



St-2872/2018-184

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

R E P U B L I K A H R V A T S K A
R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu Vesni Sremac Šoštar, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom PHOENIX CAPITIS d.o.o. u stečaju, Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB: 80769884323, dana 26. veljače 2025.

r i j e š i o j e

Ukidaju se odluke sa skupštine vjerovnika, održane 18. veljače 2025., koje glase:

„1. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za unovčenje nekretnina stečajnog dužnika slobodnom pogodbom – sklapanjem ugovora o kupoprodaji s najboljim ponuditeljem nakon prikupljenih pisanih ponuda. Najboljom ponudom smatrat će se najviša ponuda, a ukoliko visina dvije ponude bude jednaka, najboljom ponudom smatrati će se ona s kraćim rokom plaćanja. Činjenica prodaje nekretnina i prikupljanja pisanih ponuda objaviti će se na stranicama Financijske agencije i sudačke mreže. Ukoliko prodaja bude neuspješna, stečajni upravitelj ovlašten je prilikom svake sljedeće javne objave prodaje početnu cijenu ispod koje se nekretnina ne može prodati umanjiti za 10% u odnosu na početnu cijenu na prethodnoj prodaji, time da će se nakon treće neuspješne prodaje na opisani način odrediti nova Skupština. Rok plaćanja kupovnine ne može biti duži od trideset dana. Jamčevina iznosi 10%, a uplaćuje se na račun stečajnog dužnika. Početna cijena ispod koje se nekretnine ne mogu prodati prilikom prvog prikupljanja ponuda iznosi:

a) Za nekretninu označenu kao zkč. br. 521, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi 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 - 119.450,53 eura.

b) Za nekretninu označenu 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:

16. suvlasnički dio E-16, 1252/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-43, površine 389,60 m² - 72.997,54 eura

17. suvlasnički dio E-17, 1660/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-44, površine 516,45 m² - 187.139,16 eura

18. Suvlasnički dio E-18, 1312/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-45, površine 407,90 m² - 157.940,14 eura

20. suvlasnički dio E-20, 103/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-23, površine 32,00 m² - 30.526,25 eura

21. Suvlasnički dio E-21, 62/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-24, površine 19,35 m² - 18.448,47 eura.

c) nekretnine upisane u z.k. uložak 817 k.o. Sesvete Novo – kčbr. 7247/5 – LJUDEVITA POSAVSKOG, DVORIŠTE, ZGRADA SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, ukupne površine 24174 m² i to 142. suvlasnički dio: 14,32/10000 dijela E-142 u naravi povezano s vlasništvom posebnog dijela – lokal oznake D3 br. 81 površine 19,07 m² za iznos 16.855,90 €

2. Nekretnine pod točkom b) 16., 17. i 18. prodavat će se kao cjelina.“

Obrazloženje

1. Dana 18. veljače 2025. održana je skupština vjerovnika u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom PHOENIX CAPITIS d.o.o. u stečaju, Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB: 80769884323, na kojoj su prisutni vjerovnici jednoglasno donijeli sljedeće odluke:

„ 1. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju za unovčenje nekretnina stečajnog dužnika slobodnom pogodbom – sklapanjem ugovora o kupoprodaji s najboljim ponuditeljem nakon prikupljenih pisanih ponuda. Najboljom ponudom smatrat će se najviša ponuda, a ukoliko visina dvije ponude bude jednaka, najboljom ponudom smatrati će se ona s kraćim rokom plaćanja. Činjenica prodaje nekretnina i prikupljanja pisanih ponuda objaviti će se na stranicama Financijske agencije i sudačke mreže. Ukoliko prodaja bude neuspješna, stečajni upravitelj ovlašten je prilikom svake sljedeće javne objave prodaje početnu cijenu ispod koje se nekretnina ne može prodati umanjiti za 10% u odnosu na početnu cijenu na prethodnoj prodaji, time da će se nakon treće neuspješne prodaje na opisani način odrediti nova Skupština. Rok plaćanja kupovnine ne može biti duži od trideset dana. Jamčevina iznosi 10%, a uplaćuje se na račun stečajnog dužnika. Početna cijena ispod koje se nekretnine ne mogu prodati prilikom prvog prikupljanja ponuda iznosi:

a) Za nekretninu označenu kao zkč. br. 521, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi 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 - 119.450,53 eura.

b) Za nekretninu označenu 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:

16. suvlasnički dio E-16, 1252/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-43, površine 389,60 m² - 72.997,54 eura

17. suvlasnički dio E-17, 1660/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-44, površine 516,45 m² - 187.139,16 eura

18. Suvlasnički dio E-18, 1312/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-45, površine 407,90 m² - 157.940,14 eura

20. suvlasnički dio E-20, 103/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-23, površine 32,00 m² - 30.526,25 eura

21. Suvlasnički dio E-21, 62/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-24, površine 19,35 m² - 18.448,47 eura.

c) nekretnine upisane u z.k. uložak 817 k.o. Sesvete Novo – kčbr. 7247/5 – LJUDEVITA POSAVSKOG, DVORIŠTE, ZGRADA SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, ukupne površine 24174 m² i to 142. suvlasnički dio: 14,32/10000 dijela E-142 u naravi povezano s vlasništvom posebnog dijela – lokal oznake D3 br. 81 površine 19,07 m² za iznos 16.855,90 €

2. Nekretnine pod točkom b) 16., 17. i 18. prodavat će se kao cjelina.“

2. Ovaj sud je na osnovu uvida u spis utvrdio da spisu ne prileži nalaz i mišljenje vještaka Dimitrija Govorčinović od 12. 01.2021. na kojeg se poziva stečajni upravitelj u svom podnesku od 30. siječnja 2021., a koji je predmetne nekretnine procijenio na ukupni iznos od 119.450,53 EUR-a. Rješenje o prodaji predmetnih nekretnina sud je, pod gornjim brojem, donio 05. listopada 2021.

3. Dana 31. listopada 2024. sud je donio i rješenje o namirenju, u kojem je utvrđeno kako se iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnine upisane u zk.ul. 6984 k.o. Sesvetski Kraljevec, kč.br. 527 u naravi oranica Blage Zadre površine 1118 m² namiruje razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava u iznosu od 1.728,51 eura.

4. Stečajni upravitelj je u svom podnesku od 30. siječnja 2025. ukazao na to kako je prethodno namirena tražbina vjerovnika RH, MF, Porezne uprave određena rješenjem o osiguranju Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Vrbovcu poslovni broj Ovr-983/2019 od 07.06.2019., temeljem ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava – Područni ured Zagreb Klasa: UP/I-415-02/2019-001/03427, Ur.br. 513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. i ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava – Područni ured Zagreb Klasa: UP/I-415-02/2019-001/03429, Ur.br. 513-007-01/2019-01 od 08.03.2019., obje upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete pod brojem Z-7203/2019, pa s obzirom da su predmetnim založnim pravom bile opterećene i sve ostale nekretnine stečajnog dužnika, navodi da su preostale nekretnine slobodne od tereta te se kao takve mogu dalje prodavati sukladno odlukama skupštine vjerovnika.

5. Prema stanovištu ovog suda, budući da je sud utvrdio na osnovu uvida u zk izvatke za nekretnine, koje su predmetom prodaje, da navedeno založno (razlučno) pravo vjerovnika RH, Ministarstva financija, Porezna uprava nije brisano, a prijedlog je stečajnog upravitelja iz navedenog podneska, kao i jednoglasna odluka skupštine od 18. veljače 2025. da se navedene nekretnine prodaju kao cjelina za iznos od svega 119.450,53 EUR-a, prema procjeni vještaka od prije četiri godine, koje ne prileži spisu i to neposrednom pogodbom te imajući u vidu da je za tu kupnju neposredno zainteresiran jedan od vjerovnika, koji je bio prisutan na navedenoj skupštini GRAD-PARK d.o.o. iz Zagreba, Rafe Barišića 20 a, OIB: 03431479983, kao i zbog činjenice

da se cijena nekretnina u posljednjih nekoliko godina znatno povisila u odnosu na 2021. kad je procjena izvršena, to je valjalo ove odluke ukinuti po službenoj dužnosti. Naime, predmetom prodaje su poslovni prostori i sklonište u Sesvetskom Kraljevcu ukupne površine preko 1000 m², za koje je ovaj sud 18. veljače 2025. zatražio dostavu podataka o o prosječnoj tržišnoj cijeni navedenih nekretnina, odnosno kolika je vrijednost istih danas, a koju Porezna uprava utvrđuje kao osnovicu za razrez poreza na promet nekretnina prema čl. 9 st. 1 i 4 Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

6. Odredbom članka 108 SZ-a, propisano je da će sud na zahtjev razlučnog vjerovnika, stečajnog vjerovnika, koji nije nižega isplatnog reda, stečajnog upravitelja ili iznimno po službenoj dužnosti ukinuti odluku skupštine vjerovnika ako je protivna zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika. O zahtjevu iz stavka 1. ovoga članka sud je dužan odlučiti odmah na toj skupštini, a u složenijim slučajevima može odgoditi donošenje odluke za osam dana od dana održavanja skupštine. Rješenje kojim se ukida odluka skupštine vjerovnika objavit će se na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

7. Prema stanovištu ovog suda, odluke donijete na navedenoj skupštini vjerovnika za sada su protivne zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika, jer se radi o izuzetno niskoj procjeni vrijednosti nekretnina, koje su predmetom prodaje, a za koje treba izvršiti novu procjenu, usklađenu sa novim kretanjima na tržištu nekretnina, odnosno, pribaviti podatke od nadležne Porezne uprave o njihovoj tržišnoj vrijednosti u vrijeme prodaje, jer se radi o više nekretnina, koje se prodaju kao cjelina.

8. S obzirom na navedeno, valjalo je riješiti kao u izreci.

U Zagrebu, 26. veljače 2025.

SUDAC:
Vesna Sremac Šoštar

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo na posebnu žalbu ima svaki razlučni vjerovnik i svaki stečajni vjerovnik, koji nije nižega isplatnog reda (članak 108 stavak 3 SZ-a). Ta žalba se podnosi Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od osam dana po primitku rješenja, a ulaže se putem ovog suda u 3 primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.

DNA:

- stečajni upravitelj
- vjerovnik GRAD-PARK d.o.o. po pun.

- vjerovnik HRVATSKE ŠUME d.o.o.
- e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **9-30873-ad058**

Kontrolni broj: **077a5-8867f-a634b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=VESNA SREMAC ŠOŠTAR, 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.