

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
ZAGREB**

Zagreb, 16. rujna 2024.

**Dužnik:** **FANTAZIJA SPORT d.o.o.** u stečaju, OIB: 35688333718, Samobor, Ulica Ivana Perkovca 9

**Zainteresirana osoba:** **ANTUNOVIĆ CONSULTING j.d.o.o.**, OIB: 83964155287, Zagreb, Sesvete, Kašinska cesta 31, zastupano po odvjetniku Alemu Rufatiju iz Zagreba, Ulica Nikole Tesle 15

**PODNEŠAK**

Punomoć u spisu  
predano e-komunikacijom

I. Zainteresirana osoba je na javnoj elektroničkoj dražbi radi prodaje prava građenja upisanog u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. Samobor, zk.ul. 6775, dala najbolju ponudu u iznosu od 58.051,00 EUR.

S obzirom da je postupak javnog nadmetanja dovršen još 16. kolovoza 2024., dakle prije mjesec dana, zainteresirana osoba predlaže Naslovu da žurno donese rješenje o dosudi kojom će se pravo građenja dosuditi zainteresiranoj osobi kao najboljem ponuđaču.

II. Uvidom u e-oglasno ploču zainteresirana osoba je izvršila uvid u zaključke Naslova od 2. rujna 2024. i 13. rujna 2024. te podneske stečajne upraviteljice od 4., 10. i 11. rujna 2024. godine, te se na iste očituje kako slijedi.

Uvodno, zainteresirana osoba ukazuje na nespornu činjenicu da je ugovor o pravu građenja, kako je to navedeno u samim podnescima i odlukama Naslova, sklopljen 2008. godine, odnosno prije 16 godina, stoga je nejasno zašto je Grad Samobor odluku o raskidu ugovora o pravu građenja donio sa zakašnjenjem s više od 15 godina.

Naime, kada bi navodi Grada Samobora u vezi obveze stečajnog dužnika da u roku od 3 mjeseca od dana sklapanja ugovora donese prijedlog UPU-a istiniti, ista obveza je zastarjela još 31.03.2014. godine. Naime, sukladno Zakonu o obveznim odnosima svaka obveza, pa tako i ova, ukoliko zakonom nije predviđeno drugačije, zastarijeva nakon 5 godina, pa bi tako i obveza predaje prijedloga UPU-a zastarjela nakon 5 godina od dana dospijeca.

Dalje, jedini, isključivi predlagatelj i donositelj UPU-a je upravo Grad Samobor koji UPU-u nije donio još od dana sklapanja ugovora što kao posljedicu ima upravo nemogućnost gradnje na pravu građenja, a s obzirom kontakt: (mob.) + 385 91 2004 630, (tel.) + 385 (1) 4872 137  
e-mail: [alemrufati@gmail.com](mailto:alemrufati@gmail.com) / [alem.rufati@apsr.hr](mailto:alem.rufati@apsr.hr)

da ne postoji mogućnost gradnje objekta na predmetnom zemljištu bez važećeg UPU-a upitna je i obveza plaćanja same naknade. S obzirom da Grad Samobor nije donio UPU, postavlja se pitanje je li nositelj prava građenja dužan plaćati naknadu s obzirom da sukladno Zakonu, jedna strana nije dužna ispuniti svoju obvezu kada je očito da druga nije spremna na ispunjenje svoje obveze. Nesporo je i da je prostornim planovima Grada Samobora za predmetno pravo građenja propisana obveza izrade UPU-a te da do donošenja istog na navedenom zemljištu nije moguće graditi.

III. U odnosu na samo pravo građenja koje je predmet prodaje, zainteresirana osoba ističe kako je pravo građenja, sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, izjednačeno s nekretninama te da ne postoji prepreka donošenja rješenja o dosudi, osobito stoga što je kao jedini nositelj prava građenja, bez ograničenja upisan upravo stečajni dužnik. Slijedom navedenog, potpuno je nepotrebno utvrđivati je li pravo građenja dio stečajne mase kada je kao nositelj upisan upravo stečajni dužnik. Grad Samobor nije ovlašten izvršiti upis prava građenja jednostranom odlukom o raskidu ugovora, a osobito stoga što je sama izjava o raskidu sporna.

Pravo građenja prestaje tek kada se izvrši upis u zemljišnim knjigama što ovdje svakako nije slučaj, već upravo suprotno.

Dalje, poništavanjem dražbe i prihvatom raskida ugovora od strane stečajne upraviteljice došlo bi do izravne štete prema stečajnim vjerovnicima, a osobito prema razlučnom vjerovniku Centar banka d.d. u stečaju koja ima upisano založno pravo i to upravo za iznos postignute cijene. Dakle, prihvatom izjave o raskidu i dopuštenjem brisanja prava građenja, stečajni upravitelj bi bio izravno odgovoran za štetu koja je prouzročena razlučnim vjerovnicima, stečajnim vjerovnicima i vjerovnicima stečajne mase.

Zainteresirana osoba ističe i kako na stranicama e-oglasne ploče nije objavljeno izvješće FINA-e u kojem se navodi tko su sve bili ponuditelji na javnoj dražbi. To stoga što bi u slučaju sudjelovanja Grada Samobora ili povezanih osoba to značilo da isti de facto priznaju postojanje prava građenja koje je bilo predmetom javne dražbe.

Nejasno je zašto je Grad Samobor čekao s raskidom ugovora do prodaje prava građenja, odnosno čak 16 godina, kada sami tvrde da su ugovor mogli raskinuti ranije.

Također, Grad Samobor u stečajnom postupku nije niti prijavio svoje izlučno pravo niti je u ovršnom postupku podnio prigovor treće osobe ili uspio u parnici radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Ističe se i kako su svi rokovi za podnošenje takvih radnji protekli.

IV. Zainteresirana osoba ukazuje i da se stečajna upraviteljica, na poziv Naslova od 8. veljače 2022. u kojem je se pozvalo na očitovanje o statusu prava građenja očitovala kako slijedi:

*„Predmetni ugovor, koji je sastavni dio dostavljene procjene vrijednosti, zaključen je na 50 godina, te unatoč činjenici da se ne plaća naknada, da nije izgrađen i uređen sportsko rekreativni centar, da prema članku 8. Ugovora postoji mogućnost raskida bez naknade, što znači da su ispunjeni svi uvjeti za raskid ugovora bez ikakve štete, Grad Samobor ne želi raskinuti ugovor. Tijekom prethodnih osam godina, od otvaranja stečajnog*

*postupka nekoliko puta je kontaktiran Grad Samobor radi provjere činjenica, imaju li u planu raskidati predmetni Ugovor, međutim, do današnjeg dana to se nije dogodilo. Nadalje, svake godine ispostavljaju fakturu za pravo građenja što je navedeno u izvješćima koji se dostavljaju sudu svaka tri mjeseca.“*

Iz navedenog proizlazi nekoliko činjenica. S obzirom da Grad Samobor ispostavlja fakture za pravo građenja stečajnom dužniku nakon pokretanja stečajnog postupka, isti u odnosu na te fakture može imati status vjerovnika stečajne mase i se te tražbine imaju namiriti sukladno odredbama Stečajnog zakona. U odnosu na tražbine prije pokretanja stečajnog postupka, ukoliko ih isti nije prijavio, nema pravo na naplatu. Dalje, s obzirom da je i tim podneskom dokazano kako je Grad Samobor odbijao raskid ugovora kroz svih 16 godina to bi ovaj raskid ugovora predstavljao i raskid u nevrijeme, netom prije unovčenja što je Zakonom zabranjeno. Pored navedenog, upitno je postoje li uopće zakonske osnove za raskid ugovora.

**V.** Zainteresirana osoba napominje kako će po donošenju rješenja o dosudi uplatiti razliku kupovine te je spremna preuzeti eventualne postupke koji bi se vodili u odnosu na pravo građenja koje je predmetom prodaje.

Također, zainteresirana osoba je spremna s Gradom Samoborom urediti odnose nakon što isti stekne pravo građenja.

**VI.** Slijedom svega navedenog, zainteresirana osoba predlaže žurno donošenja rješenja o dosudi.

**ANTUNOVIĆ CONSULTING j.d.o.o.,**  
po punomoćniku: