

VJEŠTAČENJA ŽIVKOVIĆ d.o.o.
vještačenja iz područja financija, poreza i računovodstva
Zagreb, Ulica Miroslava Kraljevića 8 b
OIB: 41890063552

Ljerka Živković mr. oec.
Stalni sudski vještak za financije
i ovlašteni računovodstveni forenzičar
Tel./ Fax 01 23 31 139 Mob. 091 560 82 42 E -adresa: ljerka.zivkovic@inet.hr

Zagreb, 11. travnja 2023.

**TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU**

Amruševa 2/II

Predmet: 48. St – 1984/13
Stečajni dužnik: DIOKI d.d. u stečaju, Zagreb, Čulinečka cesta 252
OIB: 71451172026

NALAZ I MIŠLJENJE

I. UVOD

Rješenjem naslova, broj gornji od 27. veljače 2023. godine određena sam provesti financijsko vještačenje na okolnost visine potraživanja razlučnog vjerovnika ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. Zagreb, Slavonska avenija 24 c, OIB 12696669558, odnosno naloženo je vještaku utvrditi:

- 1) Je li iznos od 19.031.264,15 kn i je li u njemu uključen i iznos od 18.000.000,00 kn i na što su obračunate kamate, troškovi postupka s dospijećem 30. rujna 2009. osiguran založnim pravom?
- 2) Na što se odnosi iznos od 63.599,56 kn, koja tražbina je vjerovnika Nekretnine plus d.o.o., a koji je stupio na mjesto vjerovnika Banka kovanica d.d. odnosno je li to iznos koji je osiguran založnim pravom?
- 3) Objasniti kako su obračunate zatezne kamate, koje je navedeni razlučni vjerovnik priložio kao kupac jer nije jasno je li obračun kamata izvršen u odnosu na iznos od 18.000.000,00 kn na koji su obračunate kamate, troškovi postupka sve s dospijećem 30. rujna 2009. godine kako to proizlazi iz zemljoknjižnog izvataka, koja tražbina je osigurana založnim pravom.

I.1. Dokumentacija na temelju koje je provedeno vještačenje

Vještak je preuzeo gore navedeno rješenje dana 13. ožujka 2023. godine, a slijedećeg dana u prostorijama stečajne uprave preuzeo je od stečajne upraviteljice slijedeću dokumentaciju:

- 1) Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-1984/13 od 04.03.2014. s 1. ispitnog ročišta u dijelu koji se odnosi na utvrđene tražbine 2. višeg isplatnog reda
- 2) Pregled utvrđenih tražbina na prvom (4.3.2014.) i drugom (15.07.2015.) ispitnom ročištu od broja 1-21 i od broja 67-89
- 3) Rješenje posebnog ispitnog ročišta u stečajnom postupku nad dužnikom DIOKI d.d. u stečaju od 15. srpnja 2015. godine u dijelu 2. višeg isplatnog reda od broja 1-6
- 4) Posebna ispitna tablica o razlučnim pravima o kojima su vjerovnici obavijestili stečajnu upraviteljicu od 24.02.2014.
- 5) Banka Kovanica – obavijest o ustupanju tražbina od 06.02.2014.
- 6) Dopunsko rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-1984/13-893 od 21. srpnja 2022.
- 7) Podnesak vjerovnika ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. od 01.08.2022.
- 8) Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-1984/13/912 od 07.11.2022.
- 9) APS DELTA s.a. Žalba vjerovnika na rješenje broj ST-1984/13-912
- 10) HBOR – Žalba vjerovnika protiv rješenja posl. br. 48 St-1984/13 od 07.11.2022.
- 11) Podnesak razlučnog vjerovnika ISTOK 2 projekt d.o.o. radi odgovora na žalbe vjerovnika od 28.11.2022.

- 12) Rješenje Visokog Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. PŽ-4962/2022 od 17.01.2023.
- 13) Izvadak iz zemljišne knjige zk. odjel Zagreb, k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 224831 broj kat. čest. 9674 u naravi tvorničko dvorište na adresi Žitnjak površine 4963 m², k.č. 9675 u naravi put na adresi Žitnjak površine 745 m², k.č. u naravi tvorničko dvorište na adresi Žitnjak bb. Površine 225 m², a sve ukupne površine 5933 m²
- 14) Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Zagreb, k.o. Resnik, zk. ul 6408 kat. čest. 1321/1 u naravi tvorničko dvorište površine 138.380 m², k.č. 1321/9 u naravi tvorničko dvorište Slavonska avenija površine 32.005 m², k.č. 1321/10 u naravi put, Žitnjak površine 7099 m², a sveukupne površine 177.484 m².
- 15) Prijava novčane tražbine vjerovnika BANKA KOVANICA d.d. Varaždin u iznosu od 19.031.264,15 kn od 02.01.2014.
- 16) Podnesak vjerovnika NEKRETNINE PLUS d.o.o. od 19.03.2014. o dopuni prijave tražbine od 24.12.2013. kojom se dostavlja dokumentacija za troškove u ukupnom iznosu od 63.599,56 kn prema Izvratku iz poslovnih knjiga od 04.12.2013. godine

Pored gore navedene dokumentacije, vještak je zatražio od Banke kovanice d.d. knjigovodstvenu dokumentaciju koja se odnosi na prijavu tražbina i obračuna kamata iz razloga jer uz prijavu tražbina vjerovnika nije bila priložena knjigovodstvena dokumentacija već je istu naknadno vještak preuzeo od stečajne upraviteljice.

Banka Kovanica d.d. dostavila je knjigovodstvenu dokumentaciju koja se odnosi na tražbinu vjerovnika sa svim prilogima. Kako se radi o obimnoj dokumentaciji koja je već priložena uz spis uz prijavu tražbine ista se ne prilaže uz ovo vještačenje.

Od razlučnog vjerovnika ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. zatražen je podnesak od 12. 07.2022. s prilogom – obračunom kamata.

Na temelju gore navedenog u nastavku se daje

II. NALAZ

II.1. Prijava novčane tražbine vjerovnika BANKA KOVANICA d.d. u iznosu od 19.031.264,15 kn

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-1984/13 od 27.11.2013. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom DIOKI d.d. Zagreb, Žitnjak b.b.

U gore navedenom stečajnom postupku koji se provodi nad dužnikom DIOKI d.d. u stečaju s danom 02.01.2014. BANKA KOVANICA d.d. prijavila je novčanu tražbinu u iznosu od 19.031.264,15 kn na temelju:

- Ugovora o kreditu broj 3010001907 od 27.03.2009. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine, ovjeren i soleminiziran od javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba pod posl. br. OV-4409/2009 od 30.03.2009.
- Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine uz Ugovor o kreditu broj 30100019007 od 22.07.2009. ovjerenog i solemiziranog kod javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba pod posl. br. OV-10836/2209 od 24.07.2009.
- Aneksa 1. ugovora o kreditu br. 3010001907 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 01.01.2009. godine ovjerenog i solemiziranog kod javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba pod brojem OV-14736/2009 dana 15.10.2009.
- Aneksa 2. Ugovora o kreditu broj 30100019007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24.04.2010. godine ovjerenog i solemiziranog kod javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba pod posl. br. OV-6214/2010 od 03.05.2010.
- Aneksa 3. Ugovora o kreditu broj 30100019007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 03.01.2011.. godine ovjerenog i solemiziranog kod javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba pod posl. br. OV-132/2011 od 11.01.2011.
- Aneksa 4. Ugovora o kreditu broj 30100019007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 10.06.2011.. godine ovjerenog i solemiziranog kod javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba pod posl. br. OV-8266/2011 od 13.06.2011.

U prilogu gore navedene prijave tražbine nalazi se Izvadak iz ovjerenih poslovnih knjiga od 04.12.2013. iz kojeg je vidljiva slijedeća struktura prijave tražbine

Kreditna partija 00000000283

Struktura potraživanja vjerovnika BANKA KOVANICA d.d.

Tabela 1

Dospjela glavnica po Ugovoru o kreditu	14.560.000,00 kn
Dospjela redovna kamata	1.332.113,91 kn
Dospjela zatezna kamata	3.075.550,68 kn
Dospjeli trošak	63.599,56 kn
UKUPNO dug po kreditu na dan 27.11.2013.	19.031.264,15 kn

BANKA KOVANICA d.d.
Petra Preradovića 29
42000 VARAŽDIN
OIB: 33039197637

Varaždin, 4.12.2013

Izvadak iz ovjerenih poslovnih knjiga

Kreditna partija broj: 00000000283
Stanje kredita na dan: 27.11.2013
Matični broj klijenta: 03692507
OIB: 71451172026
Naziv klijenta: DIOKI dd Zagreb

Naziv	Iznos u KN
Nedospjela glavnica	0,00
Dospjela glavnica	14.560.000,00 ✓
Nedospjela redovna kamata	0,00
Dospjela redovna kamata	1.332.113,91 ✓
Dospjela zatezna kamata	* 3.075.550,68 *
Dospjeli trošak	63.599,56
U K U P N O	19.031.264,15

Uplatu cjelokupnog iznosa kredita : 19.031.264,15 HRK , molimo da izvršite na žiro račun
Banke Kovanica: HR09 4133 0061 0111 1111 6, model 02, poziv na broj: 00000000283

S poštovanjem,

BANKA KOVANICA d.d.

Potpora poslovanju s klijentima


Vladimir Benković

(tel.042/403-497, fax.042/403-493)

 **banka kovanica** d.d.


Nenad Čaklec

(tel.042/403-453 fax: 042/403-493)

Centrala Varaždin: tel. 042/403 403, fax. 042/403 443; Centrala Zagreb: tel. 01/5556 336, fax. 01/5497 787; e-mail: kovanica@kovanica.hr

Banka Kovanica d.d. upisana je u sudski registar kod Trgovačkog suda u Varaždinu, MBS: 070047926, OIB: 33039197637

Račun Banke IBAN HR094133006101111116 vodi se kod Hrvatske narodne banke; BIC CODE: SKOV HR 22

Temeljni kapital Banke uplaćen je u cijelosti, iznosi 260.764.400,00 HRK (kuna) i čini 2.607.644 komada redovnih dionica serije A jedinične nominalne vrijednosti od 100,00 kuna

Članovi Uprave: Gian Luigi Bonife, predsjednik Uprave; Darko Kosovec, član Uprave.

Predsjednik Nadzornog odbora: Pier Luigi Martelli

Slika 1.

Pored gore navedenog iznosa, vjerovnik BANKA KOVANICA d.d. Varaždin prijavila je uz gore navedeni iznos i iznos od 1.162,54 kn na temelju Ugovora o vođenju računa, odnosno ukupno je prijavljeno 19.032.426,69 kn.

U nastavku daje se prikaz Izvatka iz ovjerenih poslovnih knjiga koji se odnosi na dospjele troškove naknade u iznosu od 1.162,54 kn.

Banka Kovanica d.d. Varaždin
P. Preradovića 29
42000 Varaždin
OIB: 33039197637

04.12.2013.

Izvadak iz ovjerenih poslovnih knjiga

Transakcijski račun broj	HR9041330061100010643
Stanje računa na dan	27.11.2013.
Naziv komitenta :	DIOKI DD
OIB:	71451172026

Vrsta duga	Iznos u kunana
Dospjele naknade za usluge platnog prometa	1.162,54
U K U P N O	1.162,54

1.162,54

Domaći i platni promet s inozemstvom

Anica Višinski

Mihaela Kokijer

 **banka kovanica** d.d.

Centrala Varaždin: tel. 042/403 403, fax. 042/403 443; Centrala Zagreb: tel. 01/5556 336, fax. 01/5497 787; e-mail: kovanica@kovanica.hr

Banka Kovanica d.d. upisana je u sudski registar kod Trgovačkog suda u Varaždinu, MBS: 070047926, OIB: 33039197637
Račun Banke IBAN HR0941330061011111116 vodi se kod Hrvatske narodne banke; BIC CODE: SKOV HR 22
Temeljni kapital Banke uplaćen je u cijelosti, iznosi 260.764.400,00 HRK (kuna) i čini 2.607.644 komada redovnih dionica serije A jedinične nominalne vrijednosti od 100,00 kuna
Članovi Uprave: Gian Luigi Bonfe, predsjednik Uprave; Darko Kosovec, član Uprave.
Predsjednik Nadzornog odbora: Pier Luigi Martelli

Slika 2.

BANKA KOVANICA d.d. zaključila je Ugovor o ustupu potraživanja s društvom Nekretnine Plus d.o.o. sa sjedištem u Varaždinu dana 30.12.2013. godine te je navedenom društvu ustupila i u cijelosti prenijela sva svoja potraživanja koja proizlaze iz gore navedenog Ugovora o kreditu br. 301000190007 zaključenom 27.03.20209. i pripadajućih aneksa te Sporazuma od 03.01.2011. godine .

Novi vjerovnik NEKRETNINE PLUS d.o.o. Varaždin podneskom od 19.03.2014. je dostavio dodatnu dokumentaciju u vezi prijave troškova u iznosu od 63.599,56 kn.

Slijedom gore navedenog ukupan iznos tražbina vjerovnika NEKRETNINE PLUS d.o.o. iznosi

PRIJAVA TRAŽBINE VJEROVNIKA NEKRETNINE PLUS d.o.o.

1.	TRAŽBINE PO OSNOVI UGOVORA O KREDITU	
	Dospjela glavnica po Ugovoru o kreditu	14.560.000,00 kn
	Dospjela redovna kamata	1.332.113,91 kn
	Dospjela zatezna kamata	3.075.550,68 kn
	Dospjeli trošak	63.599,56 kn
1.	UKUPNO dug po kreditu na dan 27.11.2013.	19.031.264,15 kn
2.	Naknade platnog prometa	1.162,54 kn
1+2	UKUPNO TRAŽBINA VJEROVNIKA	19.032.426,69 kn

Tražbina u iznosu od 19.031.264,15 kn iskazana je posebnom tablici o razlučnim pravima o kojima su vjerovnici obavijestili stečajnu upraviteljicu od 24.02.2014. godine te je opisana pod točkom 5 kako slijedi

Ugovor o kreditu br. 30100019007 sa
sporazumom o osiguranju novčane tražbine solemniziran pod br. OV-4409/2009 od 30.03.2009

VJEROVNIK	PREDMET NAMIRENJA – DIO IMOVINE NA KOJU SE RAZLUČNO PRAVO ODNOSI	IZNOS NAMIRENJA	NAPOMENA
BANKA KOVANICA d.d. P.Preradovića 29, 42000 Varaždin OIB:33039197637 ŽR: 4133006-1011111116 preneseno na novog vjerovnika NEKRETNINE PLUS d.o.o. P.Preradovića 29, 42000 Varaždin OIB:56542840869 ŽR: HR2841330061104214575	Kao glavna hipoteka: Nekret. upis. u zk.ul.br. 30114, k.o. G. Zagreb i to: * k.č.br. 6915/32 u naravi 4 zgrade i tvorničko dvorište pov. 2534 m ² , * Kao sporedna hipoteka Nekret. upis u zk.ul.br. 25491, k.o. G. Zagreb i to: * k.č.br. 6915/11 u naravi 3 zgrade i tvor.dvorište pov. 8835 m ² , * Nekret. upis. u zk.ul.br. 30015, k.o. G. Zagreb i to: * k.č.br. 6915/31 u naravi 3 zgrade i tvorničko dvorište pov. Nekret. upis. u zk.ul.br. 30231 k.o. G. Zagreb i to: * k.č.br. 6915/5 u naravi 2 zgrade i gospodarsko dvorište pov. 419 m ² ,	19.031.264,15	Prijavljena tražbina pod brojem 90 na iznos 19.032.426,69 HRK

Izvor: Dio posebne tablice o razlučnim pravima o kojima su vjerovnici obavijestili stečajnu upraviteljicu od 24.02.2014.

II.2. Osiguranje tražbine vjerovnika upisom u zemljišne knjige

Uvidom u izvatke iz zemljišne knjige za gore navedene nekretnine, pod brojem Z-1908/2022 za korist ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. prenosi se hipotekarna tražbina koje je osigurana založnim pravom upisanim pod posl. br. 39467/09 kako slijedi:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

rska općina: 335541, RESNIK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6408

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 28.07.2009. broj Z-39467/09 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine uz ugovor o kreditu br. 30100019007 od 22. 07. 2009. uknjižuje se pravo zalogaradi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 18.000.000,00 HRK uvećano za kamatnu stopu za krajnjeg korisnika od 5,7 % godišnje, proporcionalnom metodom, jednokratnu nakandu za obradu kredita u iznosu od 0,5 % od iznosa kredita, zateznu kamatu u iznosu od 9 % promjenjivo godišnje i ostale troškove s dospijećem 30. 09. 2009. za korist	18.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
3.7	Zaprimljeno 14.01.2022.g. pod brojem Z-1908/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul. 224831 k.o. Grad Zagreb.		na 3.1
3.8	Zaprimljeno 14.01.2022.g. pod brojem Z-1908/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA - CESIJI 30.12.2020, DODATAK UGOVORU O USTUPANJU POTRAŽIVANJA - CESIJI 05.03.2021, DODATAK BR. 2 UGOVORU O USTUPANJU POTRAŽIVANJA - CESIJI 13.05.2021, TABULARNA IZJAVA 29.12.2021, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-39467/09 u iznosu od 18.000.000,00 Kn, s dosadašnjeg vjerovnika NEKRETNINE PLUS d.o.o., OIB: 56542840869, P. Preradovića 29, Varaždin, za korist novog založnog vjerovnika: ISTOK 2 PROJEKT D.O.O., OIB: 12696669558, SLAVONSKA AVENIJA 24C, 10000 ZAGREB		na 3.1
3.9	Zaprimljeno 28.10.2021.g. pod brojem Z-57271/2021 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 226131 k.o GRAD ZAGREB		na 3.1
5.			

Slika 3.

Izvor: Dio Izvataka pod oznaka C Teretovnica ko. 335541 Resnik, zk. ul. 6408, stanje na dan 14.03.2023.

Napomena: isti opis zabilježbe odnosi se i na zk. ul. 224831 k.o. Grad Zagreb kat.č. 9674,9675 i 9676, neslužbena kopija od 14.03.2023.

Vještak napominje da je gore navedene neslužbene kopije zaprimo od stečajne upraviteljice

Slijedom gore navedenog, osigurana je tražbina uz Ugovor o kreditu br. 30100019007 od 22.07.2009. u iznosu glavnice od 18.000.000,00 kn uvećano za kamatnu stopu za krajnjeg korisnika od 5,7% godišnje, proporcionalnom metodom, jednokratnu naknadu za obradu kredita u iznosu od 0,5% od iznosa kredita, zateznu kamatu u iznosu od 9% promjenjivo godišnje i ostale troškove s dospijećem 30.09.2009.

II.2. Tražbina na iznos od 63.599,56 kn

Gore je navedeno da se tražbina na iznos od 63.599,56 kn odnosi na troškove koji su evidentirani u Izvratku iz poslovnih knjiga BANKE KOVANICA d.d. na dan 04.12.2013. godine (ukupan Izvadak na iznos od 19.031.264,15 kn).

Predmetna tražbina se odnosi na specificirane troškove nastale s osnove naplate 19 zadužnica koje su poslone radi naplate tražbine u iznosu od 18.663.587,63 kn u ukupnom iznosu od 3.599,56 kn dok se iznos od 60.000,00 kn odnosi na izvršene usluge procjene vrijednosti nekretnine po ovlaštenom građevinskom vještaku tvrtki ING – EKSPET d.o.o. iz Zagreba kako slijedi:

SPECIFIKACIJA TROŠKOVA KOJI SE ODNOSU NA TRAŽBINU U IZNOSU OD 63.599,56 KN

BR. TEREĆENJA	DATUM	IZNOS	OPIS
0056376 K04 00000000283	05.07.2011	158,67	RN. FINE. 176/11
0058360 K04 00000000283	22.07.2011	100,00	OPOMENA
0069361 K04 00000000283	18.08.2011	100,00	OPOMENA
0089848 K04 00000000283	04.10.2011	52,89	RN. FINE
0099760 K04 00000000283	24.11.2011	50,00	TR. PONOVRNE ZAD
0109163 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR.ZADUŽNICE
0109164 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR.ZADUŽNICE
0109165 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109166 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109167 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109168 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109169 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109170 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109171 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109172 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109173 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109174 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109175 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109176 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0109177 K04 00000000283	30.12.2011	150,00	TR. ZADUŽNICE
0118560 K04 00000000283	10.01.2012	738,00	RN. FINE BR. 176/12
0128441 K04 00000000283	08.02.2012	50,00	TR.POVLAČENJA ZADUŽNICE
0148883 K04 00000000283	26.04.2012	50,00	TR.POVLAČENJA ZADUŽNICE
0158186 K04 00000000283	08.05.2012	50,00	TR.POVLAČENJA ZADUŽNICE
0342671 tr. Procjene nekretnine	29.11.2013	60.000,00	rn vještaka
UKUPNO		63.599,56	

U čl. 4. st. 2. Ugovora o kreditu broj 30100019007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine ugovorena je odredba da se *"korisnik kredita obvezuje snositi sve javnobilježničke troškove, sudske troškove i pristojbe kao i sve ostale troškove vezane uz zaključenje ovog Ugovora i naplatu tražbina iz istog, kao i troškove izdavanja brisovnog očitovanja"*. (ugovor ovjeren i solemnziran od javnog bilježnika Ilanka Lisonek iz Zagreba pod posl. br. OV-4409/2009 od 30.03.2009. kao i svi daljnji aneksi).

Gore navedena zabilježba upisana je u zemljoknjižni izvadak što je prikazano na slici 3. ovog nalaza.

II.2. Obračun kamate prema Rješenju Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-1984/13-912 od 07.11.2022.

U obrazloženju gore navedenog rješenja je navedeno da je razlučni vjerovnik (ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. Zagreb op. vještaka koji je stupio na mjesto ranijeg vjerovnika NEKRETNINE PLUS d.o.o.) dostavio obračun kamata i obavijestio sud da na glavnici u iznosu od 19.031.264,15 kn na dan 07. srpnja 2022. potražuje kamate u iznosu od 16.033.171,02 kn odnosno ukupno potražuje iznos od 35.334.435,17 kn.

II.2.1. Kontrola obračuna kamata na iznos od 16.033.171,02 kn za razdoblje od 27.11.2013. do 07.07.2022.

Obračun zatezne kamate za razdoblje od 27.11.2013. do 07.07.2022. godine određen je slijedećim propisima:

Način obračuna: Zakon o kamatama (Nar. nov. 94/04 od 12.07.2004.) u članku 3. propisuje da se zatezna kamata obračunava primjenom dekurzivnog jednostavnog kamatnog računa na dospjelu glavnici bez pripisa zatezne kamate glavnici istekom obračunskog razdoblja.

Kamatna stopa:

- Od 01.01.2008. do 31.07.2015. sukladno odredbi čl. 29. Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov. 35/05 i 41/08) kojom je propisano da se kamatna stopa zateznih kamata na odnose iz trgovačkih ugovora i ugovora između trgovca i osobe javnog prava određuje uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke za 8 postotnih poena, a u ostalim odnosima za 5 postotnih poena.
- S obzirom na objavljenu visinu eskontne stope Hrvatske narodne banke visina stope zateznih kamata počevši od 1. siječnja 2008. godine iznosi 17% godišnje u odnosima iz trgovačkih ugovora i ugovora između trgovca i osobe javnog prava, odnosno 14% godišnje u ostalim ugovorima, a od 1. srpnja 2011. godine iznosi 15% godišnje u odnosima iz trgovačkih ugovora i ugovora između trgovca i osobe javnog prava, odnosno 12% godišnje u ostalim odnosima
- Stopa zatezne kamate od 30. lipnja 2013. do 31. srpnja 2015. određuje se prema Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (N.N. 108/12, 144/12, 81/13 i 12/13 dalje ZFPPN) kojim je u članku 12a st.2. propisano da je stopa zakonskih kamata jednaka referentnoj stopi uvećanoj za 8 postotnih poena. Ovaj zakon odnosi se na financijsko poslovanje između poslovnih subjekata i primjenjuju se na ugovorne obveze od 30. lipnja 2013. godine tj. pod uvjetom da je do isporuke robe ili pružanja usluge došlo 30. lipnja 2013. godine ili kasnije dok se za isporuke nastale prije 30. lipnja 2013. primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov. 35/05, 41/08 i 125/11) dok u odnosu između građana i dalje na snazi ostaju odredbe čl. 29. Zakona o obveznim odnosima
- Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 78/15) promijenjen je Zakon o obveznim odnosima, Zakon o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (ZFPPN) te Zakon o potrošačkom kreditiranju ujednačene su visine stope zateznih kamata za odnose iz trgovačkih ugovora i ugovora između trgovca i osobe javnog prava s visinom stope zakonskih zateznih kamata, a zatezne kamate određuju se polugodišnje na temelju prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu

Sukladno tome mijenja se odredba čl. 29 Zakona o obveznim odnosima na način da stopa zateznih kamata na odnose iz trgovačkih ugovora i ugovora između trgovca i osobe javnog prava određuje se za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na

razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a u ostalim odnosima za tri postotna poena.

Vjerovnik ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. za potraživanje od DIOKI d.d. u stečaju na dan 07.07.2022. godine dostavio je obračun kamata na iznos od 16.303.171,02 kn kako slijedi:

Obračun zateznih kamata ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. za potraživanje od DIOKI d.d. u stečaju na dan 07.07.2022. godine					
Osnovica za obračun	Datum dospjeća	Datum uplate ili do datuma	Broj dana kašnjenja	Kamatna stopa	Iznos kamata
19.031.264,15	11/27/2013	12/31/2013	34	15%	265.916,29
19.031.264,15	12/31/2013	6/30/2014	181	12,35%	1.165.521,54
19.031.264,15	6/30/2014	12/31/2014	184	12,29%	1.179.083,27
19.031.264,15	12/31/2014	6/30/2015	181	12,14%	1.145.702,96
19.031.264,15	6/30/2015	7/31/2015	31	12,13%	196.063,73
19.031.264,15	7/31/2015	12/31/2015	153	10,14%	808.917,37
19.031.264,15	12/31/2015	6/30/2016	182	10,05%	953.700,97
19.031.264,15	6/30/2016	12/31/2016	184	9,88%	947.871,66
19.031.264,15	12/31/2016	6/30/2017	181	9,68%	913.542,39
19.031.264,15	6/30/2017	12/31/2017	184	9,41%	902.780,60
19.031.264,15	12/31/2017	6/30/2018	181	9,09%	857.861,61
19.031.264,15	6/30/2018	12/31/2018	184	8,82%	846.176,93
19.031.264,15	12/31/2018	6/30/2019	181	8,54%	805.955,79
19.031.264,15	6/30/2019	12/31/2019	184	8,30%	796.288,95
19.031.264,15	6/30/2019	12/31/2019	184	8,30%	796.288,95
19.031.264,15	12/31/2019	6/30/2020	182	8,11%	769.603,47
19.031.264,15	6/30/2020	12/31/2020	184	7,89%	756.954,19
19.031.264,15	12/31/2020	6/30/2021	181	7,75%	731.400,16
19.031.264,15	6/30/2021	12/31/2021	184	7,61%	730.091,43
19.031.264,15	12/31/2021	6/30/2022	181	7,49%	706.768,49
19.031.264,15	6/30/2022	7/7/2022	7	7,31%	26.680,27
Ukupon:					16.303.171,02

ISTOK 2 PROJEKT D.O.O. ZAGREB
OIB: 122068665656

Izvor: obračun zateznih kamata uz podnesak vjerovnika ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. od 12.07.2022.

Uvidom u gore navedeni obračun vidljivo je da je vjerovnik ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. za razdoblje od 31.12.2013. od 30.06.2014. godine primijenio pogrešne kamatne stope odnosno primijenio je stope prema Zakonu o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi.

Kako je gore opisano Zakon o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi odnosi se na financijsko poslovanje između poslovnih subjekata i primjenjuju se na ugovorne obveze od 30. lipnja 2013. godine tj. pod uvjetom da je do isporuke robe ili pružanja usluge došlo 30. lipnja 2013. godine ili kasnije dok se za isporuke nastale prije 30. lipnja 2013. primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima (Nar. nov. 35705, 41/08 i 125/11) . Kako se u gore navedenom slučaju radi o potraživanju utvrđenom na dan otvaranja stečajnog postupka (27.11.2013. godine) visinu kamatne stope određuje Zakon o obveznim odnosima.

Ispravna stopa za gore navedena razdoblja je 15% pa slijedom toga i ukupan obračun kamata bi bio viši i iznosio bi 16.328.003,98 kn umjesto 16.303.171,02 kn.

Slijedom toga s matematičkog aspekta gledanja neispravna je stopa za razdoblje od 27.11.2013. do 30.06.2015.

ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. obračun	VJEŠTAK obračun
16.303.171,02	16.328.003,98

II.2.2. Obračun zateznih kamata na iznos glavnice u iznosu od 19.031.264,15 kn u kontkestu žalbi vjerovnika

Gore je navedeno da je Trgovački sud rješenjem St-1984/13-912 od 07.11.2022. godine udovoljio uvjetima za pravovaljanost prodaje nekretnina stečajnog dužnika DIOKI d.d. u stečaju.

Istim rješenjem je određen upis prava vlasništva za korist kupca na dosuđenoj nekretnini na način da razlučni vjerovnik plati razliku kupovine u iznosu od 2.254.650,35 kn/299.243,55 EUR kao razliku iz postignute kupovine u iznosu od 37.589.085,52 kn/4.988.929,00 EUR i potraživanja razlučnog vjerovnika u iznosu od 35.334.435,17 kn/4.689.685,47 EUR od čega se iznos od 19.031.264,15 kn/2.525.882,83 EUR odnosi na glavicu, a iznos od 16.303.171,02 kn/2.163.802,64 EUR na ime kamata)

1. Kupovina	37.589.085,5 2kn	4.988.929,00 EUR
2. Razlučno pravo		
Glavnica	19.031.264,15 kn	2.525.882,83 EUR
Zatezne kamate od 27.11.2013. – 07.07.2020. na iznos 19.031.264,15 kn	16.303.171,02 kn	2.163.802,64 EUR
2.Ukupno razlučno pravo	35.334.435,17 kn	4.689.685,47 EUR
Razlika kupovine 1-2	2.254.650,35 kn	299.243,55 EUR

U odnosu na ovo rješenje podnio je žalbu vjerovnik APS DELTA S.A. Luxemburg u kojoj pored ostalog navodi da "nije točno da je glavnica razlučnog vjerovnika ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. osigurana razlučnim pravom od 19.031.256,15 kn jer iz zemljišnih knjiga proizlazi da je glavnica osiguranja razlučnim pravom za iznos od 18.000.000,00 kn, tako da iznos preko

navedenog nije osiguran razlučnim pravom , slijedom toga prvostupanjski sud nije pravilno odredio iznos koji je kupac dužan položiti na ime kupovine"¹

"Protiv rješenja žalbu je podnijela Hrvatska banka za obnovu i razvitak koja pored ostalog navodi da "iz rješenja proizlazi da kupac ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. ima pravo staviti u prijeboj iznos od 19.032.426,70 kn, iako u zemljišnim knjigama iznos koji je osiguran založnim pravom iznosi 18.000.000,00 kn"²

Dakle, sporno je pitanje je li tražbina osigurana do iznosa od 18.000.000,00 kn ili je tražbina osigurana na temelju Ugovora o kreditu br. 30100019007 od 22.07.2009. u iznosu glavnice od 18.000.000,00 kn uvećano za kamatnu stopu za krajnjeg korisnika od 5,7% godišnje, proporcionalnom metodom, jednokratnu naknadu za obradu kredita u iznosu od 0,5% o iznosa kredita, zateznu kamatu u iznosu od 9% promjenjivo godišnje i ostale troškove s dospijećem 30.09.2009.

C Teretovnica			
br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1	Zaprimljeno 28.07.2009. broj Z-39467/09 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine uz ugovor o kreditu br. 30100019007 od 22. 07. 2009. uknjižuje se pravo zalogaradi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 18.000.000,00 HRK uvećano za kamatnu stopu za krajnjeg korisnika od 5,7 % godišnje, proporcionalnom metodom, jednokratnu naknadu za obradu kredita u iznosu od 0,5 % od iznosa kredita, zateznu kamatu u iznosu od 9 % promjenjivo godišnje i ostale troškove s dospijećem 30. 09. 2009. za korist	18.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK

Slike 3. Dio izvotka iz zemljišnjih knjiga opisanog na listu 8 nalaza

Vještak ne ulazi u pravna pitanja tumačenja i čitanja zabilježbi upisa iz teretovnice kojom su upisana gore navedeni tereti.

S financijskog aspekta gledanja iznos glavnice je 19.031.264,15 kn kao činjenice da je glavna tražbina prestala s danom otvaranja stečajnog postupka i da na taj dan postoji dug s osnove nedospjele glavnice po ugovoru o kreditu, dospjele redovne kamate, dospjele zatezne kamate na dospjele, a neplaćene anuitete te svih troškova u vezi ovog kredita.

TRAŽBINE PO OSNOVI UGOVORA O KREDITU na dan 27.11.2013.	
Dospjela glavnica po Ugovoru o kreditu	14.560.000,00 kn
Dospjela redovna kamata	1.332.113,91 kn
Dospjela zatezna kamata	3.075.550,68 kn
Dospjeli trošak	63.599,56 kn
UKUPNO dug po kreditu na dan 27.11.2013.	19.031.264,15 kn

Gore je navedeno da je prema utvrđenju ovog vještaka razlučni vjerovnik ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. za razdoblje od 27.11.2013. do 30.07.2015. godine pogrešno primijenio visinu kamatne stope, a što je detaljno opisano pod točkom II.2.1.

¹ Rješenje Visokog trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. PŽ-4962/2022-3 od 17.01.2023. t.IX st.2.

² isto

Slijedom gore navedenog u nastavku se daje obračun zatezne kamate na iznos glavnice u visini od 19.031.264,15 kn prema izračunu vještaka:

Osnovica za obračun	Razdoblje	obračuna	Br. dana	Kamatna stoa	Proporcionalni koeficijent	Iznos kamata
19.031.264,15	27.11.2013	31.12.2013	35	15,00	0,014383562	273.737,36
19.031.264,15	01.01.2014	31.12.2014	365	15,00	0,150000000	2.854.689,62
19.031.264,15	01.01.2015	31.07.2015	212	15,00	0,087123288	1.658.066,30
19.031.264,15	01.08.2015	31.12.2015	153	10,14	0,042504658	808.917,37
19.031.264,15	01.01.2016	30.06.2016	182	10,05	0,049975410	951.095,23
19.031.264,15	01.07.2016	31.12.2016	184	9,88	0,049669945	945.281,85
19.031.264,15	01.01.2017	30.06.2017	181	9,68	0,048002192	913.542,39
19.031.264,15	01.07.2017	31.12.2017	184	9,41	0,047436712	902.780,60
19.031.264,15	01.01.2018	30.06.2018	181	9,09	0,045076438	857.861,61
19.031.264,15	01.07.2018	31.12.2018	184	8,82	0,044462466	846.176,93
19.031.264,15	01.01.2019	30.06.2019	181	8,54	0,042349041	805.955,79
19.031.264,15	01.07.2019	31.12.2019	184	8,30	0,041841096	796.288,95
19.031.264,15	01.01.2020	30.06.2020	182	8,11	0,040328415	767.500,72
19.031.264,15	01.07.2020	31.12.2020	184	7,89	0,039665574	754.886,01
19.031.264,15	01.01.2021	30.06.2021	181	7,75	0,038431507	731.400,16
19.031.264,15	1.7.2021	31.12.2021	184	7,61	0,038362740	730.091,43
19.031.264,15	1.1.2022	30.6.2022	181	7,49	0,037142192	706.862,86
19.031.264,15	1.7.2022	7.7.2022	6	7,31	0,001201644	22.868,80
						16.328.003,98

Iznos razlike kupovine prema izračunu vještaka zbog ispravka obračuna zateznih kamata bi iznosio 295.947,63 EUR/2.254.650,35 kn:

1. Kupovina	37.589.085,5 2kn	4.988.929,00 EUR
2. Razlučno pravo		
Glavnica	19.031.264,15 kn	2.525.882,83 EUR
Zatezne kamate od 27.11.2013. – 07.07.2020. na iznos 19.031.264,15 kn	16.328.003,98 kn	2.167.098,54 EUR
2.Ukupno razlučno pravo	35.334.435,17 kn	4.692.981,37 EUR
Razlika kupovine 1-2	2.254.650,35 kn	295.947,63 EUR

Preračun kune u EUR po jedinstvenom tečaju 1 HRK=7,53450 kn

III. MIŠLJENJE

Na temelju gore navedenih utvrđenja i izračuna, vještak se očituje kako slijedi:

- 1.) Iznos od 19.031.264,15 kn čini dospjelu tražbinu vjerovnika ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. (ranije BANKA KOVANICA d.d. Varaždin i kasnije Nekretnine Plus d.o.o. Varaždin) utvrđenu prema Izvodu iz ovjerenih poslovnih knjiga na dan 27.11.2013. (datum otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom DIOKI d.d. u stečaju) po kreditnoj partiji 000000000283, a temeljem Ugovora o kreditu broj 30100019007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 22.07.2009. godine ovjeren i solemniziran kod javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba pod posl. br. OV 10836//2009 te pripadajućih aneksa.

TRAŽBINE PO OSNOVI UGOVORA O KREDITU na dan 27.11.2013.	
Dospjela glavnica po Ugovoru o kreditu	14.560.000,00 kn
Dospjela redovna kamata	1.332.113,91 kn
Dospjela zatezna kamata	3.075.550,68 kn
Dospjeli trošak	63.599,56 kn
UKUPNO dug po kreditu na dan 27.11.2013.	19.031.264,15 kn

- 2.) Iznos od 63.599,56 kn je iznos troškova koji su uključeni u gore navedeni obračun duga na dan otvaranja stečajnog postupka i isti je uključen u iznos glavnice od 19.031.264,15 kn kako je vidljivo iz gore navedene tabele.

Cjelokupni iznos tražbine u visini od 19.031.264,15 kn s financijskog aspekta odgovora opisu u Izvancima iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu k.o. 335541 Resnik, zk. ul. 6408 i knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu k.o. Grad Zagreb zk. ul. 224831 (neslužbene kopije od 14.03.2023. kojima je u opisu sadržaja upisa oznake C Teretovnica navedeno:

"Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine uz ugovor o kreditu br. 30100019007 od 22.07.2009. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčanog potraživanja u iznos od 18.000.000,00 HRK uvećano za kamatnu stopu za krajnjeg korisnika od 5,7% godišnje, proporcionalnom metodom, jednokratnu naknadu za obradu kredita u iznosu od 0,5% od iznos kredita, zateznu kamatu u iznosu od 9% promjenjivo godišnje i ostale troškove s dospeljećem 30.09.2009."

- 3.) Zatezne kamate prema utvrđenju ovog vještaka obračunate su na glavicu u iznosu od 19.031.264,15 kn, ali u obračunu pogrešno je primijenjena pogrešna visina kamatne stope za razdoblje od 27.11.2013. do 31.07.2015. godine, a što je detaljno opisano pod točkom II.2.1. ovog nalaza.

Prema izračunu ovog vještaka obračun zatezne kamate iznosi 16.328.003,98 kn.

ISTOK 2 PROJEKT d.o.o. obračun	VJEŠTAK obračun
16.303.171,02	16.328.003,98

Slijedom gore navedenog Iznos razlike kupovine prema izračunu vještaka zbog ispravka obračuna zateznih kamata bi iznosio 295.947,63 EUR/2.254.650,35 kn:

1. Kupovina	37.589.085,5 2kn	4.988.929,00 EUR
2. Razlučno pravo		
Glavnica	19.031.264,15 kn	2.525.882,83 EUR
Zatezne kamate od 27.11.2013. – 07.07.2020. na iznos 19.031.264,15 kn	16.328.003,98 kn	2.167.098,54 EUR
2.Ukupno razlučno pravo	35.334.435,17 kn	4.692.981,37 EUR
Razlika kupovine 1-2	2.254.650,35 kn	295.947,63 EUR

Preračun kune u EUR po jedinstvenom tečaju 1 HRK=7,53450 kn

Stalni sudski vještak za financije
i ovlašteni računovodstveni forenzičar

mr. oec. Ljerka Živković

IV. PRILOZI

Neslužbene kopije zemljoknjižnih izvataka