnje prodaje. Zaključkom o prodaji određeni su predmet prodaje te uvjeti i način prodaje. Nekretnina je prodana na elektroničkoj javnoj dražbi, za iznos od 40.675,00 eura. Rješenje o dosudi nekretnine kupcu od 4. rujna 2024. postalo je pravomoćno te je kupac u cijelosti uplatio kupovninu.

3. Iz izvotka iz zemljišnih knjiga za tu nekretninu te iz isprava u spisu proizlazi da je na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama u listu C upisano:

"2.1. Zaprimljeno 23.02.2011. broj Z-295/11, Na temelju rješenja o ovrsi ov. suda br. Ovr-81/11 od 17.02.2011. i prijedloga ŽDO u Zlataru br. O-DO-119/11 od 23.02.2011.g. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 16.862,99 kn sa zakonskim zateznim kamatama, kao i troškova ovršnog postupka također sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovršnog rješenja pa do naplate, te sa svim ostalim uvjetima iz gore navedenih rješenja i prijedloga, za korist: RH-MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KRAPINA

2.2 Zaprimljeno 23.02.2011. broj Z-295/11, zatim se zabilježuje ovršnost gornje tražbine."

4. U konkretnom slučaju na obračun troškova i namirenje razlučnog vjerovnika primjenjuje se čl. 254. noveliranog SZ-a iz 2017. godine. Novelirani čl. 254. primjenjuje se na temelju čl. 37. st. 3. Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 104/17., dalje: ZID SZ 17) jer rješenje o dosudi nije steklo svojstvo pravomoćnosti na dan stupanja na snagu ZID SZ-a 2. studenoga 2017., budući da u trenutku stupanja na snagu ZID SZ 17 to rješenje nije bilo niti doneseno pa nije ni moglo postati pravomoćno.

5. Prema čl. 248. st. 1. SZ-a nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji različno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenoga prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. ovoga Zakona, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika. Prema odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a 17 troškovi unovčenja predmeta se određuju paušalno u iznosu od 5% od utroška, no ako su stvarni troškovi znatno viši ili niži, tada se određuju u stvarnom iznosu. U konkretnom slučaju troškovi unovčenja su znatno viši od 5% te budući da je nekretnina jedina imovina svi troškovi se namiruju iz kupovnine za tu nekretninu.

6. U troškove unovčenja spadaju ne samo troškovi koji su u izravnoj svezi s prodajom, nego i svi drugi troškovi koji izravno i/ili u odgovarajućem omjeru u odnosu na drugu imovinu koja ulazi u stečajnu masu, terete prodanu nekretninu. Naime, u stečajnom postupku stečajni je upravitelj s jednakom dužnošću i bez ikakve diskriminacije obvezan skrbiti o cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu. Skrb o imovini je povezana s troškovima od kojih su neki u izravnoj vezi sa određenim stvarima, a drugi samo posredno jer terete cjelokupnu stečajnu masu. Npr. trošak nagrade stečajnom upravitelju, trošak ostalih izdataka stečajnog upravitelja i sl. u izravnoj je vezi sa stečajnom masom tj. u vezi je sa stvarima na kojima postoji različno pravo i sa stvarima slobodnim od razlučnih prava. Troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvar na kojima postoji različno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari treba odgovarajuće alimentirati iz cijene postignute njihovom prodajom i to razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji različno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu. Glede vrste troškova koji se alimentiraju kao troškovi unovčenja i načina njihova utvrđivanja ovaj sud prihvaća pravno shvaćanje usvojeno na 5. sjednici sudaca i sudskih savjetnika svih sudskih odjela Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 19. lipnja 2008. prema kojem: "Troškovi unovčenja stvari iz čl. 164. Stečajnog zakona su (st. 2. čl. 170. Stečajnog zakona), osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar. Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji različno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji različno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari iz čl. 164. Stečajnog zakona (st. 2. čl. 170. Stečajnog zakona)".

7.1. Stečajni upravitelj je nakon unovčenja nekretnine koja predstavlja jedinu imovinu stečajnog dužnika što znači da se svi troškovi i obveze u cijelosti namiruju iz nekretnine u obračunu troškova u prilogu kojeg je dostavio isprave u prilog dokazivanja osnovanosti i visine troškova (listovi od 199 do 216 spisa), te na ročištu za diobu kupovnine iznio da su nastali sljedeći troškovi i obveze stečajne mase: naknada za

izradu procjene vrijednosti nekretnine po sudskom vještaku po računu u iznosu od 750,00 eura, trošak FINA-e za provedu elektroničke dražbe po računu u iznosu od 371,60 eura, trošak oglašavanja prodaje na njuškalo.hr po dva računa od po 118,75 eura (2 x 118,75 eura), što iznosi ukupno 1.359,10 eura. Zatim je naveo da su nastali i troškovi poštarine 7. prosinca 2023. (za trošak procjene) po računu u iznosu od 2,10 eura, troškovi poštarine 7. prosinca 2023. (za upit Poreznoj upravi) po računu u iznosu od 2,10 eura, troškovi za izdavanje Uvjerenje CVH d.d. po računu u iznosu od 2,38 eura, troškovi poštarine za slanje dopisa ranijoj predsjednici udruge po računu iznosu od 2,10 eura, trošak izrade pečata po računu u iznosu od 24,57 eura, troškovi uredskog materijala po računu u iznosu od 26,68 eura, troškovi poštarine za slanje dopisa FINA-i u iznosu od 2,10 eura, putni troškovi stečajnog upravitelja za put 14. ožujka 2023. koji se odnosi na obilazak sjedišta stečajnog dužnika, Zagreb-Gusakovec-Zagreb 65 km x 2 x 0,5 Eur/km =65 eura, što uvećano za cestarinu u oba smjera dakle 2 x 1,7 eura ukupno iznosi 68,40 eura, putni troškovi za put 30. srpnja 2024. radi pokazivanja nekretnine stečajnog dužnika kupcima, Zagreb-Gusakovec- Zagreb 65 km x 2 x 0,5 Eur/km =65 eura, uz cestarinu u oba smjera dakle: 2 x 1,7 Eur= 68,40 eura, troškovi knjigovodstva u iznosu od ukupno 2.350,00 eura, bankarski troškovi do 11. rujna 2024. u iznosu od 62,57 eura, bankarski troškovi do zatvaranja računa u iznosu od 150,00 eura, troškovi nagrade stečajnom upravitelju u iznosu od 5.394,61 eura, te troškovi predaje nekretnine kupcu i daljnji poštanski troškovi u ukupnom iznosu od 100,00 eura, što iznosi 8.256,01 eura, a sveukupno svi troškovi, dakle i izravni i neizravni iznose 9.615,11 eura. Budući da pored unovčene nekretnine, dužnik nema druge imovine i neizravni troškovi će se u cijelosti namiriti iz kupovnine.

7.2. Iz sadržaja putnih naloga proizlazi da su uredno popunjeni te da između ostalog sadrže naznaku vrste i registracija vozila kojim je put obavljen, svrhu puta, datum polaska i dolaska, mjesto i vrijeme polaska i prijevoz te mjesto i vrijeme odredišta i prijevoz i dr. Stoga, je naknadu za prijevoz (korištenjem osobnog vozila u privatnom vlasništvu u iznosu od 0,50 eura po prijeđenom kilometru) koju je zatražio stečajni upravitelj, ovaj sud ocijenio opravdanim troškom, odgovarajućom primjenom odredaba Zakona o parničnom postupku u svezi s čl.10. SZ-a te Pravilnika o naknadi troškova u sudskim postupcima („Narodne novine“ broj 8/88.; dalje: Pravilnik) kojim je propisana naknada troškova svjedocima, vještacima, stručnim i drugim osobama, odnosno službenih osoba u smislu čl. 2. t. 7. Pravilnika.

8. Prema odredbi čl. 94. SZ-a stečajni upravitelj ima pravo na nagradu za svoj rad i naknadu stvarnih troškova (st. 1.), a nagradu stečajnom upravitelju rješenjem određuje sud prema Uredbi kojom Vlada Republike Hrvatske utvrđuje kriterije i način obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima i to kada dovrše poslove za koje su imenovani (čl. 2. st. 2. Uredbe) uzimajući u obzir obujam i složenost poslova, rad stečajnog upravitelja na ispitivanju tražbina i vrijednost unovčene stečajne mase (čl. 5. st. 1. Uredbe).

9. Prema čl. 7. Uredbe nagrada stečajnom upravitelju s osnove vrijednosti unovčene stečajne mase obračunava se primjenom tablica vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima do 100.000,00 kn - 16 %, na razliku 100.000,01 do 300.000,00 kn - 12%, na razliku 300.000,01 do 500.000,00 kn - 10% na razliku 500.000,01 do 1.000.000,00 kn - 8% na razliku 1.000.000,01 do 5.000.000,00 kn - 7% na razliku 5.000.000,01 do

10.000.000,00 kn - 6% na razliku 10.000.000,01 do 12.000.000,00 kn - 5% na razliku iznad 12.000.000,01 - 1 %.

10. U ovom slučaju riječ je o nastavku postupka koji je prethodno rješenjem otvoren i istovremeno zaključen, bez provođenja stečajnog postupka stoga pri obračunu nagrade stečajnom upravitelju treba primijeniti tablicu iz čl. 7. Uredbe uz odredbu čl. 5. Uredbe. Stečajni postupak prije njegovog otvaranja i istovremenog zaključenja nije uopće bio proveden, te je tek po nastavku postupka proveden stečajni postupak, odnosno sve radnje u postupku koji se provodi po pravilima naknadne diobe. Dakle, stečajni postupak je u ovom slučaju proveden tek po njegovom nastavku. Jedina imovina je upravo nekretnina unovčena nakon otvaranja i zaključenja stečajnog postupka. U tom kontekstu ističe se da nije riječ o naknadno pronađenoj imovini kao o kriteriju za primjenu čl. 13. st. 2. Uredbe, jer prethodno nisu provedene djelomične diobe, niti je uopće stečajni postupak proveden. Postupak je proveden tek po nastavku pa se nagrada odmjerava na osnovi vrijednosti unovčene stečajne mase primjenom tablice vrijednosti i nagrade u postotcima po čl. 7. Uredbe (tako i u već spomenutom rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ- 6177/2017 od 5. prosinca 2017.) uz primjenu odredbe čl.5. Uredbe.

11.1. Iz spisa proizlazi da je u ovom stečajnom postupku unovčena cjelokupna imovina stečajnog dužnika, nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koja je prodana za iznos od 40.675,00 eura. Budući da vrijednosni kriterij nije jedini kriterij za određivanje visine nagrade pored toga kriterija, treba uzeti u obzir obujam i složenost poslova te rad stečajnoga upravitelja na ispitivanju tražbina. U konkretnom slučaju radi se o niže srednje složenom postupku, u kojem je stečajni upravitelj imao veliki broj radnji:

- obavijestio je sud da je zaprimio informaciju o postojanju imovine, i to nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika i predložio nastavak postupka radi naknadne diobe
- otvorio novi transakcijski račun dužnika u banci
- dao izraditi novi pečat
- preuzeo nekretninu stečajnog dužnika u posjed
- uputio zahtjeve ranijoj upravi za dostavu poslovne dokumentacije i tijelima javne vlasti za dostavu relevantnih podataka i dokumentacije, te pribavljeni podaci Centra za vozila Hrvatske, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, HZZO-a, FINA-e, Općinskog sudu u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica
- izradio i dostavio sudu Izvješće o gospodarskom položaju dužnika i popis potreban za ispitno i izvještajno ročište,
- sudjelovao je na ispitnog i izvještajnom ročištu
- redovito dostavljao izvješća o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
- angažirao knjigovodstveni servis
- doveo u red očevidnik knjigovodstvenih podataka do dana otvaranja stečajnoga postupka
- sastavio predračun troškova stečajnoga postupka
- sastavio početno stanje imovine dužnika
- kao dobar gospodar brinuo se o poslovima potrebnim da bi se spriječilo nastupanje štete nad sredstvima dužnika
- uredno vodio poslovne knjige i evidencije stečajnog dužnika
- ispitao jednu prijavu tražbine višeg isplatnog reda, sastavio tablicu prijavljenih i osporenih tražbina viših redova i razlučnih prava

- dao izraditi procjenu vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika po ovlaštenom sudskom vještaku
- predložio sazivanje ročišta za donošenje odluke o utvrđenju vrijednosti nekretnina stečajnog dužnika
- predložio prodaju nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila Ovršnog postupka odnosno u skladu s odredbama Stečajnog zakona o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo
- brinuo se o očuvanju stečajne mase, odnosno nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika
- uvrstio nekretninu stečajnog dužnika u očevidnik nekretnina i pokretnina Financijske agencije koje se prodaju na javnoj dražbi
- po pozivu Financijske agencije uplatio je predujam u iznosu od 371,60 eura za pokriće troškova prodaje elektroničkom javnom dražbom
- poslao preko sto elektroničkih adresa zainteresiranih kupaca poruke elektroničke pošte s opisom načina prodaje i procjenom nekretnina stečajnog dužnika
- obavio preko pedeset telefonskih razgovora o nekretninama stečajnog dužnika i načinu prodaje sa zainteresiranim kupcima
- obavio pokazivanje nekretnina prema zahtjevima potencijalnih kupaca
- unovčio nekretnine stečajnog dužnika
- predati će u posjed kupcu nekretnine stečajnog dužnika
- izradio obračun troška unovčenja nekretnina

11.2. Pored navedenog, do okončanja postupka ispitat će prijavljene tražbine vjerovnika nižeg isplatnog reda, dostaviti sudu tablice tih tražbina, sudjelovati na ispitnom ročištu za te tražbine, zatim sastaviti završni račun s prijedlogom diobe i sudjelovati na još jednom ročištu odnosno skupštini na kojem će položiti i račun te izvršiti isplate po završnoj diobi i po potrebi predati višak stečajne mase.

12. Imajući u vidu sve navedene kriterije za određivanje nagrade, na temelju čl. 5. i 15. Uredbe stečajnom upravitelju sud je ocijenio osnovanom nagradu obračunatu u iznosu od 5.394,61 eura bruto.

13. Uzimajući u obzir da nekretnina čini jedinu stečajnu masu, stečajni upravitelj predložio je izdvojiti iz kupovnine u stečajnu masu ukupan iznos od 9.615,11 eura na ime troškova unovčenja, što je ovaj sud ocijenio osnovanim, a s čim se suglasio razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava.

14. Razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, koji ima pravo na namirenje iz unovčenog predmeta i jedini je u prvenstvenom redu namirenja što proizlazi iz izvotka iz zemljišnih knjiga, je u podnesku zaprimljenom 1. listopada 2024. naveo da ima osigurano potraživanje u ukupnom iznosu od 2.346,66 eura i to po sljedećim osnovama:

- porez na promet nekretnina (1783) u iznosu od 2.238,10 eura
- prisilna naplata državnih sudskih pristojbi koju obavlja PU (4227) u iznosu od 82,02
- troškovi postupka prisilne naplate koju provodi PU (4251) u iznosu od 26,54 eura uz dostavu podataka o računima za uplatu.

15. Sud je ocijenio da je obračun troškova unovčenja osnovan i po osnovi i po visini te je primjenom odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a 17 u svezi s 248. SZ-a izdvojio iz kupovnine od 40.675,00 eura u stečajnu masu na ime troškova unovčenja iznos od

9.615,11 eura, a s kupovninom od 2.346,66 eura namirio je osiguranu tražbinu razlučnog vjerovnika Republiku Hrvatsku, Ministarstvo financija, Poreznu upravu, čime je ta tražbina namirena u cijelosti, te je odredio da se preostali iznos kupovnine nakon namirenja troškova i razlučnog vjerovnika prenese na račun stečajne mase.

Zagreb, 4. listopada 2024.

Sudac  
Danijela Uzelac Ljubić

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave rješenja, a izjavljuje se putem ovog suda u dva (2) primjerka. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu (čl. 12. st. 1. SZ-a).

DNA

1. e oglasna ploča suda
2. FINA - po pravomoćnosti

Broj zapisa: **9-3086d-47a29**

Kontrolni broj: **0851f-3cf27-b59b7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=DANIJELA UZELAC LJUBIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.