

Zagreb, 15.05.2024.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: Obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava

I Općinski sud u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu donio je dana 14.07.2021. rješenje poslovni broj Ovr-1397/2019 kojim utvrđuje prekid ovršnog postupka jer su nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka, oglašava se stvarno nenadležnim, te ustupa predmet stvarno nadležnom Trgovačkom sudu u Zagrebu, sve sukladno članku 169. Stečajnog zakona.

Nekretnina stečajnog dužnika 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 m<sup>2</sup>, kuća broj 35. Sesvetska cesta površine 84 m<sup>2</sup> i dvorište Sesvetska cesta površine 24618 m<sup>2</sup>, k.č.br. 511/4 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 2967 m<sup>2</sup>, k.č.br. 511/5 Sesvetska cesta, zgrada Sesvetska cesta površine 1200 m<sup>2</sup> i dvorište Sesvetska cesta površine 6530 m<sup>2</sup>, k.č.br. 511/6 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 2629 m<sup>2</sup>, k.č.br. 511/7 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 5206 m<sup>2</sup>, k.č.br. 511/8 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 11434 m<sup>2</sup>, k.č.br. 511/9 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 1266 m<sup>2</sup>, k.č.br. 511/10 Sesvetska cesta, kuća broj 37. Sesvetska cesta površine 152 m<sup>2</sup> i dvorište Sesvetska cesta površine 4044 m<sup>2</sup>, k.č.br. 511/11 Sesvetska cesta, dvorište površine 5179 m<sup>2</sup>, k.č.br. 511/12 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1314 m<sup>2</sup>, k.č.br. 511/13 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1452 m<sup>2</sup>, k.č.br. 511/14 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 2 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 68102 m<sup>2</sup> prodana je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi za iznos od **2.064.504,11 eura**.

Člankom 254. Stečajnog zakona propisano je da se trošak unovčenja predmeta razlučnog prava određuje u iznosu od 5% od utška, osim ako su stvarno nastali troškovi znatno viši ili znatno niži.

Troškovi koji izravno terete predmet razlučnog prava:

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Predujam FINA za elektroničku javnu dražbu                                | 371,62 eura    |
| 2. GPZ OPSKRBA d.o.o.  | 64,71 eura     |
| 3. Rezervacija za parnični trošak sudskih postupaka P-1011/2022 i P-348/2021 | 33.180,70 eura |

Troškovi koji neizravno terete predmet razlučnog prava:

1. Trošak računovodstva	1.659,04 eura
2. Nagrada stečajnom upravitelju	89.886,52 eura
3. Erste banka naknade	200,00 eura

Ukupno izravni + neizravni 125.362,59 eura

II Na sjednici sudaca Visokog trgovačkog suda 19.06.2008. zauzet je sljedeći pravni stav u pogledu troškova unovčenja predmeta razlučnog prava:

*Troškovi unovčenja stvari iz članka 164. Stečajnog zakona su (stavak 2. članka 170. SZa), 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 razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari iz čl. 164. SZ-a (stavak 2. članka 170. SZ-a).*

Posebno o troškovima koji izravno terete predmet unovčenja razlučnog prava:

Trošak predujma za provođenje elektroničke javne dražbe uplaćen je Financijskoj agenciji i trošak je u izravnoj vezi s unovčenjem nekretnine. Stečajni upravitelj napominje kako je iznos predujma Financijskoj agenciji uplatio B2 Kapital d.o.o.

Trošak GPZ-OPSKRBE d.o.o. odnosi se na trošak priključka koji iznosi 1,66 eura mjesečno, a obračunat je od otvaranja stečajnog postupka u lipnju 2021.

Posebno o troškovima koji neizravno terete predmet razlučnog prava, a koji su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase:

Trošak računovodstva odnosi se na razdoblje od otvaranja stečajnog postupka.

Ukupno unovčena vrijednost stečajne mase iznosi 2.064.504,11 eura. Iznos nagrade određen je sukladno Uredbi o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade za rad i naknade troškova stečajnim upraviteljima primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i postotka i to na sljedeći način:

Do 13.272,28 eur	16% iznos bruto nagrade	2.123,56 eur
Od 13.272,28 eur – 39.816,84 eur	12% iznos bruto nagrade	3.185,35 eur
Od 39.816,84 eur – 66.361,40 eur	10% iznos bruto nagrade	2.654,46 eur
Od 66.361,40 eur – 132.722,81 eur	8% iznos bruto nagrade	5.308,91 eur
Od 132.722,81 eur – 663.614,04 eur	7% iznos bruto nagrade	37.162,39 eur
Od 663.614,04 eur – 1.327.228,08 eur	6% iznos bruto nagrade	39.816,84 eur
Od 1.327.228,08 eur – 1.592.673,70 eur	5% iznos bruto nagrade	13.272,28 eur
Od 1.592.673,70 eur – 2.064.504,11 eur	1% iznos bruto nagrade	4.718,30 eur

Uredbom je propisano kako maksimalni iznos nagrade s osnova unovčene vrijednosti imovine iznosi 83.615,37 eura. Stečajnu masu terete svi doprinosi, odnosno i bruto 2 koji u konkretnom slučaju iznosi 6.271,15 eura. Stoga nagrada iznosi ukupno 89.886,52 eura.

Na sjednici Odjela trgovačkih i ostalih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održanoj dana 26. listopada 2021. zauzeto je pravno shvaćanje da se visina nagrade stečajnom upravitelju utvrđuje primjenom kriterija obujma i složenosti poslova, rada stečajnog upravitelja na ispitivanju tražbina te vrijednosti unovčene stečajne mase, slijedom čega nagrada može biti i manja od visine nagrade obračunate samom primjenom tablice vrijednosti unovčene stečajne mase i nagrade u postocima.

Stečajni upravitelj je u ovom stečajnom postupku utvrdio imovinu stečajnog dužnika; utvrdio nekretnine koje čine stečajnu masu, je li dužnik upisan kao vlasnik vozila ili drugih pokretnina koje se upisuju u upisnike, obavijestio NKD o otvaranju stečajnog postupka, izvršio promjenu u Registru stvarnih vlasnika pri Financijskoj agenciji, otvorio račun stečajnog dužnika, pozvao dužnikove dužnike da obveze podmire na račun stečajnog dužnika, sačinjen je popis predmeta stečajne mase, sastavljeno je izvješće o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, sastavljene su tablice utvrđenih tražbina, stečajni upravitelj pristupio je na ispitno i izvještajno ročište, po nalogu suda od 13.01.2022. stečajni upravitelj posebno se očitovao o prijedlogu stečajnih vjerovnika za donošenje dopunskog rješenja podredno žalbi, po nalogu suda od 01.04.2022. stečajni upravitelj posebno se očitovao o tražbini društva B2 Kapital d.o.o.

Povodom prijedloga za otkup zk.č.br. 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec od Grada Zagreba zatraženo je uvjerenje o pravnom statusu nekretnine odnosno potvrda nalazi li se čestica u granicama građevinskog područja predviđenog urbanističkim planom, obavljani su razgovori I sastanci sa predlagateljima otkupa opredmetne čestice, ali i sastanci sa predlagateljima sklapanja ugovora o osnivanju prava služnosti izgradnje vodoopskrbnog cjevovoda za istu česticu kojim povodom je stečajni upravitelj podnio i prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika, sastavljen je prigovor na ispostavljeni račun društvu Hotel Phoenix d.o.o., sastavljeno je očitovanje 15.12.2022. na podnesak odvjetnika Zlatka Kovačića podnesen u zastupanju Vlade Kolaka, Hotela Phoenix d.o.o. i Croaton d.o.o. Konačno stečajni upravitelj pristupio je na skipštinu vjerovnika 25.09.2023. na čijem je dnevnom redu bilo donošenje odluka o navedenom.

U ovršnom postupku Ovr-23/2022 sastavljen je podnesak od 25.05.2022. i brojne požurnice, pristupljeno je na ročište za utvrđenje vrijednosti nekretnine 21.09.2022., sastavljen je i Financijskoj agenciji dostavljen Zahtjev za prodaju nekretnine stečajnog dužnika, sastavljena je obavijest o prodaji nekretnine i dostavljena Visokom trgovačkom sudu, nositelju prava prvokupa upisanog u zemljišnim knjigama sastavljena je i dostavljena obavijest o postupku prisilne javne prodaje sukladno članku 452. Zakona o obveznim odnosima, sastavljeno je očitovanje ovršenika od 28.12.2022. o prijedlogu za odgodu i proglašenje ovrhe nedopuštenom.

Sa inspektorom zaštite prirode nazočila sam inspekcijskom nadzoru obavljenom 23.07.2021. radi kontrole izvršenja usmenog rješenja kojim je naloženo da se privremeno obustavi radove koji mogu dovesti do uznemiravanja dvije jedinke crvenokljunog labuda i njihovog gnijezda kojom prilikom je utvrđeno se labudovi normalno kreću u građevnoj jami, te da nisu uznemiravani.

Stečajni upravitelj zastupa dužnika u parnicama koje se vode pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, i to:

- P-1001/2022 po tužbi tužitelja Miljenka Grileca radi utvrđenja da javnobilježničke isprave - Ugovori o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja sa pripadajućim aneksima nemaju svojstvo javne isprave, da su ništetne ovršne isprave – Ugovori o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja sa pripadajućim aneksima, da je ništetna tražbina društva B2 Kapital d.o.o. prema Phoenix capitis d.o.o., da je ništetna tražbina društva B2 Kapital d.o.o. prema Phoenix parku d.o.o., te da se nalaže tuženiku B2 Kapital d.o.o. izdati tužitelju isprave podobne za brisanje založnog prava. Stečajni upravitelj podnio je u ime Phoenix parka odgovor na tužbu, te nazočio ročištima.
- P-1148/2023 po tužbi tužitelja Vlade Kolaka rad proglašenja ovrhe na nekretnini koja je činila stečajnu masu nedopuštenom. Stečajni upravitelj podnio je odgovor na tužbu i nazočio ročištima.
- P-348/2021 po tužbi tužitelja Prigorka d.d. u stečaju radi utvrđenja da nekretnina koja je činila stečajnu masu spada u stečajnu masu društva Prigorka d.d. u stečaju. Stečajni upravitelj zastupa stečajnog dužnika u predmetu.

U odnosu na troškove parničkih postupaka ukazuje se kako se predmet tužbenog zahtjeva i u postupku P-1001/2022 i u postupku P-348/2021 odnosi na nekretninu koja čini stečajnu masu.

Vrijednost predmeta spora u predmetu P-348/2021 iznosi 16.855.796,67 eura, dok vrijednost predmeta spora u predmetu P-1001/2022 iznosi 1.327,36 eura. Posebno se napominje kako će u slučaju uspjeha u sporu odnosno ukoliko iznos predviđen za naknadu parničnih troškova bude niži, (preostali) rezervirani iznos biti vraćen društvu B2 Kapital d.o.o.

Stečajni upravitelj sačinio je obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, te će pristupiti na ročište za diobu kupovnine.

Stečajni upravitelj uredno je u zakonskim rokovima podnosio tromjesečna izvješća o stanju stečajne mase, te je pravovremeno predavao nadležnim tijelima godišnje financijske izvještaje, te drugu potrebnu dokumentaciju.

Stečajni upravitelj sastaviti će završno izvješće i završni račun sa završnim diobnim popisom, te pristupiti na završno ročište.

Stoga se na temelju svega prethodno iznesenog predlaže da se na račun stečajnog dužnika IBAN HR9324020061101043026 otvoren kod Erste&Steiermärkische bank d.d. doznači iznos od 125.362,59 eura na ime troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, dok će u preostalom iznosu od 1.939.141,52 eura biti djelomično namirena tražbina razlučnog vjerovnika B2 Kapital d.o.o.

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