

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, 26. travnja 2024. 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

PODNEŠAK VJEROVNICA STEČAJNE MASE

1x, e-komunikacijom

radi prodaje u stečajnom postupku

Na žalbu razlučnog vjerovnika od 24. travnja 2024. godine podnesenu protiv rješenja naslovljenog suda posl.br. St-1862/2021-228 od 15. travnja 2024. godine, vjerovnik stečajne mase očituje se kako slijedi:

I Navodi razlučnog vjerovnika u cijelosti su netočni i neosnovni, suprotni činjeničnom i pravnom stanju spisa u odnosu na pobijano rješenje koje je doneseno pravilno i zakonito.

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
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

Naime, činjenična i pravna utvrđenja iz pobijanog rješenja već su u cijelosti potvrđena od strane drugostupanjskog suda i to u pravomoćnim rješenjima naslovljenog suda posl.br. St-1862/2021-187 od 01. rujna 2023. godine i posl.br. St-1862/2021-200 od 10. siječnja 2024. godine, te navodi iz predmetne žalbe razlučnog vjerovnika ne predstavljaju ništa novo što već drugostupanjski sud nije odbio u svojim odlukama – rješenju VTS RH posl.br. PŽ-3073/2023-2 od 27. rujna 2023. godine i rješenjima VTS RH posl.br. PŽ-752/2024 i PŽ-753/2024 od 20. veljače 2024. godine, te je usmjerena samo na odugovlačenje stečajnog postupka i nanošenje štete stečajnoj masi.

II Slijedom toga, vjerovnik stečajne mase još jednom ponavlja navode da pitanje naknade za pravo građenja i naknade režijskih troškova (komunalne i vodne naknade) je pravni odnos između vlasnika zemljišta (PG MEDIA d.o.o.) i nositelja prava građenja (Stečajna masa iza Incrementum d.d. u stečaju) koji nije sporan između njih i to razlučni vjerovnik kao treća osoba nema pravo ulaziti u taj odnos i osporavati ga, što on nepravilno i nezakonito čini. Jedino što razlučni vjerovnik može osporavati je da li ta naknada i režijski troškovi ulaze u troškove unovčenja prava građenja koje je on kao razlučni vjerovnik dužan snositi, što je tijekom postupka PG MEDIA d.o.o. kao vjerovnik stečajne mase u više navrata obrazložio i dokazao i što će ponoviti u ovom podnesku. Slijedom toga, već s te strane je predmetna žalba razlučnog vjerovnika neosnovana.

Razlozi osnovanosti i postojanja obveze stečajnog dužnika kao nositelja prava građenja plaćanja naknade za pravo građenja PG MEDIA d.o.o. kao vlasniku zemljišta

III Netočni i neosnovani su 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 trenutku kada je postao vlasnik (da li je to činio ili ne prijašnji vlasnik DIP d.d. u stečaju je irelevantno za predmetnu stvar). Kupnjom zemljišta na kojem je upisano pravo građenja, PG MEDIA d.o.o. stupila je, kao vlasnik zemljišta, u pravnu poziciju dotadašnjeg vlasnika zemljišta, što se odnosi i na ugovorenu naknadu po čl. 281. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

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 temeljene naknade koju potvrđuju i odredbe toč. 2. Glavnog ugovora koje definiraju temeljnu naknadu kao minimalnu 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..**

Naime, s jedne strane razlučni vjerovnik u svojoj žalbi uopće ne spominje zakonsku osnovu po kojoj je nositelj prava građenja dužan plaćati vlasniku zemljišta naknadu (u ovom slučaju ugovorenu) temeljem čl. 281. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i ugovorenu osnovu po toč. 3.1.4. st. 4. Glavnog ugovora za plaćanje komunalne i vodne naknade kao režijskih troškova koji terete nekretninu, dok s druge strane neistinito navodi da su predmetna prava služnosti i pravo puta brisana, što nije točno, jer su i dalje upisane, kao i pravo građenja na nekretninama PG MEDIA d.o.o. (brisana su samo razlučna prava), i to pravo služnosti kao sastavni dio prava građenja po što je razvidno iz Anexa A i pravo služnosti puta po Aneksu D kao samostalno.

No, neovisno od toga, u odnosu na pobijano rješenje i pitanje obveze razlučnog vjerovnika na plaćanje troškova unovčenja, odnos tih prava je potpuno irelevantan.

Razlozi da temeljna naknada i komunalna i vodna naknada kao režijski trošak čine troškove unovčenja predmeta razlučnog prava

IV Pitanje koje je razlučni vjerovnik također osporavao je da li ta temeljna naknada i komunalna i vodna naknada čine troškove unovčenja predmeta razlučnog prava, što je vjerovnik stečajne mase detaljno obrazložio u svom podnescima tijekom postupka 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 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:

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
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

„Naime, u stečajnom 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 skopčana 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 različno 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.**

V Slijedom svega navedenog, vjerovnik stečajne mase predlaže, da Visoki trgovački sud RH kao drugostupanjski, odbije žalbu razlučnog vjerovnika u cijelosti kao neosnovanu.

VJEROVNIK STEČAJNE MASE:
PG MEDIA d.o.o. Novalja,
po punomoćniku: