

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa **St-2872/2018**

Dužnik:

PHOENIX CAPITIS d.o.o. u stečaju, iz Seseva, Sesevska cesta 29, OIB: 80769884323

TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 18. kolovoza 2020. do 11. rujna 2020.

2. rujna 2020. održana je skupština vjerovnika na kojoj je sudac zaključkom odredio da se očitujem na postavljena pitanja, pa se isto dostavlja u nastavku.

U prilogu se dostavljaju Ugovor o zakupu između Phoenix Capitis d.o.o. i Hotel Phoenix d.o.o., zaključen 15. siječnja 2018.

U odnosu na Ugovor o zakupu, navodim kako je isti zaključen u vrijeme dok stečajni dužnik nije bio u blokadi. Blokada je nastupila 13. lipnja 2018. Navedenim ugovorom nekretnina označena kao zk.č.br. 513/1, k. o. Sesevski Kraljevec, u naravi Sesevska cesta, površine 6906 m², hotel br. 29, Sesevska cesta površine 797 m² i ekonomsko dvorište Sesevska cesta površine 6901 m², i zk.č.br. 513/2, k. o. Sesevski Kraljevec, u naravi put Sesevska cesta površine 371 m², ukupne površine 7277 m², upisane u zk. ul. 8059 je dana u zakup za iznos od 75.000,00 kn mjesečno, na način da će se zakupnina u iznosu od 75.000,00 kn plaćati u iznosu od 35.000,00 kn doznakom na račun zakupodavca, a iznos od 40.000,00 kn kompenzacijom i cesijom za sva plaćanja vjerovnicima iz predstečajne nagodbe, te plaćanja založnom vjerovniku.

Iz dostavljenih računovodstvenih podataka, razvidno je kako je prva zakupnina plaćena u iznosu od 75.000,00 kn na račun stečajnog dužnika i to za mjesec ožujak 2018. Nakon toga, evidentirane su uplate od strane zakupoprimalca za sve mjesece koji slijede zaključno s mjesecom ožujkom 2019., te za mjesec travanj 2019. umanjena najamnina u iznosu od 25.000,00 kn, jer je u tom mjesecu predmetna nekretnina prodana trgovačkom društvu Hotel Phoenix d.o.o. za iznos od 7.500.000,00 kn. Ugovor o kupoprodaji je zaključen 10. travnja 2019., a 12. travnja 2019., zaključen je aneks navedenom ugovoru, kojim je kupoprodajna cijena umanjena na iznos od 6.334.350,00 kn, te su stranke suglasno utvrdile kako će način i dinamika isplate kupoprodajne cijene biti definirana posebnim aneksom predmetnog ugovora.

Kako je stečajni postupak nad prodavateljom iz navedenog ugovora otvoren 5. srpnja 2019., ističe se kako do tog dana ugovorne strane nisu zaključile aneks kojim bi definirali način i dinamiku isplate kupoprodajne cijene iz ugovora i aneksa ugovoru.

Nastavno na prijedloge skupštine vjerovnika da se pokrene parnica radi pobijanja dužnikovih radnji u odnosu na raspolaganje nekretninom opisanom u prethodnom dijelu ovog izvješća, navodim kako sam izvršila uvid u elaborat revizije procjene vrijednosti nekretnine, od strane Erste nekretnine d.o.o., te je kao procijenjena vrijednost hotela navedena vrijednost od 8.178.000,00 eura, odnosno iznos od 62.398.140,00 kn.

Kao što sam navela i u prethodnom izvješću, svrha pobijanja u stečaju je ravnomjerno namirenje svih stečajnih vjerovnika. To znači kako onih vjerovnika koji su podnijeli prijedlog za pokretanje stečajnog postupka i tužbu radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, tako i onih vjerovnika koji takvu tužbu nisu podnijeli.

Opće pretpostavke za pobijanje pravnih radnji u stečaju moraju se utvrditi kod svih razloga zbog kojih se pobijanje traži. To podrazumijeva da je već otvoren stečajni postupak, da je radnja koja se pobija poduzeta prije otvaranja stečajnog postupka, da je radnja dovela do oštećenja ili pogodovanja vjerovnika, **da je krajnji rezultat pobijanja i povećanje mogućnosti namirenja svih vjerovnika.**

Sukladno navedenome, temeljem uvida u predmetne zk. izvratke evidentno je kako je u korist stečajnog vjerovnika B2 kapital d.o.o., upisano pravo zaloga u iznosu od 8.000.000,00 eur. Također je u zk. izvratku evidentirana ovrha broj Ovr-1398/2019, kojom je B2 kapital d.o.o. kao ovrhovoditelj pokrenuo ovrhu radi prodaje nekretnina radi namirenja.

Tražbina koja je u okviru stečajnog postupka priznata B2 kapital d.o.o. kao vjerovniku iznosi 71.354.560,95 kn.

Slijedom navedenoga, razvidno je kako stečajni vjerovnik ne gubi pravo naplatiti svoje potraživanje putem ovršnog postupka, a pokretanje parnice radi pobijanja dužnikovih radnji na štetu vjerovnika i vraćanje nekretnine u stečajnu masu ne bi imalo učinka niti koristi u odnosu na ostale vjerovnike, s obzirom da je vjerovnik B2 kapital d.o.o. u tom slučaju razlučni vjerovnik pa bi imao pravo prvenstvene naplate, nakon čega ne bi ništa ostalo za razmjerno namirenje ostalih vjerovnika.

Samim time nije ispunjen jedan od uvjeta za uspješno vođenje takve parnice, pa pokretanje takve parnice niti nema smisla, osim odugovlačenja stečajnoga postupka i stvaranja dodatnih i nepotrebnih troškova ostalim vjerovnicima.

Ističe se kako je sukladno odredbi Stečajnog zakona krajnji rok za podizanje ovakve tužbe godinu i pol dana od dana otvaranja stečajnog postupka, a stečaj je otvoren 5. srpnja 2019., pa bi tako zadnji dan za pokretanje parnice bio 5. siječnja 2021.

Nadalje, u odnosu na predmet Ovr-1398/2019, dostavljam prijedlog za ovrhu, od 20. prosinca 2019. iz kojega je razvidno kako je vrijednost spora 30.082.236,69 kn. Ovršenik je 7. siječnja 2020. izjavio žalbu, pa se premet nalazi na Županijskom sudu u Zadru, pod brojem predmeta Gž ovr-77/2020.

Također, stečajni dužnik je 30. lipnja 2019., zaključio Ugovor o ustupu potraživanja s trgovačkim društvom Hotel Phoenix d.o.o., kojim ugovorom je preneseno potraživanje koje je stečajni dužnik imao prema Esadu Haliloviću, iz Sesveta, Ulica Blage Zadre 17b, temeljem Sporazuma zaključenog 29. veljače 2016., u iznosu od 600.000,00 kn.

Nakon saznanja za ovu pravnu radnju, kontaktirala sam g. Esada Halilovića i uputila ga da mjesečne obroke duga uplaćuje izravno na račun stečajnog dužnika, a ne na primatelja ustupanja, jer je isti ugovor zaključen samo 5 dana prije otvaranja stečajnog postupka, na što je g. Halilović odgovorio da će od sada sve uplate vršiti direktno na račun stečajnog dužnika.

U odnosu na očitovanje o pranicama koje se vode, a u kojima je stečajni dužnik jedna od strana, očitujem se kako slijedi:

Trgovački sud u Zagrebu

1. Povrv-1025/2019- Ovrhovoditelja je Zagrebački Holding, Podružnica čistoća, za iznos od 2.977,45 kn, stečajni dužnik je ovršenik, postupak je prekinut zbog otvaranja stečaja 25. srpnja 2019.
2. Povrv-906/2019, ovrhovoditelj je stečajni dužnik protiv Bakin d.o.o., za iznos od 16.311,40 kn, predmet se nalazi kod sutkinje Maje Šebalj, do 7. siječnja 2021., postupak je u prekidu radi otvaranja stečajnog postupka
3. P-77/2017, Phoenix Capitis d.o.o. je tužitelj za iznos od 42. 674,708. 82 kn. Dana 26. siječnja 2018.g. otvorio se prethodni postupak, tužitelj treba specificirati osnove utuženja te vidove štete, a tuženik Croatia osiguranje d.d. prigovara da se radi o litispencijiji, te nedostatku aktivne legitimacije na strani tužitelja. Tužitelj je dana 05.02.2018.g. dostavio podnesak u kojemu objašnjava aktivnu legitimaciju uz koju je dostavio rješenje suda St-149/06 te zahtjev za izdavanje tabularne izjave s dostavnicom od 14.04.2011.g. Novo pripremljeno ročište bilo je zakazano 12. lipnja 2018.g. Na ročištu je određen prekid postupka do pravomoćnog okončanja postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Zagrebu, stalna služba u Karlovcu pod posl.br P-1551/16. U navedenom postupku još nije donesena prvostupanjska odluka.
4. Povrv-4248/2017, Ovrhovoditelj je Gradska plinara Zagreb-Opkrba d.o.o., a stečajni dužnik je ovršenik, za iznos od 9.422,15 kn.
5. P-1551/2016, u ovom predmetu je stečajni dužnik tužitelj, a Prigorka d.d. u satečaju je tuženik, te je tužitelj u svoju korist dobio Presudu kojom se utvrđuje da je stečajni dužnik stekao pravo vlasništva u 2/5 odnosno 40% posebnih dijelova nekretnine upisanih u zk. ul. 817., k. o. Sesvete Novo, k.č.br. 7247/5, koji su neodvojivo povezani s odgovarajućim vlasničkim dijelovima nekretnine – zgrade u Sesvetama, Ljudevita Posavskog 3, i to posebni dijelovi broj:

14. opisane kao lokal, pov. 220,86 m²,

28. opisani kao ured broj 1-12pov. 152,04 m²

179. opisane kao lokal, pov. 421,20 m²

235. opisane kao lokal, pov. 87,39 m²

237. opisane kao lokal, pov. 241,08 m²

238. opisane kao lokal, pov. 169,23 m²

239. opisane kao lokal, pov. 92,00 m²

240. opisane kao lokal, pov. 114,40 m²

241. opisane kao lokal, pov. 89,61 m²
242. opisane kao lokal, pov. 201,74 m²
243. opisane kao lokal, pov. 95,95 m²
244. opisane kao lokal, pov. 142,40 m²
245. opisane kao lokal, pov. 88,00 m²
246. opisane kao lokal, pov. 93,28 m²
247. opisane kao lokal, pov. 188,40 m²
248. opisane kao lokal, pov. 227,52 m²
- 249., opisane kao lokal, pov. 162,53 m²

Na navedenu presudu je tuženik uložio žalbu pa se čeka odluka Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, a o čemu će onda i ovisiti eventualno povećanje stečajne mase.

6. Povrv-2681/2016, ovrhovoditelj je Aleksandar Zec, a stečajni dužnik je ovršenik za iznos od 4.017,60 kn
7. Povrv-372/2016, ovrhovoditelj je Tiskara Zelina d.d., stečajni dužnik je ovršenik, vodila se parnica, te je predmet na Visokom trgovačkom sudu RH
8. P-2863/2015, ovrhovoditelj je stečajni dužnik, a Mercator H d.o.o. je ovršenik, stečajni dužnik je tužio na iznos od 363.928,44 kn, nakon provedenog postupka Trgovački sud je donio prvostupanjsku presudu kojom je odbio tužbeni zahtjev u cijelosti, te naložio tužitelju (stečajnom dužniku) da plati troškove postupka u iznosu od 87.242,92 kn, stečajni dužnik je uložio žalbu, a predmet se nalazi na VTS-u, pod brojem Pž-2321/2017, te je postupak u prekidu radi otvaranja stečajnog postupka
9. P-1082/2014, tužitelj je OTP banka d.d. a jedan od tuženika je i stečajni dužnik, predmet se nalazi od 15. Svibnja 2020 kod sutkinje Mirne Panjan
10. P-1391/2013, tužitelj je stečajni dužnik, a tuženik je Croatia osiguranje d.d., donesena je prvostupanjska presuda na koju se tužitelj žalio, te se spis nalazio do prekida na VTS-u pod brojem Pž-3637/2017
11. P-8624/2010, stečajni dužnik je tužitelj protiv tuženika Vismar Zagreb d.o.o., vođena je parnica radi 690.000,00 kn, radi naknade štete, tužitelj je izgubio spor u cijelosti, uložio je žalbu, no nad tuženikom je otvoren i zaključen stečajni postupak rješenjem St-3098/2015, od 9. veljače 2016., pa je postupak pred VTS-om prekinut
12. P-6660/2010, tužitelj je Večernji list d.o.o., a stečajni dužnik je tuženik, predmet se nalazi na VTS-u pod brojem Pž-949/2014, te je još 2016. Arhiviran
13. P-6559/2010, tužitelj je stečajni dužnik, a tuženik je HŽ INFRASTRUKTURA d.o.o., radi 1.126.925,80 kn, tužbenom zahtjevu je u cijelosti udovoljeno, a tuženik se 18.lipnja 2018 žalio, pa se predmet nalazi na VTS-u, a u statusu je prekida zbog otvaranja stečajnog postupka.
14. P-3626/2009, tužitelj je PODRAVKA d.d., a stečajni dužnik je tuženik, radi 11.133,02 kn, sud je donio presudu u korist tužitelja, na što je tuženik uložio žalbu, postupak je prekinut još 2015., jer je pokrenut postupak predstečajne nagodbe nad tuženikom
15. P-2555/2009, tužitelj je Zagrebački holding d.o.o., tuženik je stečajni dužnik, predmet je kod sutkinje Ive Buljan do 19. veljače 2021.

STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čine:

Nekretnine upisane kod Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete:

1. Nekretnina označena kao zk.č.br. 527, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi oranica Zadre Blage, površine 1118 m², upisane u zk. ul. 6984.
2. Nekretnina označena kao zk. č. br. 521, k. o. Sesvetski Kraljevec, u naravi Blage Zadre, 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.
3. Nekretnina označena 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:
 - a) 16. Suvlasnički dio E-16, 1252/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-43, površine 389,60 m²
 - b) 17. Suvlasnički dio E-17, 1660/10000 dijela, u naravi poslovni prostor oznake PP-44, površine 516,45 m²
 - c) 18. Suvlasnički dio E-18, 1312/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-45, površine 407,90 m²
 - d) 20. Suvlasnički dio E-20, 103/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-23, površine 32,00 m²
 - e) 21. Suvlasnički dio E-21, 62/10000 dijela, u naravi poslovni prostor PP-24, površine 19,35 m²
4. Nekretnina označena kao 7247/5, k. o. Sesvete Novo, u naravi Ulica Ljudevita Posavskog, zgrada, Sesvete, ulica Ljudevita Posavskog 3, dvorište Ljudevita Posavskog, ukupne površine 24647 m², povezano s vlasništvom posebnoga dijela i to 142. suvlasnički dio, E-142, 14,32/10000 dijela nekretnine, local oznake D-3, br. 81, površine 19,07 m², upisane u zk. ul. 817.
5. Nekretnina označena kao zk. č. br. 1772/1, k. o. Sesvete Novo, u naravi šuma Gajišće, površine 1988 m², upisane u zk. ul. 498.
6. Nekretnina označena kao zk. č. br. 1772/2, k. o. Sesvete Novo, u naravi šuma Gajišće, površine 214 m², upisane u zk. ul. 500.

Do dana podnošenja ovog izvješća niti jedna nekretnina nije unovčena.

RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. Predlaže se sazvati skupštinu vjerovnika kako bi se donijele odluke o pokretanju, odnosno nepokretanju parnice za pobijanje dužnikovih radnji
2. Predlaže se dati suglasnost za procjenu vrijednosti nekretnina, te po utvrđenju cijene donijeti Rješenje i Zaključak o prodaji nekretnina.

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

U Zagrebu, 11. rujna 2020.