

Trgovački sud u Osijeku

Pravna stvar.
Na broj: **P-111/2021**

Tužitelj: **LEUTAR d.o.o. u stečaju** iz Splita, Doverska 15, OIB: 47805232684

Tuženik: **KAPITEL IN d.o.o. u stečaju** iz Osijeka, Slavka Kolara 28, OIB: 15371251662,
kojeg zastupa
Ivana Kalkan, stečajna upraviteljica

Podnesak tuženika

I/ Tuženik radi ekonomičnosti postupka dostavlja u spis rješenje o uvjetima građenja klasa: UP/I-361-06/08-01/114, urbr: 2158/01-12-01/07-09-20 od 7. svibnja 2009. g.

Tuženik se očituje na navode tužitelja i umješaka u dosadašnjem tijeku postupka.

Nesporno je da parkirališno mjesto spornog stana nije bilo obuhvaćeno predugovorom između parničnih stranaka od 20. lipnja 2009. g. što proizlazi iz iskaza bivšeg zz tuženika s ročišta od 26. listopada 2011. g. na kojemu izričito navodi:

"Na upit pun. tužitelja stranci da pojasni iznos 512,814,25 kn koji potražuje protutužbenim zahtjevom, stranka odgovara da se ovaj iznos odnosi na stan koji je ugovoren po cijeni u čl. 5 predugovora o kupoprodaji stana odnosno kao mjerodavno 1300 EUR-a po m² + parkiralište koje iako prvobitno nije ugovoreno Leutar prodao Krajnović Đuri."

Da parkirališno mjesto nije obuhvaćeno predugovorom razvidno je i iz činjenice da je čl. 5. istoga određena cijena stana od 1.300,00 EUR/m², a površina stana je određena čl. 2. st. 2. od 54,41 m². Množenjem iznosa od 1.300,00 x 54,41 dobiva se iznos od 70.733,00 EUR koliko je i ugovorena cijena iz čl. 5. t. 1. predugovora. Parkirališno mjesto ima površinu od 11,04 m² te njegova cijena nije minorna da bi se moglo podrazumijevati da bi ista bila uključena u ugovorenu cijenu iz predugovora.

Dokaz:

- rješenje o uvjetima građenja klasa: UP/I-361-06/08-01/114, urbr: 2158/01-12-01/07-09-20 od 7. svibnja 2009. g.

II/ Parnične stranke niti u ugovoru o uređenju međusobnih odnosa ne spominju parkirališno mjesto kao predmet kojim se plaća cijena izvođenja radova.

Pogrešan je pravni stav umješaka iz podneska od 1. lipnja 2021. g. da se nenovčana tražbina ne

prijavljuje u stečajnom postupku jer je isti suprotan odredbi čl. 144. Stečajnog zakona na koji je tuženik tijekom postupka već nekoliko puta ukazivao te dostavio relevantnu sudsku praksu. Nenovčanu tražbinu je nužno prijaviti u stečajnom postupku jednako kao i novčanu tražbinu te ne postoji izuzetak koji bi tužitelja oslobađao od te obveze.

Netočan je navod umješača da je tužitelj u vrijeme podnošenja tužbe "otkupio stan" budući je nesporno da cijena stana nije plaćena u cijelosti. Netočan je i navod umješača da predugovor sadrži sve bitne sastojke ugovora o kupoprodaji budući ne sadrži točno određeni predmet ugovora, osobito ne oznaku zemljišnoknjižnog uloška i katastarske općine ugovarane nekretnine te ne sadrži parkirališno mjesto koje tužitelj potražuje, te je predugovorom određeno da će se tek glavnim ugovorom odrediti točna površina i cijena nekretnine kao i tabularna izjava.

Netočan je i navod umješača da je tuženik predao nekretninu u posjed tužitelju budući između njih nikada nije došlo do primopredaje nekretnine već je tužitelj koristeći priliku građenja nekretnine samovlasno predao stan u posjed umješaču bez ovlasti i suglasnosti tuženika. Time su i tuženik i umješač nepošteni posjednici iste nekretnine za cijelo vrijeme njezina posjedovanja.

Neosnovan je i zaključak umješača da bi se čl. 11. predugovora isključivao stvarnopravni karakter istoga samo u odnosu na porezne obveze tužitelja budući jasno i nedvosmisleno iz iste odredbe kao i iz same pravne prirode predugovora proizlazi da isti stvara samo obveznopravne učinke između ugovornih strana. Ugovorne strane ne mogu proizvoljno ugovarati stvarnopravne učinke u odnosu na prijenos prava vlasništva a ne ugovoriti iste u odnosu na poreznu obvezu s obzirom da ista nastaje upravo u trenutku stjecanja vlasništva te bi takva odredba bila protivna čl. 16. Zakona o porezu na promet nekretnina. Iz same prirode pravnog posla – predugovora koja je definirana čl. 268. st. 1. Zakona o obveznim odnosima jasno je kako isti stvara samo obveznopravni učinak među ugovornim stranama.

Dakle jasno je kako su navodi umješača u potpunosti neosnovani te usmjereni na odvratanje pažnje sudu od biti ovoga spora a to je da tužitelj temeljem sklopljenog predugovora nije ovlašten podnijeti tužbeni zahtjev stvarnopravnog karaktera na prijenos prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave već samo obveznopravni zahtjev na sklapanje glavnog ugovora što isti nije učinio te stoga njegov tužbeni zahtjev neosnovan i nedopušten.

Ističe se sudu da umješač svoje potraživanje po osnovi prava vlasništva ili povrata plaćene cijene nije prijavio u stečajnom postupku nad tužiteljem niti je tražio priznavanje izlučnog prava u istome stoga je za smatrati kako on nema nikakvog potraživanja prema tužitelju pa time niti pravni interes sudjelovanja u ovoj parnici.

III/ Radi dokazivanja činjenice da bi parkirališno mjesto da je bilo ugovoreno između tužitelja i tuženika u vrijeme sklapanja predugovora bilo zaista i izričito navedeno u istom pravnom poslu dostavljaju se naslovnom sudu predugovori i kupoprodajni ugovori za sve druge stanove koje je tuženik izgradio i prodao na adresi Kolodvorska 11 i Kolodvorska 11a, Osijek, iz kojih je razvidno slijedeće:

a) Kolodvorska 11, Osijek, zk.ul. 19345, k.o. Osijek:

1. *Kapitel in d.o.o. – Željko Zubak*

Predugovorom od 27. srpnja 2010. g. ugovorena je buduća prodaja stana br. S2 *bez navođena parkirališnog mjesta* upravo iz razloga što kupac nije imao želju kupiti parkirališno mjesto a što *odgovara i zemljišnoknjižnom stanju* za isti stan jer isti nema

pripadajuće parkirališno mjesto. Ono što je znakovito jeste da je i ovdje u predugovoru navedena jedna površina stana od 58,82 m² kao i cijena od 64.702,00 EUR, dok je u ugovoru o kupoprodaji stana od 1. travnja 2011. g. navedena površina od 61,26 m² i cijena od 66.000,00 EUR. Ista razlika u skladu je s ugovorenim odredbom čl. 9. predugovora o tome da će se najkasnije prilikom vršenja primopredaje stana sklopiti konačni kupoprodajni ugovor kojim će se među inim utanačiti: konačna površina stana, konačna ukupna cijena te clausula intabulandi. Člankom 10. istog predugovora određeno je također da se istim *ne vrši stvarnopravno raspolaganje*.

2. *Kapitel in d.o.o. – Šreng d.o.o.*

U predugovoru o kupoprodaji stana između tuženika i Šreng d.o.o. od 30. studenog 2010. g. u čl. 2. st. 2. *izričito navodi* da se investitor (tuženik) obvezuje kupcu predati stan kao i *jedno parkirno mjesto* označeno u idejnom projektu kao parking br. 2. Istim člankom površina stana određena je na cca 58,82 m². Člankom 5. ugovorena je cijena od 66.348,96 EUR. Člankom 9. istog predugovora se ugovara da će se najkasnije prilikom vršenja primopredaje stana sklopiti konačni kupoprodajni ugovor kojim će se među inim utanačiti: konačna površina stana, konačna ukupna cijena te clausula intabulandi. Člankom 10. istog predugovora određeno je također da se istim *ne vrši stvarnopravno raspolaganje*.

Ugovorom o kupoprodaji stana između istih ugovornih strana se čl. 2. st. 2. definira konačno površina stana koja je različita od one u predugovoru te iznosi 61,28 m², a također se i ugovaraju dva parkirališna mjesta označena kao P1 i P1 u elaboratu o etažiranju, sporedne površine 22,08 m². S obzirom da je površina stana povećana kupoprodajnim ugovorom kao i da je ugovoreno dodatno parkirališno mjesto to je i cijena povećana na 69.275,94 EUR.

b) Kolodvorska 11a, Osijek, zk.ul. 4033, k.o. Osijek:

1. *Kapitel in d.o.o. – Anica Felenc*

S Anicom Felenc tuženik nije sklapao predugovor već samo ugovor o kupoprodaji stana no u istome je značajno što se čl. 2. st. 2. definira stan br. 1. koji se prodaje a koji je ugovoren *bez parkirališnog mjesta* što odgovara i *zemljišnoknjižnom stanju* za isti stan.

2. *Kapitel in d.o.o. – Mihael Novoselec*

Predugovorom između tuženika i Mihaela Novoselca od 21. siječnja 2011. g. u čl. 2. st. 4. *izričito* se kao predmet buduće prodaje navodi da investitor (tuženik) osigurava *jedno parkirno mjesto* koje se nalazi ispred objekta, odmah do zgrade, prvo u nizu. Površina stana koja je navedena u čl. 2. st. 3. od 73,48 m², kao i cijena koja je navedena u čl. 5. od 90.000,00 EUR razlikuje se od one navedene u čl. 2. st. 2. ugovora o kupoprodaji nekretnine od 3. svibnja 2011. g. od 75,94 m², te cijene iz čl. 5. u visini od 91.800,00 EUR.

3. *Kapitel in d.o.o. – Sandra Ivanković, Nenad Stanić*

U predugovoru od 30. svibnja 2011. g. člankom 1. *izričito* je ugovoreno da se predugovorom preuzima obveza sklapanja konačnog ugovora. Člankom 2. st. 3. uz stan je *izričito ugovoreno* da je predmet buduće prodaje i *parkirališno mjesto P2* površine 11,04 m² i *parkirališno mjesto P3* površine 11,04 m². Takav opis nekretnine naveden je i u kupoprodajnom ugovoru koji je kasnije sklopljen između ugovornih strana te koji sadrži sve bitne elemente takve vrste ugovora.

Dakle iz svih navedenih pravnih poslova koje je tuženik sklapao u vezi stanova izgrađenih na adresi Kolodvorska 11 i Kolodvorska 11a, Osijek, proizlazi da su predugovori sklapani isključivo radi stvaranja obveznog pravnog odnosa između prodavatelja i kupca kojim se osigurava sklapanje kasnijeg kupoprodajnog ugovora, dakle niti jedan predugovor nema stvarnopravni učinak. Znakovito je da je u većini predugovora različita površina i cijena stana prema onima u kupoprodajnim ugovorima a to iz razloga što je kasnije izvedeno stanje bilo nešto drugačije od projektiranog te je u kupoprodajnom ugovoru nekretnina opisana onako kako je zaista i izgrađena. **Zaključno za svaki stan za koji je ugovoreno parkirališno mjesto isto je izričito i navedeno kako u predugovoru tako i u glavnom ugovoru.**

Iz navedenog je jasno kako su neosnovani navodi tužitelja i umješača da bi parkirališno mjesto koje je sastavni dio spornog stana bilo prešutno obuhvaćeno predugovorom od 20. lipnja 2009. g. Tužitelj u vrijeme sklapanja predugovora niti kasnijih pravnih poslova s tuženikom nikada nije izrazio želju za kupovinom parkirališnog mjesta radi čega isto nije navedeno u istim pravnim poslovima.

U prilog tome da se parkirališno mjesto ne ugovara prešutno prilikom prodaje stana govori i činjenica da je isto izričito navedeno u čl. 2. st. 2. predugovora između tužitelja i umješača od 7. prosinca 2009. g. kao i da je isto izričito navedeno u računu tužitelja koji je ispostavio umješaču broj 31/A od 15. rujna 2011. g. te mu čak i označio vrijednost od 16.391,80 Kn.

Stoga kako isto parkirališno mjesto nije obuhvaćeno predugovorom to ga tužitelj nije ovlašten potraživati tužbenim zahtjevom.

Radi razjašnjenja razloga iz kojeg je parkirališno mjesto prilikom etažiranja upisano uz stan br. 1. ističe se kako je isto mjesto preostalo slobodno tj. nije prodano u sklopu drugih stanova a u zemljišne knjige nije moglo biti upisano kao samostalna cijelina te je prilikom etažiranja upisano ovdje spornom stanu budući je jedino taj stan bio u vlasništvu tuženika te je isti mogao s njime slobodno raspolagati. Tome u prilog se dostavlja odluka tuženika o uspostavi etažnog vlasništva na stambenoj zgradi Kolodvorska 11, Osijek, od 18. svibnja 2011. g. a kojom su određeni posebni dijelovi nekretnine kojima su pridružena odgovarajuća parkirališna mjesta sukladno ugovoru o kupoprodaji stana sa Željkom Zubakom od 2. travnja 2011. g. (bez parkinga) i Šreng d.o.o. od 1. travnja 2011. g. (2 parkinga). Dakle odluka o etažiranju donesena je nakon prodaje preostala dva stana iz spornog objekta te je preostalo jedno parkirno mjesto koje je moralo biti pridruženo nekom od stanova stoga je pridruženo stanu S1 s obzirom da je on jedini bio u vlasništvu tuženika.

Dokaz:

- predugovor o kupoprodaji stana između tuženika i Šreng d.o.o. od 30. studenog 2010. g.
- ugovor o kupoprodaji stana između tuženika i Šreng d.o.o. od 2. travnja 2011. g.
- potvrda Kapitel in d.o.o. od 23. svibnja 2011. g.
- predugovor o kupoprodaji stana između tuženika i Sandre Ivanković i Nenada Stanića od 30. svibnja 2011. g.
- o kupoprodaji stana između tuženika i Sandre Ivanković i Nenada Stanića od 8. srpnja 2011. g.
- predugovor o kupoprodaji nekretnine između Kapitel in d.o.o. i Mihaela Novoselca od 21. siječnja 2011. g.
- ugovor o kupoprodaji stana između Kapitel in d.o.o. i Mihaela Novoselca od 3. svibnja 2011. g.
- aneks ugovor o kupoprodaji stana između Kapitel in d.o.o. i Mihaela Novoselca i Evice Novoselec od 3. svibnja 2011. g.

- predugovor o kupoprodaji stana između Kapitel in d.o.o. i Željka Zubaka od 27. srpnja 2010. g.
- ugovor o kupoprodaji stana između Kapitel in d.o.o. i Željka Zubaka od 1. travnja 2011. g.
- aneks ugovoru o kupoprodaji stana između Kapitel in d.o.o. i Željka Zubaka od 17. lipnja 2011. g.
- aneks br. 2 ugovoru o kupoprodaji stana između Kapitel in d.o.o. i Željka Zubaka od 7. srpnja 2011. g.
- potvrda Kapitel in d.o.o. od 17. lipnja 2011. g.
- ugovor o kupoprodaji stana između Kapitel in d.o.o. i Anice Felenc od 1. travnja 2011. g.
- potvrda Kapitel in d.o.o. od 3. svibnja 2011. g.
- povijesni zk izvadak za zk.ul. 19345, k.o. Osijek
- povijesni zk izvadak za zk.ul. 4033, k.o. Osijek
- odluka tuženika o uspostavi etažnog vlasništva na stambenoj zgradi Kolodvorska 11, Osijek, od 18. svibnja 2011. g.

IV/ Tuženik također ističe kako opis nekretnine iz predugovora od 20. lipnja 2009. g. i stanje u zemljišnim knjigama nisu identični. Naime u predugovoru je nekretnina opisana kao:

*"Stan br. S1 u prizemlju koji se sastoji od predprostora sa 4,84 m², kupaoalice sa 3,60 m², kuhinje sa 3,48 m², dnevnog boravka + blag. 18,47 m², spavaće sobe 9,28 m², spavaće sobe 7,54 m², vrta 30,85 m² * 0,2 = 6,20 m², ukupne projektirane površine 54,41 m²"*

U zemljišnim knjigama stan koji potražuje tužitelj opisan je na slijedeći način:

"Stan S1 koji se nalazi u prizemlju a sastoji se od: ulaza, kupaoalice, kuhinje + blagovaonice, izbe, dnevnog boravka i spavaće sobe, ukupne korisne površine 48,91 m², te sporednog dijela koji se sastoji od: kućnog vrta površine 31,00 m² i parkirališnog mjesta P3 površine 11,04 m²."

Razlika između navedena dva opisa sastoji se u slijedećem:

1. u predugovoru površina stana bez vrta iznosi 48,21 m², u zk površina stana iznosi 48,91 m²
2. u predugovoru u sastavu stana navodi se kuhinja + blagovaonica, a u zk dnevni boravak + blagovaonica
3. u predugovoru stan ima 2 spavaće sobe, dok u zk stan ima samo jednu spavaću sobu
4. u predugovoru površina vrta je 30,85 m², u zk je površina vrta 31,00 m²
5. u predugovoru sporedni dio stana nije parkirališno mjesto, u zk je uz stan upisano i parkirališno mjesto P3

Dakle jasno je kako **ne postoji identitet nekretnine** između one navedene u predugovoru te one u zemljišnim knjigama koju u tužbenom zahtjevu navodi i traži tužitelj.

V/ Tuženik ponovno ističe kako tužitelj nije platio kupoprodajnu cijenu stana. Člankom 6. predugovora od 20. lipnja 2009. g. ugovoreno je da će se cijena stana naplaćivati prijebojem s cijenom izvedenih radova od strane tužitelja na način da se plaćanjem stana smatra 50% vrijednosti izvedenih radova. Vještačenjem je utvrđeno da je tužitelj izveo radove u vrijednosti od 858.834,15 kn. Primjenom ugovorene odredbe o platežu cijene stana s 50% vrijednosti izvedenih radova tužitelj je na ime kupovine stana platio iznos od 429.417,07 Kn. Predugovorom je ugovorena cijena stana od 70.733,00 EUR u kunama prema srednjem tečaju na dan plaćanja. Ukoliko se kao dan plaćanja uzme dan dovršetka radova 26. svibnja 2010. g. kada je srednji tečaj HNB za EUR bio 7,26 to cijena stana iznosi 513.521,58 Kn. Oduzimanjem plaćenog iznosa dobiva se iznos od 84.104,51 Kn koju tužitelj nije platio na ime kupoprodajne cijene stana.

Dakle nedvojbeno je da tužitelj nije platio punu cijenu stana i to u nemalom iznos od 84.104,51 Kn.

Tužitelj osim što nije platio cijenu stana nije platio niti cijenu parkirališnog mjesta koje potražuje koja bi se u slučaju kupoprodaje odmjeravala na slijedeći način $11,04 \text{ m}^2 * 0,25 = 2,76 \text{ m}^2 * 1.300,00 \text{ EUR} = 3.588,00 \text{ EUR} * 7,26 = 26.048,88 \text{ Kn}$.

Zbrojem ovih iznosa dolazi se do toga da tuženik nije platio cijenu od 110.153,39 Kn za predmet koji potražuje tužbenim zahtjevom da mu se preda u vlasništvo.

Stoga kako tužitelj nije ispunio svoju obvezu iz predugovora u cijelosti to sukladno čl. 360. Zakona o obveznim odnosima isti nema pravo zahtijevati ispunjenje obveze tuženika na sklapanje glavnog ugovora, a osobito ne na priznavanje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave. Sukladno čl. 361. Zakon o obveznim odnosima kada je ispunjenje u roku bitan sastojak ugovora, što je ovdje slučaj, pa jedna ugovorna strana istoga ne ispuni u roku ugovor se raskida po samom zakonu istekom roka. Dakle predugovor između tužitelja i tuženika raskinut je po zakonu istekom ugovorenog roka 1. travnja 2010. g. iz ugovora o međusobnim pravima i obvezama od 23. veljače 2010. g. Stoga tužitelj nije u mogućnosti tražiti ispunjenje ugovora od strane tuženika. Isti je imao mogućnost sukladno čl. 368. Zakona o obveznim odnosima tražiti povrat onoga što je dao tj. iznosa od 429.417,07 Kn. S obzirom da obveza datira iz 2010. g. to je pravo tužitelja na traženje povrata danoga u zastari sukladno čl. 228. Zakona o obveznim odnosima, a ista tražbina je i prestala otvaranjem stečajnog postupka nad tuženikom.

VI/ Zaključno tužitelj niti po kojoj osnovi nije ovlašten tražiti od tuženika priznavanje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave iz slijedećih razloga:

1. parnične stranke sklopile su *predugovor* koji ima samo *obveznopravni učinak*
2. *tužitelj nije ispunio obvezu* plaćanja cijene stana iz predugovora
3. *ne postoji identitet nekretnine* - opis nekretnine u predugovoru razlikuje od od opisa nekretnine koju tužitelj potražuje tužbenim zahtjevom
4. tužitelj *potraživanje nije prijavio* u stečajnom postupku nad tuženikom

Stoga se predlaže naslovnom sudu odbiti tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan.

Prilog: - kao u tekstu.

U Osijeku, 18. lipnja 2021. g.

Tuženik po stečajnoj upraviteljici