

Trgovački sud u Osijeku

Stečajna stvar.

Na broj: **St-1206/2018**

Dužnik: **KAPITEL IN d.o.o. u stečaju** iz Osijeka, Slavka Kolara 28, OIB: 15371251662

Prijedlog stečajne upraviteljice za sazivanjem skupštine vjerovnika

I/ Stečajni dužnik sudjeluje u parničnom postupku pred naslovnim sudom broj P-111/2021 u svojstvu tuženika protiv tužitelja Leutar d.o.o. u stečaju i umješača na strani tužitelja Đure Krajnovića. Predmet spora je zahtjev za prijenosom prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave za nekretninu upisanu u podulošku br 1, br. uložka 19345, kčbr. 371/4. Presudom Trgovačkog suda u Osijeku broj P-111/2021 od 29. srpnja 2021. g. odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja za prijenosom prava vlasništva i izdavanjem tabularne izjave, te je utvrđeno da je tužba povučena za iznos od 94.227,11 kn te je utvrđeno da svaka stranka podmiruje svoj trošak. Na navedenu presudu tužitelj i umješač uložili su žalbe koje su usvojene te je Visoki trgovački sud dana 29. studenog 2021. g. donio presudu broj Pž-4942/2021-2 kojom se preinačuje prvostupanjska odluka te se usvaja tužbeni zahtjev radi prijenosa prava vlasništva i izdavanja tabularne izjave tužitelja, te se tuženik obvezuje naknaditi tužitelju trošak žalbe u iznosu od 7.812,50 kn te umješaču na strani tužitelja trošak žalbe u iznosu od 7.812,50 kn.

Donošenjem drugostupanjske odluke navedeni postupak je pravomoćno okončan.

Protiv drugostupanjske odluke bilo bi moguće podnošenje prijedloga za dopuštenost revizije iz čl. 382. i 385. Zakona o parničnom postupku.

Drugostupanjska odluka VTSRH broj Pž-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g. dijametralno je suprotna odluci VTSRH broj Pž-6611/2019-2 od 7. rujna 2020. g.

Naime u posljednoj preinačujućoj odluci VTSRH broj Pž-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g. u toč. 16. na str. 5 zauzima se stav da je iz isprava priloženih spisu jasno da je tužitelj dokazao identitet nekretnine za koju traži prijenos prava vlasništva. Nadalje se u toč. 18. na str. 5 iznosi da je sukladno navedenom tužitelj temeljem čl. 115. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tužitelj stekao pravnu osnovu za prijelaz prava vlasništva na predmetnom stanu te je prvostupanjsku odluku valjalo preinačiti i usvojiti tužbeni zahtjev.

Suprotno tome u rješenju VTSRH broj Pž-6611/2019 od 7. rujna 2020. g. se navodi:

" Iz članka 10. predmetnog Predugovora proizlazi da su stranke ugovorile da će najkasnije prilikom primopredaje izgrađenog stana sklopiti konačni kupoprodajni ugovor kojim će ugovoriti konačnu površinu stana, konačnu obračunsku cijenu, rokove jamčene kvalitete, clausulu intabulandi i sl. Nesporno je da stranke nisu sklopile glavni ugovor – ugovor o kupoprodaji stana S1 i da nije

učinjena službena primopredaja stana, iako je nesporno da su radovi završeni 25. i 26. svibnja 2010. i da je nesporno umješač u posjedu predmetne nekretnine.

Stoga je prvostupanjski sud trebao raspraviti činjenice vezane uz identitet nekretnine, njezinu cijenu i visinu isplaćene cijene, što nije učinjeno pa su navedene odlučne činjenice ostale neutvrđene.

U ponovnom postupku prvostupanjski sud će utvrditi identitet i cijenu predmetne nekretnine, odnosno utvrditi je li parkirno mjesto P3 od 11,04 m² kao sporedni dio predmetnog stana bilo predviđeno Predugovorom o prodaji stana od 20. lipnja 2009. i je li cijena stana obuhvaćala i cijenu parkirnog mjesta. Nakon što utvrdi identitet predmetne nekretnine i njezinu cijenu, valja utvrditi eventualna međusobna potraživanja stranaka: utvrditi koje je točno radove na predmetnom stanu o svom trošku trebao izvesti tužitelj, a koje tuženik; koja je vrijednost izvedenih radova obiju stranaka i usporediti tužiteljeva potraživanja iz računa broj 58/2010 (str. 172. – 173. spisa) i tuženikova potraživanja iz Specifikacije protutužbenog zahtjeva (str. 233. spisa). "

U presudi prvostupanjskog suda broj P-111/2021 od 29. srpnja 2021. g. utvrđeno je u vezi identiteta nekretnine slijedeće:

" 43. Osim navedenog, ne postoji niti identitet predmetne nekretnine. Naime, u predugovoru o kupoprodaji stana koji je tužitelj zaključio s tuženikom od 29. lipnja 2009. u čl. 2. je navedeno da se tuženik obvezuje izgraditi i prodati tužitelju stan br. S1 u prizemlju koji se sastoji od predprostora sa 4,84 m², kupaonice sa 3,60 m², izbe 1,0 m², kuhinje sa 3,48 m², dnevnog boravka + blagovaonica 18,47 m², spavaće sobe 9,28 m², spavaće sobe 7,54 m², vrta 30,85 m²*02 = 6,20 m² ukupne projektirane površine s vrtom cca 54,41 m² (list spisa 8-10), dok tužitelj tužbenim zahtjevom traži prijenos prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul. 19345 k.o. Osijek kč.br. 371/4 etažno vlasništvo E1 suvlasnički dio 2853/10000, stan S1 koji se nalazi u prizemlju, a sastoji se od ulaza, kupaonice, kuhinje + blagovaonice, izbe, dnevnog boravka i spavaće sobe ukupne korisne površine 48,91 m² te sporednog dijela koji se sastoji od kućnog vrta površine 31 m² i parkirališnog mjesta P3 površine 11,04 m². (list spisa 516).

44. Dakle, površina predmetnog stana koja se navodi u predugovoru u kupoprodaji stana s vrtom iznosi 54,41 m², a površina stana za koji tužitelj traži prijenos prava vlasništva iznosi sa vrtom iznosi sa vratom i parkirališnim mjestom ukupno 90,95 m² (48,91 m² ukupna korisna površina stana + sporedni dio: kućni vrt površine 31 m² i parkirališno mjesto 11,04 m²).

45. Osim toga, člankom 2. predugovora o kupoprodaji stana tužitelj i tuženik nisu ugovorili prodaju parkirališnog mjesta, a to je u svom iskazu potvrdio i zakonski zastupnik tuženika Marko Brekalo saslušan kao stranka u postupku.

46. Iz svega navedenog slijedi da tužitelj nije dokazao niti identitet nekretnine za koju traži prijenos prava vlasništva, a niti je dokazao da je tuženiku u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu."

Iz navedenog je razvidno kako je prvostupanjski sud osnovano utvrdio nepostojanje identiteta nekretnina opisane u tužbenom zahtjev te one one iz predugovora kao i stanja u zemljišnim knjigama, dok je neosnovan i nejasan zaključak drugostupanjskog suda o tome da bi tužitelj dokazao identitet nekretnine budući isti tijekom postupka nije dostavio niti jedan dokaz u prilog tome.

Dužnik/tuženik je tijekom postupka dostavio sudu preudugovore i kupoprodajne ugovore za sve ostale stanove koji su izgrađeni i prodani na istoj adresi od strane dužnika koje su prvostupanjskom

sudu trebale ukazati na činjenicu da su ugovorne strane u predugovor i kupoprodajni ugovor uglavile one dijelove nekretnine koje su zaista i prodavale, te da se u slučaju predugovora tužitelja Leutar d.o.o. u stečaju ne radi o istoj nekretnini iz predugovora i onoj koja se traži tužbom kao i onoj koja je upisana u zemljišne knjige.

Dužnik/tuženik je tijekom prvostupanjskog postupka također isticao da tužitelj nije platio punu kupoprodajnu cijenu utuženog stana, što je prvostupanjski sud u svom obrazloženju prihvatio, dok drugostupanjski sud u svom obrazloženju u toč. 15. iznosi stav da je cijena u cijelosti plaćena.

Osim navedenog tijekom postupka bilo je sporno da li je parkirno mjesto bilo ugovoreno predugovorom ili nije. Dužnik je tome u prilog također dostavio dokaze u spis te se pozvao na iskaz bivšeg zz dužnika da isto parkirališno mjesto nije bilo ugovoreno predugovorom.

Za ovaj parnični postupak je također bitna činjenica da tužitelj temeljem predugovora nije mogao postaviti tužbeni zahtjev radi prijenosa prava vlasništva i izdavanje tabularne izjave već samo na sklapanje glavnog ugovora što tužitelj nije učinio a na što niti prvostupanjski niti drugostupanjski sudovi nisu osvrnuli.

Također je bitna činjenica da tužitelj svoje neimovinsko potraživanje nije prijavio u stečajnom postupku nad dužnikom na što se prvostupanjski ni drugostupanjski sudovi nisu osvrnuli.

II/ Na navedenu presudu nije moguće uložiti redovni pravni lijek već eventualno prijedlog za dopuštenje revizije iz čl. 385. Zakona o parničnom postupku.

Sudska pristojba za podnošenje prijedloga za dopuštenost revizije iznosi 6.678,85 kn sukladno postavljenoj vrijednosti predmeta spora od 298.942,91 kn.

Stanje računa stečajnog dužnika na dan 30. prosinca 2021. g. iznosi 13.996,80 kn.

Prihodi stečajnog dužnika tijekom stečajnog postupka bili su sljedeći:

Rbr	Opis	2019	2021	Iznos
1	Dejan Mesarek – uplata po izvansudskoj nagodbi	25.000,00 kn		25.000,00 kn
2	Fina - povrat predujma		700,00 kn	700,00 kn
UKUPNO		25.000,00 kn	700,00 kn	25.700,00 kn

Rashodi stečajnog dužnika tijekom stečajnog postupka bili su sljedeći:

Rbr	Opis	2019	2020	2021	Iznos
1	Naknada banke	181,55 kn	382,00 kn	245,80 kn	809,35 kn
2	Graver – izrada pečata	150,00 kn			150,00 kn
3	HP – poštarina	29,20 kn	13,50 kn		42,70 kn
4	Biljezi	60,00 kn	40,00 kn		100,00 kn
5	Javnobilježnička nagrada radi ovjere potpisa	47,50 kn			47,50 kn
6	Knjigovodstvene usluge	1.250,00 kn	6.250,00 kn		7.500,00 kn
7	Sudska pristojba na tužbu	550,00 kn			550,00 kn
8	Naknada HZMO za izdavanje potvrde o ovršeniku		20,00 kn		20,00 kn
9	Fina - predujam za provođenje EJD		1.400,00 kn		1.400,00 kn

10	Članarina HGK		816,64 kn	607,21 kn	1.423,85 kn
	UKUPNO	2.268,25 kn	8.922,14 kn	853,01 kn	12.043,40 kn

Izaci pod rbr. 2 do 5 plaćeni su gotovinski te nisu evidentirani u prometu po žiroračunu dužnika.

Nepodmireni troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase u ovom trenutku su slijedeće:

Rbr	Opis	Iznos
1	Knjigovodstvene usluge za 2021. g.	7.500,00 kn
2	Gotovinski izdaci stečajne upraviteljice	340,20 kn
3	Nagrada stečajnoj upraviteljici prema trenutno unovčenoj stečajnoj masi (25.000,00 kn)	4.300,00 kn
4	Parnični trošak P-111/2021 TSOS	15.625,00 kn
5	Članarina HGK	42,00 kn
6	Parnični trošak P-247/2019 TSOS	2.500,00 kn
	UKUPNO	30.307,20 kn

Stečajni dužnik nema prihoda u stečajnom postupku, a od imovine ima još potraživanje prema dužnicima Daliboru i Dubravki Milašinović u iznosu od 224.767,57 kn na ime glavnice, ovršnog troška u iznosu od 3.125,00 kn, sudske pristojbe u iznosu od 2.150,00 kn, i plaćenog predujma Finacijskoj agenciji u iznosu od 1.400,00 kn. Dug na dan 30. prosinca 2021. g. s kamatama iznosi 427.864,83 kn.

U ovršnom postupku protiv navedenih dužnika pred Općinskim sudom u Osijeku broj Ovr-3468/2015 trenutno je u tijeku ponovljeni postupak povodom drugog ukidbenog rješenja u kojemu nisu poduzete radnje. Stečajni dužnik je dana 29. prosinca 2021. g. predao Općinskom sudu u Osijeku požurnicu radi dostave drugostupanjskog ukidbenog rješenja i donošenja novog rješenja o dosudi kupcu Luki Ravliću, no do dana predaje ovog prijedloga nisu poduzete sudske radnje.

U navedenom ovršnom postupku postignuta je kupovna u iznosu od 376.000,00 kn.

Prije stečajnog dužnika kao ovrhovoditelja iz kupovnine će se namirivati različni vjerovnici Ministarstvo financija za pretpostavljeni iznos od 48.661,90 kn i Raiffeisenbank Austria d.d. za pretpostavljeni iznos od 27.562,02 kn. Po namirenju navedenih različitih vjerovnika preostat će iznos od 299.773,08 kn za namirenje stečajnog dužnika, no time neće u cijelosti biti podmireno njegovo potraživanje prema ovršenicima.

S obzirom da u navedeni ovršni postupak nije pravomoćno okončan to je i dalje neizvjesno da li će se stečajni dužnik kao ovrhovoditelj u istome namiriti.

III/ Napominje se da stečajni dužnika ima aktivan i sudski postupak pred naslovnim sudom broj P-247/2019 protiv Đure Krajnovića radi iseljenja i plaćanja najamnine za gore navedenu nekretninu. Isti parnični postupak se od 20. prosinca 2019. g. nalazi u prekidu do pravomoćnog okončanja postupka istog suda P-111/2021 (ranije P-999/2011). U navedenom postupku naznačena vrijednost predmeta spora iznosi 20.000,00 kn. Tuženik je u istom predmetu poduzeo dvije parnične radnje i to davanje odgovora na tužbu i pristup ročištu 17. prosinca 2019. g. za što bi mu pripadao trošak prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika u iznosu od ukupno 2.500,00 kn.

IV/ Stečajna upraviteljica predlaže naslovnom sudu zakazati skupštinu vjerovnika radi raspravljanja o daljnjem postupanju u parničnom postupku pred istim sudom broj P-111/2021 u vidu podnošenja

izvanrednih pravnih lijekova, a sve iz razloga što stečajni dužnik u ovom trenutku nema dostatnih sredstava za podmirenje troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase, te bi poduzimanje daljnjih radnji stvorilo stečajnom dužniku dodatne troškove za koje nije moguće sa sigurnošću predvidjeti da će se moći uredno namiriti, te će eventualno biti potrebno pozvati vjerovnika na plaćanje predujma troškova stečajnog postupka.

Prema podacima iz tablica u toč. II. ovog podneska razvidno je da dužnik trenutno ima manjak novčanih sredstava u iznosu od -16.310,40 kn. Stoga bi za daljnje poduzimanje radnji u parničnom postupku P-111/2021 bilo potrebno pozvati vjerovnika na uplatu predujma troškova stečajnog postupka u iznosu od 17.000,00 kn.

V/ Za skupštinu vjerovnika se predlaže slijedeći dnevni red:

1. rasprava i donošenje odluke o podnošenju zahtjeva za dopuštenost revizije u parničnom postupku Trgovačkog suda u Osijeku P-111/2021 protiv presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj Pž-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g.
2. rasprava i donošenje odluke o predujmljivanju daljnjih troškova stečajnog postupka
3. razno.

Prilog:

- presuda VTSRH broj Pž-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g.
- presuda Trgovačkog suda u Osijeku P-111/2021 od 29. srpnja 2021. g.
- rješenje VTSRH broj Pž-6611/2019-2 od 7. rujna 2020. g.
- podnesak stečajnog dužnika u parničnom postupku Trgovačkog suda u Osijeku P-111/2021 od 18. lipnja 2021. g., 23. travnja 2021. g. i 29. listopada 2020. g.
- obračuna tražbine prema dužnicima Daliboru i Dubravki Milašinović na dan 30. prosinca 2021. g.
- rješenje Općinskog suda u Osijeku Ovr-3468/2015-72 od 12. veljače 2021. g.
- rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici Gž-122/2021 od 31. ožujka 2021. g.
- rješenje Općinskog suda u Osijeku broj Ovr-3468/2015-81 od 14. svibnja 2021. g.
- rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici Gž-287/2021 od 20. kolovoza 2021. g.
- podnesak stečajnog dužnika u ovršni spis Općinskog suda u Osijeku Ovr-3468/2021 od 15. listopada 2021. g. i 29. prosinca 2021. g.
- tužba Trgovačkom sudu u Osijeku P-247/2019 od 10. rujna 2019. g.
- rješenje Trgovačkog suda u Osijeku P-247/2019-7 od 20. prosinca 2019. g.
- ispis spisa predmeta Trgovačkog suda u Osijeku P-247/2019 iz aplikacije e-komunikacija

U Osijeku, 30. prosinca 2021. g.

Ivana Kalkan, stečajna upraviteljica