

# **IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE**

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj: St-1700/2021

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

## **I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 04.07.2023. DO 04.10.2023.**

1.1.Trgovački sud u Zagrebu donio je zaključak poslovni broj Ovr-23/2022 kojim je određena prodaja nekretnina stečajnog dužnika putem elektroničke javne dražbe pred Financijskom agencijom. Utvrđena vrijednost nekretnina iznosi 14.980.000,00 kn.

Prva elektronička javna dražba trajala je od 12.01. do 26.01.2023. Iz izvještaja o provedenoj dražbi koji je sudu dostavila Financijska agencija vidljivo je kako je u postupku dražbe bilo 37 valjanih ponuda od kojih je zadnja na iznos od 2.064.504,11 eura/15.555.006,22 kn. Iako je elektronička javna dražba okončana još 26.01.2023. sud još uvijek nije donio rješenje o dosudi. Pretpostavlja se kako isto nije doneseno jer se predmet nalazi na drugostupanjskom sudu povodom žalbi treće osobe Vlade Kolaka na rješenja suda poslovni broj Ovr-23/2022 od 10.01.2023 i 17.01.2023. Predmet se povodom žalbi na Visokom trgovačkom sudu vodi pod poslovnim brojem PŽ-600/2023. Prvostupanjskom sudu upućen je podnesak s molbom da se od drugostupanjskog suda zatraži dostava spisa radi izrade preslike kako bi se moglo nastaviti postupanje i donošenje rješenja o dosudi, a presliku spisa vratiti na drugostupanjski sud radi postupanja po žalbi.

U ovršni predmet Ovr-23/2022 predan je 'prigovor protiv ovrhe i zahtjev da se ovrha proglasi nedopuštenom' podnositelja Prigorka d.d. u stečaju koji predlaže da se ovrha odgodi zbog postojanja parničnog postupka P-348/2021. Stečajni dužnik se kao ovršenik očitovao kako uzevši u obzir pravne posljedice zabilježbe u zemljišnim knjigama, za Prigorku d.d. u stečaju ne može nastati nenadoknadiva šteta jer čak i u slučaju eventualnog uspjeha u sporu P-348/2021 zabilježba ovrhe radi namirenja tražbine osigurane založnim pravo koje je nesporno upisano u zemljišnoj knjizi, ima prednost pred kasnije pokrenutom parnicom o pitanju prava vlasništva. Trgovački sud u Zagrebu je rješenjem poslovni broj Ovr-23/2022 od 18.01.2023. odbio prijedlog kao neosnovan.

U ovršni predmet Ovr-23/2022 predan je i prijedlog za odgodu ovrhe i prigovor treće osobe podnositelja Vlado Kolak. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-23/2022 od 10.01.2023. odbačen je prijedlog treće osobe Vlade Kolaka kao nedopušten.

Stečajni vjerovnik Vlado Kolak podnio je i 11.01.2023.g. prijedlog za odgodu ovrhe koji je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-23/2022 od 18.01.2023. odbijen kao neosnovan.

Trgovački sud u Zagrebu je zaključcima od 17.01.2023. uputio treću osobu Prigorka d.d. u stečaju i treću osobu Vladu Kolaka na pokretanje parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Dana 15.06.2023. stečajnom dužniku dostavljena je tužba tužitelja Vlade Kolaka protiv stečajnog dužnika i društva B2 Kapital d.o.o. radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Predmet

se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem P-1148/2023. Stečajni upravitelj je u ime stečajnog dužnika pravovremeno podnio odgovor na tužbu. Do dana sastavljanja izvješća nije zakazano pripremno ročište u ovom predmetu.

1.2. Parnični postupak koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem P-348/21 povodom tužbe tužitelja Prigorka d.d. u stečaju protiv tuženika Hotel Phoenix d.o.o., Phoenix park d.o.o., Termociklus d.o.o. i Phoenix capitis d.o.o. je prekinut uslijed otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.

1.3. Tužitelj Miljenko Grilec podnio je Trgovačkom sudu u Zagrebu tužbu protiv Erste&Steiermärkische bank d.d., B2 Kapital d.o.o., Phoenix capitis d.o.o. u stečaju i Phoenix park d.o.o. u stečaju radi utvrđenja da javnobilježničke isprave - Ugovori o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja sa pripadajućim aneksima nemaju svojstvo javne isprave, da su nišetne ovršne isprave – Ugovori o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja sa pripadajućim aneksima, da je nišetna tražbina društva B2 Kapital d.o.o. prema Phoenix capitis d.o.o., da je nišetna 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.

Predmet se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem P-1001/2022. Tuženik je putem stečajnog upravitelja podnio odgovor na tužbu. Pripremno ročište bilo je zakazano je za 12.10.2023., ali je preloženo za 13.11.2023.

1.4. Stečajnom dužniku kao vlasniku poslužne nekretnine - čestice 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec podnesen je prijedlog za sklapanje Ugovora o osnivanju prava služnosti u korist Vodooprskrbe i odvodnje d.o.o. Zagreb. Za izgradnju i funkcionalnost građevine u izgradnji investitora Auto Prigorje d.o.o. potrebno je izgraditi vodoopskrbni cjevovod koji prelazi preko čestica 9710 i 9709/1 (obje k.o. Sesvetski Kraljevec) koje predstavljaju javni put, te dijela čestice broj 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec koja je u vlasništvu stečajnog dužnika. Iz situacije na geodetskoj podlozi i situacije u katastarskom planu vidljivo je da bi vodoopskrbni cjevovod zahvaćao samo gornji desni kut čestice, te da bi u konačnici postojanje vodoopskrbnog cjevovoda bilo korisno i za buduće vlasnike čestice 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec. Stoga je sudu podnesen prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika sa točkom dnevnog reda – donošenje odluke o sklapanju predmetnog ugovora. Izvorno je predmetni ugovor trebao biti sklopljen bez naknade međutim, Procjembenim elaboratom sačinjenim za utvrđenje visine naknade za osnivanje prava služnosti utvrđeno je kako visina naknade iznosi 29.200,00 kn, te je stečajnom dužniku kao naknada ponuđen navedeni iznos.

Stečajnom dužniku podnesen je Zahtjev da se nekretnina označena kao kč.br. 511/11, Sesvetska cesta i dvorište površine 5179 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk uložak br. 7891 k.o. Sesvetski Kraljevec, izdvoji iz stečajne mase dužnika Phoenix park d.o.o., naloži procjena vrijednosti iste po sudskom vještaku građevinske struke, te donese rješenje u kojem će biti naloženo da se navedena nekretnina prodaje predlagatelju. Predlagatelj je naveo da je navedena čestica označena unutar klasifikacije Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba naznačena kao D-8, odnosno Javna i društvena namjena – D 8, a to su: vjerske (crkve i samostani, drugi komplementarni sadržaji) i površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene (sve navedene i druge javne i društvene namjene: HTV, političke organizacije, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, kongresni centri, specijalizirani odgojnoobrazovni centri za okoliš i održivi razvoj, sportsko-rekreacijske

dvorane, vatrogasne postaje i sl.). Obzirom da je predlagatelj vlasnik susjedne čestice broj 509/1 isti navodi da ima interes za česticom 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec.

Nije sporno da je čestica broj 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 7891. Od Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet zaprimljeno je Uvjerenje klasa: 350-03/21-003/688, ur.br. 251-13-21-1/011-21-2 kako se zemljište označeno kao kat. čestica 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec nalazi unutar granica građevinskog područja naselja. Dakle, predmetna čestica se prema Prostornom planu Grada Zagreba nalazi u granicama građevinskog područja naselja. Iz Generalnog urbanističkog plana proizlazi da dio čestice spada u kategoriju D8 - vjerske i društvene namjene, a manji dio kategoriju M-mješovita stambeno poslovna namjena.

Budući da je prijedlog protivni Stečajnom zakonu u dijelu kojim se traži izdvajanje čestice iz stečajne mase i nalog suda da se ista proda upravo predlagatelju predloženo je sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o teretnom otpisu predmetne čestice sukladno članku 168. Zakona o zemljišnim knjigama i upisa iste u zaseban zemljišnoknjižni uložak radi eventualno odvojene prodaje.

Dana 25.09.2023. održana je skupština vjerovnika te je odlučeno kako se stečajnom upravitelju ne daje suglasnost za sklapanje ugovora o osnivanju prava služnosti niti za podnošenje prijedloga za teretni otpis čestice 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec.

## II STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čini nekretnina 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>.

## III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 04.10.2023. do 04.01.2024.g.

Požurivati donošenje rješenja o dosudi nekretnine kupcu, te zastupati stečajnog dužnika u sudskim postupcima.

Mjesto i datum

Zagreb, 04.10.2023.g.

Stečajni upravitelj

Antonija Galić Kondža