

2)

**ODVJETNIK FILIP GRGURIĆ**  
**Rijeka, Ante Starčevića 5**  
**OIB: 29039777002**  
**T: +385 91 590 3236, +385 51 320 747**  
**e-mail: odvjetnik@odvjetnik-grguric.hr**

*U Rijeci, 26. travnja 2023. godine*

**MEGALOS d.o.o. u stečaju**  
**OIB: 06409862932,**  
**Krešimirova 10, Rijeka**

zastupano po:  
**stečajnoj upraviteljici Nadi Barišić,**  
**Mirka Jengića 33, Rijeka**

**Sukladno dogovoru sa stečajnom upraviteljicom dajem:**

**PISANO PRAVNO MIŠLJENJE**

1. Stečajna upraviteljica MEGALOS d.o.o. u stečaju obratila mi se iz razloga da kao punomoćnik pokrenem parnični postupak u kojemu bih zastupao stečajnog dužnika u postupku radi naknade štete za korištenje stana koji je upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Rijeka u k.o. Rijeka u zk.ul. 5626 vodi kao k.č.br. 644/1A Zgrada mješovite uporabe u ul. Agatićeva br. 8 površine 845 m<sup>2</sup> odnosno zgrada mješovite uporabe br.8 površine 829 m<sup>2</sup> i dvorište površine 16 m<sup>2</sup> i to: 3. suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Na četvrtom katu stan broj 1, sastavljen od ulaza, wc-a, kuhinje s blagovaonom, dnevnog boravka, predsoblja, 2 sobe i kupaonice, ukupne podne površine 60,11m<sup>2</sup>, kojemu pripadaju kao sporedni dijelovi u suterenu: garažno mjesto broj 3, spremište broj 15 podne površine 2,72m<sup>2</sup> i spremište broj 16 podne površine 2,72m<sup>2</sup>, (na nacrtu oslikani narančastom bojom), **od mjeseca ožujka 2021. pa nadalje, protiv Marina Brajkovića iz Rijeke, Braće Fućak 13, u iznosu od 750,00€ mjesečno uvećano za mjesečne režijske troškove navedene nekretnine.**

2. Pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodio se parnični postupak pod poslovnim brojem P-124/2021 u pravnoj stvari u kojoj je sudjelovao stečajni dužnik kao tužitelj protiv Marina Brajkovića kao tuženika radi predaje u posjed nekretnine opisane u prethodnoj točki i isplate na temelju podnajma koji je s 3. osobom ugovorio tuženik. Dana 3. lipnja 2022. Trgovački sud u Rijeci donio je Presudu i Rješenje, poslovni broj P-124/2021 od 3. lipnja 2022. godine a kojom presudom je u točki I. naloženo tuženiku da preda u posjed tužitelju, slobodan od osoba i stvari, navedenu nekretninu u roku od 15 dana, te mu je naloženo da isplati tužitelju iznos od 4.500,00 kn na ime (pod)najamnine. Na navedene Presudu i Rješenje tuženik je podnio žalbu, a Visoki trgovački sud Republike Hrvatske drugostupanjskom je presudom od 25. siječnja 2023. godine, posl.br. PŽ-3752/2022, odbio tuženikovu žalbu kao neosnovanu i potvrdio presudu Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. P-124/20222 u točkama I. i II. izreke.



3. S obzirom da je skupština vjerovnika dužnika donijela odluku kojom je stečajnoj upraviteljici dano odobrenje na pokretanje postupka radi isplate radi korištenja ranije opisanog stana od ožujka 2021. pa nadalje u iznosu od 750,00€ mjesečno uvećano za mjesečne režijske troškove nekretnine, a Ugovorom o najmu stana od 30. lipnja 2017. bila je ugovorena najamnina u visini od 300,00€ mjesečno (do 30. lipnja 2027. godine, međutim Ugovor je otkazan od strane stečajne upraviteljice a koji otkaz Ugovora o najmu je uručen M. Brajkoviću kao najmoprimcu 25. rujna 2020.g. uz otkazni rok od 3 mjeseca, tako da je isti u posjedu neosnovano od 1.1.2021. godine), upozoravam stečajnu upraviteljicu kao zakonskog zastupnika dužnika kako nemamo nikakav dokaz da je visina najmnine po bilo kojem osnovu porasla za više od 100%. Činjenica kako je sveopća situacija vezana uz cijene nekretnina i najmnina u Hrvatskoj (pa i u svijetu) takva da su cijene porasle nipošto nije dokaz na sudu. Iz tog razloga bilo bi potrebno prethodno angažirati vještaka financijsko-ekonomske struke koji bi dao mišljenje o trenutnoj vrijednosti najmnine za konkretnu nekretnin, a koje mišljenje nije obvezujuće, te bi i u samom postupku bilo potrebno angažirati sudskog vještaka čija bi se mišljenja vrlo vjerojatno razlikovala- a što bi sve nemalo financijski opteretilo dužnika s obzirom da u parničnom postupku teret dokaza (dakle i plaćanje vještačenja i mišljenja) leži na tužitelju.

Zbog navedenog, vjerojatnost da bi stečajni dužnik uspio u cijelosti u sporu s proizvoljno navedenom visinom najmnine u iznosu od 750,00€ mjesečno je izuzetno mala i ovisi gotovo isključivo o budućem financijskom vještačenju u samom sporu.

Sukladno navedenom, a uzimajući u obzir odredbe Zakona o parničnom postupku u kojima se troškovi postupka određuju sukladno uspjehu u sporu, smatram kako ne bi bilo racionalno potraživati isplate iznosa najmnini veće nego li su bile određene u Ugovoru o najmu (pogotovo uzevši u obzir da tužitelj tada ne bi kao dokaz morao predlagati financijsko vještačenje te ne bi morao dodatno predujmljivati troškove vještačenja niti prije podnošenja tužbe niti u samom postupku). Nadalje, u sljedećoj točki Mišljenja (točka 4.) opisano je i trenutno financijsko stanje Marina Brajkovića kao potencijalnog tuženika radi čega dodatno smatram da nije potrebno opterećivati stečajnu masu stečajnog dužnika navedenim troškovima iz razloga jer je upitno hoće li ih stečajni dužnik (čak i u slučaju 100% uspjeha u sporu) uopće uspjeti naplatiti od tuženika.

**Zbog svega navedenog mišljenja sam kako, praktički proizvoljno, određena visina mjesečne najmnine koja je temelj za određivanje vrijednosti predmeta spora ne bi trebala biti viša od 300,00 € mjesečno kako je ranije određeno Ugovorom o najmu od 30. lipnja 2017.g.**

4. Također smatram bitnim za napomenuti i to da je punomoćnik dužnika u postupku iz točke 2. Mišljenja, odvjetnik Zinko Grgurić, podnio FINI Zahtjev za izravnu naplatu temeljem ovršne isprave (pravomoćne i ovršne presude P-124/2021), pa potom i Zahtjev za izdavanje podataka, preslika i potvrda iz očevidnika redosljeda osnova za plaćanje, te je zaprimio Potvrdu Financijske agencije o redosljedu osnove za plaćanje evidentirane u Očevidniku i iznosu nepodmirenih obveza s kamatom evidentiranih prije te osnove za plaćanje (sve vezano za Zahtjev za izravnu naplatu broj P-124/21-27 IZ.NA.) **u kojoj je navedeno kako je dužnik na 3. mjestu redosljeda osnova za plaćanje, i da iznos obveza evidentiranih u Očevidniku redosljeda osnova za plaćanje prije navedene osnove iznosi 26.859,67 €.**

Navedeno je dužniku izuzetno bitno za eventualni budući postupak koji bi pokrenuo protiv Marina Brajkovića iz razloga što je, kada bi pravomoćno i dobio u parnici pravo na isplatu, upitno bi li se ikada naplatio s obzirom na visinu ranijih osnova za plaćanje te da bi u redosljedu osnova za plaćanje bio tek na 4. (a vjerojatno i daljnjem mjestu).

*Prilog: - POTVRDA FINE o redosljedu osnove za plaćanje evidentirane u Očevidniku i iznosu nepodmirenih obveza s kamatom evidentiranih prije te osnove za plaćanje od 25.04.2023.*

5. S obzirom na sve navedeno predlažem stečajnoj upraviteljici dužnika da sudu predloži sazivanje skupštine vjerovnika te da skupština vjerovnika donese odluku kojom bi mi se kao

punomoćniku dužnika dalo dopuštenje da se pokušam nagoditi s Marinom Brajkovićem prije samog pokretanje tužbe radi isplate, a podredno (ukoliko se s istim ne bi uspjela sklopiti nagodba) da mi se kao punomoćniku dužnika da odobrenje da tužbom pokrenem parnicu radi isplate radi neovlaštenog korištenja tuđe stvari za korištenje ranije opisane nekretnine u iznosu od 300,00 € mjesečno uvećano za mjesečne režijske troškove navedene nekretnine.

Ako stečajna upraviteljica, usprkos predmetnom Mišljenju, smatra da tužbu treba podnijeti sukladno odluci skupštine kako je navedeno u točki 1., molim da mi to pisano potvrdi.

**Odvjetnik  
Filip Grgurić**

**Filip  
Grgurić**

Digitally signed  
by Filip Grgurić  
Date:  
2023.04.26  
15:10:22 +02'00'