



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

St-874/2013-176

R E P U B L I K A H R V A T S K A

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu Alenu Aliću, u stečajnom postupku nad dužnikom FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju, OIB: 35688333718, Samobor, Ulica Ivana Perkovca 9, dana 13. veljače 2025.

r i j e š i o j e

- I. Iz kupovnine u iznosu od 58.051,00 Eur postignute prodajom nekretnine dužnika upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor u zk.ul. 6775, k.o. Samobor, i to PRAVO GRAĐENJA na kčbr. 176, 177, 178, 179, 175/2 169/1 i 174, upis. u zk.ul. 6773, k.o. Samobor, namiruju se troškovi stečajnog postupka u iznosu od 58.051,00 Eur.
- II. Po pravomoćnosti ovog rješenja Financijska agencija izvršiti će s računa za uplatu kupovnine te posebnog računa za uplatu jamčevine isplatu iznosa iz toč. I. u iznosu od 58.051,00 Eur, identifikator nadmetanja: 47690, na način da će se dužniku FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju, OIB: 35688333718, Samobor, Ulica Ivana Perkovca 9, isplatiti iznos od 58.051,00 Eur uplatom na račun (IBAN): HR8424080021100041769.

Obrazloženje

1. Nekretnina opisana pod toč. I. izreke ovog rješenja činila je stečajnu masu dužnika. Prije prodaje na navedenoj nekretnini bilo je upisano razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika Centar banke d.d. u stečaju, OIB: 89293739230.

2. Navedena nekretnina unovčena je u stečajnom postupku primjenom čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 71/15, 104/17, 36/22). Citirana odredba u konkretnom slučaju pronalazi primjenu na temelju čl. 441. st. 2. SZ-a jer radnje prodaje i unovčenja predmetne nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo, nisu započele prije stupanja na snagu navedenog zakona, već nakon njegova stupanja na snagu 1. rujna 2015.

3. Pravomoćnim rješenjem o dosudi od 24. rujna 2024. nekretnina opisana pod toč. I. dosuđena je trgovačkom društvu ANTUNOVIĆ CONSULTING j.d.o.o.,

OIB: 83964155287, Sesvete, Kašinska cesta 31, za iznos od 58.051,00 Eur, a koji iznos je i položen na račun Financijske agencije.

4. Odredbom čl. 164. a., st. 3. Stečajnog zakona („Narodne novine“ br. 44/96, 161/98, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12, 45/13, dalje SZ) propisano je da nakon što stečajni sudac u stečajnom postupku unovči stvar ili pravo na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, on će iz iznosa ostvarenog prodajom 1. namiriti troškove unovčenja obračunate prema pravilima iz članka 170. ovoga Zakona, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu predviđenom pravilima ovršnog postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

5. Podneskom od 3. prosinca 2024. stečajna upraviteljica je dostavila ispravljen obračun troškova unovčenja predmeta razlučnog prava (list 1481-1485 spisa), a koji je objavljen na e-oglasnoj ploči suda. Na ročištu za diobu kupovnine održanom dana 27. siječnja 2025. stečajna upraviteljica u cijelosti je ostala kod navedenog obračuna.

6. Prema obračunu troškova unovčenja predmeta razlučnog prava opisanog pod toč. I. izreke kojeg je dostavila stečajna upraviteljica, iz kupovnine u iznosu od 58.051,00 Eur imaju se namiriti troškovi stečajnog postupka u navedenom iznosu. Stečajna upraviteljica pobliže je naznačila da se iz kupovnine imaju namiriti sljedeći izravni troškovi:

- trošak procjene u iznosu od 1.327,23 Eur,
- trošak po osnovi PDV-a u iznosu od 11.610,20 Eur,
- trošak po osnovi naknada za pravo građenja na građevinskom zemljištu za razdoblje od 2014. – 2024. u iznosu od 88.576,60 Eur.

Nadalje, stečajna upraviteljica je naznačila da se iz kupovnine imaju namiriti i sljedeći neizravni troškovi:

- iznos od 16,12 Eur po osnovi pečata, javnog bilježnika, pristojbi,
- iznos od 338,51 Eur po osnovi bankarskih troškova,
- iznos od 4.301,87 Eur po osnovi troškova knjigovodstva,
- iznos od 6.020,62 Eur po osnovi bruto nagrade stečajnom upravitelju.

7. Podnescima od 25. listopada 2024. (list 1451-1452 spisa) i 15. studenog 2024. (list 1471-1472 spisa) razlučni vjerovnik Centar banka d.d. u stečaju prigovorio je obračunu troškova unovčenja kojeg je sastavila stečajna upraviteljica u dijelu koji se odnosi na izravan trošak PDV-a u iznosu od 11.610,20 Eur te izravan trošak po osnovi naknada za pravo građenja u ukupnom iznosu od 88.576,60 Eur. U odnosu na obvezu plaćanja PDV-a razlučni vjerovnik je naveo da navedena obveza ne postoji jer je stečajna upraviteljica trebala primijeniti institut prijenosa porezne obveze na kupca sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost. U odnosu na obvezu plaćanja naknade za pravo građenja razlučni vjerovnik je u bitnome naveo da stečajna upraviteljica nije dostavila kompletni obračun s osnovicom uvećanom za indeks potrošačkih cijena te da je naknada za pravo građenja u zastari.

8. Sud je razmotrio priloženi obračun troškova unovčenja i prigovore razlučnog vjerovnika Centar banke d.d. te je utvrdio sljedeće:

8.1. U odnosu na istaknuti trošak po osnovi naknade za pravo građenja na građevinskom zemljištu za razdoblje od 2014. – 2024. sud je utvrdio da je stečajni dužnik do prodaje prava građenja opisanog u izreci ovog rješenja bio nositelj

predmetnog prava građenja. Navedeno pravo građenja uspostavljeno je na temelju Ugovora o osnivanju prava građenja od 30. prosinca 2009. i Zaključka Grada Samobora od 13. veljače 2009. Sud je izvršio uvid u navedeni ugovor te je utvrđeno da je isti sklopljen na rok od 50 godina, da nije raskinut te da se istim nositelj prava građenja obvezao vlasniku zemljišta Gradu Samoboru plaćati naknadu u iznosu od 1,35 kn po m² godišnje, uz povećanje svake godine za indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini. Stečajna upraviteljica je istaknula da troškovi po osnovi naknade za pravo građenja za razdoblje od 2014. – 2024. ukupno iznose 88.576,60 Eur i da je sukladno svojoj obvezi da vodi računa o obvezama nastalim tijekom stečajnog postupka, u svojim izvješćima navodila točan iznos svake stavke obveze koja je nastala. Nadalje, stečajna upraviteljica je istaknula da se samim navođenjem dospelje obveze u svakom izvješću prekida zastara jer je na taj način priznata. Radi utvrđenja iznosa obveze po osnovi naknade za pravo građenja sud je izvršio uvid u sljedeće račune koje je dostavila stečajna upraviteljica: račun br. 20/0000041 od 13. ožujka 2020., račun br. 20/00000381 od 29. prosinca 2020., račun br. 21/0000328 od 31. prosinca 2021., račun br. 22/0000229 od 30. prosinca 2022., račun br. 23/0000170 od 29. prosinca 2023., račun br. 123 od 31. prosinca 2015., račun br. 0000002 od 1. siječnja 2018., račun br. 0000004 od 1. siječnja 2018., račun br. 0000309 od 31. prosinca 2018. Navedene račune izdane od Grada Samobora stečajna upraviteljica je dostavila u spis čime je vjerodostojno dokumentirala obveze dužnika po osnovi naknade za pravo građenja na građevinskom zemljištu u iznosu od 70.788,85 Eur. Radi se o obvezama koje izravno terete predmet razlučnog prava pa je ispravan zaključak stečajne upraviteljice prema kojem navedeni trošak u stopostotnom iznosu tereti predmet prodaje te se ima namiriti sukladno čl. 164. a., st. 3. SZ-a, dakle u redosljedu prije tražbine razlučnog vjerovnika. Suprotno prigovoru razlučnog vjerovnika, iz navedenih računa je razvidna i naznaka indeksa potrošačkih cijena za svako razdoblje za koje se pojedini računi odnose. U odnosu na istaknut prigovor zastare navedenih potraživanja sud smatra pravilnim stav stečajne upraviteljice prema kojem izdani računi nisu u zastari jer ih je stečajna upraviteljica, u skladu sa svojim obvezama da vodi računa o svim obvezama nastalim tijekom stečajnog postupka, priznavala u svojim izvješćima navodeći iznos svake obveze, pa tako i obveze po Ugovoru o pravu građenja. Na taj način, dakle, navođenjem dospelje obveze u svakom izvješću koje se javno objavljuje, navedena obveza se priznaje te se, posljedično tome, zastara prekida. Uvidom u spis sud je utvrdio da je stečajna upraviteljica u svojim izvješćima, počevši od izvješća od 2. ožujka 2018. redovito navodila ažurirani podatak o dospjelim obvezama dužnika po osnovi troškova naknade za pravo građenja na građevinskom zemljištu. Slijedom navedenog, iznos od najmanje 70.788,85 Eur (iznos koji je stečajna upraviteljica dokumentirala računima) predstavlja trošak koji izravno tereti predmet unovčenja te se ima namiriti u redosljedu prije tražbine razlučnog vjerovnika Centar banke d.d.

8.2. U odnosu na prigovor razlučnog vjerovnika da dužnik ne snosi teret obveze plaćanja PDV-a sud, kao i stečajni upravitelj, zaključuje da je stečajni dužnik upisan u registar obveznika PDV-a pa je dužan obračunati i uplatiti PDV koji se izdvaja iz kupovnine, a sve sukladno čl. 4. Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“, br. 73/13, 99/13, 148/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24 i 152/24, dalje ZPDV). Naime, u ovom slučaju došlo je do prijenosa prava građenja te bi se tek prijenos vlasništva zgrade izgrađene na temelju prava građenja smatrao oporezivim prometom, a čime bi bio ispunjen preduvjet za primjenu čl. 40. ZPDV-a.

9. U svom podnesku razlučni vjerovnik Centa banka d.d. prigovorio je obračunu u dijelu koji se tiče visine nagrade stečajnom upravitelju te je istaknuo da stečajnoj upraviteljici ima pripasti nagrada u iznosu od 6.020,62 Eur. Stečajna upraviteljica je potom kasnijim podneskom te na ročištu 27. siječnja 2025. predložila izdvajanje sredstava radi namirenja nagrade stečajnom upravitelju upravo u iznosu od 6.020,62 Eur, čime obračunati trošak unovčenja u navedenom iznosu nije sporan jer na takav obračun nije bilo prigovora. Stečajna upraviteljica je navela da je u ovom stečajnom postupku unovčena ukupna vrijednost stečajne mase u iznosu od 111.936,46 Eur od čega se na predmetno pravo građenja odnosi 58.051,00 Eur odnosno 51,86%. Nadalje, stečajna upraviteljica je istaknula kako se troškovi unovčenja koji terete pravo građenja s udjelom od 51,86% (neizravni troškovi) odnose na trošak pečata, javnog bilježnika, pristojbi u iznosu od 16,12 Eur, bankarske troškove u iznosu od 338,51 Eur, trošak knjigovodstva u iznosu od 4.301,87 Eur, te bruto nagradu stečajnom upravitelju u iznosu od 6.020,62 Eur. Kako je stečajna upraviteljica visinu nagrade uskladila sa iznosom naznačenim u prigovoru razlučnog vjerovnika, ostaje za zaključiti da nema prigovora na obračunate neizravne troškove. Navedeni obračun troškova sud je prihvatio jer ga je stečajna upraviteljica vjerodostojno i transparentno prikazala te je priložila i odgovarajuću dokumentaciju (list 1439-1447 spisa).

10. Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu, 13. veljače 2025

Sudac:
Alen Alić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba. Žalba se podnosi ovom sudu za Visoki trgovački sud RH u roku od 8 dana, od dana dostave rješenja.

DNA:

1. e-oglasna ploča suda
2. stečajni upravitelj

Broj zapisa: **9-30873-0b655**

Kontrolni broj: **0b5b8-0c846-82401**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ALEN ALIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.