



## Odvjetnički ured GROF

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Amruševa 2/II  
10000 Zagreb

NA BROJ: St-1984/13  
APS broj: 135

Zagreb, 14.11.2022.g.

**Vjerovnik:** **APS DELTA S.A.**, société anonyme koje posluje kao neregulirano društvo za sekuritizaciju osnovano sukladno pravu Velikog Vojvodstva Luksemburga, sa sjedištem na adresi 6, rue Eugène Ruppert, L-2453 – Luksemburg (ranija adresa: 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG), upisano u Trgovački registar i registar trgovačkih društava Luksemburga pod brojem RCS B 204.416, OIB 45421012929, zastupano po Nenadu Grofu, odvjetniku iz Zagreba, Nikole Pavića 7, temeljem Generalne punomoći pohranjene u Trgovačkom sudu u Zagrebu, pod brojem **SU-588/17**

**Stечаjni dužnik:** **DIOKI d.d. u stečaju**, Zagreb, Čulinečka cesta 252, OIB: 71451172026

### ŽALBA VJEROVNIKA

---

I. Naslovni je sud dana 07.11.2022. donio rješenje broj St-1984/13-912 (dalje u tekstu: **Rješenje**) kojim je dosudio kupcu / razlučnom vjerovniku ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB i to:

- kčbr. 1321/1 – ČULINEČKA CESTA TVORNIČKO DVORIŠTE, površine 138664 m<sup>2</sup>, 1321/9 – SLAVONSKA AVENIJA, TVORNIČKO DVORIŠTE, površine 32005 m<sup>2</sup>, kčbr. 1321/10 – ŽITNJAK, PUT, površine 7099, sveukupne površine 177768, upisano u **z.k. ul. 6408 k.o. 335541 Resnik**,
- kčbr. 9674 – ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE, površine 4963 m<sup>2</sup>, kčbr. 9675 – ŽITNJAK, PUT, površine 745 m<sup>2</sup>, kčbr. 9676 – ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE površine 225 m<sup>2</sup>, ukupne površine 5933 m<sup>2</sup>, upisano u **z.k. ul. 224831 k.o. 999901 Grad Zagreb (dalje u tekstu: Nekretnine)**

Ovrhovoditelj ovim putem izjavljuje žalbu protiv cijelog Rješenja te isto pobija zbog:

- bitne povrede odredaba postupka,
- pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja,
- pogrešne primjene odredaba materijalnog prava.



II. Sud utvrđuje u Rješenju da razlučni vjerovnik ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. je izjavio je da na dražbi sudjeluje kao kupac, te da je izjavio da predmetnu nekretninu kupuje za početnu cijenu u iznosu 37.589.085,52 kn te je stavio izjavu o prijeboju odnosno izjavu o oslobođenju od polaganja kupovnine u smislu čl. 107. Ovršnog zakona.

Sud također utvrđuje da je ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. je podneskom od 12. srpnja 2022. dostavio obračun kamata i obavijestio sud da na glavnici u iznosu od 19.031.264,15 kn na dan 7. srpnja 2022. kamata iznosi 16.033.171,02 kn, odnosno, sveukupno 35.334.435,17 kn.

Vjerovnik ovime ukazuje da **nije točno** da glavnica razlučnog vjerovnika ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. osigurana razlučnim pravom iznosi 19.031.264,15 kn. Iz zemljišne knjige, glede upisanog razlučnog prava ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. na predmetnim Nekretninama, vidljivo je da glavnica osigurana razlučnim pravom iznosi 18.000.000,00 KN. Dakle, iznos glavnice preko 18.000.000,00 kn nije iznos osiguran razlučnim pravom i ne može se koristiti kao osnova za oslobođenje od polaganja kupovnine iako je upravo tako utvrđeno u pobijanom Rješenju. Obzirom da je uknjižena glavnica manja od iskazane u obračunu ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. od 12.07.2022., obračunate kamate ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. također nisu pravilno iskazane, a to sve dovodi do zaključka da je Rješenje nezakonito obzirom da je kupac dužan položiti veći iznos razlike kupovnine od one navedene u Rješenju (2.254.650,35 kn).

**DOKAZ:** uvid u zk izvod za k.o. RESNIK, zk.ul.br. 6408 (dostavljeno uz žalbu vjerovnika od 28.07.2022.)

uvid u zk izvod za k.o. GRAD ZAGREB, zk.ul.br. 224831 (dostavljeno uz žalbu vjerovnika od 28.07.2022.)

uvid u spis predmeta

U suštini, sud donosi identičnu odluku koju je donio u rješenju broj St-1984/13-892 od 20.07.2022., a koju je ukinuo Visoki trgovački sud RH odlukom broj Pž-3780/2022-2 dana 19.09.2022.

Vjerovnik ovdje naglašava da ako je u zemljišnu knjigu upisano razlučno pravo kupca na 18.000.000,00 kn glavnice, NE može onda kupac opravdano tvrditi da ima razlučno pravo u visini glavnice od 19.031.264,15 kn i onda na taj iznos obračunavati kamate. Založno pravo odnosno razlučno pravo na nekretnini stječe se upisom u zemljišnu knjigu i upravo taj upis u svojoj osnovi i visini stvara sadržaj razlučnog prava, a ne ono što piše u izvratku iz poslovnih knjiga ili kakvom obračunu kamata. To što je kakve obračune tražbine osiguranog razlučnim pravom priznao bilo tko ili ih nije osporavao je potpuno bespredmetno.

Da je mjerodavan sadržaj hipoteke / razlučnog prava kako je upisan u zemljišnu knjigu, dostavlja se odluka Vrhovnog suda RH broj Rev 2184/2010-2 od 12.06.2013.

**DOKAZ:** odluka VSRH broj Rev 2184/2010-2 od 12.06.2013.

Vjerovnik smatra da pobijanim Rješenjem se oštećuje i stečajna masa i ostali vjerovnici. Dakle, ako se uzme da je glavnica razlučnog prava manja (18.000.000,00 kn) nego što je iskazao kupac (19.031.264,15 kn), manja je i kamata na tu glavicu, što posljedično znači da je kupac dužan isplatiti veću razliku kupovnine od iznosa koji je odredio sud u Rješenju (2.254.650,35 kn).

III. Kao što je zanemario u rješenju broj St-1984/13-892 od 20.07.2022, tako sud prilikom donošenja pobijanog Rješenja zanemaruje da su Nekretnine opterećene ne samo razlučnim pravom ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. nego i razlučnim pravom razlučnog vjerovnika HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, APS DELTA S.A. te MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC, ODVJETNIČKO DRUŠTVO D.O.O. S obzirom na postojanje više razlučnih vjerovnika, valjalo je primijeniti odredbu čl. 107. st. 4. Ovršnog zakona (dalje u tekstu: OZ) te pravila namirenja iz čl. 114. OZ-a, a sve to cijeneći odredbu čl. 248. st. 1. točka 2. Stečajnog zakona (dalje u tekstu: SZ). Drugim riječima, sud je trebao primijeniti pravila namirenja i redove namirenja kada u postupku postoji više od jednog razlučnog vjerovnika (čl. 114. OZ-a) te utvrditi da kupac mora položiti veći iznos kupovnine od one navedene u Rješenju (2.254.650,35 kn) obzirom da i ostali razlučni vjerovnici imaju prava na razmjerni dio kupovnine (čl. 107. st. 4. OZ-a).

Prema odredbi čl. 114. st. 1. i 2. OZ-a nakon namirenja potraživanja iz čl. 113. OZ-a namiruju se potraživanja osigurana založnim pravom i potraživanja ovrhovoditelja na čiji je prijedlog određena ovrha i naknada za osobne služnosti i druga prava koja prestaju prodajom, što vrijedi i za namirenje podzaložnih prava (nadhipoteka) i drugih prava koja su teret prava koja se namiruju. Čl. 114. st. 3. OZ-a propisuje da se vjerovnici namiruju po redu stjecanja založnoga prava i prava na namirenje ovrhovoditelja koji su predložili ovrhu odnosno po redu upisa u zemljišnu knjigu osobnih služnosti, a ako je bio ustupljen prednosni red, tada se vjerovnici iz čl. 114. stavka 1. namiruju po time uspostavljenom prednosnom redu. Čl. 114. st. 4. OZ-a propisuje da troškovi kamate za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu, određeni ovršnom ispravom, namiruju po istom redoslijedu kao i glavna tražbina. Čl. 114. st. 5. OZ-a propisuje da se troškovi ovršnog postupka, osim troškova koji se prvenstveno namiruju po članku 113. stavak 1. točka 1. OZ-a namiruju po istom redoslijedu kao i glavna tražbina. Poslije toga namiruju se tražbine navedene u članku 113. stavku 1. točki 2. OZ-a za vrijeme za koje se ne namiruju prema odredbama toga članka. Nakon toga namiruju se kamate iz stavka 4. ovoga članka za vrijeme za koje nisu namirene prema toj odredbi, i to po istom redoslijedu kao i glavna tražbina.

**Iz navedenih odredbi dakle proizlazi da su tražbine u ovršnom postupku svrstane u određene isplatne redove, te da se tražbine iz sljedećeg isplatnoga reda namiruju tek kada su tražbine iz prethodnoga isplatnoga reda u potpunosti namirene.**

U tražbine **prvog isplatnog reda** spadaju tražbine s osnova troškova ovršnog postupka koji se tiču sudskih pristojbi i plaćenih predujmova za provedbu ovrših radnji (u slučaju kada nisu plaćeni ili predujmljeni od strane ovrhovoditelja). U tražbine **drugog isplatnog reda** spadaju tražbine s osnova poreza i drugih pristojba dospjelih za posljednju godinu koji terete prodanu nekretninu. U tražbine **trećeg isplatnog reda** spadaju tražbine s osnova troškova ovršnoga postupka i kamata dospjelih za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi nekretnine i glavna tražbina. U tražbine **četvrtog isplatnog reda** spadaju tražbine s osnova poreza i drugih pristojbi koji terete prodanu nekretninu dospjelih prije godinu dana od donošenja rješenja o dosudi. U tražbine **petog isplatnog reda** spadaju tražbine s osnova kamata određenih ovršnom ispravom za vrijeme za koje se ne namiruju kao tražbine trećeg isplatnog reda zajedno sa glavnom tražbinom, dakle za vrijeme prije tri godine računajući od donošenja rješenja o dosudi.

U prilog navedenog, vjerovnik ukazuje na odluke sudova sa istovjetnim stavovima glede isplatnih redova namirenja. Predmetne odluke se već dostavljene uz žalbu vjerovnika od 28.07.2022.

**DOKAZ:** uvid u odluku Županijskog suda u Rijeci broj Gž Ovr-677/2015-3 od 2. studenog 2017.  
uvid u odluku Županijskog suda u Puli broj Gž Ovr-328/2019-2 od 20. rujna 2019.



## Odvjetnički ured GROF

uvid u odluku Županijskog suda u Splitu broj GŽ Ovr- 111/2016-1 od 30. svibnja 2016.  
uvid u odluku Županijskog suda u Rijeci broj GŽ Ovr-70/2016-7 od 6. svibnja 2016.

S obzirom na navedeno te uzimajući da je kupac zatražio oslobođenje od polaganja kupovnine temeljem čl. 107. OZ-a, sud je morao prije donošenja Rješenja odmah pristupiti utvrđenju koji je iznos kupovnine potrebno položiti da se razmjerno namire i ostali razlučni vjerovnici uzimajući isplatne redove iz čl. 114. OZ-a te obvezu temeljem čl. 107. st. 4. OZ-a.

**Nadalje, iz samog Rješenja nije niti vidljivo da li je kupac dostavio kamatni obračun iz kojega se može zaključiti stanje kamate u zadnje tri godine od rješenja o dosudi te stanje kamate starije od tri godine od rješenja o dosudi sukladno čl. 114. OZ-a. Čak i da je dostavljen kamatni obračun prema čl. 114. OZ-a, vjerovnik ovdje ukazuje na nesklad glavnice kako je obrazloženo pod II. točkom ove žalbe.**

Kako prvostupanjski sud nije postupao sukladno pravilima iz čl. 114. OZ-a te čl. 107. st. 4. OZ-a, pobijano rješenje valja ukinuti i vratiti predmet istom sudu na ponovni postupak.

Uzimajući konkretan slučaj te konkretne razlučne vjerovnike skreće se pažnja da kada se namiri glavnica i kamate od zadnje 3 godine od rješenja o dosudi I. razlučnog vjerovnika - ISTOK 2 PROJEKT d.o.o., namiruje se glavnica i kamate od zadnje 3 godine od rješenja o dosudi II. razlučnog vjerovnika - HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK i tako sve redom u odnosu na ostale razlučne vjerovnike. Nakon toga te ako preostane kupovnine, namiruju se kamate za vrijeme prije tri godine računajući od donošenja rješenja o dosudi i istim redoslijedom kako je naveden u prethodnoj rečenici.

Ako I. razlučni vjerovnik traži oslobođenje od polaganja kupovnine, tada redovi namirenja NE oslobađaju obveze toga razlučnog vjerovnika da namiri ostale razlučne vjerovnike prema redovima kako je ovdje izloženo i to na način da položi iznos kupovnine potreban za djelomično namirenje ostalih razlučnih vjerovnika kao da nema zahtjeva za oslobođenje od polaganja kupovnine. Za ovakve slučajeve upravo i postoji čl. 107. st. 4. OZ-a koji određuje da se kupac može samo **djelomično** osloboditi od polaganja kupovnine za iznos za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju.

**IV.** Bitna povreda odredbe čl. 354. st. 1. i 2. toč. 11. ZPP-a ogleda se u činjenici da rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati jer postoji proturječnost između izreke rješenja i obrazloženja te nedostaje obrazloženje o odlučnim činjenicama, a povreda iz čl. 356. ZPP-a sadržana je u činjenici da sud nije primijenio odredbu materijalnog prava koju je trebao primijeniti.

**V.** S obzirom na sve prethodno navedeno, ovrhovoditelj predlaže usvojiti ovu žalbu i pobijano Rješenje ukinuti i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno odlučivanje.

**APS DELTA S.A.**  
po punomoćniku: