

U Zagrebu, dana 29. svibnja 2025. godine

Na posl. br. predmeta: St-2102/2017

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stečajni dužnik: STEČAJNA MASA IZA ACM INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Zagreb, Šenova 7, OIB: 33949289626;

Razlučni vjerovnik: TOČKA PROJEKT d.o.o., Zagreb, Posedarska ulica 69D, OIB: 07633101237, zastupano po dr. sc. Stjepanu Loviću, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Grubišić & Lović & Lalić d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta 52, OIB: 18210975322;

Ž A L B A

- protiv toč. III. Rješenja naslovnog suda od dana 14. travnja 2025. godine -

Razlučnog vjerovnika

I. Toč. III. Rješenja donesenog u predmetu gornjeg poslovnog broja dana 14. svibnja 2025. godine (u daljnjem tekstu: Rješenje), odbijen je kao neosnovan zahtjev Razlučnog vjerovnika za namirenjem u iznosu od 944.632,85 eura s osnove kamata.

Protiv toč. III. Rješenja Razlučni vjerovnik u zakonskom roku podnosi ovu žalbu zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnog prava, sve iz razloga kako slijedi.

II. Prvenstveno Razlučni vjerovnik smatra bitnim za ukazati žalbenom sudu kako je naslovni sud prilikom donošenja toč. III. Rješenja **razmatrao pogrešni obračun tražbine Razlučnog vjerovnika**.

(a) Naime, činjenica je da je Razlučni vjerovnik "Podneskom - obračunom tražbine Razlučnog vjerovnika" od 17. listopada 2023. godine iskazao visinu kamata u iznosu od 944.649,29 eur, te da je isti obračun dostavio sudu za potrebe ročišta za diobu kupovnine održanog dana 17. listopada 2023. godine. Prethodno je Razlučni vjerovnik dostavio u spis "Podnesak - obračun tražbine Razlučnog vjerovnika" od 12. listopada 2023. godine kojim je obračunao svoju tražbinu i iznio osnovu svojeg potraživanja,

koju je naknadno specificirao (samo u pogledu iznosa kamata) podneskom od 17. listopada 2023. godine.

Prilog 1: "Podnesak - obračun tražbine Razlučnog vjerovnika" od 12. listopada 2023. godine;

Prilog 2: "Podnesak - obračun tražbine Razlučnog vjerovnika" od 17. listopada 2023. godine;

Međutim, to ročište održano dana 17. listopada 2023. godine nije bilo zaključeno jer je stečajni upravitelj tražio dodatni rok za očitovanje na ispravljeni podnesak Razlučnog vjerovnika od 17. listopada 2023. godine, kao i vjerovnik Mirjana Hren (iako taj vjerovnik nije bio razlučni vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnine stečajnog dužnika na kojoj je bilo upisano razlučno pravo, a imajući u vidu čl. 117. Ovršnog zakona, a što je naknadno utvrđeno i Rješenjem VTSRH br. PŽ-3982/2023 od 28. studenog 2023. godine). Stoga je naslovni sud zaključkom dodijelio "strankama" rok od 8 dana za "dostavom očitovanja" i time neosnovano odgodio donošenje odluke o namirenju.

Razlučni vjerovnik je nakon toga brojnim požurnicama tražio od suda zakazivanje novog ročišta za diobu kupovnine jer je:

- elektronička javna dražba radi prodaje nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika okončana još dana 6. prosinca 2022. godine;
- rješenje o dosudi nekretnine kojim je nekretnina stečajnog dužnika dosuđena društvu PAP-PROMET d.o.o. kao kupcu doneseno je dana 6. veljače 2023. godine, a **navedeno rješenje steklo je svojstvo pravomoćnosti dana 18. veljače 2023. godine;**
- postupajući sukladno rješenju o dosudi, kupac društvo PAP-PROMET d.o.o. izvršio je uplatu kupovnine te je rješenjem naslovnog suda od dana 6. ožujka 2023. godine određena predaja nekretnine u posjed kupcu;

U vezi s navedenim, Razlučni vjerovnik ističe kako je odredbama čl. 111. Ovršnog zakona (NN br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, dalje: Ovršni zakon) koji se primjenjuje temeljem odredbe čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona (NN br. 71/15, 104/17, 36/22, dalje: Stečajni zakon) propisano da: „*sud pristupa namirenju vjerovnika nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu i nakon što kupac položi kupovninu*“, dok je odredbom čl. 124. st. 1. Ovršnog zakona propisano da „*nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kupcu, sud određuje ročište za diobu kupovnine.*“ Također, sukladno čl. 248. st. 2. Stečajnog zakona, **sud je dužan donijeti rješenje o namirenju u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.**

Novo ročište za diobu kupovnine zakazano je za dan 16. siječnja 2024. godine zbog čega je Razlučni vjerovnik dostavio novi obračun svojeg potraživanja podneskom od dana 15. siječnja 2024. godine. Iz ovog obračuna je vidljivo da je zbog proteka vremena od prvog ročišta za diobu kupovnine visina kamata uvećana na iznos od 962.715,04 eur.

Prilog 3: "Podnesak - obračun tražbine Razlučnog vjerovnika" od 15. siječnja 2024. godine;

Međutim i to je ročište sud opet odgodio i to opet na zahtjev stečajnog upravitelja te mu je sud naložio da u roku od 8 dana dostavi dokumentaciju temeljem

koje je obračunao troškove unovčenja nekretnina, jer je svoj obračun dostavio bez ijednog dokumenta kojim bi dokazao visinu svojeg obračuna (a što je suprotno čl. 94. st. 2. i čl. 254. st. 1. Stečajnog zakona). Iako je stečajni upravitelj svoj obrazloženi obračun trebao dostaviti još na prvom ročištu za diobu kupovnine održanom dana 17. listopada 2023. godine.

Nakon toga Razlučni vjerovnik opet u nekoliko navrata obrazloženim podnescima predlaže sudu zakazivanje novog ročišta za diobu kupovnine, da bi isto ročište sud zakazao tek za dan 18. veljače 2025. godine (**dakle točno dvije godine nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine kojim je nekretnina stečajnog dužnika dosuđena društvu PAP-PROMET d.o.o. i više od jedne godine nakon posljednjeg ročišta za diobu kupovnine**). Podneskom od 10. veljače 2025. godine Razlučni vjerovnik je ponovno dostavio novi obračun svojeg potraživanja, kojim je zbog proteka vremena od prvog ročišta za diobu kupovnine visina kamata uvećana na iznos od 1.042.857,78 eur.

Prilog 4: "Podnesak - obračun tražbine Razlučnog vjerovnika" od 10. veljače 2025. godine;

Ali naslovni sud je opet odgodio i ovo ročište za diobu kupovnine, ovaj put bez ikakvog obrazloženja, te novo ročište zakazao za dan 4. ožujka 2025. godine. Iz tog razloga, Razlučni vjerovnik je opet novim obračunom od 24. veljače 2025. godine dostavio sudu svoje potraživanje kojim je zbog proteka vremena od prvog ročišta za diobu kupovnine visina kamata uvećana na iznos od 1.045.423,81 eur.

Prilog 5: "Podnesak - obračun tražbine Razlučnog vjerovnika" od 24. veljače 2025. godine;

Razlučni vjerovnik ističe da je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske Rješenjem posl. br. PŽ-1835/19 od dana 3. travnja 2019. godine jasno ukazao da je sud dužan donijeti rješenje o namirenju najkasnije u roku od 30 dana od održanog ročišta, jer **da u protivnom treba održati novo ročište radi diobe kupovnine s novom utvrđenom visinom tražbina koje se namiruju**, sve cit:

"Osnovano žalitelj navodi kako nije pravilno namiren odnosno da mu tražbina nije pravilno utvrđena s obzirom na protek vremena od devet mjeseci od održanog ročišta za diobu kupovnine do donošenja pobijanog rješenja. Naime, sud rješenje o namirenju donosi nakon održanog ročišta za diobu kupovnine (čl. 125. st. 1. OZ-a) i to u zakonskom roku od 30 dana (čl. 254. st. 2. SZ-a). Budući da se visina pripadajućeg iznosa namirenja tražbine utvrđuje, odnosno uzima u obzir prema podacima u spisu i zemljišne knjige te utvrđenja na ročištu za diobu kupovnine to sud, **zbog utvrđene visine namirenja ima i obvezu rješenje o namirenju donijeti najkasnije u roku od 30 dana od održanog toga ročišta, u protivnom bi trebao održati novo ročište radi diobe kupovnine s novom utvrđenom visinom tražbina koje se namiruju.**"

Prilog 6: Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. br. PŽ-1835/19 od dana 3. travnja 2019. godine;

Iako je ročište zakazano za dan 4. ožujka 2025. godine održano i zaključeno, naslovni sud je tek dana 14. svibnja 2025. godine donio pobijano Rješenje.

Obzirom da je konačno ročište za diobu kupovnine održano tek dana 4. ožujka 2025. godine (jer stečajni zakon ne propisuje mogućnost zakazivanja više ročišta za diobu kupovnine, a što izvire i iz čl. 248. st. 2. Stečajnog zakona), tada je i bio dužan uzeti u obzir obračun potraživanja Razlučnog vjerovnika od dana 24. veljače 20205.

godine, a ne onaj obračun od dana 17. listopada 2023. godine. A na što ukazuje i prethodno citirano Rješenje VTSRH br. PŽ-1835/19 od dana 3. travnja 2019. godine.

Razlučni vjerovnik ne smije trpjeti štetu uzrokovanu radnjom suda, odnosno brojnim odgodama ročišta za diobu kupovnine, iako su sve činjenice bile iznijete i poznate do ročišta održanog dana 17. listopada 2023. godine. Ako je naslovni sud smatrao da Razlučni vjerovnik nema pravo na kamate, takav stav je mogao još 2023. godine zauzeti u Rješenju o namirenju te još tada odbiti razlučnog vjerovnika sa zahtjevom za isplatom pripadajućih kamata i konačnu odluku o osnovanosti takve odluke prepustiti Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Umjesto toga, naslovni sud suprotno mjerodavnim odredbama Stečajnog zakona "čeka" i **rješenje o namirenju donosi nakon 27 mjeseci od pravomoćnosti rješenja o dosudi**, a što je suprotno jasnoj odredbi čl. 248. st. 2. Stečajnog zakona. Stoga sud ne smije uzeti u obzir obračun potraživanja sa "prvog" ročišta za diobu kupovnine održanog dana 17. listopada 2023. godine, već onaj obračun sa "posljednjeg" ročišta (5 ročišta !!!) za diobu kupovnine održanog dana 4. ožujka 2025. godine.

Ovakvo protupravno postupanje suda i neosnovano odugovlačenje postupka, ali i činjenica da Razlučni vjerovnik svojim radnjama nije pridonio duljini trajanja postupka, utvrđeno je i Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. br. Su- Gzp-5/25 od 10. ožujka 2025. godine kojim je usvojen zahtjev Razlučnog vjerovnika za zaštitu prava na suđenje u razumnom roku u ovom postupku.

Prilog 7: Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. br. Su- Gzp-5/25 od 10. ožujka 2025. godine;

Već iz ovog razloga ispunjeni su uvjeti za ukidanje toč. III. pobijanog Rješenja.

(b) Sud zaista nije imao razloga ovoliko odugovlačiti sa donošenjem rješenja o diobi kupovnine jer su sudu sve okolnosti i činjenice bile poznate do ročišta za diobu kupovnine održanog dana 17. listopada 2023. godine.

Status društva TOČKA PROJEKT d.o.o. kao Razlučnog vjerovnika nikada nije ni trebao biti sporan već su ga neosnovano spornim učinili naslovni sud i stečajni upravitelj.

Podneskom od 27.11.2018. godine Razlučni vjerovnik je obavijestio Trgovački sud u Zagrebu i stečajnog dužnika da je između njega i dotadašnjeg razlučnog vjerovnika Vesne Belić dana 23.11.2018. godine sklopljen Ugovor o ustupu tražbine kojim je društvo TOČKA PROJEKT d.o.o. steklo tražbinu / razlučno pravo upisano na Nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika. Uz navedeni podnesak, Razlučni vjerovnik je priložio ovjereni Ugovor o ustupu tražbine od 23.11.2018. godine. Promjena Razlučnog vjerovnika upisana je i u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu pod posl. br. Z-63360/18. Odredbom čl. 146. st. 3. Stečajnog zakona propisano je da se prijenos tražbine prema stečajnom dužniku dokazuje u stečajnom postupku samo javnom ili javno ovjеровljenom ispravom ili izjavom stečajnoga vjerovnika danom pred sudom. Nadalje, odredbom čl. 319. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/1999, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17; dalje u tekstu: Zakon o vlasništvu) propisano je da prijeđe li na bilo kojem pravnom temelju tražbina osigurana založnim pravom na drugu osobu, na nju je time ujedno prešlo i to založno pravo bez posebnoga pravnoga temelja za to i bez

posebnoga načina stjecanja, osim ako je što drugo bilo određeno. Sukladno citiranim odredbama, prijenos tražbine nesporno je dokazan već navedenim Ugovorom o ustupu tražbine od dana 23.11.2018. godine, koji je dostavljen u spis, a koji predstavlja javno ovjerovljenu ispravu.

Upis založnog prava u korist Razlučnog vjerovnika ničim nije osporen, a toč. I. Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel posl. br. Z-3833/24 od 21. svibnja 2024. godine je samo ukinuta potvrda pravomoćnosti na rješenje posl. br. Z-63360/18 od 27. studenog 2018. godine (Rješenje kojim je u zemljišnim knjigama izvršen prijenos založnog prava sa dotadašnjeg vjerovnika Vesne Belić na današnjeg vjerovnika društvo Točka projekt d.o.o.). Ali tim rješenjem, suprotno shvaćanju naslovnog suda, **nije naložen upis brisanja založnog prava.**

Prilog 8: Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel posl. br. Z-3833/24 od 21. svibnja 2024. godine

Uostalom, postojanje razlučnog prava društva Točka projekt d.o.o. je konstatirano i Rješenjem o dosudi naslovnog suda od 6. veljače 2023. godine, a postojanje toga istog razlučnog prava (tada upisanog u korist Vesne Belić) je konstatirano već i Rješenjem naslovnog suda o prodaji od dana 19. listopada 2017. godine i Zaključkom o prodaji od 22. ožujka 2018. godine.

Uostalom, i stečajni upravitelj u svojem Izvješću od 16. listopada 2023. godine spori Razlučnom vjerovniku pravo na kamate, ali ne i visinu glavnice niti status Razlučnog vjerovnika. Čak i toč. III. svojeg "*Prijedloga za ukidanje klauzule pravomoćnosti i Prigovora*" koji je objavljen na e-oglasnoj ploči dana 31. siječnja 2024. godine stečajni upravitelj ne zahtjeva brisanje upisa založnog prava u cijelosti već samo ispravak toga upisa na način da se uz glavicu umjesto riječi "*spp*" upiše "*u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju Erste&Steiermarkische bank d.d. na dan isplate*".

III. Neosnovano naslovni sud smatra kako Razlučni vjerovnik nema pravo na namirenje zakonskih zateznih kamata iz iznosa kupovnine.

Uvidom u povijesni zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu vidljivo je kako je upis uknjižbe založnog prava radi osiguranja tražbine Vesne Belić kao ranijeg založnog vjerovnika izvršen pod brojem Z-49282/06 i to na temelju Ugovora o zalogu nekretnine od 29. kolovoza 2005. godine (dalje: Ugovor o zalogu) i Aneksa od 7. srpnja 2006. godine (dalje: Aneks Ugovoru o zalogu).

S tim u vezi, odredbom čl. 1. Ugovora o zalogu temeljem kojeg je izvršen upis uknjižbe založnog prava radi osiguranja tražbine u korist Vesne Belić kao ranijeg založnog vjerovnika, a koja tražbina je potom ustupljena Razlučnom vjerovniku temeljem Ugovora o ustupu od dana 23.11.2018. godine, utvrđuje se da je Vesna Belić kao vjerovnik imala potraživanje prema dužniku u vrijednosti od 500.000,00 EUR plativo u kunama prema prodajnom tečaju Erste&Steiermarkische Bank d.d. na dan plaćanja, **s dospijećem isplate u trenutku pravomoćnosti presude u predmetu koji se tada vodio pred Općinskim sudom u Zagrebu pod brojem P-11523/00.** Aneksom Ugovoru o zalogu, izmijenjen je iznos tražbine radi čijeg se osiguranja ugovor sklopio i to na način da tražbina iznosi 600.00,000 EUR plativo u kunama prema prodajnom tečaju Erste&Steiermarkische Bank d.d. na dan isplate, **s dospijećem isplate u trenutku pravomoćnosti presude u predmetu koji se tada vodio pred Općinskim sudom u Zagrebu pod brojem P-11523/00.**

Dakle, iz prethodno navedenog jasno je:

- da je založnim pravom na nekretnini u korist Razlučnog vjerovnika osigurana tražbina Razlučnog vjerovnika u iznosu glavnice od 600.000,00 EUR spp;
- da je dan dospijeća predmetne tražbine određen s danom pravomoćnosti presude donesene u postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Zagrebu pod brojem P-11523/00;
- da je presuda u navedenom predmetu postala pravomoćna dana 24. studenoga 2009. godine, a ovršna dana 1. veljače 2010. godine.

(a) U obrazloženju pobijanog Rješenja naslovni sud ističe da upis prava na namirenje zakonskih zateznih kamata iz vrijednosti zaloga korištenjem uobičajene kratice „spp“, ne predstavlja valjan upis, odnosno upis koji bi bio u skladu s odredbom čl. 40. Zakona o zemljišnim knjigama (NN br. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24; dalje: Zakon o zemljišnim knjigama). Zbog navedenog naslovni sud neosnovano zaključuje da Razlučni vjerovnik nema pravo na namirenje zakonskih zateznih kamata iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika.

Prvenstveno nije jasna tvrdnja naslovnog suda o "nevaljanosti upisa" založnog prava. Valjanost takvog upisa već je utvrđivao Općinski građanski sud u Zagrebu u zemljišnoknjižnom postupku koji je vodio pod posl. br. Z-8597/2025 povodom prijedloga stečajnog upravitelja za ukidanjem klauzule pravomoćnosti na rješenje Z-63360/2018 od 27. studenog 2019. godine. Rješenjem posl. br. Z-8597/2025 od 19. veljače 2025. godine Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel je utvrdio da se radi o valjanom upisu.

Prilog 9: Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel posl. br. Z-8597/2025 od 19. veljače 2025. godine

(b) Razlučni vjerovnik osporava i stav naslovnog suda kako upis uobičajene kratice „spp“ ne daje pravo Razlučnom vjerovniku na namirenje jer da je takav upis suprotan čl. 40. Zakona o zemljišnim knjigama,

S tim u vezi, Razlučni vjerovnik ističe kako je općepoznata činjenica da se prilikom starijih zemljišnoknjižnih upisa kratica „spp“ uvijek upotrebljavala kao oznaka pojma „sa pripadajućim pravima“.

Pritom, jedno od pripadajućih prava predstavlja i pravo na zakonsku zateznu kamatu, koje pravo za vjerovnika proizlazi iz odredbe čl. 29. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23; dalje u tekstu: Zakon o obveznim odnosima) kojom je propisano, cit.:

„Dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje, pored glavnice, i zatezne kamate.“

Budući da su upisom založnog prava na Nekretnini u korist Razlučnog vjerovnika uz glavicu osigurana i pripadajuća prava, između ostalih i pravo na zakonsku zateznu kamatu, jasno je kako je time osigurano i potraživanje Razlučnog

vjerovnika po osnovi zakonskih zateznih kamata kao sporednog potraživanja koje proizlazi iz odredbe čl. 29. Zakona o obveznim odnosima.

Stav da je korištenjem oznake „spp“ prilikom upisa založnog prava u zemljišnim knjigama pored glavnice osigurano i pripadajuće pravo na zakonske zatezne kamate potvrđuje i sudska praksa.

Primjerice, Razlučni vjerovnik dostavlja presudu Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici posl. br. Gž Zk-228/17 od dana 1. veljače 2018. godine, u kojoj je zauzeto pravno shvaćanje da okolnost da je u zemljišnim knjigama prilikom upisa založnog prava korištena kratica „spp“ znači da je tim založnim pravom osigurano i pripadajuće pravo na zakonske zatezne kamate, cit.:

*„(...) Prvostupanjski sud je naime na temelju izvedenih dokaza utvrdio da je na temelju pravomoćnog rješenja od 30. ožujka 2004. godine broj Ovr-1185/04-2 određeno osiguranje prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretninama tužitelja, a za tražbinu tuženika u iznosu od **76.469,34 kn spp i troškova postupka osiguranja**. I po ocjeni ovoga suda pravilno je prvostupanjski sud utvrdio da tužitelji nisu uplatom iznosa od 76.469,34 kn podmirili tražbinu tuženika, a za koju tražbinu je izvršen upis prisilnog založnog prava na njihovim nekretninama. **Naime, založno pravo upisano je kako za glavnicu od 76.469,34 kn tako i za pripadajuća prava, a jedno od tih prava je i zatezna kamata na iznos glavnice. Dakle, prisilnim založnim pravom osigurana je kako glavnica tako i kamata na tu glavnicu (...).**“*

Prilog 10: presuda Županijskog suda u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici posl. br. Gž Zk-228/17 od dana 1. veljače 2018. godine;

Dakle, nesporno je kako je u konkretnom slučaju u korist Razlučnog vjerovnika kraticom „spp“ izvršen upis založnog prava radi osiguranja tražbine Razlučnog vjerovnika po osnovi glavnice i pripadajućih prava, a što uključuje i pravo na zakonske zatezne kamate.

Slijedom navedenog, neosnovano naslovni sud smatra kako Razlučni vjerovnik nema pravo na namirenje zateznih kamata iz iznosa kupovnine, budući da iz upisa založnog prava u zemljišnim knjigama jasno proizlazi da založno pravo služi i za osiguranje plaćanja zakonskih zateznih kamata na glavnicu potraživanja.

Nadalje, Razlučni vjerovnik ističe kako pravo na namirenje sporednih tražbina, odnosno zakonskih zateznih kamata iz vrijednosti zaloga, i to neovisno o sadržaju upisa založnog prava u zemljišnim knjigama, proizlazi iz odredbe čl. 301. st. 3. Zakona o vlasništvu.

Naime, odredbom čl. 301. st. 3. Zakona o vlasništvu propisano je, cit.:

*„Pored glavne tražbine iz stavka 1. ovoga članka **založno pravo ujedno osigurava i namirenje iz vrijednosti zaloga sporednih tražbina, kamata**, troškova za očuvanje stvari i troškova naplate tražbine.“*

Dakle, kogentna odredba čl. 301. st. 3. Zakona o vlasništvu izričito propisuje da založno pravo osigurava namirenje tražbine po osnovi zakonskih zateznih kamata.

Stoga, obzirom pravo na namirenje zakonskih zateznih kamata iz vrijednosti zaloga proizlazi izravno iz same zakonske odredbe sadržane u Zakonu o vlasništvu, za ostvarenje istog nije niti nužno da je u zemljišnim knjigama izvršen upis založnog prava na način da je izričito navedeno kako založno pravo, osim za osiguranje namirenja glavnice, služi i za osiguranje namirenja zakonskih zateznih kamata iz vrijednosti zaloga.

Ovaj stav zauzet je i u sudskoj praksi. Tako Županijski sud u Varaždinu u presudi posl. br. GŽ-692/20 od dana 2. prosinca 2020. godine navodi, cit.:

„Prema ocjeni ovog suda neovisno o tome što založnim pravom nisu osigurane zakonske zatezne kamate tekuće na pojedine obroke otplate tužitelj ima pravo namirenja i zakonskih zateznih kamata tekućih od dospijeća svakog pojedinog obroka do namirenja u skladu sa odredbom čl. 301. st. 1. ZV-a prema kojoj se založnim pravom osigurava namirenje iz vrijednosti zaloga određene novčane tražbine, ili tražbine kojoj je vrijednost izražena u novcu dok je st. 3. istog čl. propisano da pored glavne tražbine iz st. 1. ovoga članka založno pravo ujedno osigurava i namirenje iz vrijednosti zaloga sporednih tražbina, kamata, troškova za očuvanje stvari i troškova naplate tražbina.“

Prilog 11: presuda Županijskog suda u Varaždinu posl. br. GŽ-692/20 od dana 2. prosinca 2020. godine;

Slijedom navedenog, nesporno je da Razlučni vjerovnik i temeljem odredbe čl. 301. st. 3. Zakona o vlasništvu ima pravo na namirenje zakonskih zateznih kamata iz vrijednosti zaloga, zbog čega je naslovni sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je kao neosnovan odbio zahtjev za namirenjem Razlučnog vjerovnika s naslova kamata u iznosu od 1.045.423,81 eura.

(c) Iz obrazloženja na str. 5 - 8 pobijanog Rješenja jasno je i da je naslovni sud pogrešno utvrdio sadržaj Ugovora o zalogu nekretnine od 29. kolovoza 2005. i Aneksa od 7. srpnja 2006. temeljem kojih je upisano založno pravo prvo u korist Vesne Belić, a zatim u korist Razlučnog vjerovnika.

Naime, još se jednom naglašava da je odredbom čl. 1. Ugovora o zalogu temeljem kojeg je izvršen upis uknjižbe založnog prava radi osiguranja tražbine u korist Vesne Belić kao ranijeg založnog vjerovnika, a koja tražbina je potom ustupljena Razlučnom vjerovniku temeljem Ugovora o ustupu, Vesna Belić kao vjerovnik imala potraživanje prema dužniku u vrijednosti od 500.000,00 EUR plativo u kunama prema prodajnom tečaju Erste&Steiermarkische Bank d.d. na dan plaćanja, **s dospijećem isplate u trenutku pravomoćnosti presude u predmetu koji se tada vodio pred Općinskim sudom u Zagrebu pod brojem P-11523/00.** Aneksom Ugovoru o zalogu, izmijenjen je iznos tražbine radi čijeg se osiguranja ugovor sklopio i to na način da tražbina iznosi 600.000,000 EUR plativo u kunama prema prodajnom tečaju Erste&Steiermarkische Bank d.d. na dan isplate, **s dospijećem isplate u trenutku pravomoćnosti presude u predmetu koji se tada vodio pred Općinskim sudom u Zagrebu pod brojem P-11523/00.**

Obzirom na sadržaj čl. 40. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama da se hipoteka može upisati samo glede točno određene svote u novcu i da ona **može** biti određena i u skladu s pravilima o valutnoj ili indeksnoj klauzuli (**dakle nije propisano da mora biti tako određena**), ne znači da vjerovnik nema pravo na kamate ako ugovorom iz kojeg izvire potraživanje nije ugovorena valutna ili fiksna klazula, već je ugovoren

trenutak dospijeca tražbine. To ne znači da iz toga ugovora ne izvire i pravo na kamate i da čl. 40. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama derogira pravo vjerovnika na zatezne kamate iz čl. 29. st. 1. Zakona o obveznim odnosima.

Nadalje, Ugovor o zalogu i Aneks Ugovora o zalogu sadrže obvezu na plaćanje kamate koja izvire iz trenutka dospijeca tražbine (čl. 40. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama), a koji trenutak dospijeca tražbine je u tome trenutku nemoguće odrediti jer je u trenutku potpisivanja Ugovora i Aneksa u tijeku bio postupak pred prvostupanskim sudom (postupak se vodio pred Općinskim sudom u Zagrebu pod brojem P-11523/00). Pa je netočan stav suda da Vesna Belić niti Razlučni vjerovnik nisu imali ovlast za upisom kamata (str. 6. obrazloženja pobijanog Rješenja) niti da je tim Ugovorom i Aneksom utvrđen samo dug u visini od 600.000 eur (str. 7. obrazloženja pobijanog Rješenja).

Naposljetku, sud propušta razmotriti čl. 40. st. 4. Zakona o zemljišnim knjigama kojim je propisano, cit:

*"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."*

Obzirom da tražbina i potraživanje Vesne Belić pa zatim i Razlučnog vjerovnika nastaju tek u trenutku pravomoćnosti presude u predmetu koji se vodio pred Općinskim sudom u Zagrebu pod brojem P-11523/00 (što je budući uvjeti koji slijedi nakon potpisivanja Ugovora i Aneksa), kamata nije ni mogla biti upisana na drugačiji način nego što je bila upisana Rješenjem Z-49282/2006 i Z-63360/2018 i to određivanjem samo najvišeg iznosa glavnice, a nakon toga, obzirom je u tome trenutku tražbina dospjela i određivanjem uz glavnice oznake *spp*. Navedeni upisi su u cijelosti u skladu s odredbom čl. 40. Zakona o zemljišnim knjigama, što je i potvrđeno rješenjem Z-8597/2025 od 19. veljače 2025. godine.

Zbog svega navedenog i specifičnosti dospijeca tražbine osigurane založnom pravu, u ovom se predmetu ne može niti na odgovarajući način primjenjivati sudska praksa na koju se naslovni sud poziva u pobijanom Rješenju.

IV. Slijedom svega navedenog Razlučni vjerovnik predlaže preinačiti toč. III. Rješenja te naložiti Financijskoj agenciji da Razlučnom vjerovniku iz iznosa kupovnine ostvarene unovčenjem nekretnine isplati iznos od 1.045.423,81 eur s osnove kamata, sve sukladno obračunu Razlučnog vjerovnika od 24. veljače 2025. godine.

TOČKA PROJEKT d.o.o.
zastupani po: