

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Na broj: St-1264/2021

STEČAJNI DUŽNIK: INDUSTROGRADNJA PROJEKTI d.o.o., za usluge u stečaju,
Poljanička 5, Zagreb, OIB:99690438003 (kao pravni sljednik INDUSTROGRADNJA
NEKRETNINE d.o.o., Zagreb, OIB:55713556812) zastupan po stečajnoj upraviteljici
Davorki Huljev

OSOBA SA PRAVNIM INTERESOM: GORAN KRIZMANIĆ,
Kralja Zvonimira 7, Karlovac, OIB: 79279594173,
zastupan po odvjetnici Ivi Mesić, odvjetnici iz Zagreba

PODNEŠAK I PRIJEDLOG

Obraćam vam se u ime svoje stranke Goran Krizmanić, iz Karlovca, Kralja Zvonimira 7, vezano za kupoprodaju nekretnine i to:

i to:

428/1000 dijela Stambene zgrade sa 595m², dvorište sa 1236m², sveukupne površine 1831m², koja se nalazi na kč.br. 1974, k.o. 313181, Karlovac II, upisano u zk.ul. 775, na adresi Ulica kralja Zvonimira 7, Karlovac, s kojim je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to: Suvlasnički dio : 428/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)

Stan broj 20-trosobni stambeni prostor u 2.katu zgrade sadržaja: ulaz, izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagavaonica, kupaonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, neto površine 76,42m², neodvojivo povezan s vlasništvom spremišta broj 27, u prizemlju, neto površine 2,48m², a korisne vrijednosti 1,24m², što ukupno čini neto ukupnu površinu 77,66m², što čini 428/10000 dijela u odnosu na cijelo (u daljnjem tekstu Nekretnina), a koja je u vlasništvu stečajnog dužnika.

Naime, kao što je već utvrđeno u postupku, moja stranka je sa pravnim prednikom stečajnog dužnika zaključio Ugovor o kupoprodaji nekretnine dana 17.04.2009, te Aneks predmetnog Ugovora o kupoprodaji 20.05.2009. i II Aneks istog Ugovora od 04.06.2009.g.

Dio kupoprodajne cijene u iznosu od 72.000,00 HRK (slovima: sedamdesetdvijetisuće kuna), što prema fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kuna za 1 euro i zakonskim pravilima zaokruživanja iznosi 9.556,04 EUR (slovima: devettisućapetstopešestestura i četiricenta), moja stranka je već isplatila dok preostali dio kupoprodajne cijene u iznosu od 642,025.82 kn (slovima: šestočetrdesetdvijetisućedvadesetpet kuna i 82/100), što prema fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kuna za 1 euro i zakonskim pravilima zaokruživanja iznosi 85.211,47 EUR (slovima: osamdesetpettisućadvjestojedanaestura i četrdesetsedam centi) je trebao biti isplaćen nakon brisanje zabilježbe tužbe pod brojem Z-2915/09.

Ovim putem želimo naglasiti kako u vrijeme zaključenja Ugovora o kupoprodaji prodavatelj nije bio u stečaju te je isti bio u obvezi brisati zabilježbu tužbe u što skorijem roku od potpisa Ugovora

o kupoprodaji i Aneksa istog, a kako bi moja stranka bila u mogućnosti postati punopravni vlasnik predmetne Nekretnine, a što joj je zasigurno bilo u interesu.

Međutim, tek 21. lipnja 2022., je moja stranka primila obavijest kako je brisanje predmetne zabilježbe izvršeno te je pozvala moju stranku da izvrši plaćanje ostatka kupoprodajne cijene, međutim prodavatelj je tada već bio u stečaju te je u zemljišnoknjižnom ulošku bila upisana i zabilježba predstečaja i stečaja.

Budući da je od potpisa Ugovora o kupoprodaji do obavijesti stečajne upraviteljice prošlo skoro 13 godina te da se radi o iznosu od 85, 211,47 EUR, smatra se da je normalno za očekivati kako velika većina građana ne raspolaže takvim iznosom u gotovini te kako građani RH, sa prosječnim financijskim statusom kupnju nekretnine vrše putem stambenog kredita, moja stranka je odmah pokrenula postupak dobivanja stambenog kredita, putem poslovne banke, s obzirom da ima stalan posao sa urednom plaćom te je kreditno sposoban.

S gore navedenim ciljem moja stranka je obišla skoro sve poslovne banke, radi dobivanja stambenog kredita, međutim niti jedna poslovna banka nije htjela pristupiti ugovaranju, neovisno o više nego zadovoljavajućoj kreditnoj sposobnosti Gorana Krizmanića, s obzirom na činjenicu da je nad prodavateljem otvoren stečajni postupak te da postoje zabilježbe u zemljišnim knjigama na predmetnoj nekretnini, a na koju banka prilikom odobravanja stambenog kredita upisuje redovito založno pravo.

Tek nakon mnogobrojnih obilazaka banaka, Kent banka d.d. je bila spremna na malo veću „fleksibilnost“ te je pristala na kreditiranje moje stranke pod određenim uvjetima, koje je navela u svojem pismu namjere, a po kojem uvjetima je onda sastavljen i zadnji Aneks ugovora o kupoprodaji.

DOKAZ: pismo namjere Kent banka d.d.

Prema tome, smatramo kako stav Suda da je moja stranka imala više nego dovoljno vremena isplatiti kupoprodajnu cijenu te zaključenje predmetnog Aneksa nije u interesu vjerovnika je neopravdan i usmjeren na „krivnju“ moje stranke, a što se ne može uzeti kao točan i pravilan navod.

Naime, iz svega navedenog, razvidno je da je prodavatelju trebalo više od 13 godina da izvrši brisanje zabilježbe spora tužbe, a nakon što je to učinjeno, osim niza statusnih promjena prodavatelja, u trenutku kada se mogao do kraja konzumirati Ugovor o kupoprodaji, prodavatelj je bio u stečaju, a što je za kupca jako nepovoljna situacija.

Unatoč svemu tome, kupac odnosno moja stranka je u takvoj situaciju, u kojoj se našla bez svoje krivnje, pokazala želju, volju i namjeru da dokraja izvrši ugovor, međutim nije naišla na imalo fleksibilnosti u stečajnom postupku, iako to ne samo da bi bilo protivno interesima vjerovnika već u cijelosti u njihovom interesu jer bi se brže unovčila stečajna masa, odnosno povećao iznos za naplatu potraživanja vjerovnika.

Rješenje suda broj St-1264/2021 od 17.veljače 2023., kojim su ukinute odluke skupštine vjerovnika od 10.veljače 2023., a vezano za potpis Aneksa ugovora o kupoprodaji, opet su onemogućili moju stranku u ispunjenju Ugovora, jer kako je već navedeno, moja stranka je prilikom zaključenja Ugovora o kupoprodaji kupoprodajnu cijenu imala namjeru isplatiti putem stambenog kredita, a sada joj je to onemogućeno radi pokretanjem stečaja nad prodavateljem, što nije krivnja moje stranke.

U međuvremenu, nakon što je ukinuto spomenuto Rješenje, Kent banka d.d. je promijenila svoje uvjete tako da više niti ta banka nije bila spremna ponuditi stambeni kredit mojoj stranci zbog specifičnog položaja prodavatelja.

Nakon toga, Goran Krizmanić se opet obraća raznim bankama za rješenjem te mu se čak i povećala plaća u međuvremenu radi čega mu je kreditna sposobnost bila još i veća, tako da kreditni rejting je zadovoljavao po svim segmentima u svim bankama, ali je opet „kamen spoticanja“ bila okolnost što je prodavatelj u stečaju.

Nakon svega moja stranka je odlučila podići dva nenamjenska kredita , te jedan njegova supruga kako bi mogli isplatiti ostatak kupoprodajne cijene. Jedan kredit je već realiziran, dok su dva još u realizaciji te bi isplata bila najkasnije do 15.07.2024.

Ovim putem predlažem da Sud osnuje sudski depozit za uplatu ostatka kupoprodajne cijene, s time da će se uplata od 30.000,00 Eur izvršiti najkasnije u roku od osam dana od obavijesti o osnivanju sudskog depozita te broja račun , a ostatak najkasnije do 15.07.2024.

Isto tako, predlažemo da Sud donese Rješenje , kojim će se po uplati ostatka kupoprodajne cijene u cijelosti izdati brisovno očitovanje odnosno izvršiti brisanje zabilježbe stečaja na nekretnini 428/1000 dijela Stambene zgrade sa 595m2, dvorište sa 1236m2, sveukupne površine 1831m2, koja se nalazi na kč.br. 1974, k.o. 313181, Karlovac II, upisano u zk.ul. 775, na adresi Ulica kralja Zvonimira 7, Karlovac, s kojim je neodvojivo povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to: Suvlasnički dio : 428/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)

Stan broj 20-trosobni stambeni prostor u 2.katu zgrade sadržaja: ulaz , izba, WC, kuhinja, dnevni boravak + blagavaonica, kupaonica, dvije sobe, degažman, balkon i dvije loggie, neto površine 76,42m2, neodvojivo povezan s vlasništvom spremišta broj 27, u prizemlju, neto površine 2,48m2, a korisne vrijednosti 1,24m2, što ukupno čini neto ukupnu površinu 77,66m2, što čini 428/10000 dijela u odnosu na cijelo pod brojem Z-13058/2021 upisanom na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, stalna služba u Karlovcu, posl.broj. St 1264/2021 od 13.10.2021.god.

Moli se Sud da uvaži sve navedene okolnosti, koje jasno upućuju kako moja stranka ne želi izbjeći niti prolongirati ispunjenje svoje obveze, već mu je u iznimnom interesu da napokon postane punopravni vlasnik vlasnik nekretnine, u kojoj živi sa svojom obitelji već 15 godina te koja nekretnina predstavlja njegov dom te time i riješi stambenu egzistenciju sebe i svoje obitelji.

Isto tako, posebno se ističe kako navedeni prijedlog je također u cijelosti u interesu vjerovnika i same svrhe stečajnog postupka, budući da će se na brzi, sporazumni i miran način unovčiti imovina stečajnog dužnika od kojeg iznosa će i vjerovnici moći u cijelosti ili djelomično namiriti svoja potraživanja.

Goran Krizmanić:
po opunomoćeniku:

