

# **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 19.07.2022. DO 18.10.2022.**

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.

Financijskoj agenciji upućen je zahtjev za prodaju nekretnine u ovršnom postupku. Međutim, do dana sastavljanja ovog izvješća Financijska agencija nije objavila niti jedno pismo vezano uz predmetnu prodaju.

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. 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.

1.4. 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 protivan 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 terenom otpisu predmetne čestice sukladno članku 168. Zakona o zemljišnim knjigama i upisa iste u zaseban zemljišnoknjižni uložak radi eventualno odvojene prodaje.

1.5. Tužitelj Miljenko Grilec podnio 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.

1.6. Skupština vjerovnika bila je zakazana za 01.02.2022. međutim ista nije održana već je predmet uslijed žalbi stečajnih vjerovnika Vlado Kolak, Hotel Phoenix d.o.o. i Croaton d.o.o. na rješenje suda od 18.01.2022. upućen na Visoki trgovački sud.

Visoki trgovački sud je rješenjem poslovni broj PŽ-653/2022 od 16.03.2022. ukinuo dopunsko rješenje prvostupanjskog suda od 18.01.2022. u dijelu kojim je utvrđeno da za osporenu tražbinu vjerovnika B2 Kapital d.o.o. postoji ovršna isprava i kojim su stečajni vjerovnici Vlado Kolak, Hotel Phoenix d.o.o. i Croaton d.o.o. kao osporavatelji upućeni na parnicu da dokažu osnovanost osporavanja, te je predmet u tom dijelu vraćen na ponovni postupak.

Trgovački sud u Zagrebu je potom donio dopunsko rješenje poslovni broj St-1700/2021 dana 25.07.2022. Međutim, su stečajni vjerovnici Vlado Kolak, Hotel Phoenix d.o.o. i Croaton d.o.o. su ponovo uložili žalbe na rješenje.

Visoki trgovački sud je rješenjem poslovni broj PŽ-3848/2022 od 03.10.2022. ukinuo dopunsko rješenje prvostupanjskog suda od 25.07.2022. i predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

## 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 18.10.2022. do 18.01.2023.g.

Nakon što sud u ponovljenom postupku donese rješenje o upućivanju u parnicu, požuriti sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluka o prethodno iznesenim prijedlozima ukoliko kod predlagatelja u trenutku donošenja odluke suda još uvijek bude postojao interes za predloženim, te pratiti prodaju nekretnina pred Financijskom agencijom.

Mjesto i datum  
Zagreb, 18.10.2022.g.

Stečajni upravitelj  
Antonija Galić Kondža