

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj: St-1700/2021

Dužnik: PHOENIX PARK d.o.o. u stečaju iz Sesveta, Sesvetska cesta 37, OIB: 63567988456

I TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 18.01.2022. DO 28.03.2023.

1.1. Trgovački sud u Zagrebu donio je zaključak poslovni broj Ovr-23/2022 kojim je određena prodaja nekretnina stečajnog dužnika putem elektroničke javne dražbe pred Financijskom agencijom. Utvrđena vrijednost nekretnina iznosi 14.980.000,00 kn.

Prva elektronička javna dražba trajala je od 12.01. do 26.01.2023. Iz izvještaja o provedenoj dražbi koji je sudu dostavila Financijska agencija vidljivo je kako je u postupku dražbe bilo 37 valjanih ponuda od kojih je zadnja na iznos od 2.064.504,11 eura/15.555.006,22 kn. Iako je elektronička javna dražba okončana još 26.01.2023. sud još uvijek nije donio rješenje o dosudi. Pretpostavlja se kako isto nije doneseno jer se predmet nalazi na drugostupanjskom sudu povodom žalbi treće osobe Vlade Kolaka na rješenja suda poslovni broj Ovr-23/2022 od 10.01.2023 i 17.01.2023.

U ovršni predmet Ovr-23/2022 predan je 'prigovor protiv ovrhe i zahtjev da se ovrha proglasi nedopuštenom' podnositelja Prigorka d.d. u stečaju koji predlaže da se ovrha odgodi zbog postojanja parničnog postupka P-348/2021. Stečajni dužnik se kao ovršenik očitovao kako uzevši u obzir pravne posljedice zabilježbe u zemljišnim knjigama, za Prigorku d.d. u stečaju ne može nastati nenadoknativa šteta jer čak i u slučaju eventualnog uspjeha u sporu P-348/2021 zabilježba ovrhe radi namirenja tražbine osigurane založnim pravo koje je nesporno upisano u zemljišnoj knjizi, ima prednost pred kasnije pokrenutom parnicom o pitanju prava vlasništva. Trgovački sud u Zagrebu je rješenjem poslovni broj Ovr-23/2022 od 18.01.2023. odbio prijedlog kao neosnovan.

U ovršni predmet Ovr-23/2022 predan je i prijedlog za odgodu ovrhe i prigovor treće osobe podnositelja Vlado Kolak. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-23/2022 od 10.01.2023. odbačen je prijedlog treće osobe Vlade Kolaka kao nedopušten.

Stečajni vjerovnik Vlado Kolak podnio je i 11.01.2023.g. prijedlog za odgodu ovrhe koji je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-23/2022 od 18.01.2023. odbijen kao neosnovan.

Trgovački sud u Zagrebu je zaključcima od 17.01.2023. uputio treću osobu Prigorka d.d. u stečaju i treću osobu Vladu Kolaka na pokretanje parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Stečajni upravitelj do dana pisanja izvješća nije zaprimio niti jednu od tužbi niti ima saznanja jesu li treće osobe uopće pokrenule parnične postupke.

Smatram bitnim ukazati kako se prijedlozi za odgodu ovrhe u bitnom temelje na tvrdnji da je nekretnina procijenjena prenisko odnosno vjerovnik Vlado Kolak u prijedlogu navodi kako 'vještak nije uzeo u obzir da je za predmetne nekretnine izrađen projekt za 12 zgrada i trgovački

centar, da je ishođena lokacijska i građevinska dozvola, te da se radi o projektu vrijednom 220.000.000,00 eura (slovima: dvjestodvadeset milijuna eura)'.

U odnosu na takve navode ističe se kako projekt nikada nije realiziran, odnosno na zemljištu nisu izgrađene zgrade i trgovački centar. Predmet prodaje je građevinsko zemljište. Stečajni upravitelj je uz izvješće dostavio procjenu vrijednosti projekta na koju se poziva Vlado Kolak. Ukazuje se kako se radi o procjeni vrijednosti projekta. Predmetna procjena nije procjena vrijednosti nekretnine niti je sačinjena sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Također se ukazuje kako se društvo CB RICHARD ELLIS d.o.o. odnosno nova tvrtka PROPERTAS d.o.o. ne nalaze na popisu stalnih sudskih vještaka.

S druge strane, kao što je već navedeno u očitovanju stečajnog upravitelja od 15.12.2022., iz procjembenog elaborata korištenog u ovršnom postupku Ovr-23/2022 na stranici 15. jasno je naznačeno da se vrijednost nekretnine obzirom na vrstu nekretnine utvrđuje poredbenom metodom, a da su podaci o vrijednostima nekretnina pribavljeni sa portala e nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, sve sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Člankom 6. ZPVN propisano je da će Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja uspostaviti i održavati informacijski sustav tržišta nekretnina za potrebe provedbe ovoga Zakona i drugih propisa. Iz navedenog je vidljivo da je vještak prilikom izrade procjene odabrao zakonom propisanu metodu procjene, a da je podatke za pribavio sa zakonom propisanog portala e nekretnina. Stoga smatram da su navodi o propustima u procjeni vrijednosti nekretnine neosnovani.

Zaključno, prodaja nekretnine objavljena je u javnim glasilima, a tijekom elektroničke javne dražbe dano je čak 37 valjanih ponuda od 4 različita ponuditelja.

1.2. Parnični postupak koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem P-348/21 povodom tužbe tužitelja Prigorka d.d. u stečaju protiv tuženika Hotel Phoenix d.o.o., Phoenix park d.o.o., Termociklus d.o.o. i Phoenix capitis d.o.o. je prekinut uslijed otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.

1.3. Stečajnom dužniku kao vlasniku poslužne nekretnine - čestice 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec podnesen je prijedlog za sklapanje Ugovora o osnivanju prava služnosti u korist Vodooprskrbe i odvodnje d.o.o. Zagreb. Za izgradnju i funkcionalnost građevine u izgradnji investitora Auto Prigorje d.o.o. potrebno je izgraditi vodoopskrbni cjevovod koji prelazi preko čestica 9710 i 9709/1 (obje k.o. Sesvetski Kraljevec) koje predstavljaju javni put, te dijela čestice broj 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec koja je u vlasništvu stečajnog dužnika. Iz situacije na geodetskoj podlozi i situacije u katastarskom planu vidljivo je da bi vodoopskrbni cjevovod zahvaćao samo gornji desni kut čestice, te da bi u konačnici postojanje vodoopskrbnog cjevovoda bilo korisno i za buduće vlasnike čestice 511/11 k.o. Sesvetski Kraljevec. Stoga je sudu podnesen prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika sa točkom dnevnog reda – donošenje odluke o sklapanju predmetnog ugovora. Izvorno je predmetni ugovor trebao biti sklopljen bez naknade međutim, Procjembenim elaboratom sačinjenim za utvrđenje visine naknade za osnivanje prava služnosti utvrđeno je kako visina naknade iznosi 29.200,00 kn, te je stečajnom dužniku kao naknada ponuđen navedeni iznos. Stečajni upravitelj je sudu predložio sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke o prijedlogu. Međutim, sud do dana sastavljanja izvješća nije sazvaio skupštinu vjerovnika.

1.4. Tužitelj Miljenko Grilec podnio Trgovačkom sudu u Zagrebu tužbu protiv Erste&Steiermärkische bank d.d., B2 Kapital d.o.o., Phoenix capitis d.o.o. u stečaju i Phoenix park d.o.o. u stečaju radi utvrđenja da javnobilježničke isprave - Ugovori o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja sa pripadajućim aneksima nemaju svojstvo javne isprave, da su ništetne ovršne isprave – Ugovori o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja sa pripadajućim aneksima, da je ništetna tražbina društva B2 Kapital d.o.o. prema Phoenix capitis d.o.o., da je ništetna tražbina društva B2 Kapital d.o.o. prema Phoenix parku d.o.o., te da se nalaže tuženiku B2 Kapital d.o.o. izdati tužitelju isprave podobne za brisanje založnog prava.

Predmet se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem P-1001/2022. Tuženik je putem stečajnog upravitelja podnio odgovor na tužbu.

1.5. Visoki trgovački sud je rješenjem poslovni broj PŽ-653/2022 od 16.03.2022. ukinuo dopunsko rješenje prvostupanjskog suda od 18.01.2022. u dijelu kojim je utvrđeno da za osporenu tražbinu vjerovnika B2 Kapital d.o.o. postoji ovršna isprava i kojim su stečajni vjerovnici Vlado Kolak, Hotel Phoenix d.o.o. i Croaton d.o.o. kao osporavatelji upućeni na parnicu da dokažu osnovanost osporavanja, te je predmet u tom dijelu vraćen na ponovni postupak.

Trgovački sud u Zagrebu je potom donio dopunsko rješenje poslovni broj St-1700/2021 dana 25.07.2022. Međutim, stečajni vjerovnici Vlado Kolak, Hotel Phoenix d.o.o. i Croaton d.o.o. su ponovo uložili žalbe na rješenje.

Visoki trgovački sud je rješenjem poslovni broj PŽ-3848/2022 od 03.10.2022. ukinuo dopunsko rješenje prvostupanjskog suda od 25.07.2022. i predmet vratio prvostupanjskom sudu na ponovni postupak. Prvostupanjski sud nije donio novo rješenje.

II STANJE STEČAJNE MASE

Stečajnu masu čini nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, zemljišnoknjižni odjel Sesvete, zk.ul. 7891 k.o. Sesvetski Kraljevec, i to:

- k.č.br. 511/3 Sesvetska cesta, trafostanica Sesvetska cesta površine 25 m², kuća broj 35. Sesvetska cesta površine 84 m² i dvorište Sesvetska cesta površine 24618 m²,
- k.č.br. 511/4 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 2967 m²,
- k.č.br. 511/5 Sesvetska cesta, zgrada Sesvetska cesta površine 1200 m² i dvorište Sesvetska cesta površine 6530 m²,
- k.č.br. 511/6 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 2629 m²,
- k.č.br. 511/7 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 5206 m²,
- k.č.br. 511/8 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 11434 m²,
- k.č.br. 511/9 Sesvetska cesta, put Sesvetska cesta površine 1266 m²,
- k.č.br. 511/10 Sesvetska cesta, kuća broj 37. Sesvetska cesta površine 152 m² i dvorište Sesvetska cesta površine 4044 m²,
- k.č.br. 511/11 Sesvetska cesta, dvorište površine 5179 m²,
- k.č.br. 511/12 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1314 m²,
- k.č.br. 511/13 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 1452 m²,
- k.č.br. 511/14 Sesvetska cesta, dvorište Sesvetska cesta površine 2 m²,

sveukupne površine 68102 m².

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Naznačiti radnje koje će se poduzeti u narednom razdoblju od 28.03.2023. do 28.06.2023.g.

Nakon što sud u ponovljenom postupku donese rješenje o upućivanju u parnicu, požuriti sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluka o prethodno iznesenim prijedlozima ukoliko kod predlagatelja u trenutku donošenja odluke suda još uvijek bude postojao interes za predloženim, te pratiti daljnje radnje Trgovačkog suda u Zagrebu u ovršnom postupku Ovr-23/2022.

Mjesto i datum

Zagreb, 28.03.2023.g.

Stečajni upravitelj

Antonija Galić Kondža