

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA KARLOVAC

PRIJEDLOG SAZIVANJA SKUPŠTINE VJEROVNIKA
I
IZVJEŠTAJ ZA PREDLOŽENU SKUPŠTINU VJEROVNIKA

A/ PRIJEDLOG SAZIVANJA SKUPŠTINE VJEROVNIKA I DNEVNI RED

Stečajni dužnik vodi protiv tužene Ane Perić iz Zagreba, Kozjak 50, na Trgovačkom sudu u Zagrebu parnicu P-1515/2023 (prije P-1127/16, P-734/17, P-2304/18, P-2177/19, P-784/21, P-908/23) radi raskida ugovora i neosnovanog bogaćenja s osnove korištenja bez osnova nekretnine za koju je bio sklopljen ugovor o kupoprodaji koji nije realiziran. Nastavno na navedeno podnijeta je 18.4.2016.g. tužba radi isplate iznosa od 150.000,00 kn (EUR 19.908,42) uvećano za zakonske zatezne kamate i to za period 2011.g., 2012., 2013., 2014. i 2015.g. Naime, između pravnog prednika stečajnog dužnika i tužene bio je sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnine dana 20.12.2010.g. i to za nekretninu upisanu u zk.ul. 4985 k.o. Diklo i to za stan oznake A2 u prizemlju površine 43,29 m2 s garažnim mjestom oznake G2 u podrumu površine 8,82 m2. Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom je otvoren dana 12.6.2013.g., te Ana Perić nakon usmenih poziva i pisanih poziva na predaju nekretnine, istu nije predala u posjed stečajnom upravitelju iako Ugovor o kupoprodaji nije ispunjen, te je isti raskinut. Kako je predmetna nekretnina ujedno bila opterećena razlučnim pravom, ista je prodana početkom 2016.g.

U predmetnom postupku je donesena presuda (P-784/21) u korist stečajnog dužnika, a ista je po žalbi tužene rješenjem Visoki trgovački sud poslovni broj Pž-448/2022 u cijelosti ukinuta i vraćen predmet na ponovni postupak prvostupanjskom sudu. Iz obrazloženja presude Visokog trgovačkog suda, te kasnije izvedenim dokazima, došlo je do bitno izmijenjenih činjenica koje bi u konačnosti mogle uticati na nepovoljan ishod parnice za stečajnog dužnika. Tuženica je po punomoćniku Jurici Tončiću predložila da svaka stranka snosi svoje troškove, a da stečajni dužnik povuče tužbu.

Detaljnije obrazloženje pozicije parničnih stranaka biti će izneseno u Izvješću za predloženu skupštinu vjerovnika.

Nastavno na navedeno, stečajni upravitelj predlaže da stečajni sudac sazove skupštinu vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

*** Donošenje odluke u parnici P-1515/2023 protiv tužene Ane Perić iz Zagreba, Kozjak 50, OIB 64497354247 radi mogućeg mirnog rješenja spora na način da stečajni dužnik povuče tužbu, a stranke snose svaka svoje troškove**

B/ IZVJEŠĆE ZA SKUPŠTINU VJEROVNIKA

Stečajni dužnik vodi protiv tužene Ane Perić iz Zagreba, Kozjak 50, na Trgovačkom sudu u Zagrebu vodi parnicu P-1515/2023 (prije P-1127/16, P-734/17, P-2304/18, P-2177/19, P-784/21, P-908/23) radi utvrđenja da je ugovor o kupoprodaji raskinut i radi neosnovanog bogaćenja s osnove korištenja bez osnova nekretninu za koju je bio sklopljen ugovor o kupoprodaji koji nije realiziran, odnosno koji je raskinut.

Nad stečajnim dužnikom je otvoren stečajni postupak dana 12.6.2013.g. te je stečajni upravitelj poduzeo radnje radi preuzimanja posjeda imovine koja ulazi u stečajnu masu. Unatoč pokušaju da se preuzme posjed nekretnine opterećene razlučnim pravom upisane u zk.ul. 4985 k.o. Diklo i to za stana oznake A2 u prizemlju površine 43,29 m² s garažnim mjestom oznake G2 u podrumu površine 8,82 m² koji je držala u posjedu tužena Ana Perić, isto tužena nije ispunila dobrovoljno. Naime, između Ane Perić kao kupca i pravnog prednika stečajnog dužnika je bio sklopljen ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine dana 20.12.2010.g. u kojem nije izrijekom određen rok isplate kupovnine, te joj je također nekretnina bila predana u posjed. Kako tužena nije predala posjed nekretnine, to je stečajni dužnik ustao tužbom 18.4.2016.g. radi utvrđenja da je ugovor raskinut i radi naplate iznosa od 150.000,00 kn (EUR 19.908,42) na način da se za svaku godinu od 2011.g. do (uključujući) 2015.g. zahtjeva plaćanje godišnjeg iznosa od 30.000,00 kn (EUR 3981,68 / godišnje) uvećano za zakonske zatezne kamate za svaku godinu počevši od isteka te godine.

Tužbeni zahtjev polazi od slijedećih bitnih činjenica:

- da je između tužene i pravnog prednika stečajnog dužnika sklopljen Ugovor o kupoprodaji koji nije ovjeren kod javnog bilježnika, a da je ugovorena kupoprodajna cijena iznosila 53.376,00 EUR
- da tužena nije isplatila ugovorenu kupoprodajnu cijenu
- da je tužena odmah po sklapanju ugovora uvedena u posjed
- da je stečajni dužnik svojim dopisom od 22.4.2014.g. raskinuo ugovor i pozvao na predaju nekretnine
- da je tužena godinama bespravno koristila nekretninu iako je znala da ugovor nije ispunjen

U dogovoru na tužbu tužena u bitnom ističe:

- protivi se tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti
- navodi da je na ime kupoprodajne cijene izvršila gotovinsku isplatu 30.000,00 EUR Mariju Gvozden u prisutnosti Vlatke Gvozden, te da je cijena isplaćena u pretežitom dijelu
- da je na nekretnini bila upisana hipoteka Banke za koju su Marijo i Vlatka Gvozden obećali da će biti brisana, te da je pravni prednik tužitelja držao tuženu u uvjerenju do samog otvaranja stečaja da će hipoteka biti brisana
- tvrdi da nije bespravno u nekretnini, osporava da ju je koristila od 2011.g., već da je u korištenju od 2013.g. kada je izvršio građevinske radove i stan priveo stanju pogodnom za korištenje
- navodi da je nekretnina bila u stanju visokog roh – bau stanja, da je izvršio dograđivanje zidova, pregradnju sobe, postavio ogradu terase, ugradio kuhinjsku opremu, postavio dio pločica i parketa, ugradnju stolarije, da je izvršio uređenje okoliša zgrade, postavio ograde, ugradio roštilj, a čime je povećana vrijednost nekretnine. Da je za navedene radove tuženik potrošio cca 25.000,00 EUR, te predlaže prebijanje iznosa sa utuženim iznosom
- da je za potrebe korištenja tužena morala stan opremiti namještajem
- da tužena koristi nekretninu tek tri tjedna godišnje

Tijekom postupka stranke su predložile saslušanje svjedoka, a posebno tužena na način da se saslušaju bivši zakonski zastupnici stečajnog dužnika, Ana Perić, Ivana Perić, te drugih svjedoka.

Tijekom postupka, tužitelj se protivio saslušanju svjedoka upirući da sve činjenice proizlaze iz dokumentacije, ukazao je na činjenicu nepoštenog posjeda, nedostatak dokaza navoda tužene o ulaganju i izvedenim radovima, navodnim isplatama dijela cijene koja nije evidentirana na računu pravnog prednika tužitelja, te da je 2008.g. bila za predmetnu nekretninu izdana uporabna dozvola što znači da je nekretnina prošla tehnički pregled i da je bila završena, odnosno da je tuženik, ako je izvodio radove, iste izveo bez naloga.

Prvostupanjski sud je prihvatio uglavnom prijedloge tužitelja kako u pogledu visine utužene naknade za korištenje tuđe stvari, to i u pogledu ne svrsishodnosti saslušanja predloženih svjedoka, te je dana 26.11.2021.g., donio prvostupanjsku odluku kojim se utvrđuje da je ugovor o kupoprodaji raskinut, nalaže se tuženoj isplatiti iznos od 150.000,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom, utvrđuje se nepostojećom tražbina tužene od 25.000,00 EUR, te nalaže plaćanje sudskih troškova tuženoj u iznosu od 39.850,00 kn. Svoju odluku prvostupanjski sud u bitnom temelji na činjenici da ugovor o kupoprodaji nije ovjeren kod bilježnika, da ne postoji zapisnik o primopredaji, da je legitiman zahtjev stečajnog upravitelja na predaju nekretnine, da je tuženik nepošten posjednik, da tužena nije dokazala ulaganja u nekretninu posebno i zbog izdane uporabne dozvole, isplatu u gotovini dijela kupoprodajne cijene, te da je u smislu odredbe članka 165.st.1. ZV-a, tužena nepošteni posjednik od 1.1.2011.g.

Povodom žalbe tužene, Visoki trgovački sud je donio presudu 18.4.2023.g. na način da je uvažio žalbu, te ukinuo presudu Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-784/2021 i predmet vratio na ponovno suđenje tom sudu. U odluci Visokog trgovačkog suda obrazloženjem su zauzeti u bitnim činjenicama različiti stavovi u odnosu na obrazloženje prvostupanjske odluke, te Visoki trgovački sud u bitnom ukazuje prvostupanjskom sudu na slijedeće činjenice:

- da prema stanju spisa proizlazi da je tužena uvedena u posjed temeljem Ugovora o kupoprodaji, te da je pošten posjednik
- da je potrebno točno utvrditi kada je tužena primila dopis od 22.4.2014.g. kojim se raskida ugovor i poziva na vraćanje posjeda
- ukazuje na primjenu odredbe članka 164.st.1. ZV da poštteni posjednik nije dužan nadoknaditi koristi za upotrebu stvari
- da je prvostupanjski sud neosnovano odbio izvesti dokaze saslušanja stranaka na okolnost izvedenih radova, isplatu dijela kupoprodajne cijene, uređenosti nekretnine kod predaje posjeda
- da prvostupanjski sud nije utvrdio sve činjenice koje su važne za donošenje pravilne i zakonite odluke
- ukazuje na odredbu članka 360. ZOO-a da kod dvostrano obveznih ugovora kada jedna strana ne ispuni svoju obvezu, druga strana može zahtijevati ispunjenje ili raskid ugovora, te da u konkretnom slučaju treba točno utvrditi dan raskida

U nastavku postupka, na ročištu održanom 30.11.2023.g. tužena je u spis dostavila javnobilježnički ovjerovljenu potvrdu kojom Marijo Gvozden potvrđuje da je primio dio kupovnine u visini od 30.000,00 EUR.

Nastavno na izneseno, sada naknadno dostavljen dokaz o primitku dijela kupoprodajne cijene, te zauzetom stavu Visokog trgovačkog suda na okolnost poštenja (nepoštenja posjeda) koji bi tekao tek od primitka dopisa od 22.4.2014.g., te stav drugostupanjskog suda da se okolnost ulaganja može dokazivati i saslušanjem svjedoka, došlo je do bitno izmijenjenih činjenica koje ne idu u prilog stečajnog dužnika kao tužitelja, te proizlazi da bi se u nastavku postupka moglo utvrditi da je uistinu tužena izvršila ulaganja kao pošten posjednik, odnosno prijeti predvidiva mogućnost odluke u nastavku parničnog postupka da prvostupanjski sud sada utvrdi da je nepoštenje tek nastupilo nakon dana kada je tužena zaprimila poziv na predaju i raskid ugovora od 22.4.2014.g., te nadalje podredno sada javnobilježničkom izjavom potvrda da je tužena isplatila dio kupoprodajne cijene od 30.000,00

EUR, te realna vjerojatnost (navedeno i u govoru) da je tužena izvršila znatna ulaganja u predmetnu nekretninu, pa iz samog navedenog proizlazi da će dio tužbenog zahtjeva stečajnog dužnika do travnja 2014.g. za iznos od 100.00,00 kn (EUR 13.272,28) moguće biti odbijen jer je tužena s jedne strane prema stavu VTS-a bila pošten posjednik, a podredno sve kada i ne bi bila pošten posjednik potraživanje tužitelja do dana otvaranja stečajnog postupka bilo bi nesporno prijebojno sa protutražbinom tužene za isplaćenu kupoprodajnu cijenu i eventualni iznos ulaganja koje bi bilo utvrđeno u nastavku postupka.

Dakle, ako bi od travnja 2014.g. kada je pisanim putem raskinut ugovor i pozvana tužena na predaju posjeda, ista bila u nepoštenom posjedu, ostaje mogući djelomičan uspjeh tužitelja za utuženi iznos od svibnja 2014 g. do 31.12.2015.g. u sveukupnom iznosu od 50.000,00 kn (EUR 6.636,14) uvećano za zsk, no u tom dijelu ostaje pravno pitanje prava na eventualni prijeboj tražbine tužitelja i protutražbine tužene s obzirom da je raskid ugovora i posljedice raskida nastupile nakon dana otvaranja stečaja.

Uvidom u parnični spis proizlazi da su do sada na strani tužene u periodu zastupanja po odvjetniku nastali odvjetnički troškovi za jedan obrazloženi podnesak, žalbu po kojoj je ukinuta prvostupanjska odluka, te za deset ročišta u visini od 5.123,00 EUR uvećano za PDV od 1.280,75 EUR ili sveukupan iznos od 6.403,75 EUR, te u slučaju nastavka još daljnji predvidivi trošak dva ročišta i obrazloženi podnesak kao i eventualna žalba u daljnjem iznosu od 2.125,00 EUR uvećano za PDV od 531,25 EUR ili sveukupan predvidivi trošak do okončanja ove parnice od 9.060,00 EUR. Nadalje, ako bi tužena uspjela djelomično u sporu za period do 05/2014.g., to bi značio uspjeh u parnici od najmanje 66% ili pravo na alikvotni dio troškova od 5.979,60 EUR uz objektivnu prijetnju da i u preostalom dijelu (u slučaju dopuštenosti npr. prijeboja ili dokaza previsoko istaknutog iznosa tražene naknade za korištenje tuđe stvari) tužena također uspije u sporu.

Nastavno na navedeno, u sada izmijenjenoj pravnoj poziciji u skladu sa obrazloženjem drugostupanjske odluke, te naknadno dostavljenog dokaza o isplati dijela kupovnine, te sada ne izvjesnosti tužitelja na uspjeh u parnici, pitanje je svrsishodnosti nastavka ove parnice.

Nastavno na navedeno, a sukladno prijedlogu tužene,

Predlaže se:

Da skupština vjerovnika odluči da li se prihvaća prijedlog tužene za nagodbenim rješenjem spora na način da stečajni dužnik povuče tužbu, a da svaka stranka snosi svoje troškove ili da se nastavi ova parnica

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

Prilog: - prijedlog tužene

- presuda TSZ P-784/21 i VTS-a Pž-448/22

- ovjerovljena izjava o primitku kupovnine

Zagreb, 12.3.2025.g.