



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

87. St-443/2020

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Marija Bakula Vugrinec, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza PASSAGE-GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB 71010751713, Zagreb, Đorđićeva 3b, 31. srpnja 2023.

r i j e š i o j e

I. Iz iznosa kupovnine od 1.036,58 eura/ 7.810,11 kn¹ ostvarene prodajom predmeta prodaje i to nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 8357 k.o. Trnje, kč.br. 3695/1 oznaka zemljišta Stambeno-poslovna zgrada br.59 i 59A, stambeno-poslovna zgrada br. 61 i 61A, podzemna garaža i dvorište Trnjanska cesta, površine 3539m², i to: 114. Suvlasnički dio: 5/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114), spremište oznake S5 u podrumu, površine 5,00čm, korisne vrijednosti 2,50čm- suvlasnički dio ½ (identifikator nadmetanja_40559) i

iznosa kupovnine od 621,95 eura / 4.686,08 kn ostvarene prodajom predmeta prodaje i to nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 8357 k.o. Trnje, kč.br. 3695/1 oznaka zemljišta Stambeno-poslovna zgrada br.59 i 59A, stambeno-poslovna zgrada br. 61 i 61A, podzemna garaža i dvorište Trnjanska cesta, površine 3539m², i to: 116. Suvlasnički dio: 3/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-116), spremište oznake S7 u podrumu, površine 3,00čm, korisne vrijednosti 1,50čm - suvlasnički dio ½ (identifikator nadmetanja 40560), namiruju se:

1. troškovi unovčenja iz čl. 254. Stečajnog zakona u iznosu od 741,73 eura / 5.588,56 kn,

2. razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, OIB 18683136487, u iznosu od 916,80 eura / 6.907,63 kn.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji, OIB 85821130368, Zagreb, u roku 8 dana iznos od 138,21 eura / 1.041,34 kn i iznos od 82,93 eura / 624,84 kn s posebnog računa broj HR3323900011300028779 prenijeti na račun broj HR1123900011300028787, Model: HR11.

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

III. Nalaže se Financijskoj agenciji, OIB 85821130368, Zagreb, u roku 8 dana, isplatiti iznos od 741,73 eura / 5.588,56 kn stečajnom dužniku Stečajna masa iza PASSAGE-GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB 71010751713, Zagreb, Đorđićeva 3b, na račun broj HR7423900011101357006.

IV. Nalaže se Financijskoj agenciji, OIB 85821130368, Zagreb, u roku 8 dana, isplatiti iznos od 916,80 eura / 6.907,63 kn razlučnom vjerovniku Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, OIB 18683136487, na račun broj HR1210010051863000160 model HR68, poziv na broj 1201-71010751713.

Obrazloženje

1. Pravomoćnim rješenjem od 9. veljače 2021. sud je sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) odredio prodaju, između ostalih, nekretnina stečajnog dužnika nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk. ul. 8357 k.o. Trnje, kč.br. 3695/1 oznaka zemljišta Stambeno-poslovna zgrada br.59 i 59A, stambeno-poslovna zgrada br. 61 i 61A, podzemna garaža i dvorište Trnjanska cesta, površine 3539m², i to:

- 114. Suvlasnički dio: 5/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114), spremište oznake S5 u podrumu, površine 5,00čm, korisne vrijednosti 2,50čm- suvlasnički dio ½ (dalje u tekstu: nekretnina E-114)

-116. Suvlasnički dio: 3/15000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-116), spremište oznake S7 u podrumu, površine 3,00čm, korisne vrijednosti 1,50čm - suvlasnički dio ½ (dalje u tekstu: nekretnina E-116),

u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona. Zaključcima o prodaji od 14. rujna 2022. određeni su predmeti prodaje te uvjeti i način prodaje (čl. 95. Ovršnog zakona).

2. Prema izvješću Financijske agencije (identifikator nadmetanja: 40559) ARMAGOR ESTATE d.o.o. OIB 35067013886, Zagreb, Miramarska cesta 24, ponudio je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi (jedinu) najvišu valjanu ponudu za nekretninu E-114, u iznosu od 1.036,58 eura / 7.810,11 kn. Pravomoćnim rješenjem od 8. veljače 2023. nekretnina E-114 dosuđena je kupcu, a nakon što je on uplatio kupovninu nekretnina E-114 je predana kupcu zaključkom od 14. ožujka 2023.

3. Prema izvješću Financijske agencije (identifikator nadmetanja: 40560) ARMAGOR ESTATE d.o.o. OIB 35067013886, Zagreb, Miramarska cesta 24, ponudio je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi (jedinu) najvišu valjanu ponudu za nekretninu E-116 u iznosu od 621,95 eura / 4.686,08 kn. Pravomoćnim rješenjem od 8. veljače 2023. nekretnina E-116 dosuđena je kupcu, a nakon što je on uplatio kupovninu nekretnina E-116 je predana kupcu zaključkom od 14. ožujka 2023.

4. Prema stanju u zemljišnim knjigama iz postignute kupovnine u odnosu na predmetne nekretnine pravo namirenja ima jedini razlučni vjerovnik Republika Hrvatska - Ministarstvo financija, visina tražbine 4.282.582,13 kn uvećano za kamate i troškove (upisano pod Z-17232/14).

5. Stečajni upravitelj je podneskom od 29. ožujka 2023. dostavio obračun troškova unovčenja (kao i isprave kojima je opravdao i dokumentirao navedene troškove) te je naveo da je unovčena cjelokupna stečajna masa i da razmjer sudjelovanja pojedinih nekretnina u općim troškovima iznosi:

- nekretnina E-114 - s razlučnim pravom unovčena za 1.036,58 eura – razmjer 8 %
 - nekretnina E-116 - s razlučnim pravom unovčena za 621,95 eura – razmjer 4,80 %
 - nekretnina br. 3 - bez razlučnog prava unovčena za 11.312,50 eura – razmjer 87,20 %
- ukupna vrijednost unovčenih nekretnina 12.971,03 eura
- udio sudjelovanja razlučnog vjerovnika u troškovima postupka (osim izravnih troškova) 12,80 %.

Izravni troškovi koje razlučni vjerovnik snosi u cijelosti – ukupno 238,90 eura odnose se na:

1. FINA - provedba el. javne dražbe za nekretninu E-114 – 119,45 eura
2. FINA - provedba el. javne dražbe za nekretninu E-116 - 119,45 eura

Opći troškovi stečajnog postupka, koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, razmjerno vrijednosti nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu – ukupno 315,26 eura (a koje razlučni vjerovnik snosi razmjerno udjelu od 12,80% i za nekretninu E-114 ukupno iznose 315,29 eura, a za nekretninu E-116 ukupno iznose 189,10 eura) odnose se na:

1. knjigovodstvene usluge – ukupan iznos od 1.128,14 eura
2. bankarski troškovi – ukupan iznos 33,91 eura
3. nagrada stečajnom upravitelju bruto iznos uvećan za doprinos za zdravstveno osiguranje – 2.231,02 eura
4. poštanski troškovi – ukupan iznos od 2,07 eura
5. troškovi kopiranja sudskog spisa Ovr-680/2013 – ukupan iznos od 4,51 eura
6. ovjera ugovora o kupoprodaji – ukupan iznos od 6,30 eura
7. sudska pristojba za uknjižbu brisanja zabilježbe ovrhe – ukupan iznos od 3,39 eura
8. upis podataka u očevidnik FINA – ukupan iznos od 6,64 eura
9. predvidivi troškovi knjigovodstva za travanj do lipanj 2023 – ukupan iznos od 199,08 eura
10. predvidivi bankarski troškovi i zatvaranje računa – ukupan iznos od 100,00 eura
11. paušalna sudska pristojba T.br. 25. – ukupan iznos od 226,25 eura

Stečajni upravitelj je u dostavljenom obračunu naveo da sveukupni trošak (izravni i opći) za nekretninu E-114 iznosi 434,74 eura, a sveukupni trošak (izravni i opći) za nekretninu E-116 iznosi 308,63 eura.

6. Na ročištu za diobu kupovine, a na upit suda, stečajni upravitelj je naveo da se opći troškovi pod rednim brojem 6 (ovjera ugovora o kupoprodaji) i 8 (upis podataka u očevidnik FINA) odnose na nekretninu broj 3, odnosno na nekretninu koja nije bila

opterećena razlučnim pravom te je povukao prijedlog obračuna troškova u odnosu na te opće troškove pod rednim brojem 6 i 8.

7. Razlučni vjerovnik Republika Hrvatska - Ministarstvo financija nije se očitovao o prijedlogu obračuna troškova niti je pristupio na ročište za diobu kupovnine.

8. Sukladno odredbi čl. 248. st. 1. SZ-a nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno 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. Sukladno odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a 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%.

9. U troškove unovčenja spadaju ne samo troškovi koji su u izravnoj svezi sa 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 razlučno pravo i sa stvarima slobodnim od razlučnih prava. Troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvar na kojima postoji razlučno 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 razlučno 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 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. Stečajnog zakona (st. 2. čl. 170. Stečajnog zakona)".

10. Sud je ocijenio da je (smanjeni) obračun troškova osnovan po osnovi i visini, budući da je stečajni upravitelj pravilno obračunao razmjer iznosa pojedinih unovčenih nekretnina u odnosu na cjelokupnu imovinu stečajnog dužnika, pravilno obračunao troškove koji izravno terete nekretnine kao i druge troškove koji su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase i namiruju se razmjerno iz ostvarene kupovnine sukladno razmjeru iznosa pojedinih unovčenih nekretnina u odnosu na cjelokupnu

unovčenu imovinu stečajnog dužnika te je dostavio odgovarajuće dokaze u odnosu na osnovu i visinu svakog pojedinog troška.

11. Stoga je sud ocijenio osnovanim izravne troškove koji terete predmetne nekretnine E-114 i E-116 po osnovi troškova provedbe elektroničkih javnih dražbi za svaku nekretninu u iznosu od po 119,45 eura, kao i opće troškove koji se namiruju razmjerno, a odnose se na knjigovodstvene usluge, bankarske troškove, nagradu stečajnom upravitelju bruto iznos uvećan za doprinos za zdravstveno osiguranje, poštanske troškove, troškovi kopiranja sudskog spisa Ovr-680/2013, sudsku pristojbu za uknjižbu brisanja zabilježbe ovrhe, predvidive troškove knjigovodstva za travanj do lipanj 2023, predvidive bankarske troškove i zatvaranje računa te paušalnu sudsku pristojbu iz T.br. 25., koji ukupno iznose 3.928,37 eura / 29.598,30 kn, a namiruju se razmjerno i to za nekretninu E-114 (8%) u iznosu od 314,27 eura / 2.367,87 kn, a za nekretninu E-116 (4,8%) u iznosu od 188,56 eura / 1.420,71 kn.

12. Dakle, ukupni troškovi unovčenja za nekretninu E-114 (izravni i opći troškovi) iznose 433,72 eura / 3.267,86 kn, a za nekretninu E-116 (izravni i opći troškovi) iznose 308,01 eura / 2.320,70 kn, odnosno sveukupno 741,73 eura / 5.588,56 kn.

13. Stečajni upravitelj je pravilno obračunao i nagradu sukladno čl. 5. i čl. 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima („Narodne novine“ broj 105/15; dalje: Uredba) stečajnom upravitelju pripada ukupno nagrada u bruto iznosu od 2.075,36 eura / 15.636,80 kn. Sukladno odredbi čl. 15. Uredbe bruto iznos predstavlja iznos prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnovice (te poreza ili drugih naknada). Sukladno odredbama Zakona o doprinosima („Narodne novine“ broj 84/08, 152/08, 94/09, 18/11, 22/12, 144/12, 148/13, 41/14, 143/14, 115/16 i 106/18) doprinosi koji se obračunavaju iz osnovice su doprinos za mirovinsko osiguranje i doprinos za mirovinsko osiguranje na temelju individualne kapitalizirane štednje za osiguranika tog osiguranja, dok je doprinos na osnovicu doprinos za zdravstveno osiguranje (čl. 113. st. 1.). Način obračuna i isplate (obustave) doprinosa iz osnovice i doprinosa na osnovicu je sukladno odredbi čl. 116. Zakona o doprinosima različit. Prema tome, budući da sukladno odredbi čl. 15. Uredbe bruto iznos predstavlja iznos prije odbitka pripadajućih doprinosa iz osnovice (te poreza ili drugih naknada), jasno je da bruto iznos nagrade stečajnom upravitelju ne obuhvaća i doprinose na osnovicu odnosno konkretno doprinos za zdravstveno osiguranje (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenjima poslovni broj PŽ-4887/2018 od 19. rujna 2018., PŽ-118/2019 od 6. ožujka 2019. i PŽ-828/2019 od 28. veljače 2019.) pa stečajnom upravitelju pripada, pored nagrade u bruto iznosu, pravo na doprinos za zdravstveno osiguranje 7,5% u iznosu od 155,65 eura / 1.172,74 kn.

14. Stečajni upravitelj je pravilno obračunao razmjerno nagradu koji se namiruje razmjerno iz ostvarenih kupovna.

15. Po ocjeni ovog suda, stečajnom upravitelju pripada nagrada u zatraženom iznosu, pogotovo kada se uzme u obzir obujam i složenost poslova te vrijednost unovčene stečajne mase (iznos od 12.971,03 eura / 97.730,232 kn). U odnosu na obujam i složenost poslova stečajni upravitelj je naveo radnje koje je poduzeo: preuzeo

dužnost stečajnog upravitelja i dokumentaciju od ranijeg stečajnog upravitelja, sklopio ugovor o vođenju knjigovodstvenih poslova, Od Ministarstva financija, Porezne uprave, Službe za naplatu i ovrhu ishodio podatke o prosječnim tržišnim vrijednostima spremišta i parkirališta u mjesnoj zajednici Trnje, obišao nekretnine, Sudu je dostavio očitovanje stečajnog upravitelja o stečajnoj masi, prijedlog za zakazivanjem ročišta radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina koje su opterećene razlučnim pravom te prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o utvrđivanju vrijednosti nekretnine koja nije opterećena razlučnim pravom i odluke o načinu unovčenja iste nekretnine, pristupio na ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina koje su opterećene razlučnim pravom, FINI dostavio zahtjeve za prodaju nekretnina, pristupio na skupštinu vjerovnika na kojoj je donijeta odluka o utvrđenju vrijednosti nekretnine koja nije opterećena razlučnim pravom, zatražio objavu oglasa za prvu prodaju nekretnine stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda, otvorio račun stečajnog dužnika, ishodio brisanje zabilježbe upisane pod posl.br. Z-58982/2013, sa zainteresiranim ponuditeljima obilazio nekretnine, po uplati kupoprodajne cijene za nekretninu koja nije opterećena razlučnim pravom sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine, na kojem je potpis prodavatelja ovjeren kod javnog bilježnika, od Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb zatražio Tlocrt prostora nekretnina koje čine stečajnu masu te izvršio uvid u isprave predane u Zbirku isprava, kod upisa stambene zgrade u Zagrebu, Trnjanska cesta 61 i 61A. Uvidom u navedene isprave te ponovnim obilaskom nekretnina utvrđeno je da je na nekretnini koja je utvrđena kao stečajna masa, i to nekretnini upisanoj kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk. odjel Zagreb, u zk.ul. 557 k.o. 335649, TRNJE i označene kao kč.br. 3694 u naravi VOČNJAK TRNJANSKA C. površine 43 m², izgrađena transformatorska stanica TS 800 Trnjanska 57, a koja zemljišno knjižna čestica odgovara kč.br. 3694/1 k.o. Trnje i dijelu kč.br. 3695/1 k.o. Trnje te o tome zatražio očitovanje HEP d.d., podnio prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika radi obavijesti vjerovnicima o zaprimljenom zahtjevu za izlučnim pravom te naknadno priznao zahtjev za izlučnim pravom te će s HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. potpisati sporazum temeljem kojeg stečajni dužnik prenosi na istoga u vlasništvu tu nekretninu bez naknade, nakon što HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. ishodi brisanje tereta na opisanoj nekretnini, podnio je obračun troškova, pristupio je na ročište za diobu kupovnine, a sukladno odredbama SZ-a sastavit će još završno izvješće i završni račun.

16. Sud je ocijenio da je obračun troškova, nakon djelomičnog povlačenja, osnovan po osnovi i visini te je primjenom odredbi čl. 254. st. 3. SZ-a i čl. 248. SZ-a riješio kao u izreci ovog rješenja.

Zagreb, 31. srpnja 2023.

Sudac
Marija Bakula Vugrinec

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. stečajni upravitelj
2. e-oglasna ploča
3. razlučni vjerovnik po ŽDO Zagreb
4. FINA - po pravomoćnosti

Broj zapisa: **9-3085a-ded50**

Kontrolni broj: **07e37-22608-c386c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIJA BAKULA VUGRINEC, 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.