

TK TIM d.o.o. u stečaju
ZAGREB, Avenija Većeslava Holjevcica 27
OIB: 93015327682

Zagreb, 10. listopada 2022.g.

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU
Na br. St-9223/2015

PRIJEDLOG STEČAJNOG UPRAVITELJA ZA OBRAČUN TROŠKOVA (čl. 254 SZ) I NAMIRENJE RAZLUČNIH VJEROVNICA IZ KUPOVNINA POLUČENIH PRODAJOM NEKRETNOSTI STEČAJNOG DUŽNIKA U OVRŠNOM POSTUPKU OVR-340/2017 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU

Na 1. elektroničkoj javnoj dražbi koju je provela FINA, temeljem zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu o prodaji OVR-340/2017 od 17. listopada 2018.g. (*Priog 1*) primljene su valjane ponude za kupnju svih četiriju nekretnosti u vlasništvu stečajnog dužnika, koje su upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, u zk.ul.br. 1521 k.o. Zaprudski Otok, u poduloške br. E-24, E-62, E-63 i E-80, pobliže opisane u toč. 1. zaključka o prodaji. Ovršni sud donio je rješenja o dosudi označenih nekretnosti kupcima, međutim je u povodu žalbi kupaca Visoki trgovački sud RH rješenjem Pž-2784/2019 od 25. lipnja 2020.g. (*Prilog 2*) djelomično potvrdio (u odnosu na dosudu E-24), no ukinuo je rješenja o dosudi u odnosu na E-62 i E-63 (dosuda E-80 postala je pravomoćna jer nije izjavljena žalba). Tek sada je ovršni je sud donio nova rješenja o dosudi u odnosu na E-62 i E-63, koja su postala pravomoćna, i po kojima su plaćene kupoprodajne cijene, te zaključke iz čl. 108 st. 4 Ovršnog zakona (posljednji dana 04. listopada 2022.g.), zbog čega je tek sada moguće pristupiti obračunu troškova i namirenju osigurane tražbine razlučnih vjerovnika, **respektirajući rok propisan odredbom čl. 254 st. 1 Stečajnoga zakona.**

Ovršni spis Ovr-340/2017 ovoga suda još se nalazi kod ovršnog suca, kojem je podnijet prijedlog u smislu čl. 169 st. 6 Stečajnoga zakona.

Prema priloženom pregledu unovčenja (*Prilog 3*), sve označene nekretnosti u vlasništvu stečajnog dužnika koje su bile predmet unovčenja u ovršnom postupku Ovr-340/2017 Trgovačkog suda u Zagrebu unovčene su za ukupni iznos od **2.198.279,78 kuna.**

Za potrebe sačinjenja valjanog, utemeljenog obračuna troškova i namirenja razlučnih vjerovnika, valja ukazati, kako je stečajni dužnik bio vlasnik i druge imovine (nekretnosti), koja je također u međuvremenu unovčena, temeljem čega je u stečajnu masu unijet iznos od ukupno 2.196.628,76 kuna, što predstavlja ukupnu vrijednost unovčene stečajne mase od 4.500.283,06 kuna (pregled unovčenja ukupne stečajne mase u *Prilogu 4*).

Kako bi se oni troškovi provedbe stečajnog postupka, koji su nastali radi cjelokupne stečajne mase (opći troškovi) i koji se namiruju razmjerno vrijednosti stvari u odnosu na ostalu stečajnu

masu (primjerice: troškovi knjigovodstva stečajnog dužnika, trošak nagrade stečajnom upravitelju, materijalni troškovi ureda stečajnog upravitelja, čuvanje i arhiviranje propisane dokumentacije, bankarski troškovi otvaranja, održavanja i zatvaranja računa i bankarske naknade i provizije i sl.) namirili pravično, na teret razlučnih vjerovnika, to je stečajni upravitelj uzeo u obzir ishod unovčenja i navedene druge imovine stečajnog dužnika koja je unovčena u ukupnom iznosu od 2.196.628,76 kn i čini 48,85 % vrijednosti unovčenja cjelokupne imovine stečajnog dužnika.

Kako, slijedom prethodno iznijetoga, udio vrijednosti nekretnina koje su predmet ovog prijedloga stečajnog upravitelja (unovčene temeljem zaključka o prodaji OVR-340/2017 od 17. listopada 2018.g. za iznos od ukupno 2.198.279,78 kn) predstavljaju **razmjer od 48,85 %** u odnosu na unovčenu vrijednost (4.500.283,06 kn) ukupne stečajne mase, to će stečajni upravitelj nastavno predložiti, da se opisani opći troškovi, nastali radi cjelokupne stečajne mase, namire sukladno utvrđenom razmjeru.

Slijedi, da na računu FINA, na kojem su kolektirana novčana sredstva polučena prodajom onih nekretnina koje su obuhvaćene zaključkom o prodaji OVR-340/2017 od 17. listopada 2018.g., postoji ukupni novčani iznos, prikupljen po osnovi plaćenih kupovna od **1.652.400,91 kn**, jer je dio ukupnog iznosa svih kupovna od 2.198.279,78 kuna plaćen, u odnosu na E-24, prijebojem po kupcu razlučnom vjerovniku Erste&Steiermarkische Bank d.d. Rijeka u iznosu od 545.878,87 kn.

Prema odredbi čl. 248 Stečajnog zakona, stečajni sudac će, nakon što u stečajnom postupku unovči stvar na kojoj postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, iz iznosa ostvarenog prodajom:

- 1- namiriti troškove unovčenja obračunate prema pravilima iz čl. 254 SZ
- 2- namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu predviđenom pravilima ovršnog postupka, i
- 3- preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Stečajni upravitelj ukazuje, kako za stečajnog dužnika, odn. za stečajnu masu unovčenjem predmetnih nekretnina **nije nastalo nikakvo porezno opterećenje (porez na dodanu vrijednost, PDV 25%)**, jer je promet predmetnih nekretnina oslobođen od plaćanja PDV-a temeljem i primijenom instituta tzv. prijenosa porezne obveze prema čl. 75 st. 3 toč. c Zakona o PDV-u (kupci pravne osobe, trgovačka društva u sustavu PDV-a), odn. je promet nekretnine oslobođen od plaćanja PDV-a temeljem čl. 40 st. 1 toč. j. Zakona o PDV-u. Porez na promet nekretnina snose kupci.

Stečajni upravitelj sačinio je i ovom prijedlogu prilaže, obračun troškova unovčenja prema pravilima iz čl. 254 SZ (***Prilozi 5 i 6***, u koji obračun nije uvršten trošak iz **čl. 254 st. 2 SZ**, utvrđen paušalno 5% od utška, kako je to izrazio Visoki trgovački sud RH u pravnom shvaćanju prihvaćenom na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova održanoj 18. ožujka 2019.g.

Kako sve nekretnine koje su unovčene u ovršnom postupku Ovr-340/2017 Trgovačkog suda u Zagrebu imaju istovjetan zemljišnoknjižni status, jer su upisane u isti zk uložak br. 1521 k.o. Zaprudski otok i to kao E-24, E-62, E-63 i E-80, te kako na svim označenim posebnim dijelovima koji su unovčeni pravni položaj prvog razlučnog vjerovnika isti subjekt: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka, Jadranski trg 3, OIB: 23057039320, sa upisanim založnim pravom radi osiguranja novčane tražbine koja samo u glavničnom dijelu iznosi 4.426.413,74 EUR, KN??? (!) i znatno premašuje iznos novčanih sredstava ostvaren unovčenjem istih nekretnina, to daje mogućnost da se troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava i iznos za namirenje osigurane tražbine označenog razlučnog vjerovnika obračunaju jedinstveno za sve unovčene nekretnine. Troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava (**čl. 254 st. 3 SZ**) obračunati su prema stvarno nastalim troškovima, jer ovi premašuju propisani paušal od 5% od utška, te iznose ukupno **197.681,94 kuna**. Svi troškovi i ostale obveze stečajne mase specificirani su u pregledu koji prileži ovom izvješću i odgovarajuće dokumentirani (*Prilozi 5 i 6*).

Slijedom iznijetoga i sadržanog u priloženom pregledu - obračunu sa pripadajućom dokumentacijom (Prilozi 8), stečajni upravitelj predlaže, da stečajni sudac ukupni iznos troškova i ostalih obveza stečajne mase, **sveukupno 197.681,94 kn** namiri iz utška koji iznosi ukupno 4.125.0108,26 kn, i to na način da označeni iznos troškova sa **posebnog računa FINA za uplaćene kupovnine i jamčevine** prenese **na račun stečajnog dužnika TK TIM d.o.o. u stečaju, ZAGREB, Av. Većeslava Holjevca 27, OIB: 93015327682, IBAN: HR8423400091190025854 kod Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb.**

Za namirenje tražbina razlučnih vjerovnika preostaje ukupni iznos od 2.000.597,84 kn.

Tražbine razlučnih vjerovnika namiruju se prema redoslijedu predviđenom pravilima ovršnog postupka, koja su sadržana u odredbama čl. 111 – 118 Ovršnog zakona, dakle po prednosnom redu, odn. po redu stjecanja založnog/razlučnog prava. Stečajni upravitelj sačinio je pregled namirenja razlučnih vjerovnika za svaku od unovčenih nekretnina zasebno, odvojeno. Priloženi pregledi namirenja sadrže oznaku nekretnine u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu, iznos unovčenja, pregled i ukupni iznos troškova (čl. 254 SZ), te iznos koji preostaje za namirenje razlučnih vjerovnika na toj nekretnini, koji su sa pripadajućim iznosom osigurane tražbine poredani prema redoslijedu namirenja, a koji se temelji na stanju upisa u zemljišnoj knjizi. Konačni iznos namirenja osigurane tražbine pojedinog razlučnog vjerovnika ovisit će o obračunu tražbine koji će dostaviti razlučni vjerovnici.

U konkretnom slučaju, kako je prethodno obrazloženo, činjenica da je na svim unovčenim nekretninama prvi razlučni vjerovnik ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka i da njegova razlučnim pravima osigurana tražbina (preko 4,4 mil. EUR) znatno premašuje iznos novca koji je raspoloživ za namirenje osigurane tražbine, omogućava sačinjenje jednostavnog i jedinstvenog obračuna troškova unovčenja i prijedloga namirenja razlučnog vjerovnika. Stoga stečajni upravitelj iznosi konačni prijedlog za utvrđivanje visine troškova unovčenja i iznosa za

namirenje prvog razlučnog vjerovnika, uzimajući u obzir i činjenicu da je označeni razlučni vjerovnik ujedno kupac nekretnine upisane u zk.ul.br. 1521 k.o. Zaprudski otok kao E-24, unovčene za iznos od 545.878,87 kn, pri čemu razlučni vjerovnik kao kupac nije platio ponuđenu kupoprodajnu cijenu uplatom novca na račun FINA, već je istu platio prijebojem.

Iz iznijetog prijedloga slijedi, da iz polučenog iznosa kupovna koje su uplaćene na račun FINA i to ukupno 1.652.400,91 kn, koji iznos novca se nalazi na posebnom računu FINA za uplaćene kupovnine i jamčevine, nakon što se u stečajnu masu unese iznos troškova iz čl.254 SZ obračunat u visini od ukupno 197.681,94 kn, za namirenje osigurane tražbine prvog razlučnog vjerovnika preostaje novčani **iznos od ukupno 1.454.718,97 kn. Ovaj iznos predlaže se u cijelosti doznačiti prvom razlučnom vjerovniku ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka, Jadranski trg 3A, OIB: 23057039320.**

Usporedbom iznosa preostale nenamirene osigurane tražbine označenog razlučnog vjerovnika (samo djelomično namirena u ovršnom postupku Ovr-255/2017 ovog suda prema rješenju i zaključku od 06.04.2018.g., nenamireni iznos osigurane tražbine iznosi više od 5 milijuna kuna, (**Prilog 7**), i iznosa koji preostaje za namirenje njegove osigurane tražbine iz kupovna polučenih prodajm pojedinih nekretnina, izvjesno je da neće biti moguće namiriti cjelokupni iznos osigurane tražbine ovog a niti ostalih razlučnih vjerovnika.

Shodno tome, nije moguće očekivati da bi bilo koji novčani iznos sredstava preostao nakon samo djelomičnog namirenja osigurane tražbina prvog razlučnog vjerovnika, te da bi bilo koji iznos novca bilo moguće moguće unijeti u stečajnu masu ovog stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj:
Nebojša Antolić

Prilozi: poredani kao u tekstu

1. Rješenje i zaključak Ovr-340/2017 TS Zagreb od 17.10.2018.g.
2. Rješenje Pž-2784/2019 VTSRH od 25.06.2020.g.
3. Pregled unovčenja nekretnina u ovrsi Ovr-340/2017 TS Zagreb
4. Pregled cjelokupne unovčene stečajne mase stečajnog dužnika
5. Obračun troškova provedbe stečajnog postupka
6. Dokumentacija uz obračun troškova
7. Rješenje i zaključak TS Zagreb Ovr-255/2017 od 04. lipnja 2018.g.
8. Povijesni izvadak iz zemljošne knjige za zk.ul.br. 1521 k.o. Zaprudski otok, za E-24, E-62, E-63 i E-80