



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

REPUBLIKA HRVATSKA

PRESUDA I RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Vjekoslavu Zaninoviću, u pravnoj stvari tužitelja Stečajna masa iza MGT d.o.o. - u stečaju, OIB 40418183801, Cesta Lijepe naše 5, 49295 Kumrovec kojeg zastupa punomoćnik Jaka Čurić, odvjetnica iz Zagreba, protiv tuženika Ana Perić, OIB 64497354247, Kozjak 50, 10000 Zagreb kojeg zastupa punomoćnik Jurica Tončiću, radi utvrđenja i isplate, na ročištu za donošenje i objavu presude, dana 26. studenog 2021.

presudio je

I Utvrđuje se da je raskinut Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen dne 20.12.2010.g. između društva Zelena milja d.o.o. iz Zadra, Liburska obala 60/1V, OIB: 39602453848, pravnog prednika tužitelja MGT d.o.o. u stečaju iz Kumrovca, Cesta Lijepe Naše 5, OIB: 40418183801 kao prodavatelja i tuženika Ana Perić iz Zagreba, Kozjak 50, OIB: 64497354247 kao kupca, kojim je tužiteljev prednik prodao tuženiku nekretninu upisanu u zk. ul. br. 4985, podulozak 2, K.O. Diklo koja se sastoji od čest. zem. - 12/300 kuća površine 120m² i dvorište površine 380m² kojoj prema stanju u katastru odgovara nekretnina upisana u posjedovni list br. 2042 K.O. Diklo koja se sastoji od čest. zem. 412/300 kuća površine 120m² i dvorište površine 380m², odnosno s istom sukladno čl. 66. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima uspostavljeno i na istima neodvojivo povezano vlasništvo posebnih dijelova nekretnine; suvlasništvo od 137/1000 dijela, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine: stan oznake A2 u prizemlju neto površine 43,29 m² s garažnim mjestom oznake G2 u podrumu neto površine 8,82 m² u elaboratu označeno sivo,

II Nalaže se tuženiku Ana Perić iz Zagreba, Kozjak 50 platiti tužitelju MGT d.o.o. u stečaju iz Kumrovca, Cesta Lijepe Naše 5 iznos od 150.000,00 kn zajedno sa zateznim kamatama koje teku:

- na iznos od 30.000,00 kn od 31.12.2011. pa do isplate,
- na iznos od 30.000,00 kn od 31.12.2012. pa do isplate,
- na iznos od 30.000,00 kn od 31.12.2013. pa do isplate,
- na iznos od 30.000,00 kn od 31.12.2014. pa do isplate,
- na iznos od 30.000,00 kn od 31.12.2015. pa do isplate,

za razdoblje od dospijeca do 31.12.2015. po stopi koja je prema Odluci o diskontnoj (eskontnoj) stopi Hrvatske narodne banke vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjeni prosječne kamatne na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u roku od 15 (petnaest) dana.

III Utvrđuje se nepostojećom tražbina tuženika prema tužitelju u iznosu od 25.000,00 eura.

IV Tuženikov prigovor radi prijeboja se odbija kao neosnovan.

riješio je

I Utvrđuje se povlačenje tužbe za dio tužbenog zahtjeva koji se odnosi na predaju naznačene nekretnine slobodne od osoba i stvari.

II Nalaže se tuženiku Ana Perić iz Zagreba, Kozjak 50 naknaditi tužitelju MGT d.o.o. u stečaju iz Kumrovca, Cesta Lijepe Naše 5 troškove postupka u iznosu od 39.850,00 kn u roku od 15 (petnaest) dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je tužiteljev pravni prednik Zelena milja d.o.o. s tuženikom dne 20.12.2010.g. dogovorio prodaju nekretnine upisane u zk. ul. br. 4985., poduložak 2, K.O. Diklo, čest.zem. 412/300 kuća površine 120 m² i dvorište površine 380 m² kojoj prema stanju u katastru odgovara nekretnina upisana u posjedovni list br. 2042 K.O. Diklo koja se sastoji od čest.zem. 412/300 kuća površine 120 m² i dvorište površine 380 m², odnosno s istom sukladno čl. 66. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje ZV) uspostavljeno i na istima neodvojivo povezano vlasništvo posebnih dijelova nekretnine - suvlasništvo od 137/1000 dijela, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine: stan oznake A2 u prizemlju, neto površine 43,29 m² s garažnim mjestom oznake G2 u podrumu neto površine 8,82 m² u elaboratu označeno sivo. Dogovorena kupoprodajna cijena trebala je iznositi 53.376,00 EUR-a plativo u protuvrijednosti kuna po prodajnom tečaju za devize tečajne liste Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. na dan plaćanja.

2. Tuženik da se obvezao uplatiti na žiro račun Hypo Alpe Adria-Bank d.d. Zagreb kupoprodajnu cijenu, po čijoj uplati bi tužitelj izdao tuženiku tabularnu ispravu. Međutim, da tuženik nikada nije uplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu. S obzirom na činjenicu da tuženik nije ispunio svoju temeljnu ugovornu obvezu, tužitelj je

dopisom od 22. travnja 2014. tuženiku dao primjereni rok za ispunjenje obveze pod prijetnjom raskida predmetnog kupoprodajnog ugovora te je tuženika pozvao da predmetnu nekretninu preda tužitelju slobodnu od osoba i stvari na što se tuženik oglašio te je ugovor raskinut. Tužitelj tvrdi i drži da je tuženik godinama bespravno koristio nekretninu te stoga tužitelj potražuje naknadu s osnova neosnovanog bogaćenja u iznosu od 2.500,00 kn mjesečno odnosno 30.000,00 kn godišnje, odnosno naknadu za 2011., 2012., 2013., 2014. i 2015. u ukupnom iznosu od 150.000,00 kn sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama.

3. Budući je tužitelj nastavno u postupku djelomično povukao tužbeni zahtjev – u dijelu koji se odnosio na predaju nekretnine u posjed, a s čim se tuženik suglasio, to je i riješeno o povlačenju tužbe za odnosni dio temeljem čl. 193. st. 2. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91., NN 91/92., NN 112/99, NN 88/01., NN 117/03., NN 88/05., NN 84/08., NN 96/08., NN 123/08. i NN 57/011., NN 148/11 i NN 25/13., NN 28/13., NN 89/14., dalje ZPP).

4. Za izložene tužbene tvrdnje tužitelj prilaže isprave kao dokaze, saslušanje predloženih osoba te vještačenje.

5. U pisanom odgovoru na tužbu tuženik pobijajući osnovanost i visinu predmetnog utuženja ne spori postojanje poslovnog i pravnog odnosa s osnova ustvrđenog ugovora o kupoprodaji te izlažući pobijajuće tvrdnje u bitnome navodi da je na ime kupoprodajne cijene isplaćen iznos od 30.000,00 Eura i to u gotovini na ruke Marija i Vlatke Gvozden. Isplata kupoprodajne cijene da je izvršena u kavani Boban u Zagrebu i da upravo zbog činjenice da je kupoprodajna cijena isplaćena u većem dijelu i to u gotovini, da je tuženiku tužitelj predao posjed nekretnine. Da je na nekretnini, u momentu kupoprodaje, bila upisana hipoteka Banke te su Vlatka i Marijo Gvozden tuženiku obećali, u kraćem roku ishoditi brisanje iste te izdati tabularnu ispravu podobnu za upis vlasništva u zemljišne knjige. U uvjerenju da će izvršiti svoju obavezu i ishoditi brisanje hipoteke te izdati tabularnu ispravu, tužitelj da je tuženika držao u uvjerenju sve do otvaranja stečajnog postupka, pa i nakon toga. Tvrdi da je netočan navod tužitelja da bi tuženik nekretninu koristio od 2011.g. Da je Tuženik predmetnu nekretninu mogao koristiti tek od ljeta 2013.g. kada je dovršio građevinske radove i stan priveo stanju pogodnom za korištenje jer da nekretnina prilikom kupoprodaje nije bila dovršena, nego u stanju visokog roh bau, te da je tuženik da bi mogao koristiti stan, morao izvršiti mnog građevinske radove kao npr: dograditi zidove te izvršiti pregrađivanje soba, staviti ogradu terase, ugraditi kuhinjsku opremu, postavljanje dijela pločica i parketa ugradnja stolarije (dvoja vrata od čega jedna za izlazak na loggiu i jedna za izlazak na terasu). Svi ti radovi da su učinjeni na račun tuženika kao i opremanje namještajem. Tuženik tvrdi da je također o svom trošku, uredio i okoliš (okućnicu zgrade ta istu ogradio gradom, ugradio roštilj, uredio vrt i slično, čime je, povećana vrijednost stambene zgrade u cijelosti a ne samo stana koji je kupio. Da je za navedene građevinske radove i ugradnju opreme tuženik je potrošio 25.000,00 Eura u protuvrijednosti u kn. Oспорava da bi cijelu godinu koristio navedenu nekretninu već tek tri tjedna godišnje, isključivo tijekom ljeta i to 2013.g. Zbog navedenih ulaganja da je povećana je vrijednost stambene zgrade kao i stana koji ovdje predmet, pa tuženik predlaže da se navedeni iznosi prebiju.

6. Za izložene pobijajuće tvrdnje predlaže saslušanje svjedoka i vještačenje.