

Obrazac 20.

**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 Sesveta, Sesvetska cesta 37, OIB: 80769884323

TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od predaje zadnjeg izvješća do 18. kolovoza 2020.

17. prosinca 2019. održano je ispitno i izvještajno ročište te je stečajnoj upraviteljici naloženo očitovati se kako slijedi.

Izvješćem stečajnog upravitelja koje je bilo dostavljeno za izvještajno ročište konstatirano je kako stečajni dužnik u vlasništvu ima sljedeće nekretnine:

Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete:

1. Nekretnina označena kao zk.č.br. 527, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi oranica Zadre Blage, površine 1118 m², upisane u zk. ul. 6984.
2. Nekretnina označena kao zk. č. br. 521, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi Blage Zadre, stambena zgrada br. 7, 7/A, 7/B, Blage Zadre, dvorište Blage Zadre, ukupne površine 1570 m², povezano s vlasništvom posebnoga dijela nekretnine i to 16. suvlasnički dio 997/10000, E-16, u naravi dvonamjensko sklonište površine 305,30 m², upisane u zk. ul. 7609.
3. Nekretnina označena kao zk.č.br. 520, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi Blage Zadre, zgrada br. 17/A, 17/B, 17/C, 17/D, Blage Zadre, dvorište Blage Zadre, ukupne površine 3124 m², upisane u zk. ul. 7615, povezano s vlasništvom posebnih dijelova i to:
 - a) 16. Suvlasnički dio E-16, 1252/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-43, površine 389,60 m²
 - b) 17. Suvlasnički dio E-17, 1660/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-44, površine 516,45 m²
 - c) 18. Suvlasnički dio E-18, 1312/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-45, površine 407,90 m²
 - d) 20. Suvlasnički dio E-20, 103/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-23, površine 32,00 m²
 - e) 21. Suvlasnički dio E-21, 62/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-24, površine 19,35 m²

4. Nekretnina označena kao 7247/5, k. o. Sesvete Novo, u naravi Ulica Ljudevita Posavskog, zgrada, Sesvete, ulica Ljudevita Posavskog 3, dvorište Ljudevita Posavskog, ukupne površine 24647 m², povezano s vlasništvom posebnoga dijela i to 142. suvlasnički dio, E-142, 14,32/10000 dijela nekretnine, local oznake D-3, br. 81, površine 19,07 m², upisane u zk. ul. 817.
5. Nekretnina označena kao zk. č. br. 1772/1, k. o. Sesvete Novo, u naravi šuma Gajišće, površine 1988 m², upisane u zk. ul. 498.
6. Nekretnina označena kao zk. č. br. 1772/2, k. o. Sesvete Novo, u naravi šuma Gajišće, površine 214 m², upisane u zk. ul. 500.

Na svim gore navedenim nekretninama bilo je u trenutku održavanja izvještajnog ročište upisano založno pravo u korist Republike Hrvatske, Ministarstvo financija, temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj Ovr-7671/18, u iznosu od 188.862,26 kn.

Rješenjem Z-4760/2020, donesenoga od strane Općinskog suda u Sesvetama, naloženo je brisanje založnog prava u korist RH u iznosu od 188.862,26 kn, što je i provedeno.

Na svim gore navedenim nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika i dalje je upisano založno pravo temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba Vrbovec, Ovr-983/19, u iznosu od **429,10 kn**, u korist Republike Hrvatske, Ministarstvo financija.

Temeljem dostavljene Potvrde-Naloga za nacionalna plaćanja, od 25. kolovoza 2020., stečajni dužnik je dokazao da je platio i dio od 429,10 kn sa zakonskom zateznom kamatom, što je sveukupno iznosilo 929,75 kn, pa bi shodno tome Republika Hrvatska trebala izdati brisovno očitovanje i za ovaj iznos, nakon čega bi na nekretninama ostao evidentiran dug upisan založnim pravom u iznosu od 73.234,52 kn, kako je to i navedeno u tablici razlučnih vjerovnika na ispitnom ročištu.

Na poseban upit skupštine vjerovnika da se očitujem o Ugovorima o zakupu koji su zaključeni između stečajnog dužnika i Hotel Phoenix d.o.o., navodim kako mi je bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika naveo kako su sve zakupnine plaćene po navedenom Ugovoru za svo vrijeme trajanja zakupa, te će dokaz o tome donijeti na iduću skupštinu vjerovnika.

Nadalje, navodim kako sam došla u posjed Ugovora o cesiji, između stečajnog dužnika i Hotela Phoenix d.o.o., temeljem kojega stečajni dužnik ustupa Hotelu Phoenix d.o.o. potraživanje koje ima prema g. Esadu Haliloviću, u iznosu od 600.000,00 kn.

Napominjem kako je Ugovor zaključen svega 5 dana prije otvaranja stečajnog postupka. Shodno navedenome pokušala sam u nekoliko navrata, bezuspješno, kontaktirati g. Halilovića, te sam mu uputila pisanu opomenu da se javi stečajnom upravitelju radi ispunjenja obveze prema stečajnom dužniku, a ne Hotelu Phoenix d.o.o.

Posebno ističem kako je stečajni dužnik kao tužitelj u predmetu P-1551/16, pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, protiv tuženika Prigorka d.o.o. u stečaju, u svoju korist dobio Presudu kojom se utvrđuje da je stečajni dužnik stekao pravo vlasništva u 2/5 odnosno 40% posebnih dijelova nekretnine upisanih u zk. ul. 817., k. o. Sesvete Novo, k.č.br. 7247/5, koji su neodvojivo povezani s odgovarajućim vlasničkim dijelovima nekretnine – zgrade u Sesvetama, Ljudevita Posavskog 3, i to posebni dijelovi broj:

- 14. opisane kao lokal, pov. 220,86 m²,
- 28. opisani kao ured broj 1-12pov. 152,04 m²
- 179. opisane kao lokal, pov. 421,20 m²
- 235. opisane kao lokal, pov. 87,39 m²
- 237. opisane kao lokal, pov. 241,08 m²
- 238. opisane kao lokal, pov. 169,23 m²
- 239. opisane kao lokal, pov. 92,00 m²
- 240. opisane kao lokal, pov. 114,40 m²
- 241. opisane kao lokal, pov. 89,61 m²
- 242. opisane kao lokal, pov. 201,74 m²
- 243. opisane kao lokal, pov. 95,95 m²
- 244. opisane kao lokal, pov. 142,40 m²
- 245. opisane kao lokal, pov. 88,00 m²
- 246. opisane kao lokal, pov. 93,28 m²
- 247. opisane kao lokal, pov. 188,40 m²
- 248. opisane kao lokal, pov. 227,52 m²
- 249., opisane kao lokal, pov. 162,53 m²

Na navedenu presudu je tuženik uložio žalbu pa se čeka odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, a o čemu će onda i ovisiti eventualno povećanje stečajne mase.

Nadalje, na činjenicu da je pristigla obavijest o postojanju izlučnoga prava navodim kako sam napravila uvid u premet P-5391/08, pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, a koji postupak se sada vodi pod brojem P-123/2020. Presuda na koju se poziva izlučni vjerovnik je zaista i postala pravomoćna u dijelu gdje bi izlučni vjerovnik stekao pravo vlasništva na nekretninama za koje tvrdi da postoji izlučno pravo, no presuda koju dostavlja kao dokaz nema iskazanu pravomoćnost, a niti se izlučni vjerovnik upisao kao vlasnik na navedene nekretnine, koje i dalje glase na stečajnog dužnika.

U odnosu na pokretanje postupka radi pobijanja pravnih radnji dužnika na štetu vjerovnika u odnosu na raspolaganja nekretninom očitujem se kako slijedi. Naime, temeljem Ugovora o

kupoprodaji preneseno je pravo vlasništva na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 513/1, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi Sesvetska cesta, površine 6906 m², hotel br. 29, Sesvetska cesta površine 797 m² i ekonomsko dvorište Sesvetska cesta površine 6901 m², i zk.č.br. 513/2, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi put Sesvetska cesta površine 371 m², ukupne površine 7277 m², upisane u zk. ul. 8059.

Također, stečajni dužnik je Ugovorom o kupoprodaji od 10. travnja 2019. i Aneksom br. 1 Ugovora o kupoprodaji nekretnina, od 12. travnja 2019., prenio pravo vlasništva na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 511/2, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi Sesvetska cesta, ekonomsko dvorište Sesvetska cesta površine 37156 m², upisane u zk. ul. 6983, u 31381/37156 dijela nekretnine.

Zakon o obveznim odnosima, kao i Stečajni zakon, te sudska praksa koja se bavi tematikom pobijanja pravnih radnji dužnika jasno navode kako pobijanje pravnih radnji dužnika izvan stečaja ima cilj zaštititi interes pojedinog vjerovnika. Za razliku od toga, svrha onog u okviru stečajnog postupka je skupno namirenje stečajnih vjerovnika.

Pobijanje dužnikovih radnji izvan stečaja gubi pravni učinak samo prema vjerovniku i samo u mjeri koliko je to potrebno radi njegova namirenja, dok pobijanjem u stečaju dužnikova radnja gubi pravni učinak prema svim stečajnim vjerovnicima, a imovinska korist ostvarena na temelju pobijane radnje, tj. otuđena dužnikova imovina, u cijelosti se vraća u stečajnu masu.

Svrha pobijanja u stečaju je ravnomjerno namirenje svih stečajnih vjerovnika. To znači kako onih vjerovnika koji su podnijeli prijedlog za pokretanje stečajnog postupka i tužbu radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, tako i onih vjerovnika koji takvu tužbu nisu podnijeli.

Opće pretpostavke za pobijanje pravnih radnji u stečaju moraju se utvrditi kod svih razloga zbog kojih se pobijanje traži. To podrazumijeva da je već otvoren stečajni postupak, da je radnja koja se pobija poduzeta prije otvaranja stečajnog postupka, da je radnja dovela do oštećenja ili pogodovanja vjerovnika, **da je krajnji rezultat pobijanja i povećanje mogućnosti namirenja svih vjerovnika.**

Sukladno navedenome, temeljem uvida u predmetne zk. izvatke evidentno je kako je u korist stečajnog vjerovnika B2 kapital d.o.o., upisano pravo zaloge u iznosu od 8.000.000,00 eur. Također je u zk. izvatku evidentirana ovrha broj Ovr-1398/2019, kojom je B2 kapital d.o.o. kao ovrhovoditelj pokrenuo ovrhu radi prodaje nekretnina radi namirenja.

Tražbina koja je u okviru stečajnog postupka priznata B2 kapital d.o.o. kao vjerovniku iznosi 71.354.560,95 kn.

Slijedom navedenoga, razvidno je kako stečajni vjerovnik ne gubi pravo naplatiti svoje potraživanje putem ovršnog postupka, a pokretanje parnice radi pobijanja dužnikovih radnji na štetu vjerovnika i vraćanje nekretnine u stečajnu masu ne bi imalo učinka niti koristi u odnosu na ostale vjerovnike, s obzirom da je vjerovnik B2 kapital d.o.o. u tom slučaju razlučni vjerovnik pa bi imao pravo prvenstvene naplate, nakon čega ne bi ništa ostalo za razmjerno namirenje ostalih vjerovnika.

Samim time nije ispunjen jedan od uvjeta za uspješno vođenje takve parnice, pa pokretanje takve parnice niti nema smisla, osim odugovlačenja stečajnoga postupka i stvaranja dodatnih i nepotrebnih troškova ostalim vjerovnicima.

Ističe se kako je sukladno odredbi Stečajnog zakona krajnji rok za podizanje ovakve tužbe godinu i pol dana od dana otvaranja stečajnog postupka, a stečaj je otvoren 5. srpnja 2019., pa bi tako zadnji dan za pokretanje parnice bio 5. siječnja 2021.

STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čine:

Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete:

1. Nekretnina označena kao zk.č.br. 527, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi oranica Zadre Blage, površine 1118 m², upisane u zk. ul. 6984.
2. Nekretnina označena kao zk. č. br. 521, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi Blage Zadre, stambena zgrada br. 7, 7/A, 7/B, Blage Zadre, dvorište Blage Zadre, ukupne površine 1570 m², povezano s vlasništvom posebnoga dijela nekretnine i to 16. suvlasnički dio 997/10000, E-16, u naravi dvonamjensko sklonište površine 305,30 m², upisane u zk. ul. 7609.
3. Nekretnina označena kao zk.č.br. 520, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi Blage Zadre, zgrada br. 17/A, 17/B, 17/C, 17/D, Blage Zadre, dvorište Blage Zadre, ukupne površine 3124 m², upisane u zk. ul. 7615, povezano s vlasništvom posebnih dijelova i to:
 - a) 16. Suvlasnički dio E-16, 1252/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-43, površine 389,60 m²
 - b) 17. Suvlasnički dio E-17, 1660/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-44, površine 516,45 m²
 - c) 18. Suvlasnički dio E-18, 1312/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-45, površine 407,90 m²
 - d) 20. Suvlasnički dio E-20, 103/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-23, površine 32,00 m²
 - e) 21. Suvlasnički dio E-21, 62/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-24, površine 19,35 m²
4. Nekretnina označena kao 7247/5, k. o. Sesvete Novo, u naravi Ulica Ljudevita Posavskog, zgrada, Sesvete, ulica Ljudevita Posavskog 3, dvorište Ljudevita Posavskog, ukupne površine 24647 m², povezano s vlasništvom posebnoga dijela i to 142. suvlasnički dio, E-142, 14,32/10000 dijela nekretnine, local oznake D-3, br. 81, površine 19,07 m², upisane u zk. ul. 817.

5. Nekretnina označena kao zk. č. br. 1772/1, k. o. Sesvete Novo, u naravi šuma Gajišće, površine 1988 m², upisane u zk. ul. 498.
6. Nekretnina označena kao zk. č. br. 1772/2, k. o. Sesvete Novo, u naravi šuma Gajišće, površine 214 m², upisane u zk. ul. 500.

Do dana podnošenja ovog izvješća niti jedna nekretnina nije unovčena.

RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Predlaže se dati suglasnost za procjenu vrijednosti nekretnina, te po utvrđenju cijene donijeti Rješenje i Zaključak o prodaji nekretnina.

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

U Zagrebu, 25. kolovoza 2020.