

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 19.11.2024.g.

**Predmet: Obračun troškova unovčenja nekretnine opterećene razlučnim pravom
(čl. 254. SZ-a)**

Temeljem rješenja o dosudi od 30.9.2024.g. izvršena je prodaja nekretnina upisanih u zk.ul. 3313 k.o. Vinkovci poduložak 4457, Restoran „Gradski podrumkoji se sastoji od šank sale, sale za ručavanje, sanitarnog čvora i kuhinje ukupne površine 185,75 m2 u elaboratu o etažiranju označeno narančastom bojom.

Nekretnine su bile opterećene razlučnim pravomo, unovčenje je izvršeno skupno putem elektroničke javne dražbe kod FINE, dosudom nekretnine kupcu EKO – BUHAČ d.o.o. OIB 31191518853 iz Mlake Atinske. Ukupno postignuta kupovna iznosi EUR 27.073,25.

Slijedom navedenog ostvarena kupovna koja je **predmet razdiobe iznosi 27.073,25 EUR.**

Dokaz: Uvid u rješenje o dosudi

Sukladno stavu Visokog trgovačkog suda sa sjednice održane 18.3.2019.g., troškove unovčenja nekretnine terete stvarni troškovi unovčenja iz članka 254. SZ-a.

OBRAČUN TROŠKOVA UNOVČENJA – čl. 254. SZ-a (NN 71/15)
Stvarni troškovi unovčenja

I Direktni troškovi unovčenja nekretnina

- troškovi elektroničke dražbe

Eur 278,70

Nekretnine su kao skupni predmet prodaje unovčene u 3. Elektroničkoj dražbi kod FINE, te je nastao trošak naknade FINI za provedbu dražbi u iskazanom iznosu, a što čini ½ iskazanog troška u računu FINE broj 175-0924-000627 na iznos od 557,40 EUR.

Osnov prodaje je bila procjena vrijednosti nekretnine izrađena od DiT GRUPA d.o.o. oznake elaborata P-124/2019 od 24.8.2019.g. naručen od Podravske banke d.d., te stečajni dužnik nije trpio troškove procjene vrijednosti nekretnine.

II Opći troškovi unovčenja nekretnina

Troškove unovčenja terete i svi drugi troškovi stečajnog postupka koji se moraju namiriti na teret stečajne mase, a vezani su uz provedbu postupka. Navedeni troškovi u bitnom obuhvaćaju troškovi knjigovodstvenih usluga, troškovi platnog prometa – održavanja računa stečajnog dužnika, troškovi nagrade stečajnog upravitelja i drugi opći troškovi postupka. S obzirom da su tek u 2024.g. nastale promjene i financijske transakcije vezane uz imovinu stečajnog dužnika, da stečajni dužnik nije imao raspoloživa sredstva za plaćanje usluga, to će neophodno biti potrebno za 2024.g. podnijeti financijska izvješća, odnosno PD obrasce Poreznoj upravi te će nastati troškovi knjigovodstvene usluge prema ponudi knjigovodstvenog servisa. Stečajni dužnik kako nije ostvarivao bilo kakve prilive na račun, pa samim time niti mogućnost plaćanja bilo kakvih troškova postupka nije otvorio račun kod banke, te nisu nastali troškovi platnog prometa vezani uz održavanje računa. Sukladno Uredbi o načinu obračuna nagrade stečajnom upravitelju, sukladno odredbi članka 13. Uredbe u svezi sa odredbom čl. 7.st.1. Uredbe, stečajnom upravitelju pripada pravo na nagradu koja tereti unovčenu imovinu.

U odnosu na predmetne nekretnine, unovčenju se nije moglo pristupiti iz razloga vođenja postupka po podnositelju zahtjeva za povrat oduzete imovine, Zvonimiru Žagaru, te je u odnosu na nekretnine upisane u zk.ul. 3313 k.o. Vinkovci bilo evidentirano više plombi, uključujući i mjere osiguranja zabrane opterećenja i otuđenja, koje je kao prethodno pitanje bilo nužno brisati u zemljišnim knjigama. S obzirom da stečajni dužnik nije raspolagao niti minimalnim sredstvima za plaćanje odvjetničkih usluga radi poduzimanja pravnih radnji brisanja evidentiranih zabilježbi, radnje je poduzimao stečajni upravitelj osobno podmirujući troškove takvih radnji. Slijedom navedenog, navodeći samo nužne radnje i podneske, stečajni upravitelj je u cilju brisanja zabilježbi u zemljišnim knjigama izvršio slijedeće bitne radnje:

- podnesen je dana 19.9.2019.g. obrazložen i dokumentiran prijedlog za brisanje zabilježbi Z-3557/01, Z-3558/01, Z—3556/01, a temeljem kojeg je OS Vinkovci donio odluke pod Z-7172/2019 i Z-9671/2019
- podnesen je prigovor na rješenje suda od 12.11.2019.g. pod poslovnim brojem Z-7172/2019
- podneskom zaprimljenim na sudu 2.12.2019.g. izvršena je dopuna prigovora pod Z-7172/2019
- podneskom zaprimljenim na OS Vinkovci 2.12.2019.g. u predmetu poslovni broj Ovr-2406/01 predložene su radnje radi brisanja zabilježbe zabrane opterećenja i otuđenja
- podneskom od 12.4.2021.g. u predmetu poslovni broj Pu Ovr-1700/2019 (prije Ovr-2405/01) poduzete su radnje radi brisanja zabilježbe zabrane opterećenja i otuđenja
- podneskom od 16.3.2021.g. u predmetu poslovni broj Pu Ovr-1700/2019 predložena je dopuna rješenja suda
- dana 16.3.2021.g. podnesena je požurnica radi rješavanja predmeta poslovni broj Z-9671/2019
- podneskom u predmetu Ovr-2286/08 od 16.3.2021.g. predloženo je hitno brisanje zabilježbe postupka pod Z-5580/2008
- podneskom, požurnicom zaprimljenim na OS Vinkovci 22.10.2021.g. zamoljeno je hitno rješavanje zabilježbi pod Z-2649/2018, Z-15762/2017, Zs-102/16
- podneskom u predmetu Pu Ovr-1700/2019 od 8.11.2021.g. zamoljen je ovršni sud radi hitnosti brisanja zabilježbe Z-3558/01
- podnesen je odgovor na žalbu Zvonimira Žagara u predmetu Pu Ovr-1700/2019
- podneskom od 7.12.2021.g. zatraženo je hitnost postupanja ZK odjela radi brisanja zabilježbi pod Z-5580/2008, Z-8026/2021, Z-9245/2021

Gore opisane radnje stečajnog upravitelja rezultirale su u konačnosti brisanjem zabilježbi koje su priječile unovčenje stečajne mase, nekretnina upisanih u zk. ul. 3313 k.o. Vinkovci.

Osim navedenih radnji, tijekom stečajnog postupka, stečajni upravitelj je podnosio redovita izvješća o stanju stečajne mase, te podnio obrazložen i dokumentiran prijedlog za unovčenje nekretnina opterećenih različitim pravom kao i pristupio ročištu radi utvrđenja početne vrijednosti.

Nastavno na opisane radnje, uzimajući u obzir složenost istih kao prethodnog pitanja za unovčenje nekretnina, u odnosu na osnovicu obračuna prava na nagradu stečajnog upravitelja, primijenjena je odredba čl. 7.st.1. Uredbe. Obračunata bruto nagrada se uvećava za daljnji trošak isplate na teret isplatitelja (stečajnog dužnika) u visini obveznih doprinosa za zdravstveno osiguranje na bruto iznos od 7,5% , a sve sukladno stavu iz odluke Visokog trgovačkog suda broj PŽ-7186/2018. Alikvotni dio bruto troška isplate nagrade tereti unovčene nekretnine sukladno iskazanoj strukturi unovčene imovine.

II.1. *Struktura rasporeda općih troškova unovčenja*

Opis nekretnine	Postignuta kupovna EUR	Učešće u općim troškovima %
Zk. ul. 3133 zk tijelo II- E-2 i E-3	65.300,00	63,38
Zk.ul. 3313 poduložak 4457	27.073,25	26,28
Zk. ul. 3313 poduložak 4458	10.656,64	10,34
UKUPNO	103.029,89	100,00

U dosadašnjem tijeku nastavka ovog stečajnog postupka nad Stečajnom masom, izvršeno je unovčenje nekretnina upisanih u zk.ul. 3313 k.o. Vinkovci E-2 i E-3 kao i ove nekretnine upisane u poduložak 4457. Usljed postojanja još zabilježbe na nekretnini poduložak 4458 ista ne može biti predmet unovčenja dok se ne izvrši brisanje zabilježbe. Nekretnina upisan u poduložak 4457 i 4458 nalaze se u istoj zgradi, u naravi se radi od dva lokala, unovčen površine 185,75 2 i još neunovčen lokal površine 67,20 m2. U postupku unovčenja lokala upisnog u poduložak 4457 k.o. Vinkovci postignuta cijena u dražbi iznosi 25,23% procijenjene vrijednosti, te je životno logično neunovčena nekretnina iskazana kao predvidiva očekivana stečajna masa primjenom navedenog odnosa procijenjene i ostvarene vrijednosti.

II.2. *Opći trošak nagrade stečajnog upravitelja*

Primjenom odredbe čl. 7.st.1. Uredbe o načinu obračuna nagrade stečajnog upravitelja, na bazi sveukupno očekivane stečajne mase, proizlazi slijedeći obračun ukupnog troška isplate bruto nagrade stečajnog upravitelja:

Vrijednost unovčene imovine Eur/kn	iznos nagrade %	bruto nagrada Eur / kn
do 13.272,28	16	2.123,57
(do kn 100.000,00)		(kn 16.000,00)

13.272,28 do 39.816,84 (kn 100.000,01 do 300.000,00)	12	3.185,35 (kn 24.000,00)
39.816,85 do 66.361,40 (kn 300.000,01 do 500.000,00)	10	2.654,46 (kn 20.000,00)
66.361,41 do 103.029,89 (kn 500.000,01 do 776.278,71)	8	2.933,48 (kn 22.102,30)
Ukupno bruto nagrada prema izračunu		EUR 10.896,86
Obavezni doprinosi na bruto nagradu – 7,5%		EUR 817,26
SVEUKUPAN TROŠAK ISPLATE BRUTO NAGRADE		EUR 11.714,12

II.3. *Troškovi knjigovodstva*

Stečajni dužnik u proteklom periodu upisa stečajne mase, nije imao raspoloživih sredstava za financiranje predmetnih usluga, no nije bio evidentiran kao obveznik PDV-a, te nije bilo kakvih promjena na imovini s obzirom da nije bilo moguće započeti postupak unovčenja predmetnih nekretnina. S obzirom da je u 2024.g. došlo do unovčenja djela imovine (preostala samo nekretnina poduložak 4458), to će nesporno za 2024.g., a nastavno i na činjenicu visine izvršenih isporuka, biti nužno za 2024.g. izraditi financijska izvješća, podnijeti PD obrazac putem sustava e porezna, te će također doći do ulaska u sustav PDV-a i obveze daljnjeg podnošenja prijave. S obzirom da unatoč požurnicama na neunovčenoj nekretnini poduložak 4458 k.o. Vinkovci nije brisana zabilježba kao prethodno pitanje unovčenja iste, predvidivo će konačno unovčenje i predmetne imovine nastati tijekom 2025.g.. Slijedom navedenog, a sukladno ponudi knjigovodstvenog servisa predvidivi troškovi s navedenog osnova iznositi će 1.200,00 EUR.

Dokaz: ponuda

II.4. *Ostali sitni materijalni troškovi*

Ostale sitne materijalne troškove čine izdaci koje je stečajni upravitelj podmirivao iz vlastitih sredstava a odnose se na troškove uglavnom poštanskih usluga i javnog bilježnika. Ukupno navedeni troškovi iznose 30,02 EUR. Također je stečajni dužnik podnio prijedlog radi brisanja zabilježbi u zk.ul. 3313 k.o. Vinkovci, te je rješenjem OS Vinkovci pod poslovnim brojem Z-7172/2019 zadužen za plaćanje sudske pristojbe od 150,00 kn / EUR 19,91, a koji iznos zbog nemogućnosti plaćanja nije podmiren i na koji teče zakonska zatezna kamata koja iznosi daljnji iznos od EUR 9,23 . Slijedom navedenog sveukupno ostali sitni materijalni troškovi iznose EUR 59,16, a koji se proporcionalno raspoređuju na svaku pojedinu nekretninu.

Dokaz: računi

II.5. Raspored općih troškova unovčenja na unovčenu nekretninu

Struktura općih troškova unovčenja na teret unovčene stečajne mase

EUR

Raspored troška na nekretninu	Učeš.	Vrsta općeg troška unovčenja			
	%	Knjig. usl. Za 2024./2025.g.	Bruto nagrada steč. upravitelja	Ostali mat. troškovi	Ukupno opći troškovi
Ukupno ostvareni trošak	100	1.200,00	11.714,12	59,16	12.973,28
Zk. ul. 3133 poduložak 4457	26,28	315,36	3.078,47	15,55	3.409,38

Nastavno na naprijed iskazanu strukturu prijenosa općih troškova, **proizlaze opći troškovi unovčenja nekretnina u sveukupnom iznosu od 3.409,38 EUR.**

III REKAPITULACIJA DIREKTNIH I OPĆIH TROŠKOVA UNOVČENJA

Nastavno na navedeno u točki I i II obračuna, nastali su sveukupni stvarni direktni i opći troškovi unovčenja nekretnina u iznosu od **3.414,47 EUR** i obuhvaćaju slijedeće troškove:

Rekapitulacija stvarnih troškova unovčenja (čl. 254. SZ-a)

Vrsta troška	Iznos EUR	Direktan / opći alikvotni dio
- troškovi elektroničke dražbe	278,70	direktan
- troškovi knjigovodstva	315,36	Opći alikvotni dio
- troškovi bruto troška isplate nagrade stečajnog upravitelja	3.078,47	Opći alikvotni dio
- ostali materijalni troškovi	15,55	Opći alikvotni dio
SVEUKUPNO TROŠKOVI UNOVČENJA – ČL. 254. SZ-a	3.688,08	

IV Namirenje troškova unovčenja i razlučnog prava

IV.1. Upisani tereti

Na nekretnini poduložak 4457 / zk.ul. 3313 k.o. Vinkovci upisani su slijedeći tereti:

- fiducijarno vlasništvo u korist PODRAVSKA BANKA dd Koprivnica, Opatička ulica 3, OIB 97326283154
Primljeno 23.11.2001.g. pod brojem S-651/01 na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu br. 57432/01 od 22.11.2001.g. i sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine od 22.10.2001. zabilježuje se da je prijenos vlasništva sa imena i vlasništva Slavonska štedionica d.d. Zagreb izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.703.671,13 kn

- primljeno 27.12.2006. pod broje ZS-747/06 založno pravo u korist VABA d.d. banka Varaždin, Anina 2 (sada J&T banka d.d. Varaždin) na temelju prijedloga predlagatelja od 14.2.2002.g. Aneksa broj A 1-788/99. Od 24.8.2000.g. Zapisnika o pljenidbenom popisu od 30.11.2000.g., te objave oglasa u Narodnim novinama broj 3 od 12.1.2001.g. sukladno odredbi članka 30.st.3. Zakona o zemljišnim knjigama i čl. 32.st.4. Zakona o zemljišnim knjigama te čl. 34. St.4. i 5. Zakona o vlasništvu *predbilježuje se pravo zaloga na nekretninama Požeške banke d.d. Požega, Republike Hrvatske 1b*, kao fiducijarnog vlasnika i ranijeg vlasnika Slavonske štedionice d.d. Zagreb, Medvedgradska 47 u stečaju, i to na restoranu Gradski podrum upisanim u All za iznos od 240.500,00 DEM (dvjestočetdesettisućpetstodem) koja *predbilježba će biti opravdana brisanjem fiducijarnog vlasništva Požeške banke d.d. Požega i brisanjem zabilježbe osiguranja tražbine radi kojeg je osiguranja izvršen prijenos vlasništva sa fiducijara na VABA d.d. banku.*

Prema podnesku Podravske banke d.d. (Z-8651/2023), gore opisan predbilježba založnog prava u korist VABA d.d. trebala je biti opravdana u sudskom postupku na Trgovačkom sudu u Zagrebu poslovni broj P-3894/2011, no proizlazi da je VABA d.d. kao tužitelj pravomoćno odbačena / odbijena sa tužbom i tužbenim zahtjevom.

Uvidom u sudski registar BRODSKO POSAVSKA BANKA d.d. je promijenila ime u Vaba d.d., te konačno u J&T banka d.d. sa sjedištem u Varaždinu, Međimurska ulica 28.

Dokaz: Uvid u povijesni izvadak iz registra

Prema očitovanju J&T banke d.d. od 21.1.2019.g. temeljem Zaključka suda od 10.1.2019.g. (str. 768 stečajnog spisa) Banka se očitovala da je dana 31.12.2004.g. VABA banka d.d. (pravni prednik J&T banke d.d. i slijednik BRODSKO POSAVSKE BANKE d.d.) temeljem ugovora sa društvom VALIDUS d.d. izvršen prijenos osiguranih potraživanja razlučnim pravom upisanim u zk.ul. 3313 k.o ZK tijelo II.2., te da je novi razlučni vjerovnik društvo VALIDUS d.d. iako promjena nije izvršena u zemljišnim knjigama. Stečajna masa iza Slavonske štedionice d.d. u stečaju ne posjeduje Ugovor o prijenosu potraživanja i osiguranja, te nije poznato da li je između stranaka predmet ustupa bila i predmetna tražbina sa predmetnim osiguranjem posebno i iz razloga što se u očitovanju ne navodi poduložak 4457 k.o. Vinkovci u kojem je upisana unovčena nekretnina.

Dokaz: Očitovanje J&T banke dd

Uvidom u presudu Visokog trgovačkog suda poslovni broj Pž-4068/15 vezano uz presudu P-3894/11 Trgovačkog suda u Zagrebu, Visoki trgovački sud je preinačio prvostupanjsku presudu kojom je bio odbijen tužbeni zahtjev na način da se odbacuje tužbeni zahtjev za poništenje uknjižbe u podulošku 4457 k.o. Vinkovci pod B- red 4 u vlasničkom listu od 23. Studenog 2001. S-651/01 kojim se na temelju Ugovora o kratkoročnom kreditu broj 5743-L/01 od 22. Studenog 2001. I Sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine od 22. Studenog 2001. Upisala sa pravom vlasništva drugotužena, POŽEŠKA BANKA d.d. Požega, Republike Hrvatske 13.

Dokaz: Presuda Pž-4068/15

Nastavno na naprijed citiranu presudu, proizlazi da sukladno predbilježbi založnog prava ZS-747/06 založno pravo u korist VABA d.d. banka Varaždin, Anina 2 (sada J&T banka d.d. Varaždin), nije opravdano, jer temeljem gore opisane presude nije došlo do brisanja fiducijarnog prijenosa vlasništva u korist POŽEŠKA BANKA d.d. Požega, sada PODRAVSKE BANKE d.d.

Slijedom navedenog stečajni upravitelj,

Predlaže:

Da stečajni sudac **utvrdi stvarne troškove unovčenja nekretnina iz čl. 254. Stečajnog zakona u predloženom iznosu od 3.688,08 EUR, a u preostalom iznosu kupovnine od 23.385,17 EUR namiri ralučno pravo u korist PODRAVSKA BANKA dd Koprivnica**, Opatička ulica 3, OIB 97326283154 primljeno 23.11.2001.g. pod brojem S-651/01 na temelju ugovora o kratkoročnom kreditu br. 57432/01 od 22.11.2001.g. i sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine od 22.10.2001. kojom je zabilježbom izvršen prijenos vlasništva sa imena i vlasništva Slavonska štedionica d.d. Zagreb radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.703.671,13 kn (EUR 358.838,83).

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.