

KLAIĆ & KLAIC

odvjetničko društvo - Law firm - Rechtsanwaltsozietät

HR-44320 KUTINA, Kolodvorska 24, Tel.: +385 (0)44 682-420, Fax: +385 (0)44 682-421,
Pisarnica HR-10000 ZAGREB, Boškovićeve 6/II, Tel.: +385 (0)1 4816-372; Fax: +385 (0)1 4816-383
e-mail: ured@klaic-klaic.hr

Zagreb, dne 24.06.2025.
Naš znak: 42/2024
Vaš znak: St-1585/2021

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

10000 ZAGREB

Stečajni postupak:

Razlučni vjerovnik:

JADRANSKA ULAGANJA d.o.o., Zagreb, Šeferova ulica 6, OIB 28614121134, koje zastupaju punomoćnici NIKOLA KLAIC i MLADEN KLAIC, odvjetnici u odvjetničkom društvu KLAIC & KLAIC

Stečajni dužnik:

ADRIADIESEL GREEN ENERGY d.d. za projektiranje, izgradnju i remont diesel motora i održivih energetske postrojenja - u stečaju, Karlovac, Mala Švarča 455, OIB 94339825674, zastupano po GORANU JUJNOVIĆU LUČIĆU, stečajnom upravitelju

PODNESEK

razlučnog vjerovnika

U gore označenom stečajnom predmetu zakazano je ročište radi utvrđivanja troškova iz odredbe članka 254. SZ vezano za unovčenje nekretnina stečajnog dužnika upisanih u zk.ul. 1818 k.o. Mala Švarča i to za dan 03. srpnja 2025. godine u 13,00 sati.

Razlučni vjerovnik prigovara obračunu troškova unovčenja predmeta razlučnog prava sadržanom u podnesku stečajnog upravitelja od 02. lipnja 2025. godine, a iz razloga kako slijedi:

I. Za predmetno pravno pitanje mjerodavna je odredba članka 254. Stečajnog zakona (NARODNE NOVINE broj 71/15, 104/17, 36/22, 27/24; dalje u tekstu: SZ) koja glasi:

- (1) Stečajni upravitelj dužan je dostaviti sudu obračun troškova utvrđivanja predmeta razlučnoga prava i troškova njegova unovčenja u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.**
- (2) Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška.**
- (3) Troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.**

II. Također, u vezi s pitanjem visine troškova koji se naplaćuju od razlučnog vjerovnika prilikom unovčenja nekretnina na kojima postoji razlučno pravo, na sjednici Odjela za trgovačke i ostale sporove Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održane 19. lipnja 2008. godine broj 7 Su-55/2008 zauzeta su sljedeća pravna shvaćanja istoga suda da su prihvatljivi troškovi i to:

- troškovi unovčenja stvari, osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar; i
- troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali se kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase namiruju 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.

Prema istom pravnom shvaćanju, troškovi koji bi mogli teretiti (razmjerno ili u dijelu koji se odnosi na konkretnu nekretninu) razlučnog vjerovnika, jesu:

1. Procjena nekretnine
2. Izrada parcelacijskog elaborata
3. Objava oglasa o prodaji
4. Premije osiguranja
5. Komunalna naknada
6. Vodna naknada
7. Slivna naknada
8. Troškovi čistoće
9. Troškovi plina
10. Troškovi električne energije
11. Čuvarska služba
12. Čišćenje nekretnine (odvoz otpada)
13. Troškovi grijanja
14. Spomenička renta
15. Troškovi redovnog održavanja nekretnine
16. Troškovi održavanja okoliša
17. Promjena brava
18. Troškovi pribave zemljišnoknjižnih izvadaka
19. Troškovi pribave kopija katastarskog plana
20. Troškovi revizije poslovanja stečajnog dužnika (razmjerno vrijednosti nekretnine u odnosu na ostalu imovinu stečajnog dužnika)
21. Porez na promet nekretnina
22. Stvarni troškovi prijevoza stečajnog upravitelja
23. Stvarni troškovi telefona stečajnog upravitelja
24. Nagrada stečajnog upravitelja (razmjerno vrijednosti nekretnine u odnosu na ostalu imovinu stečajnog dužnika).

Stoga je podnijeti obračun troškova unovčenja od strane stečajnog upravitelja preuranjen jer nije unovčena sva imovina stečajnog dužnika, posebno pokretnine istoga.

- III. Iako je nekretnina stečajnog dužnika upisana u zk.ul. 1818 k.o. Mala Švarča koja je bila predmet prodaje u stečajnom postupku, a na kojoj je razlučni vjerovnik imao razlučno pravo unovčena za iznos od **187.113,05 EUR**, stečajni upravitelj svojim obračunom zahtijeva ukupno **249.874,54 EUR** na ime sljedećih troškova:

Opis troška	Iznos (€)
1. Predujem za pokriće troškova prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom	21,24
2. Procjena vrijednosti nekretnine	1.750,00
3. Komunalna naknada	7.266,46
4. Naknada za uređenje voda	2.211,47
5. Geo-kom d.o.o. (geodet)	496,87
6. Trošak računovodstva (razmjerno 72,14 %)	3.304,91
7. Trošak nagrade stečajnom upravitelju (razmjerno 72,14 %)	16.924,52
8. Trošak plaća radnika (članak 155. SZ (razmjerno 72,14 %))	43.826,62
9. Trošak vođenja računa kod banke (razmjerno 72,14 %)	360,70
10. Obveze prema radnicima nakon otvaranja stečajnog postupka za plaće i naknade (razmjerno 72,14 %)	52.233,63

Razlučni vjerovnici, prema zakonu i relevantnoj praksi, moraju sudjelovati u troškovima koji su u izravnoj vezi s predmetom razlučnog prava, ali na način da svaki razlučni vjerovnik sudjeluje u troškovima koji su u izravnoj vezi s onim predmetom razlučnog prava na kojemu postoji razlučno pravo konkretnog razlučnog vjerovnika.

Stečajni upravitelj u podnijetom obračunu, međutim, zbraja ukupne troškove unovčenja te ih dijeli po proizvoljnom ključu.

Stečajni upravitelj dužan je u obračunu prikazati troškove unovčenja svake pojedinačne imovine stečajnog dužnika koju je unovčio.

Stoga je obračun istoga protivan odredbama Stečajnog zakona (NARODNE NOVINE broj 71/15, 104/17, 36/22, 27/24; dalje u tekstu: **SZ**) i Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NARODNE NOVINE broj 105/15; dalje u tekstu: **Uredba**), te je kao takav neprihvatljiv.

IV. Ad III.1.

U stavci „**Predujem za pokriće troškova prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom**“ stečajni upravitelj dužan je prikazati trošak predujma troškova prodaje za svaku konkretnu nekretninu.

U slučaju ovdje razlučnog vjerovnika, dužan je prikazati trošak za nekretninu označenu u obračunu kao **Nekretnina A** - u naravi k.č.br. 1485, MALA ŠVARČA, INDUSTRIJSKA ZGRADA, NADSTREŠNICA, NADSTREŠNICA, ukupne površine 2162 m², upisana u zk.ul.br. 1818, k.o. Mala Švarča 1 (ranije k.č.br. 370/8 u zk.ul.br. 922, k.o. Mala Švarča) koja je prodana na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi za iznos od 187.113,05 EUR.

Ad III.2,

U stavci „**Procjena vrijednosti nekretnine**“ stečajni upravitelj navodi da trošak procjene vrijednosti **Nekretnine A** iznosi **1.750,00 EUR**.

Visina nagrade i naknade troškova sudskog vještaka regulirana je člancima 24 do 30. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19; dalje u tekstu: **Pravilnik**).

Uvidom u stečajni spis, razlučni vjerovnik je utvrdio da spisu ne prileži obrazloženi obračun nagrade i troška vještaka, kako to zahtijeva članak 24. stavak 4. Pravilnika. S obzirom na veličinu i kompleksnost Nekretnine A, usporedbom s cjenikom iz priloga Pravilniku i pribavljenim procjenama drugih sudskih vještaka, predmetni trošak za Nekretninu A čini se previsok.

Osim navedenog, ako se račun vještaka u iznosu od 1.987,50 EUR odnosi na sve četiri unovčene nekretnine - čestice stečajnog dužnika, nije jasno kako bi na konkretnu česticu otpao iznos od 496,87 EUR, ako vidimo da je npr. površina dijela Nekretnina B (npr. z.k.č. 370/8 po staroj izmjeri, šuma itd.) 2 jutra 1425 čhv (što je jednako 16.634,51 m²).

Čini se da je ukupna cijena procjene vrijednosti Nekretnine A i Nekretnine B mehanički podijeljena sa 4 (četiri), što nije ispravno jer se procjena naplaćuje zasebno pri čemu je svakako jedan od najvažnijih faktora veličina pojedine nekretnine tj. njezina površina. U ovom slučaju Nekretnine A svojom površinom višekratno je manja od Nekretnine B te bi njena procjena vrijednosti trebala biti odvojeno iskazana.

Ad III.3. i III.4

U stavkama „**Komunalna naknada**“ i „**Naknada za uređenje voda**“, stečajni upravitelj navodi da iste iznose **7.266,46 EUR** (dalje u tekstu: **KN**) i **2.211,47 EUR** (dalje u tekstu: **NUV**).

Člankom 10. Odluke o komunalnoj naknadi („Glasnik Grada Karlovca“ br. 18/18) propisano je sljedeće:

„Članak 10.

Za poslovni prostor i građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti, u slučaju kad se poslovna djelatnost ne obavlja više od šest mjeseci u kalendarskoj godini odnosno kad se djelatnost obavlja do šest mjeseci ukupnog vremena u kalendarskoj godini, koeficijent namjene umanjuje se za 50 %, ali ne može biti manji od koeficijenta namjene za stambeni prostor odnosno za neizgrađeno građevinsko zemljište.

Umanjenje koeficijenta namjene iz stavka 1. ovog članka ostvaruje se temeljem zahtjeva obveznika kojeg je dužan podnijeti nadležnom upravnom tijelu do 15. siječnja za prethodnu kalendarsku godinu s dokumentacijom kojom dokazuje neobavljanje djelatnosti više od 6 mjeseci odnosno obavljanje djelatnosti manje od 6 mjeseci u kalendarskoj godini.

Stečajni upravitelj bio je obaviješten (među ostalim, i od strane direktora razlučnog vjerovnika i to odmah po otvaranju stečaja, početkom siječnja 2023. godine) da, sukladno članku 10. Odluke o komunalnoj naknadi Grada Karlovca, za poslovne prostore u kojima ne rade radnici te u kojima se (još od proljeća/ljeta 2022.) godine ne odvijaju nikakve proizvodne aktivnosti, postoji mogućnost podnošenja zahtjeva za privremeno umanjeње KN-e zbog neaktivnosti.

Stečajni upravitelj, međutim, tek u svom Izvješću o tijeku stečajnog postupka ADRIADIESEL GREEN ENERGY d.d. u stečaju posl. br. St-1585/2021 od 21. studenog 2023. godine navodi da je dana 05. rujna 2023. godine (dakle, tek devet

mjeseci nakon otvaranja stečajnog postupka) poslana zamolba Gradu Karlovcu . Upravnom odjelu za komunalno gospodarstvo za privremeno umanjeње komunalne naknade za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika zbog neaktivnosti, slijedom čega je predmetno upravno tijelo dana 18. rujna 2023. godine donijelo rješenje kojim se umanjuje komunalna naknada za 50% zbog umanjeња koeficijenta namjene iz članka 97. stavka 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu.

Slijedom navedenoga, u obračun troškova ovih naknada stečajni upravitelj nije smio uvrstiti cjelokupan iznos komunalne naknade i naknade za uređenje voda kako je to isti učinio, uključujući i zatezne kamate u iznosu od 234,83 EUR, već samo 50% istih naknada i to samo onih koje se odnose na nekretninu na kojoj je razlučni vjerovnik imao razlučno pravo.

Na ovaj način, osim što je iznos komunalne naknade viši za 50% iznosa za prvih devet mjeseci 2023. godine i po osnovi zatezne kamate pa ga zbog toga valja u tim dijelovima odbiti što se tiče naknade troškova unovčenja.

Ad III.6, III.7 i III.9

U odnosu na stavke „**Trošak računovodstva (razmjerno 72,14 %)**“, „**Trošak nagrade stečajnom upravitelju (razmjerno 72,14 %)**“ i „**Trošak vođenja računa kod banke (razmjerno 72,14 %)**“, nagrada stečajnom upravitelju i doprinos za zdravstveno osiguranje nije trošak koji je u izravnoj vezi s unovčenjem stvari pa se taj trošak ne namiruje u cijelosti, već razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu.

Iz Obračuna troškova stečajnog upravitelja od 02. lipnja 2025. godine, međutim, vidljivo je da stečajni upravitelj kao relevantne za izračun razmjernog postotka troškova, umjesto u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase, uzima tek vrijednost unovčenih četiriju nekretnina i dijela pokretnina, dakle ne njenu ukupnu vrijednost.

Stoga zahtjev za naknadu ovih troškova unovčenja valja umanjiti izračunom troškova unovčenja u odnosu na ukupnu vrijednost stečajne mase.

Ad III. 8. i III.10,

Kako i sam stečajni upravitelj navodi u svom Obračunu troškova od 02. lipnja 2025. godine, člankom 155. SZ propisano je da u troškove stečajnoga postupka, a ne u troškove unovčenja predmeta razlučnog prava (!) pripadaju tražbine neisplaćenih plaća radnika... i obveze prema radnicima...

Te troškove ni u kom slučaju ne može snositi razlučni vjerovnik jer isti troškovi nisu nastali u vezi s unovčenjem same nekretnine.

Iste poimence ne spominje niti Visoki trgovački sud Republike u svom pravnom shvaćanju broj 7 Su-55/2008 svog Odjela za trgovačke i ostale sporove održanog 19. lipnja 2008. godine.

Stoga zahtjev za naknadu ovih (navodnih) troškova unovčenja, koji to prema Zakonu i praksi sudova nisu, valja u cijelosti odbiti.

- V. Iz navedenih razloga razlučni vjerovnik predlaže tome sudu donijeti rješenje kojom se stečajnom upravitelju na ime troška unovčenja stečajne mase određuje naknada u visini 5% utška pojedine nekretnine – predmeta razlučnog prava, sve sukladno odredbi članka 254. stavka 3. SZ, a u preostalom dijelu njegov zahtjev u odnosu na razlučnog vjerovnika za naknadom troškova unovčenja kako je je određen

obračunom troškova stečajnog upravitelja od 02. lipnja 2025. godine odbiti kao neosnovan.

JADRANSKA ULAGANJA d.o.o., Zagreb, po punomoćnicima: