

Sektor pravnih poslova i nabave
Direkcija pravne podrške posebnom financiranju i naplati potraživanja
Odjel pravne podrške naplati potraživanja

Zagreb, 03.05.2024. godine

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Na posl. Broj: St-648/2022

Vjerovnik: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390, zastupana po punomoćniku po zaposlenju Matei Grabovica, mag.iur.

Dužnik: MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju, Dugopolje, Ulica 4. gardijske brigade 5, OIB: 90091420648

ŽALBA VJEROVNIKA

(na rješenje o dosudi broj St-648/2022-194 od 25. travnja 2024. godine)

putem e-Komunikacije

Rješenjem Naslova broj St-648/2022-194 od 25. travnja 2024. godine ponuditelju-razlučnom vjerovniku PALACE d.o.o., Ulica grada Vukovara 271, Zagreb, OIB: 71999757503 dosuđena je imovina stečajnog dužnika i to kčbr. 596/2, Broj ZK uložka 2947, k.o. 335827, HELENA, LIVADA KRČ GORNJI površine 21482 m² (na čestici izgrađena proizvodno poslovna hala), te je ujedno ponuditelj-razlučni vjerovnik PALACE d.o.o. **oslobođen polaganja kupovnine za nekretninu**, osim u dijelu troškova postupka na čiju naknadu imaju prvenstveno pravo druge osobe koje se namiruju iz kupovnine.

Stečajni i razlučni vjerovnik HBOR ovim putem ulaže žalbu na predmetno rješenje i to zbog:

- pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja
- pogrešne primjene materijalnog prava
- povrede pravila stečajnog postupka

Uvodno, sud je u rješenju pogrešno utvrdio iznos za koji je predmetna nekretnina prodana na javnoj dražbi. Naime, prema izvješću Financijske agencije najviši iznos valjane ponude ponudio je PALACE d.o.o., **ali u iznosu od 2.739.700,00 EUR**, a ne kako je sud to utvrdio u iznosu od 64.379,22 EUR. Nadalje, sud u izreci rješenja nije utvrdio za koji iznos se ponuditelj-razlučni vjerovnik oslobađa polaganja kupovnine sukladno čl. 107. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24, dalje OZ), niti koji je točno iznos dužan uplatiti na ime kupovnine.

Nadalje, sud je pogrešno utvrdio činjenično stanje te je na tako pogrešno utvrđeno činjenično stanje pogrešno primijenio materijalno pravo kad je u cijelosti oslobodio ponuditelja-razlučnog vjerovnika PALACE d.o.o. od plaćanja kupovnine (osim za iznos troškova) i to iz sljedećih razloga.

Člankom 107. stavkom 1. OZ-a propisano je da ovrhovoditelj koji je kupac i **jedini vjerovnik** koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje, dok je stavkom 5. istoga članka propisano da o oslobođenju kupca od polaganja kupovnine sud odlučuje, na temelju zahtjeva kupca podnesenog sudu najkasnije do završetka elektroničke

javne dražbe, u rješenju o dosudi. **Međutim, ovdje ponuditelj-razlučni vjerovnik PALACE d.o.o. nije jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nego je to i razlučni vjerovnik HBOR koji je upisan u 2. prvenstvenom redu u zemljišnim knjigama.**

Naime, iz podneska razlučnog vjerovnika-ponuditelja od 24. travnja 2024. godine te iz dokumentacije priložene podnesku, proizlazi sljedeće:

- da je vjerovnik PALACE d.o.o., kao ponuditelj u elektroničkoj javnoj dražbi, ponudio najvišu cijenu za Nekretninu u ukupnom iznosu od 2.739.700,00 EUR.
- da je vjerovnik PALACE d.o.o. ujedno i razlučni vjerovnik budući da su tražbine koje vjerovnik PALACE d.o.o. ima prema stečajnom dužniku osigurane založnim pravima (hipotekama), upisanima na Nekretnini pod posl.br.: Z-998/13, Z-997/13, Z-1960/10.
- da su Založni vjerovnici tražbine osigurane založnim pravom (hipotekom) koje je na Nekretnini upisano pod posl.br.: **Z-998/13 (prvi prednosni red)** prethodno bili PALACE d.o.o. i NLP GREAT TIME d.o.o.,
- da je Predmetna tražbina, osigurana razlučnim pravom, u dijelu koji se odnosi na vjerovnika PALACE d.o.o., iznosila ukupno 1.579.144,23 EUR što je razvidno i iz Popisa vjerovnika koji je stečajni upravitelj stečajnog dužnika dostavio Naslovnom sudu, a koji Popis vjerovnika je objavljen na e-Oglasnoj ploči Naslovnog suda 04.05.2023. godine.
- da je navedenu tražbinu vjerovnik PALACE d.o.o. stekao temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina, sklopljenog 28.01.2022. godine između B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Radnička cesta 41, OIB: 57509775367 kao ustupitelja i PALACE d.o.o. kao primatelja, ovjeren po javnom bilježniku Nadiji Gajski Mindoljević iz Zagreba, broj: OV-678/2022 dana 28.01.2022. godine. Iz tog Ugovora proizlazi da je riječ o potraživanju iz Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom, broj ugovora/partije broj: 5110182253 (sada 179186), a koje je B2 KAPITAL ustupio PALACE d.o.o. u iznosu od 1.500.921,36 EUR i to: glavnica u iznosu od 971.200,74 EUR itd.(sveukupno 50,65 %), dok je B2 KAPITAL i nadalje zadržao ostatak tražbine u iznosu od 913.799,26 EUR-a glavnice (str. 2. Ugovora). Navedena tražbina osigurana je založnim pravom upisanim pod brojem Z-998/13, hipoteka je prenesena u iznosu od 971.200,74 EUR-a (str. 3. Ugovora).
- da je NLP GREAT TIME d.o.o. stekao temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina sklopljenog godine između B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Radnička cesta 41, OIB:57509775367 kao ustupitelja i NLP GREAT TIME d.o.o. kao primatelja, ovjeren po javnom bilježniku Zorki Čavajdi iz Zagreba, broj: OV-1987/2023 od dana 09.03.2023. godine, **ostatak tražbine** iz Ugovora o kreditu broj 5110182253 (sada 179186), **a koja je na dan 27.02.2023. u poslovnim knjigama B2 KAPITALA** (izvadak iz poslovnih knjiga kao sastavni dio Ugovora) **iznosila sveukupno 32.670,31 EUR-a (od čega glavnica 290,31 EUR)!!!**
- da je vjerovnik PALACE d.o.o. kao primatelj dana 27.03.2024. godine sklopio s NLP GREAT TIME d.o.o. kao prenositeljem Ugovor o ustupu i prijenosu prava i tražbina, ovjeren po javnom bilježniku Nadiji Gajski Mindoljević iz Zagreba, broj: OV-3015/2024 dana 27.03.2024. godine i stekao od NLP GREAT TIME d.o.o. dio tražbine koji je prethodno bio osiguran založnim pravom (hipotekom) upisanim na Nekretnini pod posl.br.: Z-998/13 u korist založnog vjerovnika NLP GREAT TIME d.o.o. i time postao jedini razlučni vjerovnik u prvom prednosnom redu (ne navode koji je to dio tražbine nego podrazumijevaju da je to ostatak do punog iznosa hipoteke)

Slijedom navedenog, proizlazi da je točno da je PALACE d.o.o. sada jedini vjerovnik u prvom prvenstvenom redu, međutim, njegova tražbina koja je osigurana predmetnom hipotekom nije točno iskazana (bez obzira što je hipoteka upisana na iznos od 1.885.000,00 EUR). Naime, **NLP GREAT TIME d.o.o. nikako nije mogao ustupiti istu tražbinu (odnosno njen dio) koju je preuzeo od B2 Kapitala d.o.o. u većem iznosu nego što mu je prenio B2 Kapital d.o.o. (nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što ga sam ima!)**

U prilog navedenom stečajni i razlučni vjerovnik HBOR dostavlja sljedeću dokumentaciju:

- Rješenje Općinskog suda u Splitu broj Ovr-2007/2016 od 01.07.2022.
- Rješenje Općinskog suda u Splitu broj Ovr-2007/2016 od 23.01.2023.
- Podnesak B2 Kapitala d.o.o. od 04.10.2022.

Iz navedene dokumentacije proizlazi sljedeće:

- da je rješenjem o dosudi Općinskog suda u Splitu broj Ovr-2007/2016 od 01.07.2022. kupcu Maji Sopti j.d.o.o., Domagojeva 6, Podstrana-Grljevac, Domagojeva 6, OIB: 53762029815, dosuđena nekretnina označena kao čest. zem. 987/192, 987/193, 987/236, 987/237 i 987/270 upisane u zk.ul.br. 649, k.o. Kraj (Sinj), u naravi poslovna zgrada-proizvodno skladišni prostor i građevinska zemljišta ukupne površine 40.029 m², i to za iznos od 5.729.600,00 HRK
- da je rješenjem o namirenju Općinskog suda u Splitu broj Ovr-2007/2016 od 23.01.2023. godine iz kupovnine dobivene prodajom nekretnine označene kao čest. zem. 987/192, 987/193, 987/236, 987/237 i 987/270 upisane u ZU 649 KO Kraj, u naravi poslovna zgrada-proizvodno skladišni prostor i građevinsko zemljište ukupne površine 40029 m², iznos od 760.448,60 eura / 5.729.600,00 kn raspoređen na sljedeći način:
...
2) Ovrhovoditelju B2 Kapital d.o.o.za poslovne usluge OIB: 57509775367 s naslova prioritetnih troškova pristojbe prijedloga za ovrhu i rješenja o ovrsi obistinjuje se iznos od 663,1 euro/ 5.000,00 kn.
3) Ovrhovoditelju B2 Kapital d.o.o.za poslovne usluge OIB: 57509775367 s naslova prioritetnih troškova identifikacije o vještaku za geodeziju 1/3 u iznosu od 221,20 eura /1.666,66 kn, s naslova procjene vještaka za građevinarstvo 1.061,78 eura /8.000,00 kn i s naslova izlaska suda na lice mjesta 49,48 eura/ 372,80 kn
4) Ovrhovoditelju B2 Kapital d.o.o.za poslovne usluge OIB: 57509775367 s naslova trogodišnje zatezne kamate tekuće od 1. srpnja 2019. do 1. srpnja 2022. u iznosu od 95.188,17 eura / 717.195,29 kn
5)Ovrhovoditelju B2 Kapital d.o.o.za poslovne usluge OIB: 57509775367 s naslova glavnice iznos od 485.789,43 eura / 3.660.180,44 kn
6) Ovrhovoditelju B2 Kapital d.o.o.za poslovne usluge OIB: 57509775367 s naslova redovne kamate iznos od dijela glavnice iznos od 22.596,96 eura/170.256,80 kn
7) Ovrhovoditelju B2 Kapital d.o.o.za poslovne usluge OIB: 57509775367 s naslova dijela ostatka zatezne kamate do 30. lipnja 2019. godine redovne kamate preostali iznos 154.215,38 eura / 1.161.935,78 kn

Iz podneska B2 Kapitala d.o.o. od 4.10.2022. jasno je vidljivo za koje založno pravo se traži namirenje (za založno pravo upisano pod Z-1081/13, preneseno na ovrhovoditelja pod Z-31016/2016, a sa redom prvenstva mjesta izbrisano založnog prava pod brojem Z-843/08 prema upisu pod Z-360/14, odnosno sa 1. redom prvenstva, a pod kojim su osigurane tražbine iz Ugovora o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom sa pripadajućim dodacima, broj ugovora/ partije: 5110182253 (novi broj 179186), ovrhovoditelj kao založni vjerovnik na dan 01.07.2022. potražuje ukupan iznos od 5.742.631,35 kuna/762.633,64 EUR, a koji se sastoji od glavnice od 3.660.180,44 kuna/486.079,74 EUR, redovne kamate od 170.256,80 kuna/22.610,47 EUR, zatezne kamate do 30.06.2019. u iznosu od 1.193.430,50 kuna/158.490,11 EUR, zatezne kamate od 01.07.2019. do 01.07.2022. u iznosu od 717.195,29 kuna/95.245,06 EUR, te na ime otkupljenih troškova iznos od 1.568,31 kuna/208,27 EUR).

Obzirom da je rješenje o namirenju postalo pravomoćno, B2 Kapital d.o.o. je sukladno predmetnom rješenju o namirenju u svojim poslovnim knjigama knjižio novo stanje po Ugovoru o dugoročnom kreditu s valutnom klauzulom sa pripadajućim dodacima, broj ugovora/ partije: 5110182253 (novi broj 179186), što je vidljivo i u izvatku iz poslovnih knjiga koji je priložen Ugovoru o ustupu i prijenosu prava i tražbina sklopljenog godine između B2 Kapital d.o.o., kao ustupitelja i NLP GREAT TIME d.o.o. kao primatelja, ovjeren po javnom bilježniku Zorki Čavajdi iz Zagreba, broj: OV-1987/2023 od dana 09.03.2023. godine. Dakle, NLP GREAT TIME d.o.o. je prikazao pogrešno stanje u svojim poslovnim knjigama za predmetni ugovor kojeg je preuzeo od B2 Kapitala d.o.o., a zatim prenio PALACE d.o.o. jer, kao što je prethodno navedeno, takvo potraživanje nikako nije mogao preuzeti u tom iznosu kako je naveo u svojim poslovnim knjigama.

Ovdje nije sporno da je hipoteka upisana pod rednim brojem Z-998/13 hipoteka u prvom redu namirenja, također nije sporno ni da je ponuditelj-razlučni vjerovnik PALACE d.o.o. upisan kao založni vjerovnik u zemljišnim knjigama na temelju UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA od 27.03.2024, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-998/13 u iznosu od 1.885.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika NLP GREAT TIME d.o.o., a koji upis je izvršen pod brojem Z-4200/2024. Također, nije sporno ni da je NLP GREAT TIME d.o.o. prethodno bio upisan kao založni vjerovnik i to temeljem UGOVORA O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 09.03.2023, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-998/13 u iznosu od 1.885.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o.

Nije sporno ni da je UGOVOROM O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA od 28.01.2022, **izvršen djelomični prijenos hipotekarne tražbine** koja je osigurana založnim pravom upisanim pod Z-998/13 u iznosu od 971.200,74 EUR u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju Privredne banke Zagreb d.d. za EUR na dan plaćanja sa pripadajućim sporednim tražbinama u korist PALACE d.o.o.

Međutim, ono što je sporno je drugi dio tražbine osigurane hipotekom broj Z-998/13. Naime, nakon izvršenog djelomičnog ustupa 28.01.2022. godine, B2 Kapital d.o.o. je i nadalje ostao hipotekarni vjerovnik za preostali iznos tražbine. U međuvremenu, u ovršnom postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem Ovr-2007/2016 došlo je do prodaje nekretnine u k.o. Kraj (čest. zem. 987/192, 987/193, 987/236, 987/237 i 987/270 upisane u zk.ul.br. 649, k.o. Kraj (Sinj), u naravi poslovna zgrada-proizvodno skladišni prostor i građevinska zemljišta ukupne površine 40.029 m²), a na kojoj nekretnini je upisana glavna hipoteka (broj Z-1081/13) na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 29. svibnja 2013. godine, potvrđenog od strane javnog bilježnika Vedran Plećaš iz Metkovića, pod posl. brojem OV- 2439/13 dana 29. svibnja 2013. godine, dok je na nekretnini upisanoj u k.o. Helena temeljem istog Sporazuma zabilježeno da je riječ o sporednom ulošku. Obzirom da je rješenjem o namirenju Općinskog suda u Splitu broj Ovr-2007/2016 od **23.01.2023. godine** iz kupovnine dobivene prodajom nekretnine označene kao čest. zem. 987/192, 987/193, 987/236, 987/237 i 987/270 upisane u ZU 649 KO Kraj, u naravi poslovna zgrada-proizvodno skladišni prostor i građevinsko zemljište ukupne površine 40029 m², za iznos od 760.448,60 eura / 5.729.600,00 kn namirena u prvom redu tražbina B2 KAPITALA d.o.o. koja je osigurana predmetnom hipotekom i to kako je navedeno u rješenju o namirenju. Dakle, u trenutku sklapanja Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina između B2 KAPITAL d.o.o., kao ustupitelja i NLP GREAT TIME d.o.o. kao primatelja, ovjerenog po javnom bilježniku Zorki Čavajdi iz Zagreba, broj: OV-1987/2023 dana 09.03.2023. godine, ostatak tražbine iz Ugovora o kreditu broj 5110182253 (sada 179186), na dan 27.02.2023. u poslovnim knjigama B2 KAPITALA d.o.o. (izvadak iz poslovnih knjiga kao sastavni dio Ugovora) iznosi sveukupno 32.670,31 EUR-a (od čega glavnica 290,31 EUR)!!! Navedeno jasno i nedvojbeno proizlazi iz izvotka iz poslovnih knjiga koji je sastavni dio predmetnog Ugovora o ustupu i prijenosu prava i tražbina. Dakle, NLP GREAT TIME d.o.o. nikako nije mogao Ugovorom o ustupu i prijenosu prava i tražbina, ovjerenom po javnom bilježniku Nadiji Gajski Mindoljević iz Zagreba, broj: OV-3015/2024 dana 27.03.2024., prenijeti na PALACE d.o.o. potraživanje u većem iznosu nego što ga je preuzeo od B2 KAPITALA d.o.o.

Iz gore navedenog proizlazi da bi se HBOR trebao namirivati kao razlučni vjerovnik iz hipoteke koja je upisana u 2. prvenstvenom redu (Z-997/13) i to zajedno s PALACE d.o.o. koji ima također upisanu hipoteku u 2. prvenstvenom redu (na temelju Ugovora o ustupu prvenstvenog reda hipoteka od 17. srpnja 2013. zabilježena je promjena prvenstvenog reda upisanih hipoteka i to tako da će hipoteke upisane **pod red.broj 5.1 i 6.1 koje su upisane u istom redu prvenstva** pod posl.broj Z-997/2013. radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.000.000,00 kn (sedam milijuna kuna) u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9 imati red prvenstva prije hipoteke upisane pod red.broj 3.1. posl.broj Z-1960/2010 radi osiguranja tražbine u iznosu od 15.000.000,00 EUR (petnaest milijuna eura) u korist Privredne banke Zagreb d.d. Zagreb, Račkog 6, a koja će stupiti natrag iza hipoteke upisane pod posl.broj Z-997/2013), **te da je razlučni vjerovnik-ponuditelj PALACE d.o.o. dužan uplatiti upravo onaj iznos koji pripada HBOR-u, odnosno da za taj iznos ne može biti oslobođen od plaćanja kupovnine.**

Slijedom svega navedenog, predlaže se drugostupanjskom sudu ukinuti rješenje o dosudi te vratiti predmet na ponovno odlučivanje prvostupanjskom sudu.

DOKAZ:

- *aktivni zemljišnoknjižni izvadak za k.o. Helena*
- *povijesni zemljišnoknjižni izvadak za k.o. Helena*
- *povijesni zemljišnoknjižni izvadak za k.o. Kraj*
- *rješenje Općinskog suda u Splitu broj Ovr-2007/2016 od 01.07.2022.*
- *rješenje Općinskog suda u Splitu broj Ovr-2007/2016 od 23.01.2023.*
- *podnesak B2 Kapitala d.o.o. od 04.10.2022.*
- *Popis vjerovnika*
- *Ugovor o ustupu i prijenosu prava i tražbina (NLP GREAT TIME d.o.o. i PALACE d.o.o.)*
- *Ugovor o ustupu i prijenosu prava i tražbina (B2 KAPITAL d.o.o. i NLP GREAT TIME d.o.o.)*
- *Ugovor o ustupu i prijenosu prava i tražbina (B2 KAPITAL d.o.o. i PALACE d.o.o.)*

Za ovrhovoditelja:
Punomoćnik

Matea Grabovica, mag.iur.