

STEČAJNI UPRAVITELJ

IVAN GJURAŠIĆ

Petrinjska 28
HR-10000 ZAGREB

T: +385 1 6381 225
F: +385 1 6381 226
E: gjurasic@vip.hr

Zagreb, 12.05.2025.
Naš znak: STE/059

Posl. br.: St-225/2023

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU
Šetalište dr. I. Lebrovića 42
43000 BJELOVAR

Stečajni dužnik: Stečajna masa iza Bjelovar fruit d.o.o. u
stečaju, Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 32820994877

P R I J E D L O G za sazivanje skupštine vjerovnika

stečajnog upravitelja 1 prilog
jednostruko

U predmetu pod gornjim poslovnim brojem, stečajni upravitelj predlaže kako slijedi;

Pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru pod posl.br.: P-99/2023 vodi se parnični postupak radi utvrđenja da je Kupoprodajni ugovor od dana 26.10.2017.godine sklopljen između tužitelja (ovdje stečajni vjerovnik) i prednika tuženika (ovdje stečajnog dužnika) raskinut dana 16.01.2021. godine, a slijedom čega se traži uspostava prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja, odnosno utvrđenje prava vlasništva tužitelja na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 1835, k.o. VELIKI GRĐEVAC, a označenim kao zk.č.br. 292/7, BREGOVCI, ORANICA površine 962 m², zk.č.br. 306/2, OGRADA, PAŠNJAK površine 4650 m², zk.č.br. 307/2, OGRADA, ORANICA, površine 2393 m², zk.č.br. 307/3, OGRADA, ORANICA površine 1230 m², zk.č.br. 321/63, MATIJE GUPCA, SAJMIŠTE površine 12870 m², sveukupne površine 22105 m², pri Zemljišnoknjižnom odjelu Daruvar, Općinskog suda u Bjelovaru (dalje u tekstu: **Nekretnine**), a na kojim Nekretninama tužitelj ima upisano založno pravo zaprimljeno dana 06.11.2017. godine pod brojem Z-17393/2017.

Tužitelj u svojoj tužbi od dana 25.10.2023. godine navodi da se člankom 6. Kupoprodajnog ugovora tuženik obvezao u roku od jedne godine od dana zaključenja ugovora na Nekretnini izgraditi objekt - sušaru za voće s pratećim prostorom, sukladno svojoj ponudi od dana 07.04.2017.godine, a što će dokazati uporabnom dozvolom za objekt. Nadalje, dana 31.08.2018.godine tužitelj i tuženik sklopili su Dodatak Kupoprodajnom ugovoru, KLASA: 310-01/17-01/1, UR. BROJ:

2127/02-07-18-1 (dalje u tekstu: Dodatak I.), a kojim su utvrdili obvezu tuženika da u roku od jedne godine od zaključivanja Dodatka I. na Nekretnini izgradi objekt - sušaru za voće s pratećim prostorom, sukladno svojoj ponudi od 07.04.2017.godine, a što će dokazati uporabnom dozvolom za objekt. Istim Dodatkom I. tuženik je dozvolio da se na kupljenoj Nekretnini u zemljišnim knjigama uknjiži založno pravo u iznosu od 210.000,00 HRK, a radi osiguranja ispunjenja obveze preuzete člankom 6. Kupoprodajnog ugovora, te da se u slučaju nepoštivanja obveze tuženika, osnovni ugovor smatra raskinutim protekom zadnjeg dana roka, odnosno 31.01.2019. godine.

Budući da je bilo razvidno kako tuženik neće uspjeti izvršiti svoju obvezu propisanu člankom 6. Kupoprodajnog ugovora, tužitelj i tuženik su dana 16.01.2020. godine sklopili II Dodatak kupoprodajnom ugovoru, KLASA: 310-01/17-01/1, UR. BROJ: 2127/02-07-20-1 (dalje u tekstu: Dodatak II.), kojim su utvrdili novi rok za izgradnju objekta - sušare za voće s pratećim prostorom. Dodatkom II. tuženik se obvezao izgraditi predmetni objekt sukladno ponudi od dana 07.04.2017. godine u roku od jedne godine od dana zaključivanja Dodatka II., a protekom tog roka osnovni ugovor sa svim Dodacima smatra se raskinutim, ako tuženik ne izgradi objekt i preda uporabnu dozvolu za isti tužitelju.

Nadalje, tužitelj u tužbi navodi kako tuženik nije ispoštovao rok iz Dodatka II., niti je započeo bilo kakve radnje u smislu realizacije projekta prema ponudi od 07.04.2017. godine te je tužitelj dana 14.10.2021. godine dopisom KLASA: 310-01/17-01/1, UR. BROJ: 2127/02-07-21-1 upućenim pravnom predniku tuženika - tvrtki Bjelovar Fruit d.o.o. sa sjedištem u Bjelovaru, Antuna Mihanovića 7, zatražio raskid Kupoprodajnog ugovora i povrat Nekretnine, a sve u smislu odredbe čl. 7. st. 2. Kupoprodajnog ugovora. Tužitelj ističe da budući da nije dobio odgovor na navedeni dopis, ugovor se ima smatrati raskinutim s danom 16.01.2021. godine, sukladno čl. 361. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (NN broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, dalje: ZOO), a sve budući da tuženik nije ispunio svoju obvezu iz Kupoprodajnog ugovora, odnosno Dodatka II.

Slijedom toga, a sukladno čl. 368. ZOO-a, tužitelj tužbom zahtijeva da se Nekretnina vrati njemu u vlasništvo budući da tuženik nije ispunio svoju obvezu, odnosno nije izgradio objekt - sušaru za voće s pratećim prostorom.

Nakon pokretanja parničnog postupka, tuženik je dana 13.12.2023. godine podnio protutužbu kojom, opreza radi, osporava tužbeni zahtjev u cijelosti. Tuženik u protutužbi navodi kako nije sporno da su tuženik-protutuženik i tuženik-protutužitelj (njegov pravni prednik) sklopili Kupoprodajni ugovor, KLASA: 310-01/17-01/1, UR. BROJ: 2127/02-07-17-5, ovjeren kod javnog bilježnika Marija Čulo Poljak, pod posl.br. OV-6129/17. Također navodi kako ne bi trebalo biti sporno niti da je tuženik-protutužitelj sukladno članku 2. Kupoprodajnog ugovora isplatio tužitelju-protutuženiku sveukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 210.000,00 kn. Tuženik u protutužbi navodi kako nema saznanja da je ugovor raskinut, te opreza radi, ukoliko bi se utvrdilo da je kupoprodajni ugovor raskinut zakonito, sukladno čl. 368. st. 2. ZOO-a, podnosi protutužbeni zahtjev s

obzirom da ima pravo na povrat onoga što je dao. Slijedom toga, tuženik predlaže donijeti presudu kojom se odbija tužbeni zahtjev tužitelja i usvaja se protutužbeni zahtjev tuženika kojom se nalaže tužitelju isplatiti Stečajnoj masi iza Bjelovar Fruit d.o.o. u stečaju, Zagreb, Petrinjska 28, OIB: 32820994877, iznos od 27.871,79 EUR sa pripadajućim zakonskim kamatama od dana donošenja presude pa sve do isplate.

Tužitelj podneskom od dana 10.10.2024. godine navodi kako se protivi protutužbi i protutužbenom zahtjevu u cijelosti, kako u pogledu osnove tako i u pogledu visine te osporava sve navode na kojima tuženik temelji postavljene protutužbene zahtjeve.

Tužitelj ističe kako je tuženik neosporno imao saznanja da je predmetni Kupoprodajni ugovor raskinut, obzirom da je tuženik, odnosno pravni slijednik tuženika zaprimio dopis tužitelja od dana 14.10.2021. godine. Osim toga, ističe kako tuženik u odgovoru na tužbu čini nespornim sklapanje Kupoprodajnog ugovora od dana 26.10.2017. godine, kao i svih njegovih dodataka, slijedom čega tuženik priznaje svoje obveze iz istih, kao i činjenicu da svoje ugovorne obveze nije ispunio. Navodi da u konkretnom slučaju ispunjenje obveze tuženika u određenom roku predstavlja bitan sastojak ugovora, a s obzirom da tuženik nije ispunio svoju obvezu u tom roku, Kupoprodajni ugovor je raskinut.

Tužitelj ističe kako su odredbe ZOO-a o pravnim posljedicama raskida ugovora dispozitivne naravi, a to znači da ugovaratelji ugovorom mogu odrediti i drukčije pravne posljedice od onih koje su propisane ZOO-om.

Sklapanjem Dodatka I. od dana 31.01.2018. godine, tuženik je dozvolio da se na predmetnoj nekretnini uknjiži založno pravo u iznosu do 210.000,00 kn (koje još uvijek postoji upisano u zemljišnim knjigama), a radi ispunjenja obveza iz ugovora, što u konkretnom slučaju znači da su ugovorne strane ugovorile da tužitelj ima pravo zadržati iznos od 210.000,00 kn u slučaju neispunjenja obveza od strane tuženika, a koje dovodi do raskida ugovora.

Tek u slučaju da ugovorne strane nisu ugovorile pravne posljedice raskida Kupoprodajnog ugovora, na konkretnu situaciju bi se eventualno mogle primijeniti odredbe ZOO-a, a što tužitelj odlučno osporava. Opreza radi, tužitelj navodi da ukoliko bi Sud smatrao kako se na konkretni slučaj ipak imaju primijeniti pravne posljedice raskida ugovora sukladno ZOO-u, tužitelj ističe članak 471. stavak 2. ZOO-a koji propisuje: *(2) Sa svoje strane kupac je dužan vratiti prodavatelju stvar u stanju u kojem je bila kad mu je bila predana i dati mu naknadu za njezinu uporabu do raskida ugovora.* Dakle, u slučaju da Sud smatra da bi tužitelj bio dužan tuženiku vratiti iznos kupoprodajne cijene, nesporno je da bi u tom slučaju tuženik bio dužan tužitelju dati naknadu za uporabu predmetne nekretnine do dana raskida ugovora. Obzirom da je tužitelj predao nekretninu u posjed tuženiku s danom zaključenja ugovora, odnosno od dana 26.10.2017. godine, evidentno je da je od tada tuženik dužan tužitelju isplatiti iznos naknadu za uporabu nekretnine do dana raskida ugovora, odnosno do dana 21.01.2021. godine.

Tužitelj ističe kako mjesečni iznos naknade ne bi trebao biti manji od 750,00 EUR, a što pomnoženo s brojem mjeseci do raskida Kupoprodajnog ugovora iznosi 28.500,00 EUR. Kako bi se utvrdio točan iznos naknade za uporabu predmetne nekretnine tužitelj predlaže provođenje financijskog vještačenja.

Slijedom svog potraživanja prema tuženiku, tužitelj ističe prigovor radi prebijanja, ukoliko bi Sud utvrdio da bi protutužbeni zahtjev bio osnovan.

Nadalje, tuženik je kao vlasnik predmetne nekretnine na istoj imao upisano založno pravo u iznosu od 172.022,61 kn. Kako bi se predmetno založno pravo brisalo sa predmetne nekretnine koja bi raskidom ugovora trebala biti vraćena tužitelju, tužitelj je dana 23.01.2023. godine sklopio Ugovor o pristupanju duga sa založnim vjerovnikom te je založnom vjerovniku u ime tuženika isplatio iznos od 65.000,00 kn. Predmetnom isplatom tužitelj je stekao pravo regresa prema tuženiku jer je u ime tuženika platio njegovo dugovanje, a nakon čega se prisilno založno pravo u konačnici i brisalo iz zemljišne knjige. Slijedom toga, tužitelj ističe kako prema tuženiku ima otvoreno potraživanje i u iznosu do 65.000,00 kn.

Osim toga, nakon pokretanja parničnog postupka tužitelj je dana 02.12.2024. godine dobio suglasnost stečajnog vjerovnika, i to Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Bjelovar u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru pod posl. br. St-225/2023 za isplatu tražbine istog, čime je tužitelj preuzeo tražbinu stečajnog vjerovnika, a što je potvrdilo Županijsko državno odvjetništvo u Bjelovaru podneskom od dana 28.01.2025. godine.

Imajući u vidu nesporno nastalu imovinsku korist tužitelja uporabom nekretnine u razdoblju od 2017. do 2021. godine, te činjenicu da su izgledi za potpuni uspjeh tuženika u parnici neizvjesni, a u svrhu izbjegavanja nepotrebnih troškova parničnog postupka, stečajni upravitelj smatra da bi sklapanje sudske nagodbe bilo u najboljem interesu stečajne mase i vjerovnika.

Sudskom nagodbom pravni slijednik iza BJELOVAR FRUIT d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Bjelovaru, Antuna Mihanovića 7, OIB: 38888150105 neopozivo i bezuvjetno ovlastit će tužitelja za ishodjenje u zemljišnoj knjizi nadležnog suda i u drugim javnim knjigama i/ili zbirkama u kojima se upisuje i/ili evidentira pravo vlasništva, kakvo drugo stvarno pravo i/ili posjednovno stanje na nekretninama, uknjižbu prava vlasništva na predmetnim Nekretninama, odnosno činjenicu posjedovanja Nekretnina od strane tužitelja, i to na ime i u korist tuženika. U slučaju da tužitelj iz bilo kojeg razloga ne uspije ishoditi upis svog prava vlasništva Nekretnina na temelju nagodbe, tuženik će izdati odgovarajuću tabularnu i/ili drugu ispravu na temelju koje će tužitelj moći ishoditi upis svog prava vlasništva Nekretnina.

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj, u skladu sa odredbom čl. 104. st. 1. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17), a u vezi sa odredbom čl. 230. st. 2. t. 4. Stečajnog zakona, predlaže Naslovnom sudu donijeti rješenje kojim se saziva skupština vjerovnika.

Predloženi dnevni red skupštine vjerovnika:

- I. Donošenje odluke o zahtjevu za mirno rješavanje spora i davanje suglasnosti za zaključenje sudske nagodbe u predmetu koji se vodi pred TS Bjelovar, posl. br. P-99/2023.
- II. Razno.

STEČAJNI UPRAVITELJ

Ivan Gjurašić, dipl.iur.