

IVAN JURIŠIĆ, predstečajni vjerovnik
Slavka Krautzeka 63
51 000 Rijeka

Zagreb, 07.01.2019.
(u svezi spisa Trgovačkog suda
u Zagrebu posl. br. St-2950/18)

OIB: 78388621241
IBAN: HR5823300033253165744

Predstečajni dužnik: TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274
OIB: 85950064896

FINANCIJSKA AGENCIJA
ODSIJEK ZA PRIJEM, EVIDENTIRANJE
I POHRANU OSNOVA ZA PLAĆANJE
Z A G R E B 2

08-01-2019

PODNEŠAK

1x

PREDSTEČAJNE NAGODBE
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE
KLASA:
UR. BROJ:

Predstečajni vjerovnik (dalje: Vjerovnik) je 31.12.2018. kod FINA-e Zagreb putem predviđenog obrasca podnio prijavu tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku koji se pri Trgovačkom sudu u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem St-2950/18 protiv predstečajnog dužnika TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274. Uz taj zahtjev Vjerovnik je priložio isprave na koje se poziva i u ovom podnesku, pa se radi uvida u iste priloge upućuje na predmetni obrazac prijave tražbine vjerovnika obzirom ekonomičnosti radi i neopterećivanja spisa isti prilozi nisu ponovno dostavljani i uz ovaj podnesak.

Predmetno potraživanje Vjerovnika isti dodatno pojašnjava kako slijedi:

Ad. 1) Vjerovnik je kao kupac s TEHNIKOM ZVONIMIR d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 274 (dalje: Dužnik) kao prodavateljem 09.05.2017. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 8719/17 (ovjeren kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G pod brojem ovjere OV-3757/2017 dana 12.05.2017.) temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8712/17 od 18.04.2017., a kojim je kupoprodajnim ugovorom Vjerovnik od Dužnika kupio nekretninu upisanu u zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu u z.k.ul.br. 109065, K.O. Grad Zagreb, a postojeću na z.k.č.br. 2270/31, a što odgovara katastarskoj čestici br. 6895/30, K.O. Centar, a koja u naravi predstavlja stan u "Poslovno-stambenoj građevini Z4 s trafostanicom" sagrađen na zemljištu oznake "dvorište Ulica Ljudevita Posavskog" u površini od 1429 m², a na kojem zemljištu je bila u tijeku izgradnja predmetne "poslovno-stambene građevine Z4 s trafostanicom", i to peterosobni stan S29 na 8. katu uključujući i suvlasnički dio zemljišta te zajedničke dijelove i uređaje zgrade povezane stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine srazmjerno vrijednosti posebnih dijelova prema ostalim posebnim dijelovima nekretnine kojima ti zajednički dijelovi služe.

Iz čl. 1. st. 1.3. predmetnog ugovora je razvidno da netto komercijalna površina iste nekretnine iznosi ukupno 131,91 m², od čega se 111,16 m² odnosi na stan, 18,22 m² na balkon, a 2,53 m² na loggiu, a koja površina je navedena i u predmetnom predugovoru.

Dokaz: - uvid u presliku ovjerene preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8719/17 od 09.05.2017. ovjerenog kod javnog bilježnika Pere Džankića iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 269G dana 12.05.2017. pod brojem ovjere OV-3757/2017
- uvid u presliku Predugovora o kupoprodaji nekretnine broj 8712/17 od 18.04.2017.,
a koje isprave prileže uz obrazac prijave tražbine Vjerovnika u predstečajnom postupku od 31.12.2018.

Vjerovnik ističe da je u ljeto 2016. Dužnik izdao idejni projekt (katalog) s popisom tlocrta posebnih dijelova predmetne nekretnine zajedno s naznačenim netto komercijalnim površinama istih posebnih dijelova. Dakle, netto komercijalna površina predmetnog stana Vjerovnika izražena u idejnom projektu (katalogu) identična je onoj navedenoj u predugovoru i ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

Dokaz: - uvid u presliku idejnog projekta (kataloga) za predmetnu nekretninu Vjerovnika, a koja se nalazi u zgradi u Zagrebu, Ulica Ljudevita Posavskog br. 38, a koja isprava prileži uz obrazac prijave tražbine Vjerovnika u predstečajnom postupku od 31.12.2018.

Nadalje, uvidom u pravomoćnu građevinsku dozvolu RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016. vidljivo je da je prodavatelj i investitor (TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o.) podneskom od 21.10.2016. zatražio izdavanje građevinske dozvole za izgradnju 2. faze poslovno-stambene zgrade oznake Z4 s transformatorskom stanicom na k.č.br. 6895/30, K.O. Centar, koja obuhvaća izgradnju poslovno-stambene građevine, ukupno građevinske brutto površine 9014,79 m², visine dva podruma, prizemlje i osam katova, s 33 poslovna prostora, 30 stanova, dvonamjenskim skloništem, transformatorskom stanicom te pratećim spremištima, tehničkim prostorima i parkirališno-garažnim prostorom, a koja je građevinska dozvola i izdana navedenim dokumentom RH, Grada Zagreba od 29.11.2016.

Dokaz: - uvid u presliku pravomoćne građevinske dozvole RH, Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-03/16-001/1278, Ur. broj 251-13-22-1/050-16-8 od 29.11.2016.

Vjerovnik ističe da je iz toč. 2.1.21 ISKAZ NETTO POVRŠINA GRAĐEVINE arhitektonskog projekta izrađenog po trgovačkom društvu TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o., a koji je sastavni dio navedene građevinske dozvole, vidljivo da je za predmetni stan Vjerovnika TEHNIKA ZVONIMIR d.o.o. zatražila izdavanje građevinske dozvole za predmetni stan u ukupnoj površini od 129,64m², od čega se 109,49 m² odnosi na površinu stana, 17,62 m² na površinu balkona, a 2,53 m² na površinu loggie. Iz navedenog je jasno razvidno da se utvrđene površine predmetne nekretnine izražene u ugovoru o kupoprodaji i građevinskoj dozvoli, tj. arhitektonskom projektu razlikuju, i to u ovom konkretnom slučaju za čak 2,27 m² (1,67 m² za stan + 0,60 m² za balkon).

Dokaz: - uvid u presliku dijela arhitektonskog projekta za predmetnu nekretninu, a u kojem dijelu je izražena ukupna površina stana Vjerovnika, a koja isprava prileži uz obrazac prijave tražbine Vjerovnika u predstečajnom postupku od 31.12.2018.

Isto tako iz plana posebnih dijelova građevine (tzv. etažnog elaborata) od listopada 2017. vidljivo je da je korisna površina predmetnog stana Vjerovnika opisanog u toč. 2.11. alineji 1. tog etažnog elaborata 130,40 m², od čega se na stan odnosi 110,67 m², na balkon 17,20 m², a na loggiu 2,53 m⁰.

Dokaz: - uvid u dio plana posebnih dijelova građevine, a koji se odnosi na predmetni stan Vjerovnika, a izvornik se nalazi pri Gradskom uredu grada Zagreba za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet u sklopu građevinske dozvole klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278, a koja isprava prileži uz obrazac prijave tražbine Vjerovnika u predstečajnom postupku od 31.12.2018.,
- pribava spisa Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasifikacijske oznake UP/I-361-03/16-001/1278

Vjerovnik ističe da je i iz z.k. izvatka za predmetnu nekretninu razvidno da se predmetni stan Vjerovnika odnosi na 29. Suvlasnički dio: 243/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29), a koji predstavlja četverosobni stan oznake S29 na 8. katu zgrade, koji se sastoji od: ulaznog hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, 2 hodnika, 3 sobe, garderobe, 2 kupaonice, površine 110,67 m², balkona površine 17,63 m² i loggie površine 2,10 m². Iz navedenog je očito da je identična površina predmetne nekretnine navedena i u predmetnom z.k. izvatku te u planu posebnih dijelova građevine (etažnom elaboratu).

Dokaz: - uvid u presliku z.k. izvatka za predmetnu nekretninu Vjerovnika, a koja isprava prileži uz obrazac prijave tražbine Vjerovnika u predstečajnom postupku od 31.12.2018.

Nadalje, Vjerovnik ističe da je u posjed predmetnog stana ušao 24.04.2018., a o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik u kojemu je, između ostaloga, navedena ukupna netto korisna površina stana od 131,91 m², a koja je površina navedena i u idejnom projektu (katalogu), predugovoru i ugovoru o kupoprodaji, ali i u dozvoli za useljenje. Predmetni zapisnik je ovjeren pečatom i potpisom odgovorne osobe TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o., tj. Dužnika kao prodavatelja, a iz čega proizlazi da je prodavatelj potvrdio predaju u posjed stana Vjerovniku u ukupnoj površini kako je to navedeno u kupoprodajnom ugovoru.

Dokaz: - uvid u presliku primopredajnog zapisnika od 06.10.2017.

- uvid u presliku dozvole za useljenje broj 28/17 od 06.10.2017.,

a koje isprave prileže uz obrazac prijave tražbine Vjerovnika u predstečajnom postupku od 31.12.2018.

Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da je Vjerovnik kupio predmetni stan u ukupnoj netto komercijalnoj površini od 131,91 m² i svaki kvadratni metar tog stana uredno i platio, a zapravo mu je isporučen stan u manjoj ukupnoj površini od plaćene, a za koju je razlika plaćene i isporučene površine predmetnog stana Vjerovnik direktno oštećen. Naime, iz kupoprodajnog ugovora je vidljivo da je Vjerovnik platio 131,91 m², dok mu je isporučen stan u stvarnoj ukupnoj površini od 129,64 m², a iz čega proizlazi da je Vjerovnik platio 2,27 m² stana, a kojih mu 2,27 m² nisu nikada predani (1,67 m² koji se odnose na stan i 0,60 m² koji se odnose na balkon).

Dokaz: - građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke uz očevid na licu mjesta

Obzirom na navedeno, a budući da je cijena m² za stan kupoprodajnim ugovorom određena u iznosu od 2.568,00 EUR, dok je za balkon ista određena u iznosu od 1.281,60 EUR, proizlazi da je Vjerovnik preplatio površinu isporučenog predmetnog stana za iznos od 4.288,56 EUR za stan (2.568,00 EUR x 1,67 m²) i 768,96 EUR za balkon (1.281,60 EUR x 0,60 m²), a što ukupno predstavlja preplaćeni iznos od 5.057,52 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate.

Dokaz: - financijsko-knjigovodstveno vještačenje po vještaku financijske struke

Slijedom navedenog, Vjerovnik predlaže da mu isti iznos od 5.057,52 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke za EUR na dan isplate isplatite u roku 15 dana. U suprotnom će Vjerovnik traženi iznos uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 09.05.2017. i parnični trošak od TEHNIKE ZVONIMIR d.o.o., tj. od Dužnika potraživati sudskim putem.

Nadalje, Vjerovnik ovim putem ispravlja obrazac prijave tražbine vjerovnika u predstečajnom postupku od 31.12.2018. na način da od Dužnika potražuje:

- iznos glavnice od 37.476,22 kn,

- kamate na taj iznos glavnice u iznosu od 4.416,00 kn,

pa tako iznos dospjele tražbine koji Vjerovnik potražuje od Dužnika iznosi 41.892,22 kn.

Ad. 2) Iz svega naprijed navedenog jasno je razvidno da se kod nekretnine Vjerovnika radi o materijalnim nedostacima istih u smislu čl. 401. st. 1. toč. 3. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, dalje: ZOO) obzirom predmetni stan Vjerovnika nema ona svojstva i odlike koje su izrijekom ugovorene, odnosno propisane.

Naime, prilikom predaje zahtjeva za izdavanjem građevinske dozvole "TEHNIKA ZVONIMIR" d.o.o. je znala da tim zahtjevom traži izdavanje građevinske dozvole za stanove manjih površina nego kako je to navedeno i ugovoreno u odnosnim predugovorima i ugovorima o kupoprodaji tih stanova, pa tako i za stan Vjerovnika, ali na isto nije reagirala pa tako nije razmjerno snizila kupoprodajne cijene tih stanova. Takav nedostatak je prodavatelju, tj. "TEHNICI ZVONIMIR" d.o.o. bio poznat, a svakako mu nije mogao ostati nepoznat obzirom se radi o trgovačkom društvu koje se bavi građenjem i poslovima vezanim za građenje od kojeg se očekuje da u izvršavanju svojih obveza i poslova u okviru svoje profesionalne djelatnosti postupa s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima sukladno čl. 10. st. 2. ZOO-a (pažnja dobrog stručnjaka), slijedom čega Vjerovnik niti u jednom trenutku nije mogao niti je imao razloga sumnjati u točnost objavljenih podataka od strane "TEHNIKE ZVONIMIR" d.o.o. (tako i Županijski sud u Puli-Pola u presudi posl. br. Gž-149/13-2 od 12.05.2014.).

Isto tako, odredbom čl. 10. st. 3. ZOO-a propisano je da je sudionik u obveznom odnosu dužan u ostvarivanju svog prava suzdržati se od postupka kojim bi se otežalo ispunjenje obveze drugog sudionika, a što "TEHNIKA ZVONIMIR" d.o.o. ovim konkretnim slučajevima nije učinila. U ovom konkretnom slučaju radi se o prijevornoj namjeri "TEHNIKE ZVONIMIR" d.o.o. prema Vjerovniku kao kupcu predmetnog stana, obzirom je u tom svom poslovanju i profesionalnom djelovanju "TEHNIKA ZVONIMIR" d.o.o. povrijedila načelo savjesnosti i poštenja iz čl. 4. ZOO-a (u zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici su dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja), zatim načelo zabrane prouzročenja štete iz čl. 8. ZOO-a (svatko je dužan suzdržati se od postupka kojim se može drugome prouzročiti šteta) te je postupljeno protivno čl. 10. ZOO-a, a kojim je člankom regulirano ponašanje u ispunjavanju obveza i ostvarivanju prava.

Dakle, u ovom konkretnom slučaju radi se o nedostacima na stvari (nekretnini) koji su "TEHNICI ZVONIMIR" d.o.o. bili poznati, a svakako joj nisu mogli ostati nepoznati. Zbog toga Vjerovnik ima pravo na sniženje kupoprodajne cijene, a sve temeljem čl. 408. st. 2., čl. 410. st. 1. toč. 3. i čl. 420. ZOO-a.

Isto tako, odredbom čl. 1111. st. 1. ZOO-a, a u dijelu u kojem taj Zakon regulira institut stjecanja bez osnove, propisano je da kad dio imovine neke osobe na bilo koji način prijeđe u imovinu druge osobe, a taj prijelaz nema osnove u nekom pravnom poslu, odluci suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonu, stjecatelj je dužan vratiti ga, odnosno, ako to nije moguće,

naknaditi vrijednost postignute koristi, dok je st. 3. istog članka propisano da obveza vraćanja, odnosno nadoknade vrijednosti nastaje i kad se nešto primi s obzirom na osnovu koja se nije ostvarila ili koja je kasnije otpala. Čl. 1115. ZOO-a propisano je da kad se vraća ono što je stečeno bez osnove, moraju se vratiti plodovi i platiti zatezne kamate, i to, ako je stjecatelj nepošten od dana stjecanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva.

Obzirom na navedeno, Vjerovnik potražuje specificiranu isplatu sukladno odredbama o materijalnim nedostacima stvari (nekretnine), kao i sukladno odredbama o stjecanju bez osnove, a sve prema relevantnim odredbama ZOO-a.


Vjerovnik
Ivan Jurišić