



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-1700/2021

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 sutkinji Ines Božić, u stečajnom postupku nad dužnikom PHOENIX PARK d.o.o. u stečaju, OIB: 63567988456, Sesvete, Sesvetska cesta 37, 8. prosinca 2025.

r i j e š i o j e

I. Odbija se kao neosnovan prijedlog stečajnog upravitelja da se izdvoje u stečajnu masu troškovi unovčenja u iznosu od 91.810,27 EUR iz jamčevine položene u postupku prodaje nekretnine stečajnog dužnika PHOENIX PARK d.o.o. u stečaju, OIB: 63567988456, Sesvete, Sesvetska cesta 37, koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-23/2022, a koja je upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk.ul. 7891, k.o. Sesvetski kraljevec, i to kao:

- kčbr. 511/3 - Sesvetska cesta, trafostanica Sesvetska cesta površine 25 m², kuća br. 35 Sesvetska cesta površine 84 m², dvorište Sesvetska cesta površine 24618 m², ukupne površine 24727 m²,
- kčbr. 511/4 – Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 2967 m²,
- kčbr. 511/5 – Sesvetska cesta, zgrada Sesvetska cesta površine 1200 m², dvorište Sesvetska cesta 6530 m², ukupne površine 7730 m²,
- kčbr. 511/6 - Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 2629 m²
- kčbr. 511/7 - Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 5206 m²
- kčbr. 511/8 - Sesvetska cesta, Dvorište Sesvetska cesta, površine 11434 m²
- kčbr. 511/9 - Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 1266 m²
- kčbr. 511/10 – Sesvetska cesta, kuća br. 37 Sesvetska cesta površine 152 m², dvorište Sesvetska cesta površine 4044 m², ukupne površine 4196 m²
- kčbr. 511/11 – Sesvetska cesta, dvorište površine 5512 m²
- kčbr. 511/12 – Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1314 m²,
- kčbr. 511/13 – Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1452 m²
- kčbr. 511/14 – Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 2 m², sveukupne površine 68102 m².

II. Odbacuje se kao nedopušten prijedlog razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, da se prebije tražbina razlučnog vjerovnika s kupoprodajnom cijenom polučenom prodajom nekretnine u ovršnom postupku koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-23/2022.

III. Utvrđuje se da je tražbina razlučnog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, u iznosu od 2.064.504,11 EUR namirena prijebom s ovršenikovom tražbinom za isplatom kupovnine u ovršnom postupku koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-23/2022.

Obrazloženje

1. U ovom stečajnom postupku jedinu unovčivu imovinu dužnika činila je nekretnina upisana u zemljišne knjige u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk.ul. 7891, k.o. Sesvetski kraljevec, i to:

- kčbr. 511/3 - Sesvetska cesta, trafostanica Sesvetska cesta površine 25 m², kuća br. 35 Sesvetska cesta površine 84 m², dvorište Sesvetska cesta površine 24618 m², ukupne površine 24727 m²,

- kčbr. 511/4 – Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 2967 m²,

- kčbr. 511/5 – Sesvetska cesta, zgrada Sesvetska cesta površine 1200 m², dvorište Sesvetska cesta 6530 m², ukupne površine 7730 m²,

- kčbr. 511/6 - Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 2629 m²

- kčbr. 511/7 - Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 5206 m²

- kčbr. 511/8 - Sesvetska cesta, Dvorište Sesvetska cesta, površine 11434 m²

- kčbr. 511/9 - Sesvetska cesta, Put Sesvetska cesta, površine 1266 m²

- kčbr. 511/10 – Sesvetska cesta, kuća br. 37 Sesvetska cesta površine 152 m², dvorište Sesvetska cesta površine 4044 m², ukupne površine 4196 m²

- kčbr. 511/11 – Sesvetska cesta, dvorište površine 5512 m²

- kčbr. 511/12 – Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1314 m²,

- kčbr. 511/13 – Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1452 m²

- kčbr. 511/14 – Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 2 m², sveukupne površine 68102 m².

2. Na nekretnini stečajnog dužnika je prvo u prednosnom redu bilo uknjiženo založno pravo upisano pod brojem Z-2809/2008, na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja broj ES-528/08-1 od 11. lipnja 2008. solemniziranog kod javnog bilježnika Pučar Vesne pod brojem OV-13753/08 od 11. lipnja 2008. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti s ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima prema ugovoru, a koje je temeljem uknjižbe od 9. veljače 2017. pod brojem Z-6883/2017 na temelju Ugovora o prijenosu od 13. lipnja 2016. i aneksa tom ugovoru od 12. prosinca 2016. ustupljeno novom vjerovniku: B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41.

3. Stečajni upravitelj je u obračunu troškova (str. 502. – 506. spisa) i na ročištu za diobu kupovnine predložio izdvojiti iz kupovnine u stečajnu masu ukupan iznos od 91.810,07 EUR-a, a imajući u vidu da je stečajni upravitelj podneskom od 2. listopada 2025. povukao dio troškova koji se odnose na rezervaciju troškova parničnog postupka koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem P-348/2021 i P-1011/2022.

4. Sud je priklopio spis ovoga suda poslovni broj Ovr-23/2022 te je uvidom u taj spis utvrdio da je u ovršnom postupku rješenjem o dosudi od 21. studenog 2023. nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika dosuđena razlučnom vjerovniku B2

KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Zagreb, Radnička cesta 41, za kupovninu u iznosu od 2.064.504,11 EUR (točka I. izreke), određeno je da je kupac oslobođen plaćanja kupovnine u iznosu od 2.064.504,11 EUR sukladno čl. 107. Ovršnog zakona (točka II. izreke) te je određeno da će se nekretnina predati u vlasništvo kupcu nakon što rješenje o dosudi postane pravomoćno (točka III. izreke). Rješenje prvostupanjskog suda je u tom dijelu postalo pravomoćno 23. siječnja 2024. jer je rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-4342/2023 od 23. siječnja 2024. odbijena kao neosnovana žalba ovrhovoditelja u tom dijelu i potvrđeno prvostupanjsko rješenje.

5. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj PŽ-4342/2023 od 23. siječnja 2024. ukinuo rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-23/2022 od 21. studenog 2023. u točki II. izreke u dijelu u kojem određeno da kupac nije oslobođen plaćanja kupovnine koji odgovara troškovima na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine te u točki III. izreke u dijelu u kojem je uvjetovano predaja predmetnih nekretnine kupcu plaćanjem troškova ovršnog postupka i troškova unovčenja o kojima će se odlučiti posebnim rješenjem, bez potrebe vraćanja na ponovni postupak. Iz obrazloženja rješenja drugostupanjskog suda proizlazi da je tako odlučeno jer iz spisa ne proizlazi da je podnesen zahtjev za naknadu prioritetnih troškova (troškova sudskih pristojbi na prijedlog i rješenje o ovrsi) iz čl. 113. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22, dalje: OZ), dok troškovi unovčenja iz čl. 254. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15, 104/17 i 36/22, dalje: SZ) nisu niti nastali budući da je ovršni sud donio rješenje o ovrsi, proveo zabilježbu ovrhe u zemljišnoj knjizi, odredio vrijednost nekretnine koja se prodaje, donio zaključak o prodaji, odredio uvjete prodaje, odredio visinu jamčevine, proveo javnu dražbu ili neposredno prodao nekretninu, donio rješenje o dosudi, odredio brisanje tereta i prava na nekretnini koja je bila prodana u ovršnom postupku, donio zaključak o predaji nekretnine. Drugostupanjski sud je zauzeo shvaćanje da bi prihvaćanjem stajališta prvostupanjskog suda vjerovnici, osim što bi morali snositi troškove ovršnog postupka, morali platiti i troškove koji nisu niti nastali, niti su učinjeni u okviru ovršnog postupka, a nisu nastali niti u stečajnom postupku, sve poziv na shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske izraženog u odluci poslovni broj Rev-895/2020-2 od 8. rujna 2020.

6. Sukladno zahtjevu kupca (razlučnog vjerovnika), rješenjem o namirenju od 17. rujna 2024. ovršni sud je pod točkom I. izreke utvrdio da kupac stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom ovršenika po osnovi kupovnine u iznosu od 2.064.504,11 EUR (točka I. izreke) i naložio FINI da po pravomoćnosti rješenja prenese novčani iznos od 198.818,77 EUR na depozitni račun suda u stečajnom postupku St-1700/2021 (točka III. izreke). Iz ovršnog spisa proizlazi da je rješenje o namirenju postalo pravomoćno 11. studenog 2024.

7. FINA je izvršila prijenos jamčevine na depozitni račun stečajnog predmeta u ukupnom iznosu od 198.818,77 EUR.

8. Prijedlog stečajnog upravitelja nije osnovan.

9. Prema odredbi čl. 248. st. 1. SZ-a nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će iz iznosa ostvarenoga

prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. ovoga Zakona, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnoga postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

10. Odredbom čl. 254. SZ-a je propisano da se troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju 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 tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja (st. 3.).

11. Budući da je unovčena nekretnina (u ovršnom postupku) jedina imovina stečajnog dužnika, a da je pravomoćnim rješenjem ovršnog suda od 21. studenog 2023. kupcu, koji je ujedno i razlučni vjerovnik, dosuđena nekretnina za kupovninu u iznosu od 2.064.504,11 EUR i da je kupac pravomoćnim rješenjem ovršnog suda oslobođen od polaganja kupovnine u cijelosti temeljem odredbe čl. 107. OZ-a, dakle, za iznos od 2.064.504,11 EUR jer je (pravomoćnom sudskom odlukom) utvrđeno da nisu nastali prioritetni troškovi iz čl. 113. OZ-a niti troškovi unovčenja iz čl. 254. SZ-a, to je u trenutku pravomoćnosti rješenja ovršnog suda o dosudi došlo do prijeboja tražbine ovršenika (po osnovi isplate kupovnine) i tražbine kupca – razlučnog vjerovnika i to za iznos od 2.064.504,11 EUR-a. Stoga je ovaj sud, a imajući u vidu pravomoćna rješenja iz ovršnog postupka, u ovom stečajnom postupku utvrdio da jamčevina (koju je kupac i razlučni vjerovnik položio radi sudjelovanja na javnoj dražbi u ovršnom postupku) ne predstavlja kupovninu iz koje je moguće namiriti troškove unovčenja u stečajnom postupku jer je kupac (razlučni vjerovnik) u cijelosti oslobođen od plaćanja kupovnine, slijedom čega ne postoje niti zakonski uvjeti za namirenje troškova stečajnog postupka iz položene jamčevine. Opseg i visinu oslobođenja od plaćanja kupovnine sukladno čl. 107. st. 1. OZ-a utvrđuje ovršni sud pa u situaciji kada je kupac u cijelosti oslobođen plaćanja kupovnine i nekretnina je predana kupcu u vlasništvu (što je razvidno iz ovršnog spisa i izvatka iz zemljišnih knjiga), jamčevina koju je kupac uplatio ne predstavlja višak kupovnine iz koje bi bilo moguće provesti namirenje sukladno čl. 248. SZ-a. U protivnom, a kada bi sud zauzeo stajalište da je kupac koji je ujedno i razlučni vjerovnik, pored kupovnine u iznosu od 2.064.504,11 EUR (od polaganja koje je pravomoćnim rješenjem u cijelosti oslobođen), dužan snositi i troškove unovčenja sukladno čl. 254. SZ-a, tada bi kupac platio više od onoga koliko iznosi kupovina za koju je nekretnina dosuđena, a što bi bilo protivno zakonu jer bi tada razlučni vjerovnik kao kupac bio doveden u neravnotežan položaj u odnosu na onog kupca koji nije ujedno i razlučni vjerovnik.

12. Slijedom navedenog, sud je pod točkom I. izreke odbio prijedlog stečajnog upravitelja da se u stečajnu masu izdvoje troškovi unovčenja u zahtijevanom iznosu.

13. Razlučni vjerovnik je podneskom od 1. srpnja 2025. obavijestio stečajni sud da njegova tražbina iznosi 2.064.504,11 EUR i da je u cijelosti oslobođen od polaganja kupovnine, slijedom čega je predložio sudu prebiti njegovo potraživanje s iznosom postignute kupovnine.

14. Kako je nekretnina stečajnog dužnika unovčena u ovršnom postupku za iznos od 2.064.504,11 EUR-a te je kupac (koji je ujedno razlučni vjerovnik) oslobođen od polaganja kupovnine u cijelosti, to je već u trenutku pravomoćnosti rješenja o dosudi došlo do prijeboja međusobnih tražbina pa sud nije mogao prebiti

tražbini koje su već međusobno prebijene. Odredbom čl. 125. st. 4. OZ-a je izričito propisano da u slučaju iz čl. 107. toga zakona sud će rješenjem o namirenju utvrditi da je tražbina kupca koja se namiruje u ovršnom postupku u cijelosti ili djelomično namirena prebijanjem s ovršenikovom tražbinom za isplatu kupovnine. Dakle, sud u rješenju o namirenju ne prebija osiguranu tražbinu kupca s kupovninom, već samo utvrđuje da je takva tražbina namirena priebijanjem s ovršenikovom tražbinom za isplatu kupovnine, a iz čega proizlazi da je pravomoćnošću rješenja kojim je određena visina kupovnine i opseg i visina oslobođenja od polaganja kupovnine sukladno čl. 107. st. 1. OZ-a provedeno prebijanje.

14. Stoga je sud odbacio kao nedopušten prijedlog razlučnog vjerovnika da stečajni sud izvrši prijeboj kupovnine i tražbine razlučnog vjerovnika jer je do prijeboja došlo već u ovršnom postupku (točka II. izreke).

15. Međutim, sud je temeljem odredbe čl. 125. st. 4. OZ-a, a u vezi s odredbom čl. 248. st. 1. t. 2. SZ-a, točkom III. izreke utvrdio (deklarirao) da je razlučni vjerovnik namiren prijebojem izvršenim u ovršnom postupku u iznosu od 2.064.504,11 EUR s obzirom na to da je tome ovršni sud propustio donijeti odluku.

16. Po pravomoćnosti ovog rješenja sud će iznos jamčevine prenijeti na spis ovršnog suda radi povrata razlučnom vjerovniku.

Zagreb, 8. prosinca 2025.

Sutkinja
Ines Božić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave rješenja, a izjavljuje se putem ovog suda u dva (2) primjerka. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu (čl. 12. st. 1. SZ-a). Protiv zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 19. st. 7. SZ-a).

DNA

1. eOglasna ploča suda
2. stečajnom upravitelju
3. razlučnom vjerovniku B2 KAPITAL d.o.o. – po punomoćniku

Broj zapisa: **9-30880-5d50d**

Kontrolni broj: **060e3-ad5a1-140bc**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=INES BOŽIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.