



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 Pazin, Dršćevka 1

1 St-220/2022-122

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po stečajnom sucu Damiru Rabaru, u postupku radi provedbe naknadne diobe nad dužnikom Stečajna masa iza ELITA STAN d.o.o. u stečaju, OIB 70560247178, Kaštanjer 64, Pula, 5. rujna 2023.

riješio je

I. Iz iznosa kupovnine postignute na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi okončanoj dana 12. listopada 2022. (identifikator nadmetanja 39398, identifikator predmeta prodaje 22381) prodajom nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Pola i to:

- k.č. br. 713/7, upisana u z.k.ul. 3834 k.o. Medulin, u naravi stambena zgrada, dvorište, ukupne površine 417 m² koja se sastoji od: 7. suvlasnički dio: 4225/41330 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu, koji u naravi predstavlja potkrovlje, oznake "G", korisne površine 42,25 m², u iznosu od 67.987,26 eura / 512.250,00 kn¹, namiruje se:

- 1.) troškovi unovčenja u iznosu od 24.180,42 eura / 182.187,36 kn,
- 2.) tražbina razlučnih vjerovnika Milana Malića, OIB 66626228263, Brodarjev trg 3, Ljubljana, R. Slovenija i Dragice Malić, OIB 28659026298, Brodarjev trg 3, Ljubljana, R. Slovenija, u iznosu od 30.000,00 eura / 226.035,00 kn svakom u ½ dijela,
- 3.) preostala kupovna za k.č. br. 713/7, upisana u z.k.ul. 3834 k.o. Medulin u iznosu od 13.806,84 eura / 104.027,64 kn ima se isplatiti stečajnom dužniku.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji, Regionalni centar Rijeka, Frana Kurelca 8, da nakon pravomoćnosti ovog rješenja izvrši isplatu sa računa HR3323900011300028779, te sa računa HR1123900011300028787 kako slijedi:

- 1.) stečajnom dužniku Stečajna masa iza ELITA STAN d.o.o. u stečaju, OIB 70560247178, Kaštanjer 64, Pula, iznos od 24.180,42 eura / 182.187,36 na račun broj IBAN: HR6423800061130009145 otvoren kod Istarske kreditne banke Umag d.d..
- 2.) razlučnim vjerovnicima Milanu Maliću, OIB 66626228263, Brodarjev trg 3, Ljubljana, R. Slovenija i Dragici Malić, OIB 28659026298, Brodarjev trg 3, Ljubljana,

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

R. Slovenija, iznos od 30.000,00 eura / 226.035,00 kn na račun IBAN SI56020123151361282, SWIFT LJBASIX,

3.) Preostali iznos kupovnine, od 13.806,84 eura / 104.027,64 kn, isplatit će se na račun stečajnog dužnika IBAN: HR6423800061130009145 otvoren kod Istarske kreditne banke Umag d.d.

II. Odbija se zahtjev razlučnih vjerovnika Milana Malića, OIB 66626228263, Brodarjev trg 3, Ljubljana, R. Slovenija i Dragice Malić, OIB 28659026298, Brodarjev trg 3, Ljubljana, R. Slovenija, za isplatom iznosa od 13.806,84 eura / 104.027,64 kn.

Obrazloženje

1. Nekretnina stečajnog dužnika, pobliže označena u točki I. izreke, prodana je u stečajnom postupku na elektroničkoj javnoj dražbi za iznos od 67.987,26 eura / 512.250,00 kn.

2. Odredbom čl. 248. st. 1. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, dalje: SZ), propisano je da će, nakon unovčenja stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi, sud iz iznosa ostvarenog prodajom: 1. namiriti troškove unovčenja iz čl. 254. tog Zakona, 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka i 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

3. Po odredbi čl. 114. st. 1. i 3. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16- Odluka USRH, dalje: OZ), nakon namirenja tražbina koje se prvenstveno namiruju, namiruju se tražbine osigurane založnim pravom po redu stjecanja založnog prava.

4. Uvidom u izvatke iz zemljišnih knjiga za unovčene nekretnine utvrđeno je da je na istoj na temelju Ugovora o zalogu od 24. listopada 2008. uknjiženo pravo zalogu radi osiguranja tražbine u iznosu od 30.000,00 eura i ostalih uvjeta iz Ugovora, u korist: Malić Dragica, Slovenija, Ljubljana, Brodarjeva Trg 003 u 1/2 dijela i Malić Milana, Slovenija, Ljubljana, Brodarjeva Trg 003, u 1/2 dijela

5. Dana 25. svibnja 2023. održano je ročište radi rasprave o troškovima unovčenja nekretnine, na kojem nitko od prisutnih vjerovnika nije imao primjedbi na obračun troškova unovčenja dostavljenom po stečajnom upravitelju. Razlučni vjerovnici Milan Malić i Dragica Malić smatraju da im uz isplatu glavnice pripada i isplata kamata.

6. U konkretnom slučaju troškovi unovčenja iznose 24.180,42 eura / 182.187,36 kn. Isti se odnose na porez na dobit, troškove oglašavanja, troškove javne dražbe, troškove stečajnog upravitelja, nagrade stečajnog upravitelja, troškove knjigovodstvenih poslova, te predvidivih troškova do brisanja iz sudskog registra. Popis troškova koji terete predmetnu nekretninu čine porez na dobit, troškovi odvjetnika, sudski troškovi, te ostali troškovi - pečat, pošta, kopiranje i sl. Stečajni upravitelj navedene je troškove specificirao i dokumentirao.

7. Na ročištu za diobu kupovnine razlučni i stečajni vjerovnici suglasili su se sa obračunom troškova stečajne upraviteljice. Slijedom svega navedenog zaključak je ovog suda da su predmetni troškovi dokumentirani, stvarno su nastali, te opravdano terete stečajnu masu.

8. Stoga ovaj sud zaključuje da je osnovan zahtjev za izdvajanje troškova unovčenja u iznosu od 24.180,42 eura / 182.187,36 kn.

9. Nadalje, iznos od 30.000,00 eura / 226.035,00 kn valjalo je podijeliti razlučnim vjerovnicima Malić Dragici, Slovenija, Ljubljana, Brodarjeva Trg 003 u 1/2 dijela i Malić Milanu, Slovenija, Ljubljana, Brodarjeva Trg 003, svakom u 1/2 dijela, dok njihov zahtjev za isplatu iznosa na ime kamata nije osnovan.

10. Odredbe čl. 40. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/2019, 128/2022) propisuju da se hipoteka može upisati samo glede točno određene svote u novcu. Svota može biti određena i u skladu s pravilima o valutnoj ili indeksnoj klauzuli. Uz tražbinu za koju je ugovoreno da se plaćaju kamate upisuje se i kamatna stopa. Ako su ugovorene zakonske kamate, umjesto kamatne stope upisat će se: zakonska kamata. Uz tražbinu za koju je ugovoreno plaćanje anuitetima, umjesto kamatne stope upisat će se: anuitetna otplata. Ako se hipotekom osiguravaju tražbine koje bi mogle nastati iz odobrenoga kredita, preuzetoga posloводства, s naslova jamstva ili naknade štete ili druge tražbine koje bi tek imale nastati nakon nekoga vremena ili nakon ispunjenja nekoga uvjeta, u ispravi na temelju koje se dopušta upis dovoljno je odrediti najviši iznos glavnice koji mogu imati kredit ili odgovornost.

11. Stvarnopravno osiguranje na nekretninama utemeljeno na pravnom poslu stječe se upisom u zemljišnu knjigu tog stvarnog prava u korist stjecatelja. Upis stvarnog prava za korist stjecatelja konstitutivan je za stjecanje stvarnog prava u smislu članka 119.- 120., 263. i 309. ZVDSP. Ako kod stjecanja kojeg od stvarnih prava na nekretninama temeljem pravnog posla ne dođe do upisa u zemljišne knjige kao valjanog načina stjecanja, stjecatelj nije postao nositelj stvarnog prava.

12. U postupku je utvrđeno:

- da su Dragica Malić i Milan Malić, kao hipotekarni vjerovnici i Elita stan d.o.o., kao hipotekarni dužnik, 24. listopada 2008. sklopili ugovor o zalogu,
- da se u ugovoru o zalogu utvrđuje da založni vjerovnici u odnosu na založnog dužnika imaju potraživanje u iznosu od 30.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Hrvatske narodne banke na dan isplate (članak I.),
- da iz zk. izvatka proizlazi da je na predmetnoj nekretnini upisano založno pravo u korist Dragice Malić i Milana Malića, a temeljem ugovora o zalogu 30.000,00 eura.

13. Prema odredbi članka 309. stavak 1. ZVDSP dobrovoljno ugovorno založno pravo na nekretnini (dobrovoljna ugovorna hipoteka) i na pravu izjednačenom s nekretninom stječe vjerovnik uknjižbom toga prava u zemljišnu knjigu kao tereta na njime opterećenoj nekretnini, ako zakonom nije što drugo određeno.

14. Dakle, založno pravo se stječe upisom u zemljišne knjige i taj upis ima konstitutivno značenje, pa se tražbina osigurana založnim pravom (hipotekom) iz založene nekretnine može namiriti samo za iznos koji je upisan u zemljišne knjige u skladu s općim i posebnim pravilima za upis hipoteke iz članaka 35. do 38. ZZK.

15. Ukoliko u zemljišnim knjigama nije upisano založno pravo glede sporednog potraživanja-kamata, kako to propisuje ZZK (članak 40. stavak 2. ZZK), tada vjerovnik nema pravo na namirenje kamata. Naime, uz tražbinu za koju je ugovoreno da se plaćaju kamate upisuje se i kamatna stopa. Kao što je već navedeno, ako su ugovorene zakonske kamate, umjesto kamatne stope, upisat će se: zakonska kamata. Prema članku 40. stavak 1. ZZK hipoteka se može upisati samo glede točno određene svote u novcu. Svota može biti određena i u skladu s pravilima o valutnoj ili indeksnoj klauzuli.

16. Prema mišljenju ovoga suda navedena odredba sasvim jasno propisuje na koji se način kamate upisuju. Naime, upis založnog prava je strogo formalan budući izvire iz zemljišnoknjižnog prava koje upravo traži vidljivost i transparentnost onoga što je upisano u zemljišne knjige. Kako u konkretnom slučaju nisu upisane zatezne kamate na način koji propisuje odredba članka 40. ZZK, ovaj sud zaključuje da kamate ne mogu biti predmetom utvrđenja tražbine i namirenja.

17. Razlučni vjerovnici neosnovano navode da je iz ugovora o zalogu vidljivo da su i kamate osigurane založnim pravom. Naime, kao što je već navedeno, založno pravo stječe se upisom u zemljišnu knjigu u smislu članka 309. ZVDSP, a ne sklapanjem ugovora. Iz zemljišne knjige nije vidljivo da bi i glede zateznih kamata bilo upisano založno pravo. Pri tome se napominje da je odredbom članka 40. stavak 2. ZZK propisano da se uz tražbinu za koju je ugovorena da se plaćaju kamate upisuje i kamatna stopa, a ako su ugovorene zakonske kamate, umjesto kamatne stope upisati će se: zakonska kamata (tako je odlučio i Vrhovni sud Republike Hrvatske u odluci broj: Rev 3815/2019-2 od 31. kolovoza 2022.).

18. Stoga je zaključak ovog suda da vjerovnici Dragica Malić i Milan Malić nisu stekli založno pravo i na kamate obzirom da one nisu upisane u zemljišnim knjigama.

19. Preostali iznos od 13.806,84 eura / 104.027,64 kn valja prenijeti na račun stečajnog dužnika radi namirenja stečajnih vjerovnika.

20. Slijedom navedenog a i temeljem odredbe čl. 125. st. 1., čl. 132.c st. 3., čl. 132.i st. 1. OZ-a u svezi s čl. 28. st. 1. i 2. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN 156/14) donesena je odluka kao u izreci.

U Pazinu, 5. rujna 2023.

Stečajni sudac
Damir Rabar

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo na žalbu imaju stranke i sve osobe koje su polagale pravo na namirenje iz kupovnine. Žalba se može izjaviti u roku od osam dana od dostave rješenja, a dostava ovog rješenja smatra se obavljenom istekom osmog dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Pazinu, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske. Žalba protiv rješenja o namirenju odgađa isplatu (članak 125. stavak 6. Ovršnog zakona).

DNA:

- stečajna upraviteljica,
- razlučni vjerovnici Milan Malić i Dragica Malić po pun.
- e-oglasna ploča suda 8 dana

Po pravomoćnosti:

- FINA, F. Kurelca 8, Rijeka

Broj zapisa: **9-3085c-48404**

Kontrolni broj: **0f92a-51714-7a6b5**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DAMIR RABAR, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.