

Frano Krišto (stečajni upravitelj ex Diokom-a d.d. „u stečaju“)
Split, Dubrovačka 3a

31.12.2021.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sudac Velimir Vuković
St-337/2017

Predmet: Očitovanje na podneske Tatjane Biber

Odmah na početku treba istaknuti da predmetni podnesak nije prvi takve vrste kad su u pitanju problemi usklađivanja uplata po stambenim kreditima koji su odobravani po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

U tom kontekstu ovaj stečajni upravitelj ističe da je Sudu dostavio 30.10.2018.godine podnesak u kojem je dao dosta detaljan osvrt na sličan zahtjev za usklađivanjem uplata za stan Ljubice Bošković. Uz podnesak su dostavljeni relevantni dokazi. Podnesak i dokazi dostavljeni su i ŽDO-u Split, MF RH, Poreznoj upravi, HZZO-u i HZMO-u.

U međuvremenu se stečajnom upravitelju s istim problemom javljalo dosta korisnika kredita koji su bili pri kraju otplate, ili su namjeravali prijevremeno konačno otplatiti kredit zbog brisanja hipoteke i zbog prodaje stanova.

Isto tako, stečajni upravitelj očekuje još takvih problema s obzirom da se približavaju krajnji rokovi otplate kredita.

Iz dosadašnje prakse se iskristaliziralo da korisnici kredita često ne uvažavaju činjenicu da je Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i ugovorima o kupoprodaji tih stanova na kojima postoji stanarsko pravo predviđeno plaćanje kamate u visini 1% godišnje, što, s obzirom na duge rokove vraćanja (do 30 godina), ipak znatno utječe na visinu ukupnog duga po kreditu kojeg treba vratiti, te da taj dug iznosi više od kupoprodajne cijene stana.

To svaki korisnik kredita jednostavno može utvrditi umnoženjem broja i visine mjesečnih obroka (anuiteta) nakon čega će ustanoviti da je obveza po kreditu veća od kupoprodajne cijene stana.

Tako i Tatjana Biber u svom podnesku svoje uplate uspoređuje s cijenom stana bez uvažavanja činjenice da je otplata bila s obvezom plaćanja kamate i da je prilikom utvrđivanja mjesečnog obroka (anuiteta) ona primjenjena i obračunata sukladno Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo i čl. 10. Ugovora kojeg je dostavila u privitku svog zahtjeva.

Kad se sve objektivno sagleda sporne mogu biti samo uplate izvršene u prijelaznom razdoblju od II. do V. mjeseca 2006.godin, tj. od datuma odluke Skupštine vjerovnika Diokom-a d.d. u

stečaju o ustupu-prijenosu potraživanja po kreditima do datuma kada je ustanovljen račun u okviru Državnog proračuna na koji se nastavilo uplaćivati rate ustupljenih kredita za stanove, Međutim, ističe se da su sredstva od otplate kredita, koja su se kumulirala na računu stečajnog dužnika za vrijeme prijelaznog razdoblja, naknadno uplaćena na račun Državnog proračuna RH 12.11.2009.godine u iznosu od 311.493,41 kune.

Slijedom toga svakom korisniku kredita koji dokaže da je u prijelaznom razdoblju uplatio neke rate (moguće 2 do 3) koje nisu obuhvaćene stanjem uplata i stanjem duga u tablici : „Pregled uplata za stanove“ na dan 08.02.2006.godine i koje su dostavljene onima kojima su krediti ustupljeni (MF RH, Porezna uprava, HZZO i HZMO) mogu se za iznose tih uplata korigirati iznosi ukupno uplaćenih kredita i ostaci za uplatu u navedenoj tablici.

Tatjana Biber ima kopije uplatnica od po 105,00 kn za tri mjeseca (veljaču, ožujak i travanj 2006.godine) pa joj treba priznati HZZO, kojem je njen kredit ustupljen, i pridodati ih uplaćenom iznosu iz tablice „PREGLED UPLATA ZA STANOVE“, odnosno smanjiti dug za njihove iznose u tablici.

U nastavku podaci o stanu i kreditu Tatjane Biber iz Ugovora i Tablice::

- Ugovor, kupoprodajna cijena 59.019,20 kn, od toga ½ Diokom d.d. u stečaju 29.509,60 kn
- Ugovor, učešće ukupno 1.770,58 kn, od toga ½ Diokom d.d. u stečaju 885,29 kn
- Ugovor i Tablica neto obveza (bez kamata i učešća) prema Diokom d.d. u stečaju 28.624,32 kn
- Tablica - Obveza po kreditu Diokom d.d. u stečaju 336 obroka po 97,89 kn = 32.891,04 kn
- Tablica sukladno Ugovoru – rok otplate 6. mjesec 2023.godine,
- Tablica – stanje na dan 08.02.2006. uplate 12.844,02 kn i ostatak za uplatu 19.652,29 kn

Uplate do izrade tablice „PREGLED UPLATA ZA STANOVE“, prekontrolirao sam skupa s gospođom Biber i zajednički smo utvrdili da su podaci u njima točni, kad se uvažavaju tečaja i kamate.

Slijedom navedenog nema opravdanja a niti potrebe da Sud izdaje bilo kakve potvrde u svezi s otplatom stambenih kredita bivših radnika Diokom-a d.d. u stečaju (odnosno njegovih prednika) kojima su dodijeljeni stanovi i koji su ih otkupili po Zakonu o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko prvo.

Privitak:

- Izvod iz Zakona o prodaji stanova...
- Izvod iz tablice uplata za stanove
- Dokaz o naknadnoj uplati u Drž. proračun RH