



Република Србија  
ПРИВРЕДНИ СУД У БЕОГРАДУ  
Посл. бр. 9 Ст 303/2015  
22.11.2017. године  
Београд, Масарикова 2

ПРИВРЕДНИ СУД У БЕОГРАДУ, стечајни судија Мила Ђорђевић, у стечајном поступку над стечајним дужником Друштво са ограниченом одговорношћу за изградњу и управљање некретнинама „БЕТА -23“ д.о.о. у стечају из Београда ул. Војводе Степе бр. 352, матични број 20332042 ПИБ 105270297, донео је ван рочишта, дана 22.11.2017. године, следеће

## РЕШЕЊЕ

**I РАЗРЕШАВА СЕ** дужности стечајни управник стечајног дужника Друштво са ограниченом одговорношћу за изградњу и управљање некретнинама „БЕТА -23“ д.о.о. у стечају из Београда ул. Војводе Степе бр. 352, Гордана Драшковић из Београда.

**II ИМЕНУЈЕ СЕ** за стечајног управника Радосав Гојак из Београда.

**III НАЛАЖЕ СЕ** разрешеном стечајном управнику Гордани Драшковић из Београда, да изврши без одлагања примопредају целокупне имовине и документације стечајног дужника са новоименованим стечајним управником из става II овог решења, као и да извештај о току стечајног поступка и стању стечајне масе од дана остварања стечајног поступка до дана разрешења достави стечајном судији и одбору поверилаца

## Образложење

Решењем овог суда 5 Ст 303/2015 од 26.10.2015. године отворен је стечајни поступак над дужником „БЕТА -23“ д.о.о. у стечају из Београда ул. Војводе Степе бр. 352, због трајније неспособности за плаћање, а за стечајног управника именована је Гордана Драшковић из Београда ул. Ивана Ђаје бр. 17.

Поднеском од 31.08.2017. године стечајна управница Гордана Драшковић је затражила став стечајног судије у вези дилеме око намирења стечајног повериоца трећег исплатног реда, у коме је навела да је међу стечајним повериоцима пријаву потраживања поднела и Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда за доспеле и недоспеле закупнине, да је стечајна управница у целости признала наведено потраживање по одредбама члана 81. ЗОС-а, да се ради о закупу

замљашта за период од 50 година, да је објекат у изградњи и да није било могуће раскинути Уговор о закупу. Истакла је да током стечајног поступка није било никаквих новчаних средстава како би се закуп месечно исплаћивао наведеном стечајном повериоцу, да је у дилеми да ли приликом деобе треба да поступи по члану 54.с тав 1. ЗОС-а где се каже да се из стечајне масе приоритетно намирују трошкови стечајног поступка, а по њиховом пуном намирењу обавезе стечајне масе, што значи да би се Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда у делу потраживања закупнине која није била доспела до дана отварања стечајног поступка (закупнине за период после отварања стечајног поступка), намирила пре осталих стечајних поверилаца чије је потраживање сврстано у трећи исплатни ред, тј. да ли је наведено потраживање које се односи на закупнине које су признате овом повериоцу за период после отварања стечајног поступка па до истека периода закупа (50 година), приликом деобе обавеза стечајне масе или се наведени поверилац и за овај део потраживања намирује сразмерно висини његовог потраживања равноправно као и остали стечајни повериоци трећег исплатног реда, без обзира што се ради о закупу.

Из документације у списима предмета као и изјашњења стечајне управнице Гордане Драшковић се утврђује да је дана 12.03.2008. године предузеће „Verano Motors“ д.о.о Београд, у својству продавца и предузеће Бета 23 доо Београд у својству купца, закључили су Уговор о уступању права градње и продаји објекта у изградњи, оверен код Првог општинског суда у Београду под Ов. Бр. 660/2008, на основу кога је на „Бета -23“ доо пренето власништво на предметном објекту у изградњи. Решењем о одобрењу за изградњу Секретаријата за урбанизам и грађевинске послове Града Београда, сектора за спровођење планова и припрему за грађење IX 04 бр. 351-106/08 од 19.03.2008. године, Предузећу Бета – 23 доо из Београда издато је одобрење за изградњу пословног центра 23, у блоку 23, на углу ул. Пролетерске солидарности и Булевар Арсенија Чарнојевића у Новом Београду, на грађевинској парцели формираној од КП 2833/2, КО Нови Београд 1.

Након што је Бета-23 доо постала власник предметног објекта у изградњи по основу Уговора о уступању права градње и продаји објекта у изградњи, те након издавања грађевинске дозволе ( Решења о одобрењу за изградњу) на име новог инвеститора „Бета -23“ доо, на Бета - 23 доо је пренето и право коришћења на КП 2833/2, КО Нови Београд 1, а предметни упис је извршен и у Катастру непокретности. Дана 16.07.2008. године 1 Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Београд, 2 Друштво са ограниченом одговорношћу за експорт – импорт „Verano Motors“ у својству закупца и 3 Друштво са ограниченом одговорношћу за изградњу и управљање некретнинама „Бета -23“ Београд, у својству приступиоца код плаћања закупнине и у својству инвеститора код плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта, закључили су I Анекс уз Уговор број 43804/16423-II-3 од 07.12.2004. године, на основу којег је „Бета - 23“ доо приступила Уговору о закупу предменог грађевинског земљишта у државној својини поред дотадашњег закупца. Навела је да с обзиром на одредбу члана 101. сада важећег Закона о планирању и изградњи прописано је да ако се промени власник објекта, односно посебног физичког дела објекта који је изграђен или се гради на грађевинском земљишту у јавној својини, које се користи по основу Уговора о закупу закљученом у складу са Законом, закуподавац ће, на захтев закупца, изменити Уговор о закупу тако што ће на место, односно поред дотадашњег закупца ступити нови власник објекта, односно дела објекта. Грађевинској дозволи за изградњу предметног објекта, односно одобрењу

за изградњу које поседује стечајни дужник је истекло важење, тако да је потрабно да се након продаје објекта у изградњи односно након продаје стечајног дужника као правног лица, обнови грађевинска дозвола. У катастру непокретности, у листу непокретности број 3553 КО Нови Београд, „Бета – 23“ доо је уписана као корисник парцеле број 2833/2 КО Нови Београд 1, али би предметно право коришћења могло бити оспорено уколико би Република Србија имала интереса за то, из разлога што је након стицања права коришћења од стране ранијег власника објекта у изградњи „Verano Motors“ д.о.о Београд, закључио са Дирекцијом за грађевинско земљиште и изградњу Београда ЈП, Уговор о закупу предметног грађевинског земљишта, на период од 50 година, ради изградње, а након тога није регулисан престанак права коришћења у складу са тада важећим прописима. Како Уговор о закупу грађевинског земљишта представља пуноважан и правно ваљан основ за инвеститора, стечајног дужника Бета – 23 доо којим је регулисано право на земљишту на којем се гради предметни објекат у изградњи, што је предуслов за обнову грађевинске дозволе, стечајни дужник има интереса да не раскида Уговор о закупу предметног грађевинског земљишта, односно Анекс тог уговора којим је стечајни дужник приступио предметном Уговору, па је стога стечајни управник стечајног дужника проценила да стечајни дужник нама интереса да раскине Уговор, односно да нема интереса за престанком предметног закуподавног односа поводом закупа грађевинског земљишта.

Стечајна управница није била сигурна да ли је правилно поступала са пријавом потраживања бр.10 Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, па је затражила мишљење Агенције за лиценцирање стечајних управника.

У извештају Агенције за лиценцирање стечајних управника о извршеном испитивању рада стечајног управника од 06.10.2017. године наведено је да је стечајна управница Гордана Драшковић тражила од Агенције за лиценцирање стечајних управника став у вези дилеме у погледу пријаве потраживања Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда за доспеле и недоспеле закупнине, те да на основу Решења Директора Центра за надзор и развој професије од 21.09.2017. године које је донето на основу овлашћења Директора Агенције одржан дана 25.09.2017. године ванредни непосредни надзор у канцеларији стечајног управника Гордане Драшковић, да је увидом у Листу признатих и оспорених потраживања различитих и стечајних поверилаца на дан 08.04.2016. године, утврђено да је стечајни управник потраживање повериоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда, у целости признао у износу од 496.280.993,02 динара и наведено потраживање сврстао у трећи исплатни ред, по основу закупнине наводећи као правни основ Уговор о закупу осталог грађевинског земљишта у државној својини, да закључком Привредног суда у Београду 5 Ст 303/2015 од 06.04.2016. године, сматра се утврђеним у целости потраживање ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу града Београда, да из утврђеног чињеничног стања произилази да је стечајни управник повериоцу Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу града Београда, признао целокупно пријављено потраживање укључујући и потраживање које није настало. Наиме, закуподавац је за потраживања до дана отварања стечаја издавао фактура на име месечне закупнине и тако фактурисана потраживања могла су бити призната и сматрају се потраживањем трећег исплатног реда. Од отварања стечајног поступка, потраживања на име закупнине од стране закуподавца нису фактурисана и нису настала, па нису могла бити ни призната. Стога погрешан је позив стечајног управника на члан 81. Закона о стечају у коме се наводи да даном отварања

стечајног поступка, потраживања поверилаца која нису доспела сматрају се доспелим.

Код оваквог стања ствари супервизор је навела да сматра да стечајни управник није поступила у складу са пажњом доброг стручњака како је прописано чланом 27. став 4. Закона о стечају, а у вези члана 27. став 1. тачка 12. истог закона и против исте је покренут дисциплински поступак.

Имајући у виду изнето, првостепени суд је својим закључком 9 Ст 303/2015 од 24.10.2017. године наложио стечајној управници да се образложено изјасни око утврђивања потраживања повериоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда по пријави потраживања бр. 10.

Поступајући по закључку овог суда 9 Ст 303/2015 од 24.10.2017. године, стечајна управница Гордана Драшковић се поднеском од 03.11.2017. године изјаснила око утврђивања потраживања стечајног повериоца Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда. У свом изјашњењу стечајна управница је навела да на основу стечајне пријаве број 10 Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, а које потраживање се односило на неисплаћене закупнине, као и закупнине за наредни период сачињена је коначна листа којом је стечајни управник утврдио потраживање овог повериоца као основано и исто признао у целости. Истакла је да се ради о специфичним Уговорима о закупу који по испуњењу одређених услова доводе до стицања својине од стране закупца на предмету закупа, да се под таквим околностима, не може стати на становиште да је примена члана 99. Закона о стечају увек обевезујућа код ове специфичне врсте Уговора о закупу, а да ли ће се применити члан 99. или члан 81. Закона о стечају, зависи од тога да ли се закуподавац определио да своје потраживање за цео период закупа од 50 година пријави у стечајном поступку као необезбеђено потраживање трећег исплатног реда или се закуподавац определио да пријави доспеле а неисплаћене закупнине за период пре отварања стечајног поступка, те да потом месечне износе закупнина фактурише у току стечајног поступка и захтева од стечајног дужника да му се ти износи исплаћују као обавеза стечајне масе. Имајући у виду да се обавезе стечајне масе не пријављују у стечајном поступку у складу са чланом 111. Закона о стечају, Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда је подношењем своје пријаве потраживања закупнине за цео период закупа и нефактурисањем месечних износа закупнине почев од отварања стечајног поступка, на тај начин пристала да се целокупно њено потраживање за цео период закупа сврста у трећи исплатни ред, па се не може сматрати да је стечајни управник оштетио дирекцију за грађевинско земљиште и изградњу Београда, као повериоца, јер овај поверилац није тражио да се примени члан 99. став 4. Закона о стечају, у ком случају би стечајни управник оспорио пријављено потраживање које се односи на износ будућих закупнина, али би овај поверилац наплатио из стечајне масе већи износ него као поверилац трећег исплатног реда за целокупно своје потраживање. Истакла је да потраживање које је Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Београда признато у трећем исплатном реду у поступку стечаја није негативно утицало на стечајну масу, остале повериоце и трећа лица, него да би напротив, у случају примене у целости члана 99. Закона о стечају везано за потраживање овог повериоца, у стечајној маси остало мање средстава за остале повериоце, па сматра да је правилно поступила у складу са одредбама члана 27. Закона о стечају. Навела је и да је судска пракса била таква да се потраживања Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда по основу будућих закупнина, признаје у трећем исплатном реду за цео уговорени

период закупа.

Чланом 27. став 4. Закона о стечају прописано је да стечајни управник обавља своје послове самостално и с пажњом доброг стручњака, у складу са овим Законом, Националним стандардима за управљање стечајном масом и кодексом етике. Један од главних послова стечајног управника је да утврди основаност, обим и приоритет пријављених потраживања у смислу члана 27. став 1. тачка 12. Закона о стечају.

У поступку утврђивања потраживања стечајни управник не сме поступати пристрасно у смислу да једног повериоца привилегује, у односу на друге, тако што ће му признати потраживање које не постоји или је неосновано.

У конкретном случају неспорно је да је Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда дана 26.01.2016. године поднела Пријаву потраживања ради намирења из стечајне масе дужника у укупном износу од 496.280.993,23 динара са законском затезном каматом почев од 26.10.2015. године. Своје потраживање поверилац је засновао на Уговору о закупу из 2004. године и Анексу уговора о закупу из 2008. године, наводећи да укупно доспела потраживања по издатим фактурама почев од октобра 2011. године па до отварања стечаја – 26.10.2015. године, износе 57.604.451,23 динара, што је поткрепио издатим фактурама и извршним насловима. Поверилац у пријави даље потражује износ на име уговорене а недоспеле закупнине за период од 466 месеци утврђене на дан отварања стечаја од 438.676.542,02 динара, наводећи да је Законом о стечају предвиђено да даном отварања стечаја доспевају сва па и недоспела потраживања, па предлаже да се утврде потраживања у укупном износу од 496.280.993,23 динара са законском затезном каматом почев од 26.10.2015. године па до исплате. Стечајни управник је потраживање повериоца Дирекције за грађевинско земљиште и изградњу Београда, у целости признао у износу од 496.280.993,02 динара и наведено потраживање сврстао у трећи исплатни ред, по основу закупнине наводећи као правни основ Уговор о закупу осталог грађевинског земљишта у државној својини, што произилази према стању у списима предмета у Листи признатих и оспорених потраживања разлучних и стечајних поверилаца за допунско испитно рочиште за 06.04.2016. године, која је истакнута на огласној табли суда 28.03.2016. године.

Чланом 99 став 5 Закона о стечају прописано је да ако уговор о закупу остане на снази стечајни дужник је у обавези да уредно плаћа уговорену закупнину, а потраживање по основу тог уговора сматра се обавезом стечајне масе.

Сходно наведеној законској одредби недоспела закупнина код одржаног Уговора о закупу је обавеза стечајне масе и ако се не плати добровољно по доспећу од стране стечајног дужника она ће се намирити приоритетно након измирења трошкова стечајног поступка у смислу члана 54. став 1. Закона о стечају.

Како се ради о обавези стечајне масе, која настаје по отварању стечајног поступка на исту се не може применити одредба члана 81. став 1. Закона о стечају или ако се примени то би било погрешно.

Сходно изнетом, стечајна управница признавањем потраживања Дирекцији за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда недоспеле закупнине за период од 466 месеци у износу од 438.676.542,02 динара, као стечајно потраживање па је привилеговала овог повериоца у односу на остале стечајне повериоце за наведени износ и тако се у односу на истог понашала пристрасно.

Чланом 32. став 1. Закона о стечају прописано је да стечајни судија по службеној дужности или на предлог одбора поверилаца разрешава стечајног управника ако утврди да стечајни управник: 1. не испуњава своје обавезе; 2. не

поштује рокове одређене овим законом; 3. поступа пристрасно у односу на поједине повериоце; 4. по протеклу једне године од рочишта за испитивање потраживања није предузео одговарајуће мере ради уновчења имовине која улази у стечајну масу, осим када је предузимање таквих мера било спречено вишом силом или непредвидивим околностима; 5. није осигурао имовину за случај наступања штете после два упозорења стечајног судије или одбора поверилаца; 6. није тражио сагласност или није поступио по добијеној сагласности у свим случајевима где је овим законом прописана обавезна сагласност одбора поверилаца.

Имајући у виду да је испуњен наведени разлог за разрешење, то је стечајни судија по службеној дужности разрешио стечајну управницу као у изреци овог решења под ставом I на основу одредбе члана 32. став 1. тачка 3. Закона о стечају.

Суд је донео одлуку као у ставу II на основу члана 18. став 1. тачка 3 и члана 20. став 2. Закона о стечају.

Суд је одлучио као у ставу III изреке на основу члана 33. став 1. Закона о стечају.

#### **ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

Против овог решења може се  
Изјавити жалба у року од 8 дана  
Привредом апелациоом суду  
У Београду, преко овог Суда.

#### **СТЕЧАЈНИ СУДИЈА**

**Мила Ђорђевић**  
за тачност отправка

