



U Varaždinu, 01.12.2024.

**TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU**

Parnični predmet:

TUŽITELJ: EKO MONT d.o.o. u stečaju, OIB: 00058164896, Zagreb,
Resnički put 55. kojeg zastupa stečajni upravitelj Tea
Gatternig, odvjetnica iz Varaždina, Šemovečkih žrtava 18.,
OIB:20214370352

TUŽENICI: 1. BALJKAS KATARINA, OIB: 38156856724, Sveti Križ
Začretje, Mirkovec, Mirkovec 106.
2. BALJKAS ANA-MARIJA, OIB: 48151757296, Zagreb,
Jurkovićeve ulica 26.

TUŽBA RADI ISPLATE TRAŽBINE

Vps:23.685,00 €

I / Nadležnost Suda za postupanje po tužbi temelji se na odredbi čl. 34.b st.5. Zakona o parničnom postupku obzirom da je tužitelj pravna osoba nad kojom je otvoren stečajni postupak pred Naslovnim sudom pod brojem St-3137/2016 rješenjem o otvaranju stečajnog postupa od 03.06.2016. godine, a tužbom se zahtjeva isplata novčane tražbine Tužitelja prema Tuženicima s osnova neisplaćene kupoprodajne cijene i time namirenje dijela stečajne mase Tužitelja.

Rješenjem Suda broj St-3137/16 od 31. siječnja 2023. razriješen je dužnosti stečajnog upravitelja Boris Hmelina, a imenovan novi stečajni upravitelj Tužitelja u osobi navedenoj u uvodnom dijelu tužbe.

Dokaz: 1. Rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad Tužiteljem od 03.06.2016.
2. Rješenje o imenovanju novog stečajnog upravitelja od 31.01.2023.

II / Za podnošenje ove tužbe radi isplate preostalog neisplaćenog iznosa kupoprodajne cijene za kupnju nekretnine - stana u iznosu od 23.685,00 € dana je stečajnom upravitelju Tužitelja suglasnost Skupštine vjerovnika na ročištu u stečajnom postupku nad Tužiteljem održanom dana 12. travnja 2024. godine.

III / Predmet ove tužbe je isplata preostalog iznosa neisplaćene kupoprodajne cijene iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 08.11.2001. godine sklopljenog između pravnog prednika Tužitelja, EKO MONT d.o.o., Zagreb, Resnički put 55. kao prodavatelja i 1. Tuženice kao kupca, koji Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Milke Čergar, Sesvete, Ninska 1. pod OV-12692/2001 od 08.11.2001. godine te Ugovora o darovanju nekretnine od 29.09.2004. godine sklopljenog između 1. Tuženice kao darovatelja i 2. Tuženice kao primatelja. Radi se o nekretnini koja u naravi čini dvosoban stan u prizemlju stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Jurkovićeve ulica 26. koji je upisan u zemljišnoj knjizi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Zagreb, k.o. Centar u zk.ul. 6662 na kčbr.5738/3 kao Etažno vlasništvo – Etaža - 3, suvlasnički dio:609/1000 kojeg čini dvosobni stan broj 2 u prizemlju zgrade: ulazni prostor, kuhinja i blagavaonica, izba, dnevni boravak, soba, hodnik, kupaonica i spremište površine 77,30 m², lođa površine 8,10 m² i spremište površine 1,70 m².

U čl.1. predmetnog Ugovora o kupoprodaji utvrđeno je da je prodavatelj izvan knjižni suvlasnik nekretnine u naravi stambeno poslovna građevina koja je upisana u tadašnji zk.ul.21610 k.o. Grad Zagreb, a izgrađena na kčbr.2504/11, *sa kojim tada neodređenim suvlasničkim dijelom je neodvojivo povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine koji u naravi čini STAN broj 2 prizemno ulaz 10 ukupne površine 84,54 m² zajedno s pripadajućim dijelom zemljišta i svim drugim pripadnostima sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te utvrđeni prednici od kojih je prodavatelj stekao nekretninu i to KRKA FARMA d.o.o. Zagreb, Savska cesta 41/VIII i NIVA INŽENJERING d.d. Zagreb, Vlaška 83. kao investitor i izvoditelj građevinskih radova prema projektnoj dokumentaciji kojom raspolaže. U svrhu uknjižbe prava vlasništva prodavatelja i njegovih prednika u članku 2. ovog Ugovora utvrđeno je postojanje podnesenih zahtjeva za upis nekretnine u zemljišnu knjigu u korist osoba prema slijedećem redoslijedu:*

(i) NIVA INŽENJERING d.d. pod brojem Z-9123/00, (ii) KRKA FARMA d.o.o. pod Z-23959/00 i (iii) EKO MONT d.o.o. pod Z-19448/01.

Odredbom čl.4. Ugovora o kupoprodaji nekretnine utvrđen je ukupan iznos kupoprodajne cijene od 255.000,00 DEM u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja te način isplate kupoprodajne cijene i to:

- prvi dio kupoprodajne cijene u iznosu od 150.000,00 DEM na dan sklapanje ugovora;
- preostali iznos od 105.000,00 DEM u dva obroka i to: prvi obrok u iznosu od 30.000,00 DEM na dan kada prodavatelj uruči kupcu dokaz da je nekretnina - stan u zemljišnoj knjizi upisan na prodavatelja te drugi obrok u iznosu od 75.000,00 DEM najkasnije do 31.12.2002. ali ne prije upisa prava vlasništva prodavatelja u zemljišnoj knjizi.

1.Tuženica je odmah po sklapanju predmetnog Ugovora isplatila dio kupoprodajne cijene od 150.000,00 DEM i to dana 08.11.2001. iznos od 100.000,00 DEM te dana 10.11.2001. iznos od 50.000,00 DEM, kako to proizlazi iz potvrde direktora prednika Tužitelja o primanju novca (potvrda Josipa Koseca od 08.11. i 10.11.2001.).

U pogledu preostalog iznosa kupoprodajne cijene od 105.000,00 DEM u skladu sa čl.8. predmetnog Ugovora, u svrhu osiguranja isplate, na nekretnini 1. Tuženice upisanoj u zk.ul.2915 k.o. Mirkovec kčbr.1041/2 obavljen je upis fiducijarnog prijenosa prava vlasništva u korist prednika Tužitelja, time da ova uknjižba traje do dana 31.10.2002. godine kada je prema čl.4. bilo predviđeno plaćanje preostalog iznosa kupoprodajne cijene, a ukoliko prodavatelj do tog dana ne preda 1. Tuženici dokaz o upisu prava vlasništva nad predmetnim stanom isti se obvezuje izdati ispravu 1. Tuženoj podobnu za brisanje upisane fiducije.

Kako je nesporno da do dana 31.10.2002. nije provedena uknjižba prava vlasništva nad predmetnim stanom u korist EKO MONT d.o.o., kao niti njegovih prednika, a iz razloga potrebnog prethodnog ishოდovanja pravomoćnog rješenja o izvedenom stanju za zgradu prije provođenja etažiranja iste i provedbe upisa etažiranja zgrade u z.k. uz usklađenja zk. stanja sa novom katastarskom izmjerom kao uvjeta za upis prava vlasništva nad predmetnim stanom kao zasebnom Etažom (E-3) u korist EKO MONT d.o.o., pri čemu je obveza ishოდenja ovih isprava na NIVA INŽENJERING d.d. Zagreb kao investitoru i glavnom izvoditelju građevinskih radova koji je raspolagao projektnom dokumentacijom i koji je stoga u čl.2. Ugovora prvi u redoslijedu podnesenih zahtjeva za upis prava vlasništva.

Zbog nemogućnosti provedbe prava vlasništva nad predmetnim stanom u korist EKO MONT d.o.o. do 31.10.2002., izdano je brisovno očitovanje za fiducijarni prijenos prava vlasništva, dok je 1. Tuženica dio preostale neisplaćene kupoprodajne cijene (ukupno iznos od 105.000,00 DEM u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan isplate) isplatila na slijedeći način:

a/ dana 07.04.2003. iznos od 15.000,00 € u kunama konvertirano po srednjem tečaju HNB na dan isplate te

b/ dana 05.09.2007. iznos od 15.000,00 € što preračunato u kunama iznosi 109.500,00 kn a sve kako je to utvrđeno u Potvrdi o primanju novca direktora prednika Tužitelja, Josipa Koseca od 07.04.2003. i od 05.09.2007.

Plaćanje u valuti Eur (€) dogovoreno je između EKO MONT d.o.o. i 1. Tužene, i to na način kako je to utvrđeno u Potvrdi o plaćanju od 07.04.2003. da kupoprodajna cijena od 255.000,00 DEM ima ekvivalentnu vrijednost od 130.379,00 € te da je 1. Tužena do dana 07.04.2003. isplatila iznos od 76.694,00 € (150.000,00 DEM), pa da je nakon isplate iznosa od 15.000,00 € dana 07.04.2003. preostala neisplaćena kupoprodajna cijena od 38.685,00 €.

Isplatom 15.000,00 € dana 05.09.2007. preostala je obveza isplate kupoprodajne cijene od 23.685,00 € (38.685,00 € - 15.000,00 €).

Prijenosom predmetne nekretnine temeljem Ugovora o darovanju od 29.09.2004. sa 1. Tužene na 2. Tuženu (kćer) te upisom 2. Tužene u zemljišnoj knjizi kao vlasnika predmetne nekretnine – stana kao Etaže-3 (upis vlasništva proveden dana 04.07.2022. pod Z-36808/2022), u skladu sa čl.102.st.1. Zakona o obveznim odnosima (pristupanje dugu u slučaju preuzimanja neke imovinske cjeline – identično čl. 452.st.1.ranijeg ZOO) i čl. 96. stavak 1. točka 2. Zakona o parničnom postupku, 1. i 2.Tužena kao suparničari u solidarnoj su obvezi isplatiti Tužitelju cjelokupni preostali neisplaćeni iznos kupoprodajne cijene od 23.685,00 €.

Obveza isplate utuženog iznosa od 23.685,00 € nastala je, u skladu sa čl.4. Ugovora o kupoprodaji nekretnine, po uknjižbi prava vlasništva nad predmetnim stanom u korist Tužitelja - EKO MONT d.o.o. u stečaju dana 04.05.2020., a koji upis je proveden u zk. pod Z-18327/2020, dok je upis zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad Tužiteljem obavljen dana 24.07.2020. pod Z-32959/2020.

Uknjižba prava vlasništva u korist Tužitelja izvršena je kada su stečeni uvjeti za upis, a to je prethodni upis prava vlasništva nad predmetnim stanom u korist prednika NIVA INŽENJERING d.d. nakon što je isti pribavio potrebne isprave za legalizaciju izgrađene zgrade (rješenje o izvedenom stanju od 03.06.2014. radi ozakonjenja nezakonito izgrađene zgrade), provedbe etažiranja zgrade (Elaborat o etažiranju zgrade sačinjen u 11 mjesecu 2014., a Očitovanje za provedbu etažiranja u zk. od 08.05.2015.) i usklađenja zk. stanja sa novom katastarskom izmjerom (promjena oznake i namjene nekretnine iz livade u građevinski objekt sa pripadajućim zemljištem), pa je upis prava vlasništva u korist NIVA INŽENJERING d.d. obavljen u aktualni zk. izvadak 6662 k.o. Centar na čkbr, 5738/3 za stan Etaža – 3 dana

06.03.2019. pod Z-12030/2019., kako to proizlazi iz Povijesnog zk. izvotka koji se nalazi u prilogu tužbe.

Činjenica upisa prava vlasništva nad predmetnim stanom u korist 2. Tužene na temelju pravomoćne presude OGS Zagreb broj P-1163/2019 od 09.05.2022. po tužbi na utvrđenje prava vlasništva dosjelošću protiv NIVA INŽENJERING d.d. u stečaju kao tuženika, a prednika NIVA INŽENJERING d.d. (koji je prednik ovdje Tužitelja) NE utječe na postojanje tražbine Tužitelja odnosno na postojanje obveze po osnovi imovinsko pravnog zahtjeva iz ove tužbe za isplatu neisplaćenog dijela kupoprodajne cijene obzirom da je ta obveza Tuženica nastala sa danom 04.05.2020. kada je Tužitelj upisan kao vlasnik predmetnog stana u z.k., a sve temeljem čl. 122. ranijeg ZOO (NN.53/91 ... NN.88/01 u primjeni temeljem čl.1163.st.1. ZOO NN.25/2005 – pravilo istovremenog ispunjenja).

Preostali iznos neisplaćene kupoprodajne cijene od 23.685,00 € NE SPORE niti same Tužene budući da podneskom po punomoćniku (odvjetnik Nenad Cetinja) u stečajnom postupku od 21.04.2022. ističu zahtjev za prijeboj ove tražbine Tužitelja sa navodnom svojom tražbinom po osnovi naknade štete zbog kašnjenja Tužitelja, ALI kako na traženje stečajnog upravitelja Tužitelja NIJE podnesen niti jedan dokaz o nastaloj šteti i njenoj visini, to je donesena odluka Skupštine vjerovnika od 12.04.2024. o davanju suglasnosti na podnošenje ove tužbe protiv Tuženica radi namirenja novčane tražbine Tužitelja.

Naime, u svrhu podmirenja opisane tražbine Tužitelj je po stečajnom upravitelju dana 26.05.2023. uputio poziv Tuženicima po punomoćniku u stečajnom postupku da dostave dokumentaciju o vrsti i visini štete koju potražuju od Tužitelja podneskom od 21.04.2022. jer će u protivnom Tužitelj biti prisiljen neizmireni iznos kupoprodajne cijene od 23.685,00 € ostvariti sudskim putem. Na Poziv Tužitelja NIJE odgovoreno, niti je uz podnesak od 21.04.2022. ili naknadno dostavljena ikoja vjerodostojna isprava kao dokaz štete, a time niti dokaz postojanja tražbine prema Tužitelju koja se stavlja u prijeboj, a to tim više što u konkretnom slučaju NE postoji zakašnjenje Tužitelja u ispunjenju svoje ugovorne obveze, niti odgovornost Tužitelja za kašnjenje u ispunjenju ugovorne obveze uknjižbe prava vlasništva nad predmetnim stanom u z.k.

Razlozi neosnovnosti zahtjeva za naknadu štete i zahtjeva za prijeboj međusobnih potraživanja iz podneska od 21.04.2022. iznijeti su detaljno i argumentirano u podnesku stečajnog upravitelja Tužitelja od 12.03.2024. za potrebe donošenja odluke Skupštine vjerovnika za podnošenje predmetne tužbe, a prilažu se uz tužbu kao dodatan dokaz osnovanosti tužbenog zahtjeva za isplatom.

- Dokaz: 1. Ugovor o kupoprodaji nekretnina između EKO MONT d.o.o. i Katarine Baljkas od 08.11.2001.
2. Potvrda o isplati dijela kupoprodajne cijene od 08.11.2001. i od 10.11.2001.
3. Potvrda o plaćanju dijela kupoprodajne cijene od 07.04.2003. i od 05.09.2007.
4. Ugovor o darovanju između 1. i 2. Tuženice od 29.09.2004. uz ovjeru javnog bilježnika od 21.12.2004.
5. Aktivni zk. izvadak za nekretninu – stan Etaža 3. iz zk.ul.6662 k.o. Centar na kčbr.5738/3 i Povijesni z.k izvadak za ovu nekretninu sa uknjižbom prava vlasništva Tužitelja i prednika NIVA INŽENJERING d.d.
6. Etažni elaborat naručitelja NIVA INŽENJERING d.d. od studeni 2014. uz potvrdu nadležnog ureda Grada Zagreba od 30.04.2015. i Očitovanje za uknjižbu etažiranja od 08.05.2015.
7. Isprave za uknjižbu prava vlasništva Tužitelja u zk (Ugovor o kupoprodaji stana između KRKA-FARMA d.o.o. i EKO-MONT d.o.o. od 02.10.2001.,

Dodatak broj 1. od 16.05.2016., povijesni izvadak iz sudskog registra, Ugovor o kupoprodaji stana između NIVA INŽENJERING d.d. i KRKA FARMA d.o.o. broj 029/2000 od 27.02.2000. i Dodatak broj 1. od 02.09.2015.)

8. Podnesak punomoćnika Tužene od 21.04.2022.
9. Podnesak stečajnog upravitelja Tužitelja od 12.03.2024.
10. Poziv stečajnog upravitelja Tužitelja na isplatu kupoprodajne cijene od 26.05.2023. uz povratnicu o zaprimanju Poziva

IV / Slijedom navedenog, Tužitelj u skladu sa čl. 516.st.1. ranijeg ZOO (čl.438.st.1. važećeg ZOO), ovom tužbom zahtjeva od 1. i 2. Tužene ispunjenje tražbine po osnovi ugovorne obveze isplate preostalog iznosa neisplaćene kupoprodajne cijene temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 08.11.2001. te predlaže Sudu da nakon okončanja glavne rasprave donese presudu kojom usvaja tužbeni zahtjev koji glasi:

" 1. Tužena Baljkas Katarina, OIB: 38156856724, Sveti Križ Začretje, Mirkovec, Mirkovec 106. i 2. Tužena Baljkas Ana-Marija, OIB: 48151757296, Zagreb, Jurkovićeve ulica 26. dužne su kao solidarni dužnici isplatiti Tužitelju EKO MONT d.o.o. u stečaju, OIB: 00058164896, Zagreb, Resnički put 55. iznos od 23.685,00 € zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od dana 04.05.2020. godine pa sve do isplate i to za razdoblje od 04.05.2020. do 31.12.2022. u visini kamatne stope određene prema čl. 29.st.2. ZOO za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu zatri postotna poena, a za razdoblje od 01.01.2023. do dana isplate u visini kamatne stope određene čl. 29.st.2. i st.8. ZOO za svako polugodište uvećanjem referentne kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, a sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

Tužene Baljkas Katarina i Baljkas Ana-Marija dužne su naknaditi Tužitelju troškove ovog parničnog postupka u roku od 15 dana, pod prijetnjom ovrhe. "

Za Tužitelja zz.:
Tea Gatternig, stečajni upravitelj

Prilozi: ✓ Dokumentacija navedena kao Dokaz.