

Odvjetničko društvo  
**BALATINEC I NIKOLIĆ d.o.o.**

HR, 10000 ZAGREB, SVETI DUH 28, TELEFON (01) 4612 212, E-mail: ured.balatinec.nikolic@lawfirm.hr

---

U Zagrebu, 28. srpnja 2023. godine

**TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU  
STALNOJ SLUŽBI U KARLOVCU**

Na broj: St-1862/2021

STEČAJNI DUŽNIK: Stečajna masa iza INCREMENTUM d.d. u stečaju, OIB: 49625483933, Donja Lomnica, II odvojak Deveričeve 5

VJEROVNIK STEČAJNE MASE: PG MEDIA d.o.o. Novalja, Zaglavorski put 22, OIB: 55971162315,  
zastupano po punomoćnici Morani Rešetar, odvjetnici u  
Odvjetničkom društvu Balatinec i Nikolić d.o.o. iz Zagreba,  
Sveti Duh 28

1 primjerak

radi prodaje u stečajnom postupku

---

**PODNEŠAK VJEROVNIKA STEČAJNE MASE**

Odvjetničko društvo Balatinec i Nikolić d.o.o.  
Sveti Duh 28, HR-10000 Zagreb  
MBS: 080973605, OIB: 55497820258  
tel. +385 1 4612 212, fax +385 1 4612 213  
Email: [alan.balatinec@lawfirm.hr](mailto:alan.balatinec@lawfirm.hr)  
[hrvoje.nikolic@lawfirm.hr](mailto:hrvoje.nikolic@lawfirm.hr)

Zagrebačka banka d.d. Zagreb  
IBAN: HR4623600001102481948  
Trgovački sud u Zagrebu  
Temeljni kapital: 350.000,00 kn uplaćen u cijelosti  
Članovi uprave: Alan Balatinec  
Hrvoje Nikolić

U odnosu na podnesak razlučnog vjerovnika IRIS PROJEKT AG iz Švicarske od 17.07.2023. godine u rubriciranom predmetu, a nastavno na svoj podnesak od 25. travnja 2023. godine, vjerovnik stečajne mase očituje se kako slijedi:

Ponajprije, potpuno su netočni i neosnovani navodi razlučnog vjerovnika u odnosu na vjerovnika stečajne mase kao vjerovnika prema stečajnom dužniku po osnovi temeljne naknade iz toč. 7. Glavnog ugovora od 29. lipnja 2011. godine. Naime, vjerovnik stečajne mase PG MEDIA d.o.o. je vlasnik predmetnog zemljišta i temeljem čl. 281. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ima pravo od nositelja prava građenja naplaćivati ugovorenu naknadu (u ovom slučaju je ugovorena, kad nije ugovorena naplaćuje se prosječna zakupnina). Ta temeljna naknada je jasno i egzaktno određena u toč. 7. Glavnog ugovora i sukladno tim odredbama vjerovnik stečajne mase je obračunao i fakturirao temeljnu naknadu stečajnom dužniku od trenutka kada je postao vlasnik (da li je to činio ili ne prijašnji vlasnik DIP d.d. u stečaju je irelevantno za predmetnu stvar).

S druge strane, odnos prava plodouživanja i prava građenja na predmetnim nekretninama, iz Anexa A i Anexa B Glavnog ugovora i obzirom na odredbu čl. 281. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima po kojoj nositelj prava građenja ima ovlasti i dužnosti plodouživatelja, potpuno je razvidno da su sadržajno i supstancijalno isti, te je irelevantno da se temeljna naknada odnosi i na ta prava, jer plodouživanje je sadržajno inkorporirano u pravo građenja. Osim toga, pitanje služnosti puta je pripadak prava građenja što je razvidno iz toč. 2. Glavnog ugovora, jer pravo građenja sadržajno ne može egzistirati bez prava služnosti puta. Konačno, sva ta pitanja su irelevantna za obvezu stečajnog dužnika na plaćanje minimalne temeljne naknade koju potvrđuju i odredbe toč. 2. Glavnog ugovora koje definiraju temeljnu naknadu kao minimalu naknadu koja se mora platiti i toč. 3.1.4. st. 4. Glavnog ugovora koja definiraju obvezu plaćanja komunalne i vodne naknade za predmetne nekretnine kao režijskih troškova koji terete stečajnog dužnika kao nositelja prava građenja prema PG MEDIA d.o.o. kao vlasniku zemljišta.

Na koncu, pitanje temeljne naknade iz toč. 7. Glavnog ugovora i plaćanja režijskih troškova, odnosno komunalne i vodne naknade je odnos isključivo između Stečajne mase iza Incrementum d.o.o. kao dužnika i PG MEDIA d.o.o. kao vjerovnika i on nije sporan da postoji obveza stečajne mase, te to razlučni vjerovnik nema pravo osporavati. Pitanje koje je razlučni vjerovnik do sada osporavao je da li ta temeljna naknada i komunalna i vodna naknada čine troškova unovčenja predmeta razlučnog prava, što je vjerovnik stečajne mase detaljno obrazložio u svom podnesku od 25. travnja 2023. godine i ovdje još jednom ponavlja da te naknade u cijelosti čine troškove unovčenja predmeta razlučnog prava iz čl. 254. Stečajnog zakona.

Naime, da plaćanje temeljne mjesečne naknade čini troškove unovčenja prava građenja razvidno je i iz činjenice da samo pravo građenja ne može egzistirati bez plaćanja te naknade, jer su se u ovom trenutku, sukladno toč. 10.1. st. 2. t. 1. Glavnog ugovora zbog neplaćanja mjesečne naknade u roku dužem od 9 mjeseci stekli uvjeti za raskid ugovora i brisanje prava građenja.

Razlučni vjerovnik pogrešno tumači odredbu čl. 254. Stečajnog zakona na način da bi troškove unovčenja predmeta razlučnog prava – prava građenja – činili samo troškovi oglašavanja i prodaje putem FINE i troškovi pristojbi, te troškovi nagrade stečajnom upravitelju i troškovi knjigovodstvenih

usluga u razmjernom dijelu, sve sukladno stavu i pravnom shvaćanju utvrđenom na sjednici Odjela Visokog trgovačkog suda RH od 18. ožujka 2019. godine.

Naime, same odredbe čl. 254. Stečajnog zakona nisu odredile što čini poimence troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, već je to odredila sudska praksa u skladu s načelima stečajnog prava o razmjernom namirenju stečajnih vjerovnika,

Tako u navedenom pravnom shvaćanju stoji:

„Naime, u stečanom postupku stečajni je upravitelj s jednakom dužnošću i bez ikakve diskriminacije dužan skrbiti o cjelokupnoj imovini stečajnom dužnika koja ulazi u stečajnu masu. Skrb o imovini je skupčana s troškovima od kojih neki terete određene stvari, a drugi troškovi terete cjelokupnu stečajnu masu. Teško bi bilo braniti stav prema kojem bi pojedini troškovi koji su u isključivoj vezi s određenom stvari stečajnog dužnika na kojoj je zasnovano razlučno pravo teretili troškove stečajnog postupka, dakle umanjivali stečajnu masu i smanjivali šanse za namirenje stečajnih vjerovnika, a ne bi teretili stvar u povodu kojih su nastali, tj. ne bi padali na teret razlučnih vjerovnika.“

Sukladno tome, stečajni upravitelj je u obračunu troškova unovčenja pored troškova provedbe elektroničke javne dražbe, troškova procjene nekretnine, bruto nagrade stečajnom upravitelju, troškova knjigovodstva, materijalnih i putnih troškova, sudskih pristojbi i troškova platnog prometa, u troškove unovčenja prava građenja kao predmeta razlučnog prava koji terete razlučnog vjerovnika, unio i temeljnu naknadu koju je dužan plaćati stečajni dužnik za pravo građenja vjerovniku stečajne mase PG MEDIA d.o.o., kao vlasniku zemljišta i komunalnu i vodnu naknadu kao režijske troškove koji terete zemljište, sve kako je opisano u obračunu troškova i sukladno navedenom pravnom shvaćanju.

Naime, u odnosu na troškove unovčenja iz čl. 254. Stečajnog zakona, temeljna naknada koju je dužan plaćati stečajni dužnik za pravo građenja vjerovniku stečajne mase PG MEDIA d.o.o., kao vlasniku zemljišta i komunalna i vodna naknada kao režijski troškovi koji terete zemljište predstavljaju druge troškove koji izravno terete pravo građenja kao prodanu stvar i takve troškove koji su nastali povodom i radi te stvari i moraju teretiti isključivo tu stvar – pravo građenja – radi čega je stečajni upravitelj i obračunao ih kao troškove unovčenja kako je to navedeno u obračunu.

Slijedom svega navedenog, stečajni upravitelj treba ostati kod svojeg obračuna troškova unovčenja, te vjerovnik stečajne mase predlaže da naslovljeni sud donese rješenje kojim se kupac IRIS PROJEKT AG, Švicarska poziva da u određenom roku uplati troškove unovčenja u ukupnom predloženom iznosu od 294.763,37 EUR.

KUPAC: PG MEDIA d.o.o. Novalja