



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 63 PŽ-2386/2022-2

**U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E**  
**R J E Š E N J E**

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Davora Pustijanca, predsjednika vijeća, dr. sc. Srđana Šimca, suca izvijestitelja i Božene Zajec, članice vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza BLOK GRAD d.o.o. u stečaju, Zagreb, Krešićeva 17, OIB 3430251683, odlučujući o žalbi razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG, Schochenmuhlestrasse 4, Baar, Švicarska, OIB: 42497989050, kojeg zastupa punomoćnik Davor Jonjić, Zagreb, D.T. Gavrana 13, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1776/2019-55 od 18. svibnja 2022., u sjednici vijeća održanoj 8. lipnja 2022.

**r i j e š i o j e**

Odbija se kao neosnovana žalba razlučnog vjerovnika DDM INVEST III AG, Landis, Gyr strasse 1, Švicarska kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1776/2019-55 od 18. svibnja 2022. u točki III. izreke.

**Obrazloženje**

1. Pobijanim rješenjem u točki I. njegove izreke utvrđeni su troškovi unovčenja nekretnina stečajnog dužnika opisanih u izreci, unovčenih u ovršnom postupku koji se vodio kod Općinskog suda u Zagrebu, pod poslovni broj Ovr-2155/2020 u iznosu od 41.563,01 kn. U točki II. izreke određeno je da se žalitelj kao razlučni vjerovnik namiruje u iznosu od 838.960,25 kn, dok je u točki III. izreke određeno da se razlučni vjerovnik Štojs Ante, Krešićeva 17, Zagreb, namiruje u iznosu od 58.672,02 kn. U točkama IV. i V. izreke naloženo je računovodstvu suda isplatiti prethodno određene iznose dobivene iz kupovnine stečajnom dužniku, odnosno žalitelju.

2. Protiv navedenog rješenja u točki III. izreke, žalbu je podnio razlučni vjerovnik iz svih žalbenih razloga. U žalbi navodi kako je prvostupanjski sud pobijanim rješenjem pogrešno primijenio materijalno pravo – odredbu čl. 114. st. 4. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131/20; dalje: OZ) kojom je propisano da se troškovi i kamate za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu, određeni ovršnom ispravom, namiruju po istom redoslijedu kao i glavna tražbina.

3. Žalitelj smatra kako je prvostupanjski sud pogrešno odredio da se namiruje samo za zatezne kamate za posljednje tri godine od donošenja rješenja o dosudi, umjesto da se namiri za čitav iznos zateznih kamata, jer njegovo pravo na namirenje iz vrijednosti zalog, ne proizlazi samo iz ovršne isprave, već iz upisanog založnog prava kojim je osigurana tražbina zajedno sa zateznom kamatom.

4. Smatra da pravilnim tumačenjem odredbe čl. 114. st. 4. Ovršnog zakona, proizlazi da se ograničeno pravo na namirenje zateznih kamata odnosi samo na situaciju kada je potraživanje utvrđeno ovršnom ispravom te kada ono nije osigurano založnim pravom. Dalje ističe kako i sam prvostupanjski sud u obrazloženju svoje odluke navodi da pravo razlučnog vjerovnika na namirenje proizlazi iz činjenice postojanja založnog prava na nekretnini, a ne samo iz ovršne isprave. Dostavlja i sudsku praksu u potkrijepu svojih navoda da ograničeno pravo na namirenje zateznih kamata se odnosi samo na tražbine koje proizlaze iz ovršnih isprava na temelju kojih je određena ovrha.

5. Ovaj sud je ispitao pobijano rješenje na temelju odredaba čl. 365. u vezi s čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13 i 89/14; dalje: ZPP) i čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15 i 104/17) pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11. 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (čl. 356. ZPP-a).

6. Žalba razlučnog vjerovnika nije osnovana.

7. Iz spisa proizlazi da je prvostupanjski sud na ročištu za diobu kupovnine održanom 9. rujna 2021. pozvao žalitelja kao razlučnog vjerovnika da izradi izvod iz otvorenih stavki iz kojih će biti razvidna visina njegove tražbine koji je postupio u skladu s pozivom suda. Iz izvoda iz poslovnih knjiga razlučnog vjerovnika proizlazi da glavnica duga iznosi 635.285,07 kn, dok tražbina zateznih kamata iznosi 556.862,44 kn, od čega se iznos od 203.675,18 kn odnosi na zatezne kamate za period od 15. siječnja 2018. do 15. siječnja 2021., dok se iznos od 353.187,26 kn odnosi na zatezne kamate prije 15. siječnja 2018.

8. Žalitelj, u bitnom smatra, kako je prvostupanjski sud pogrešnim tumačenjem odredbe čl. 114. st. 4. Ovršnog zakona povrijedio njegov prednosni red namirivanja kao razlučnog vjerovnika, time što je, bez da je njemu namirena cjelokupna tražbina zateznih kamata (i za razdoblje koje je prethodilo razdoblju od prethodne tri godine od donošenja rješenja o dosudi), odredio da se preostali iznos kupovnine od 58.672,02 kn isplati razlučnom vjerovniku Štojs Anti koji je bio sljedeći u prednosnom redu, gledano prema vremenu zasnivanja založnog prava.

9. Pravno tumačenje žalitelja nije prihvatljivo iz sljedećih razloga.

10. Prema odredbi čl. 247. st. 1. SZ-a, propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

11. Odredbom čl. 112. OZ-a propisano je koje se osobe namiruju iz kupovnine dobivene prisilnom prodajom nekretnine, dok je odredbama čl. 113.- 114. određen red namirenja tražbina.

12. Prema odredbi čl. 114. st. 1. OZ-a, nakon namirenja tražbina iz čl. 113. (troškovi koji imaju prioritet u namirivanju, porezi i druge pristojbe koje terete nekretninu dospjele za posljednju godinu dana, pod uvjetom da su na vrijeme prijavljene) namiruju se tražbine osigurane založnim pravom, tražbine ovrhovoditelja na čiji je prijedlog određena ovrha i naknade za osobne služnosti i druga prava koja prestaju prodajom. Sukladno odredbi čl. 114. st. 4. OZ-a, troškovi i kamate za posljednje tri godine do donošenja rješenja o dosudi nekretnine kupcu, određeni ovršnom ispravom, namiruju se po istom redoslijedu kao i glavna tražbina.

13. Prema shvaćanju ovoga suda pravno shvaćanje žalitelja o tome da odredbu čl. 114. st. 4. OZ-a, treba tumačiti na način da se njome u odnosu na tražbinu zateznih kamata distingviraju u pogledu redoslijeda namirenja vjerovnici čija tražbina proizlazi „isključivo“ iz ovršne isprave (odnosno tražbine vjerovnika na čiji je prijedlog određena ovrha), koji nisu istovremeno i založni vjerovnici od onih vjerovnika čija je tražbina ujedno osigurana založnim pravom, nije osnovan iz sljedećih razloga.

14. Založno pravo je ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari (zalogu) koje ovlašćuje svog nositelja (založnoga vjerovnika) da određenu tražbinu, ne bude li mu o dospjeću ispunjena, namiri iz vrijednosti te stvari, ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti. (čl. 297. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima „Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09; dalje: ZV). Pored glavne tražbine, založno pravo ujedno osigurava i namirenje iz vrijednosti zaloga sporednih tražbina, kamata, troškova za očuvanje stvari i troškova naplate tražbine. (čl. 301. st. 3. ZV-a).

15. Jedan od načina osnivanja založnog prava je i dobrovoljno osnivanje na temelju pravnog posla pri čemu je za nastanak prava potrebno provesti upis u zemljišnu knjigu (čl. 307. ZV-a). Sam ugovor o hipoteci ne mora biti sklopljen u formi javnobilježničkog akta ili privatne isprave koje imaju značaj ovršnih isprava, već je dovoljno da je na privatnoj ispravi istinitost potpisa osobe čije se pravo opterećuje (vlasnika nekretnine) ovjeren na način propisan posebnim zakonom, u smislu odredbe čl. 52. st. 1. i 3. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17; dalje: ZZK), važećim u vrijeme stjecanja založnog prava žaliteljevog prednika.

16. U pogledu prava prvenstva pri namirenju iz vrijednosti zaloga treba naglasiti da tražbina osigurana založnim pravom ima prednost pred svim tražbinama koje nisu osigurane založnim pravima na tom zalogu, ako nije što drugo zakonom određeno, s time da se prvenstveni red hipoteke određuje prema pravilima zemljišnoknjižnog prava (čl. 302. st. 1. u vezi s čl. 4. ZV-a).

17. Dakle, kako se založno pravo koje je osnovano na temelju pravnog posla, stječe tek upisom u zemljišne knjige, upis ima konstitutivni značaj. Navedeno podrazumijeva da se tražbina osigurana hipotekom može namiriti samo za iznos koji je upisan u zemljišne knjige u skladu s općim i posebnim pravilima za upis hipoteke sadržanim u čl. 35.-38. Zakona o zemljišnim knjigama koji je bio na snazi u vrijeme upisa.

18. Odredbom čl. 38. st. 2. ZZK-a propisano je da trogodišnji zaostaci kamata, koje vjerovniku pripadaju na osnovi ugovora ili zakona, imaju isti prvenstveni red kao i glavnica.

19. Dakle, neovisno o postojanju ovršne isprave kada se povežu sve citirane odredbe čl. 38. st. 2. ZZK-a koje se odnose na određivanje prvenstvenog reda tražbine kamata koja su osigurane s hipotekom, s pravilima ovršnog prava propisanim u odredbama čl. 113.-114. OZ-a kojima je propisan red prvenstva namirenja iz iznosa kupovnine dobivene prodajom nekretnine u ovršnom postupku, ocjena je ovoga suda da je prvostupanjski sud pravilno primijenio materijalno pravo time što je uzeo da samo tražbina zateznih kamata žalitelja kao razlučnog vjerovnika za posljednje tri godine od donošenja rješenja o dosudi, ima jednak red namirenja kao i njegova tražbina s osnove glavnice.

20. To ne isključuje činjenicu da žalitelj kao založni vjerovnik ima osiguranu cjelokupnu sporednu tražbina zateznih kamata, i za razdoblje koje prethodi razdoblju od posljednje tri godine od donošenja rješenja o dosudi, namirenjem iz vrijednosti zalogu. Međutim, tražbine ostalih kamata se po svome redoslijedu namiruju kako je propisano odredbom čl. 114. st. 6. OZ-a, u kasnijem redu, pod uvjetom da iz kupovnine preostane novaca i za namirenje tih tražbina.

21. Prema tome, pravilno je prvostupanjski sud odlučio da se nakon namirenja tražbine žalitelja u pogledu glavnice i zateznih kamata za posljednje tri godine od donošenja rješenja o dosudi u iznosu od 838.960,25 kn, djelomično namiri sljedeći razlučni vjerovnik u redu prvenstva Štojs Ante za preostali iznos kupovnine od 58.672,02 kn.

22. Zbog toga je odlučeno kao u izreci (čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ).

Zagreb, 8. lipnja 2022.

Predsjednik vijeća  
Davor Pustijanac

Broj zapisa: **eb30d-6fbce**

Kontrolni broj: **024b0-366a1-0965f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DAVOR PUSTIJANAC, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, 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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.