

FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju
Samobor, Perkovčeva 9
OIB: 35688333718

Ured stečajnog upravitelja:
Adresa: Zagreb, Mirka Viriusa 16
Tel: +385 91 4222 547
E-mail: alma.klepac@gmail.com

Stečajna upraviteljica: Alma Klepac

U Zagrebu, 28. veljače 2025. godine
Posl.br. St-874/2013

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stečajni sudac Alen Alić

Stečajni dužnik: FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju iz Samobora, Perkovčeva 9, zastupana po Almi Klepac, stečajnoj upraviteljici,

Predmet: Odgovor na žalbu razlučnog vjerovnika na rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-874/2013-176 od dana 13.02.2025. godine

Stečajna upraviteljica ovim putem štovanom Naslovu podnosi sljedeći

ODGOVOR NA ŽALBU

I Navodi razlučnog vjerovnika Centar banka d.d. u stečaju u žalbi su paušalni, netočni, nerazumljivi, te usmjereni na namjeru da se prikaže rad i postupanje stečajne upraviteljice kao neuredno, netransparentno, suprotno odredbama Stečajnog zakona, obvezi izvještavanja, traženja potrebnih suglasnosti, pa čak i zlouporabi položaja.

Međutim, u nastavku će se pokazati kako je žalba temeljena na paušalnim tvrdnjama, neutemeljenim na pravu i zakonima, dok se stečajna upraviteljica neće posebno osvrutati na neumjesne i nekolegijalne tvrdnje žalitelja kako je ista postupala nestručno, odnosno protivno interesima vjerovnika, obzirom će sve biti jasno iz njenih pojašnjenja.

II Obzirom da se u samoj žalbi miješaju različiti pojmovi i instituti nije moguće po rednim točkama odgovarati na žalbu. Stečajna upraviteljica će se koncentrirati na neistinite i nepotkrijepljene navode po redoslijedu kako su isti navedeni u žalbi.

Navod 1

Razlučnik vjerovnik smatra da navedeni iznos od 88.576,00 eura po osnovi troškova naknada za pravo građenja na građevinskom zemljištu za 2014.-2024. ne može biti obveza-trošak stečajne mase niti predmet naknade, budući Grad Samobor kao ev. ovlaštenik opisane naknade, nema status stečajnog vjerovnika u ovom stečajnom postupku, niti je ovlaštenik takozvanih prioritetnih tražbina, budući uopće nije prijavio tražbinu u ovom stečajnom postupku 2014.g., za potraživanje po osnovi naknade za pravo građenja u ostavljenom zakonskom roku niti je pokrenuo ovršni postupak protiv stečajnog dužnika, tj. tek je

06.09.2024.g. dostavio Sudu i st. upraviteljici dopis od 30.08.2024. kojom je raskinuo Ugovor o pravu građenja sa stečajnim dužnikom, a što je st. upraviteljica potvrdila u pisanom očitovanju Sudu od 17.09.2024.

Istim dopisom st. upraviteljica unatoč opisanoj činjenici da je opisani Ugovor o građenju raskinut predlaže Sudu nastavak postupka prodaje i namirenja Grada Samobora kao ovlaštenika prava građenja na štetu Razlučnog vjerovnika!?

Opisanim podneskom nazvanim Raskid ugovora o pravu građenja st.upraviteljica upravo kontradiktorno priznaje da Grad Samobor nije prijavio tražbinu po osnovi naknade za pravo građenja do 04. rujna 2023.g. kao zadnjeg roka za prijavu tražbine, nije niti pokrenuo ovršni postupak protiv Stečajnog dužnika iz čega proizlazi (prema citiranim navodima st.upraviteljice...!!!) da Grad Samobor nije niti imao potraživanje prema Stečajnom dužniku.!?

Nejasno je što je žalitelj htio reći ovim Navodom 1 budući miješa različite faze postupka od „prijava tražbina stečajnih vjerovnika“ sukladno čl. 173. Stečajnog zakona, a koje se priznaju/osporavaju na ispitnom ročištu i koji imaju „položaj stečajnih vjerovnika“, „ovlaštenike tzv. prioritetnih tražbina“ koje su što, prioritetne tražbine u ovršnom postupku, razlučna prava ili troškovi stečajne mase, jer pojam „prioritetne tražbine“ ne postoji u Stečajnom zakonu, raskid ugovora od 06.09.2024.g., kojim se raskida što Ugovor o pravu građenja, „nastavak prodaje i namirenja Grada Samobora“, „ne prijave tražbina do 04.09.2023, kao zadnjeg roka za prijavu“, kojeg roka. Dakle, cijeli niz nepovezanih navoda.

Radi pregleda činjenica koje su bitne za odluku o žalbi na troškove naknade za pravo građenja navedne u Navodu 1 dostavlja se očitovanje kako slijedi:

- Ugovor o osnivanju prava građenja zaključen je na rok od 50 godina, dana 30.12.2008. godine, između Grada Samobora i društva Fantazija projekt d.o.o., uz obvezu nositelja prava građenja Fantazija projekt d.o.o. da vlasniku zemljišta Gradu Samoboru plaća naknadu u iznosu od 1,35 kn/m² godišnje uz povećanje svake godine za indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj. Ugovorom o prijenosu prava građenja zaključenim između društva Fantazija projekt d.o.o. i Fantazija sport d.o.o., prenesena su sva prava i obveze iz Ugovora o pravu građenja na Fantazija sport d.o.o.

Prilog: Ugovor o osnivanju prava građenja od dana 30.11.2008.g., Ugovor o prijenosu prava građenja na Fantazija sport d.o.o.

- Predmetna naknada nije plaćana od strane stečajnog dužnika jer nije bilo sredstava na računu stečajnog dužnika, čime je ostvarena mogućnost za raskid ugovora predviđena člankom 8. istog Ugovora od strane Grada Samobora, što je i navedeno u svim izvješćima stečajnog upravitelja tijekom više od 10 godina trajanja stečajnog postupka, međutim, Grad Samobor nije raskinuo ugovor, već je ispostavljavao račune za korištenje prava građenja. To su troškovi stečajnog postupka za razdoblje od 2014. godine do 2024. godine kada je prodano pravo građenja.

Prilog: računi za naknadu za pravo građenja 2014-2024

- Troškovi naknade za pravo građenja nastali prije otvaranja stečajnog postupka temeljem Ugovora o pravu građenja nisu prijavljeni kao tražbina, što je propust Grada Samobora, ali se taj iznos više ne može niti naplatiti pa ne znam zašto ga spominje razlučni vjerovnik, jer te tražbine nisu niti uvrštene u predmetne troškove.

- Razlučni vjerovnik se poziva na navode stečajne upraviteljice u podnesku dostavljenom u stečajnom postupku dana 17.09.2024.g., međutim, vjerojatno slučajno izostavlja bitne elemente i okolnosti predmetnog podneska.
- Naime, stečajna upraviteljica predmetnim podneskom očitovala o odluci Grada Samobora od dana 06.09.2024. godine, kojom se raskida Ugovor o pravu građenja, te se traži da se obustavi postupak prodaje i da stečajna upraviteljica poduzme radnje radi brisanja prava građenja.
- Grad Samobor 10 godina nakon otvaranja stečajnog postupka ispostavlja račune za pravo građenja, ne ulaže žalbu u postupku prodaje prava građenja u ovršnom postupku posl.br. Ovr-1653/18 Općinskog suda u Novom Zagrebu , ne ulaže žalbu na rješenje o prodaji Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 15. ožujka 2022. godine, sudjeluje na dražbi kao ponuditelj na kojoj nudi cijenu u iznosu od 54.001,00 eura, što sve dokazuje da nisu smatrali da je ostvaren uvjet za raskid ugovora. Tek je dana 06.09.2024. godine, kada je nadmetanje završeno, te je bilo evidentno da je treća osoba dala veću ponudu dostavio odluku o raskidu, te zatražio da stečajna upraviteljica poduzme radnje radi brisanja prava građenja. Međutim, niti u tom trenutku nije podnesena tužba za raskid ugovora, a stečajni upravitelj nema nikakve ovlasti poduzimati radnje radi brisanja prava građenja upisanog u zemljišne knjige, opterećenog razlučnim pravom, koje je prodano u stečajnom postupku, već takvu odluku može donijeti samo sud, ako utvrdi da su ispunjeni uvjeti za raskid.
- Budući je ponuditelj s najvećom dostavljenom ponudom društvo Antunović Consulting j.d.o.o., Kašinska cesta 31, Sesvete, OIB: 83964155287 zastupan po odvjetniku Rufati Alemu iz Zagreba, bio upoznat s svim navedenim činjenicama, te je i dalje ostao kod svoje ponude dostavljene u završenoj javnoj dražbi pred Fina-om, temeljem naprijed navedenih razloga predloženo je naslovnom Sudu donošenje rješenja o dosudi.
Prilog: podnesak stečajne upraviteljice od dana 17.09.2024. godine
- Međutim, nejasno je što želi razlučni vjerovnik dokazati predmetnim podneskom na koji se poziva, jer da nije bilo prava građenja koje je prodano, ne bi bilo niti predmetne odluke o troškovima koji se izdvajaju iz kupovnine, a na koje se žali razlučni vjerovnik, jer ne bi bilo kupovnine, pa tako niti sredstava za namirenje troškova stečajnog postupka koji bez krivnje stečajne upraviteljice traje više od 10 godina.

Navod 2

Također, iz izvješća st.upraviteljice i Obrazloženja Suda uopće se ne navodi kada, u kojem trenutku, je Grad Samobor uopće službeno-preporučenom pošiljkom, dostavio predmetne račune za pravo građenja, nego se samo navodi da su (kada...) dostavljeno računima s datumima od 13. ožujka 2020. do 31. prosinca 2018. !?, a naročito iz razloga što stečajna upraviteljica nije u ranijim izvješćima uopće navodila da je Grad Samobor prijavio bilo kakvo potraživanje, te je time dovela u zabludu razlučnog vjerovnika i ostale vjerovnike, te jednostrano i neovlašteno, bez konzultacije sa stečajnim sucem, Skupštinom vjerovnika, odborom vjerovnika i razlučnim vjerovnikom, svjesno priznala zastarjelo potraživanje na štetu razlučnog vjerovnika !?

Stečajna upraviteljica je bila dužna osporiti opisano potraživanje Grada Samobora iz opisanih razloga, za koje je znala ili morala znati, te ga je Sud bio dužan uputiti u parnicu iz opisanih

razloga, a naročito jer potraživanje nije bilo prijavljeno u stečaj u zakonskom roku za prijavu, zastara potraživanja, nepoduzimanje prisilne naplate potraživanja ili raskid ugovora itd...

Razlučni vjerovnik ponovno miješa različite institute i pokazuje ne poznavanje osnova računovodstva, osnova stečajnog postupka, te odredbi Stečajnog zakona.

Stoga se stečajna upraviteljica očituje i na ovaj navod:

- Stečajna upraviteljica tijekom svih 10 godina vođenja stečajnog postupka predaje svaka tri mjeseca izvješća koja su javno objavljena na e-oglasnoj ploči suda, dakle, dostupna su na uvid, te prigovore svim vjerovnicima, pa tako i razlučnom vjerovniku Centar banka d.d. u stečaju.

Dakle, razlučni vjerovnik je mogao običnim uvidom na e oglasnu ploču suda, što je njegov svakodnevni alat u vođenju stečajnog postupka kao stečajnog upravitelja, vidjeti da je u svim izvješćima stečajne upraviteljice naveden trošak naknade za pravo građenja. Opreza radi, a da se ne dostavljaju bespotrebno javno dostupna izvješća, u prilogu se dostavljaju nasumično odabrana dva izvješća stečajne upraviteljice i to jedan iz 2022. godine i drugi iz 2024 godine.

Prilog: izvješće stečajne upraviteljice od dana 07.12.2022, izvješće stečajne upraviteljice od dana 04.03.2024.g.

- Stečajna upraviteljica u obračun troškova nije stavila potraživanja Grada Samobora prije otvaranja stečajnog postupka jer ta potraživanja nisu niti prijavljena kao tražbina, te nisu bila ispitivana na ispitnom ročištu da bi ih stečajni upravitelj ili vjerovnici osporili, te posljedično da ih sud uputi u parnicu.

- U obračun troškova stavljeni su računi prema važećem ugovoru o pravu građenja ispostavljeni redovno za svaku godinu, knjiženi u knjigovodstvu, navođeni u izvješćima stečajne upraviteljice koji nisu plaćeni samo zato što nije bilo sredstava da ih se plati. Tu se nema što priznavati, osporavati, upućivati na parnicu. Stečajni upravitelj, kao što je poznato i razlučnom vjerovniku jer je također stečajni upravitelj, je dužan tijekom cijelog stečajnog postupka postupati pažnjom dobrog gospodarstvenika, te poduzimati radnje kako tijekom postupka ne bi nastali dodatni nepotrebni troškovi, kao što su troškovi ovrhe, kamata itd. Upravo zato se svi troškovi navode u izvješćima, svaki vjerovnik može pogledati izvješće, te zatražiti bilo kakvu dostavu dokaza o tim troškovima, što razlučni vjerovnik, niti bilo koji drugi vjerovnik nije učinio tijekom 10 godina trajanja stečajnog postupka. Ista je stvar i s ostalim troškovima, kao što su troškovi procjene, knjigovodstva, vođenja računa u bankama ili pak troškova koje plati stečajni upravitelj sa svog osobnog računa jer se nemaju odakle namiriti do prodaje nekretnina. Dakle, svi troškovi su navedeni u svim javno objavljenim izvješćima stečajne upraviteljice, tako da je nejasno o kakvoj „konzultaciji sa stečajnim sucem, Skupštinom vjerovnika, odborom vjerovnika i razlučnim vjerovnikom, te svjesnom priznanju zastarjelog potraživanja na štetu razlučnog vjerovnika !?“, razlučni vjerovnik govori.

Navod 3.

Također, razlučni vjerovnik ima prednost kod naplate razlučnog prava u odnosu na stečajne vjerovnike, tako da bi Grad Samobor ev. Naplatio svoje potraživanje tek nakon podmirenja razlučnog prava razlučnog vjerovnika upravo sukladno Članku 164a SZ-a, a koji uopće ne navodi pravo na prioritarnu naplatu u korist Grada Samobora kao ovlaštenika prava građenja ispred Razlučnog vjerovnika.

Točan je navod razlučnog vjerovnika da naplata razlučnog prava ima prednost u odnosu na stečajne vjerovnike, međutim, ponovno se naglašava da u obračunu troškova nisu navedeni stečajni vjerovnici, već troškovi nastali nakon otvaranja stečajnog postupka a koji se odnose na račune za naknadu prava građenje, što ulazi u troškove stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase.

Sukladno čl. 164. i 170. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12 i 133/12, dalje: SZ), sudskoj praksi, razlučni vjerovnik je dužan snositi troškove unovčenja predmeta razlučnog prava i to kako direktne troškove, izravne troškove unovčenja u 100 % iznosu (troškove koji su direktno vezani za unovčenje stvari na kojima postoji razlučno pravo) te indirektne troškove, neizravne troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su stvarno nastali zbog toga što su nužni za redovno funkcioniranje stečajnog dužnika, kao i vođenje cjelokupnog postupka, jer se bez tih troškova ne bi mogao provoditi stečajni postupak.

Dakle, ne radi se o nikakvim „prioritetnim“ napolatama, već o namirenju troškova stečajnog postupka.

Navod 4.

Razlučni vjerovnik smatra da uz opisani podnesak-obračun, uopće nije dostavljeno knjigovodstveno-financijski tj. vještački obračun na temelju kojeg je stečajna upraviteljica uopće utvrdila ukupne opisane troškove naknade za pravo građenja na građevinskom zemljištu sukladno Ugovoru o pravu građenja od 30.12.2008./obračun glavnice, kamata, period obračuna, indeks potrošačkih cijena u RH i dr.), a također nije naveden niti valjani pravni osnov na temelju kojeg je taj trošak naknade treba snositi razlučni vjerovnik te valjani pravni razlog da opisani trošak naknade uopće bude uračunat u trošak stečajne mase, a ne u korist razlučnog prava razlučnog vjerovnika.

Posebno napominjemo da st.upraviteljica uopće u ranijim izvješćima ne navodi račune Grada Samobora iz kojih je vidljivo, niti je podnesen dokaz, da li je Grad Samobor uopće platio PDV na izdane račune u godini izdavanja računa!?

Razlučni vjerovnik ponovno miješa različite institute i pokazuje ne poznavanje osnova računovodstva, osnova stečajnog postupka, te odredbi Stečajnog zakona, te namjerno iznosi neistine koje su lako provjerljive samim uvidom na e oglasnu ploču suda.

Ali, stečajna upraviteljica se osvrće i na predmetni navod:

Ugovorom o pravu građenja utvrđena je visina naknade za pravo građenja i način ispostavljanja računa na godišnjoj razini, ugovor je na snazi u trenutku prodaje, jer da nije ne bi bilo niti predmetne odluke na koju se žali razlučni vjerovnik. Računi su dostavljani i knjiženi, sastavni dio su financijskih izvješća koje predaje računovodstvo stečajnog dužnika sukladno zakonskim obvezama. Slijedom toga je nejasno kakvo vještačenje spominje razlučni vjerovnik jer čak i da ne poznaje zakonske odredbe koji se odnose na vođenje knjigovodstva svake pravne osobe, pa tako i stečajnog dužnika, te da ne poznaje odredbe Stečajnog zakona, životno je logično da se za račune za ispostavljene usluge, proizvode ili u ovom slučaju pravo građenja temeljem Ugovora koji je na snazi i kojim je ugovorena naknada i način ispostavljanja računa, ne provodi knjigovodstveno financijsko vještačenje za svaki račun. Ista je stvar i za račune procjenitelja, knjigovodstva, bankovnih naknada itd.

Dakle, kao što je naprijed navedeno svaki trošak tijekom stečajnog postupka je stečajna upraviteljica navela u svim svojim izvješćima, svaki trošak je knjižen i svaki vjerovnik je mogao pogledati izvješće, te zatražiti bilo kakvu dostavu dokaza o tim troškovima, što razlučni vjerovnik, niti bilo koji drugi vjerovnik nije učinio tijekom 10 godina trajanja stečajnog postupka. Zato je nejasno odakle crpi ideju razlučni vjerovnik da je stečajna upraviteljica trebala dostaviti dokaz da je Grad Samobor platio PDV za ispostavljene račune.

Navod 5.

Imajući u vidu da niti jednim aktom nije određeno da je u cijeni sadržan PDV te da je, naprotiv, u uvjetima prodaje navedeno da „kupac nekretnine plaća sva porezna davanja“ nejasno je na temelju čega je stečajna upraviteljica obračunala iznos od 11.610,20 eura po odnosi troškova PDV-a.

Kako se radi o unovčenju stvarnog prava i kada bi kupac bio obveznik plaćanja PDV-a u konkretnom slučaju je bilo moguće, a smatramo da je to stečajna upraviteljica i trebala primijeniti tzv. Institut prijenosa porezne obveze na kupca, sukladno Zakonu o PDV-u, a u ni u kojem slučaju nije niti potrebno, a niti nužno opteretiti prodavatelja obvezom plaćanja PDV-a iz ostvarene kupovnine te taj trošak prebaciti na razlučnog vjerovnika. S obzorom na navedenog, razlučni vjerovnik osporava trošak PDV-a, protivno općenitim i paušalnim navodima Suda pod 8.2. Obrazloženja Rješenja da je Stečajni dužnik obveznik PDV-a izrazloga jer je upisan u registar obveznika PDV-a!?

Obračun PDV-a izrađen je sukladno zakonskim propisima, u kom slučaju se moraju utvrditi bitne činjenice kada se prodaju prava građenja, nekretnine ili zemljišta u stečajnom postupku, jer oporezivanje ovisi o statusu prava građenja, statusu isporučitelja ili primatelja građevine (nekorištena ili korištena), statusu zemljišta (poljoprivredno ili građevinsko), da li se postupak prodaje odvijao u sklopu stečajnog postupka, pred stečajnim sudom, u postupku prodaje elektroničkom javnom dražbom gdje se primjenjuju neke odredbe pravila ovršnog postupka, ali to i dalje nije ovršni postupak ili se pak radi o prodaji u ovršnom postupku.

Radi razumijevanja kompleksnosti obračuna PDV-a u prodaji prava građenja, te mogućnosti/nemogućnosti prijenosa porezne obveze nužno je primijeniti sve odredbe kojima se regulira predmetna problematika.

Dakle, isporuke u postupku stečaja sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13 –138/20), te Pravilniku o porezu na dodanu vrijednost (NN 79/13 – 1/20) podliježu oporezivanju porezom na dodanu vrijednost, a pri tome je stečajni dužnik porezni obveznik upisan u registar PDV-a.

Navedeno predstavlja prvi uvjet da bi isporuka prava građenja ili prodaje građevina ili zemljištva podlijegalo obvezatnom plaćanju PDV-a.

Nakon toga, drugi uvjet da se pravo građenja koje je oporeziva usluga na koju se obračunava PDV, u poreznom smislu tretira kao nekretnina, građevina, odnosno dio građevine na koju se mogu primijeniti odredbe o oslobođenju sukladno čl. 40. stavka 1. točke j) i k) Zakona o PDV-u, je da istekne pravo građenja kada se građevina ili njen dio prenosi u stvarno vlasništvo vlasnika zemljišta.

Obzirom da nositelj prava građenja, sukladno čl. 280. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ima vlasničko pravo raspolaganja izgrađenom građevinom, kada istekom prava građenja građevinu ili njen dio prenosi u stvarno vlasništvo vlasnika zemljišta, u poreznom smislu nastaje isporuka.

Tek tada, kao četvrti uvjet kod prodaje u stečajnom postupku, da bi nekretnina podlijegala obvezatnom plaćanju PDV-a, mora biti ispunjen uvjet da se radi o isporuci nekretnina: građevina ili dio građevine (uključujući zemljište na kojem se one nalaze) prije prvog nastanjenja odnosno ako od korištenja nije prošlo više od dvije godine ili ako se radi o isporuci građevinskog zemljišta.

Konačno tada se mogu primjeniti odredbe čl. 40., stavka 1., zatim odredbe Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost, te dokazati da je nekretnina korištena u razdoblju duljem od 2 godine, sa propisanom dokumentacijom, koja obveza tereta dokaza u tom slučaju je na poreznom obvezniku (stečajnom upravitelju kao ovlaštenoj osobi), te izdati račun s prijenosom porezne obveze. I u tom slučaju, izdavanjem računa s prijenosom porezne obveze bez ikakvog dokaza o korištenju nekretnine u trajanju u razdoblju duljem od 2 godine predstavljalo bi porezni prekršaj iz čl. 131. st. 1. t. 3. Zakona o porezu na dodanu vrijednost za koji je popisana.

Sve navedeno pokazuje kompleksnost procjene koju stečajni upravitelj mora napraviti prije izdavanja računa kupcu jer se radi o prodaji nekretnina u stečajnom postupku, koji nije ovršni postupak i gdje je stečajni dužnik porezni obveznik i mora po stečajnom upravitelju izdati račun za svaku prodanu imovinu u stečajnog postupku. Stečajni dužnik se u smislu poreznog sustava smatra kao i svaki drugi subjekt na tržištu u pogledu prodaje imovine, a što proizlazi iz relevantnih poreznih propisa, a pogotovo iz Pravilnika o PDV-u. Upravo iz tog razloga, stečajni dužnik izdaje račun te u istom obvezno navodi bitne sastojke računa. Bilo da se radi o prodanoj pokretnoj, nepokretnoj imovini ili kao u predmetnom slučaju pravu građenja.

To što se kod unovčenja preko Financijske agencije primjenjuju određena pravila ovršnog postupka, ne isključuje time obvezu plaćanja PDV-a stečajnog dužnika, jer se pravila ovršnog postupka odnose na sami način prodaje putem elektroničke javne dražbe, dakle, između ostalog, u odnosu na način određivanja vrijednosti nekretnine ispod koje se predmet prodaje u odnosu na tijek elektroničke javne dražbe.

Puno je jednostavnija situacija kada se nekretnine prodaju u ovršnom postupku jer se ovaj naprijed navedeni postupak mora provoditi za sva dobra osim kod ovrhe nekretnina. Ovršno tijelo koje provodi ovršni postupak nema obvezu dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi račun, prema čl. 75. st. 3 Zakona o PDV-u. I tada moraju biti ispunjeni uvjeti da su dužnik i kupac obveznici PDV-a, ali se temeljem odluke suda o stjecanju nekretnine radi prijenos porezne obveze i kupac u poreznim i knjigovodstvenim evidencijama iskazuje obvezu PDV-a po stopi od 25 % te ima pravo na priznavanje pretporeza.

Dokaz: Zakon o PDV-u,

(NN [73/13](#), [99/13](#), [148/13](#), [153/13](#), [143/14](#), [115/16](#), [106/18](#), [121/19](#), [138/20](#), [39/22](#), [13/22](#), [33/23](#), [114/23](#), [35/24](#)), Zakon o porezu na promet nekretnina (NN [115/16](#), [106/18](#)), Pravilnik o porezu na dodanu vrijednost (NN br. [79/13](#), [85/13](#), [160/13](#), [35/14](#), [157/14](#), [130/15](#), [1/17](#), [41/17](#), [128/17](#), [1/19](#), [1/21](#), [73/21](#), [41/22](#), [133/22](#), [43/23](#), [1/24](#), [39/2](#)).

Zaključno, stečajni dužnik je porezni obveznik jer su ispunjene činjenice uz koje porezni zakoni vežu nastanak porezne obveze, a budući se ne prenosi nekretnina, već usluga prava građenja, na kojoj niti nema nekretnine, temeljem čl. 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost mora se obračunati pdv. Da bi se mogao napraviti prijenos porezne obveze moraju postojati zakonski uvjeti propisani Zakonom o porezu na dodanu vrijednost i Pravilnikom o porezu na dodanu vrijednost. Budući nisu ispunjeni ti uvjeti ne može se primijeniti prijenos porezne obveze.

U prilogu navedenom dostavlja se i mišljenje porezne uprave klasa: 410-01/18-01/134, urbroj: 513-07-21-01/18-4 od dana 12.04.2018. godine. Naime, iako je pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom (čl. 280.st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim pravima), tek se prijenos vlasništva građevine sagrađene temeljem prava građenja na druge osobe smatra oporezivim prometom, te se tretira kao građevina i može se koristiti oslobođenje ili prijenos porezne obveze ako su ispunjeni uvjeti.

Navod 6

Bez obzira na ispravak iznosa s osnove naknade za pravo građenja za razdoblje od 2021. do 2024. godine, razlučni vjerovnik ne vidi nikakvog osnova za obračun troška naknade za pravo građenja u iznosu od 33.335,17 EUR s obzirom da stečajna upraviteljica nije dostavila kompletni obračun s osnovicom uvećanom za indeks potrošačkih cijena, za svaku godinu pojedinačno, niti isprave na kojima isti temelji.

Razlučni vjerovnik, protivno navodima Suda i st. upraviteljice, ističe da se zastara ne prekida objavom dugovanja u Izvešću stečajnog upravitelja, nego je ista propisana ZOO-om, te ponovno stavlja prigovor zastare na opisane priznate naknade za pravo građenja Gradu Samoboru budući smatramo da stečajna upraviteljica i Sud ne mogu na tereti štetu razlučnog vjerovnika naknadno i izvan zakonskog roka za prijavu potraživanja, samostalno, jednostrano priznavati zastarjela potraživanja drugih vjerovnika, što predstavlja i razlog za odgovornost st. upraviteljice za počinjenu štetu.

Ukratko razlučni vjerovnik se u konačnici protivi da snosi troškove pristojbi, knjigovodstva, platnog prometa dakle svih direktnih i indirektnih troškova, jer smatra da se opisani troškovi ne odnose na trošak stvarnog unovčenja opisane nekretnine te se trebaju namiriti iz prodaje druge imovine, tj. iz sredstava stečajne mase određenih za namirenje opisanih troškova, te navodi da se postupak vodio radi namirenja neobrazloženih i nedokumentiranih troškova, sve be ostvarenja osnovnog zakonskog cilja stečajnog postupka-namirenja vjerovnika.

Kao što je već naprijed nekoliko puta navedeno razlučni vjerovnik u svojoj žalbi miješa različite pojmove i institute, slučajno ili namjerno pokušavajući odvući pažnju od činjenica, insinuirajući rad stečajne upraviteljice kao neuredan, netransparentan i nezakonit.

Stoga, bez daljnjeg osporavanja navoda u žalbi stečajna upraviteljica navodi činjenice temeljem kojih žalba razlučnog vjerovnika treba biti odbijena, a sve iz razloga što je prvostupanjskom sudu dostavljen detaljno obrazloženi prijedlog troškova sa svim računima i ostalim dokazima, dodatno obrazložen na ročištu za diobu kupovnine na kojem razlučni vjerovnik nije bio prisutan, a temeljem kojih je doneseno predmetno Rješenje o diobi kupovnine:

Sukladno čl. 164. i 170. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12 i 133/12, dalje: SZ), sudskoj praksi, razlučni vjerovnik je dužan snositi troškove unovčenja predmeta razlučnog prava i to kako direktne troškove, izravne troškove

unovčenja u 100 % iznosu, te indirektno troškove, neizravne troškove koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji različno pravo, ali su stvarno nastali zbog toga što su nužni za redovno funkcioniranje stečajnog dužnika, kao i vođenje cjelokupnog postupka, jer se bez tih troškova ne bi mogao provoditi niti stečajni postupak. Ovakvi troškovi terete cjelokupnu stečajnu masu te se iz cijene postignute prodajom predmeta različnog prava namiruju razmjerno vrijednosti tog predmeta u odnosu na ostalu stečajnu masu.

Nelogičan je zaključak žalitelja da priznanjem stečajnog upravitelja računa i to na način da ih je isti naveo kao nesporne u svojim izvješćima se nanosi šteta različnom vjerovniku. Naime, kada bi bilo suprotno svaki vjerovnik stečajne mase, bi u predmetnoj situaciji kada se očekuje prihod za namirenje troškova stečajnog postupka tek nakon unovčenja imovine, morao tužiti i potom blokirati stečajnog dužnika, što bi učinilo poslovanje stečajnog dužnika dodatno otežanim. Zapravo je postupanje stečajnog upravitelja upravo u interesu stečajnog dužnika jer bi suprotno ponašanje donijelo dodatne troškove u vidu ovhe, a za po mišljenju stečajnog upravitelja potpuno opravdane fakture izdane po osnovi aktivnog prava građenja.

Svi predmetni troškovi dostavljeni u prijedlogu za diobu kupovnine su detaljno obrazloženi od strane stečajne upraviteljice, dostavljeni su dokazi o istima, napravljena je podjela na izravne i neizravne troškove, te učešće svakog različenog vjerovnika u neizravnim troškovima indirektnim troškovima koji su bili nužni za vođenje postupka.

Dokaz: obračuni troškova sa ispravkama, dokazi o troškovima

Zaključno ukupni direktni troškovi, te indirektni troškovi iznose 112.191,15 eura (bez obračunatih kamata za zakašnjelo plaćanje), a kupovna iznosi 58.051,00 eur. Kojim dakle, razvidno je da nema sredstava za namirenje svih troškova unovčenja stečajnog postupka koji je trajao više od 10 godina, za koje trajanje je, između ostalog odgovoran i razlučni vjerovnik.

Naime, različni vjerovnik je vodio ovršni postupak posl.br. Ovr-361/16 od dana 05.07.2013.g. u kojem ovršni sud 9 mjeseci prije otvaranja stečajnog postupka, te 10 mjeseci nakon otvaranja stečajnog postupka nije poduzeo niti jednu radnju radi provođenja prodaje predmetnog prava građenja. Stečajna upraviteljica je prvu požurnicu poslala dana 27.03.2015. godine na ovršni spis radi zakazivanja ročišta za prodaju nekretnine. Nakon toga se dostavlja 25 požurnica i podnesaka kojima se traži poduzimanje radnji u ovršnom postupku, te tek nakon podnesenog Zahtjeva za suđenje u razumnom roku od dana 19.10.2020. godine, te odluke o istom dana 29.10.2020. godine, donosi se odluka o spajanju spisa Ovr-1653/2018 sa Ovr- 361/16, te se kreće s poduzimanjem radnji radi prodaje predmetnih nekretnina u ovršnom postupku (sve požurnice su dostavljene na stečajni spis). Uz to, nakon što je Općinski sud u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru započeo postupak prodaje različni vjerovnik dostavlja podnesak dana 13.01.2021.g. kojim osporava procjenu ovlaštenog sudskog vještaka i traži da se pravo građenja prodaje po cijeni u iznosu od 3.240.781,58 eura, što je čak i bez procjene ovlaštenog sudskog vještaka nerealno visoka cijena za pravo građenja na zemljištu na kojem ništa nije izgrađeno. Logično, pravo građenja nije prodano u ovršnom postupku po navedenoj cijeno-Prodaja predmetnog prava građenja na javnoj dražbi provedenoj na Fini u stečajnom postupku za cijenu u iznosu od 58.051,00 eura, pokazuje koliko je taj prijedlog bio životno nerealan, te je utjecao na značajno produženje vođenja stečajnog postupka, pa tako i na visinu troškova koji se sada nemaju odakle namiriti.

Prilog: podnesak razlučnog vjerovnika od dana 13.01.2021.g. i zaključak Općinskom suda u Novom Zagrebu posl.br. Ovr-1653/2018

III Slijedom navedenog, predlaže se drugostupanjskom sudu odbiti žalbu razlučnog vjerovnika kao neosnovanu.