

U Zagrebu dana 20. siječnja 2025.g.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Tužitelj: **NOVABELA GRUPA d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Augusta Šenoe 3, OIB: 83565636972,**
zastupan po stečajnom upravitelju Korana Ferdelji, odvjetnici iz Zagreba, Mirka Viriusa
16

Tuženik: **Hrvoje Šimić, OIB: 45735250142, Bleiweisova ulica 27, 10 000 Zagreb**

Radi: Ništetnosti i raskida

VPS: 6.631,00 EUR

T U Ž B A

1. Tužitelj i Tuženik sklopili su Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 14.05.2012.g. i Ugovor o prijenosu prava vlasništva nad nekretninama od 14.05.2012.g. (dalje i: *Ugovori*) potpisnik kojih ugovora je za obje stranke ovdje tuženik. Potpis prodavatelja ovjeren je kod javnog bilježnika Petar Tadić, Oroslavlje, Milana Prpića 65 dana 14.05.2012.g. Predmet Ugovora je jedina imovina koju stečajni dužnik ima u svom vlasništvu i to nekretnina upisana kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar, upisana u zk.ul. 2284 k.o. Lovrečan u naravi dvorište i zgrada-pekara upisana na zk.č.br. 596/3 površine 1342 m² (dalje Nekretnina) i to za iznos od 650.000,00 kn/86.269,83 EUR.

Tuženik kao osoba ovlaštena za zastupanje tužitelja po Zakonu, a bez posebne ovlasti društva tj. tužitelja nastupio je kao druga ugovorna strana i s društvom sklopio ugovor u svoje ime i za svoj račun. Tuženik nije smio sklopiti predmetni ugovor sam sa sobom kao kupcem jer je takvo postupanje protivno odredbama čl. 49. u vezi s čl. 41. st. 1. i 3. ZTD kao prisilnim propisima zbog čega je u skladu s odredbom čl. 322. st. 1. ZOO takav ugovor ništetan.

Dokaz: *Ugovori,*

Sudska praksa Rev 38/2020-6 od 27. siječnja 2021.g. Vrhovni sud RH

2. U trenutku sklapanja predmetnih ugovora Prodavatelj (u daljnjem tekstu i dužnik) je već bio u neprekidnoj blokadi koja je nastupila 22. rujna 2011.g.

Vjerovnik Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb podnio je sudu dana 30. prosinca 2011. prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom NOVABELA GRUPA, d.o.o., Zagreb, Augusta Šenoe 3, OIB 83565636972. Vjerovnik u prijedlogu navodi da prema dužniku ima novčanu tražbinu u iznosu od 4.544.954,08 kn s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, a da dužnik ne ispunjava svoju obvezu te predlagatelj nije u mogućnosti naplatiti svoju tražbinu, jer je žiro račun dužnika blokiran duže od 60 dana, o čemu dostavlja uz prijedlog potvrdu od 24. studenog 2011. u smislu odredbe čl. 4. st. 6. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 46/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10,

GSM +385(0)98 614129

e-mail: korana.ferdelji@net.hr

žiro račun 2340009-1160310664 kod Privredne banke Zagreb d.d.

MB: 80435190; OIB: 74691192835

25/12, 133/12, 45/13, dalje u tekstu SZ-a). Vjerovnik ističe da kod dužnika postoji stečajni razlog nesposobnosti za plaćanje sukladno odredbi čl. 4. st. 4. SZ-a te predlaže da sud otvori stečajni postupak nad dužnikom.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1695/2011-7 od 31. siječnja 2012. pokrenut je prethodni postupak radi utvrđivanja uvjeta za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, a rješenjem poslovni broj St-1695/2011-27 od 4. rujna 2012. imenovana je privremena stečajna upraviteljica Vesna Kocbek, kojoj je naloženo da ispita postojanje stečajnih razloga, te da li je imovina stečajnog dužnika dostatna za vođenje istoga, kao i da o tome podnese pisano izvješće.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-1695/2011-41 od 23. siječnja 2013. sud je odredio prekid postupka, a iz razloga jer je nad dužnikom pokrenut postupak sklapanja predstečajne nagodbe, koji se vodio kod Financijske agencije pod brojem UP-I/110/07/12-01/169. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske rješenjem posl.br. PŽ-4614/2015 od 15. rujna 2015. ukinuo je prvostupanjsko rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. st-1695/2011-64 od 21. travnja 2015., kojim je sud bio razriješio dužnosti privremenu stečajnu upraviteljicu Vesnu Kocbek, te imenovao drugog privremenog stečajnog upravitelja Domagoja Krpačića.

Međutim, obzirom da je privremena stečajna upraviteljica Vesna Kocbek preminula dana 28. rujna 2018., nadležni trgovački sud je rješenjem utvrdio da je njezina dužnost prestala smrću.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-1695/2011-101 od 12. kolovoza 2020. određeno je da se stečajni postupak nastavlja, obzirom da je postupak predstečajne nagodbe koji je dužnik pokrenuo kod Financijske agencije pravomoćno okončan na način da je dužnikov prijedlog za otvaranje predstečajnog postupka odbačen rješenjem Financijske agencije, Regionalni centar Zagreb, Klasa: UP-I/110/07/12-01/169, Ur. broj; 04-06-13-169-12 od 28. veljače 2013., te je u konačnici pravomoćno odbijen tužbeni zahtjev dužnika – tužitelja NOVABELA GRUPA, d.o.o., Zagreb, u upravnom sporu koji je isti pokrenuo protiv drugostupanjskog rješenja Ministarstva financija, Samostalnog sektora za drugostupanjski upravni postupak od 14. travnja 2016. Nakon pravomoćnosti rješenja o nastavku prekinutog postupka spis je dobio novi poslovni broj St-1506/2020 pod kojim brojem se trenutno vodi.

Dokazi: Rješenje o otvaranju stečajnog postupka St-1506/2020 Trgovačkog suda u Zagrebu,
Stalna služba u Karlovcu,
Po potrebi priklop stečajnog spisa

3. Predmetnim Ugovorom o kupoprodaji ugovoreno je da će Kupac platiti kupoprodajnu cijenu u roku dvije godine nakon što se izbrišu sve zabilježbe i zalozi pod Z-1544/06, Z-1622/11 te bude omogućena nesmetana uknjižba prava vlasništva na njegovo ime u zemljišnim knjigama (čl. 5 Ugovora o kupoprodaji nekretnina) te se potvrđuje da do današnjeg dana ista nije plaćena. Također je određeno u čl. 8 Ugovora o kupoprodaji nekretnina da će o prijenosu prava vlasništva nad nekretninama iz točke 1 tog ugovora strane zaključiti poseban ugovor o prijenosu prava vlasništva. Ugovor o prijenosu prava vlasništva nad nekretninama zaključen je istog dana te u naravi je tabularna izjava sklopljena u formi ugovora.

Dokaz: kao pod 1.

4. U trenutku brisanja svih upisa na predmetnoj nekretnini bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika koji je ujedno i vjerovnik I višeg isplatnog reda, Hrvoje Šimić-ovdje tuženik podnio je zemljišno knjižnom sudu u Zlataru prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini i to

temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 14.05.2012.g. i Ugovora o prijenosu prava vlasništva nad nekretninama od 14.05.2012.g.

Općinski sud u Zlataru zk odjel Zlatar donio je dana 06. rujna 2024.g. Rješenje Z-9955/24 kojim odbija prijedlog za uknjižbu prava vlasništva Hrvoja Šimića nad nekretninom stečajnog dužnika. Na isto rješenje je Hrvoje Šimić podnio prigovor te se postupak povodom prigovora vodi pod brojem Z-11627/2024 koji prigovor je odbijen Rješenjem od 09. siječnja 2025.g. Protiv navedenog rješenja dopuštena je žalba županijskom sudu.

Dokaz: zk izvadak,
Rješenja zk suda

5. Stečajni upravitelj je tek u rujnu 2024.g. kada je tuženik pokušao uknjižiti pravo vlasništva na nekretnini stečajnog dužnika saznao za gore navedenu dokumentaciju kojom Hrvoje Šimić kupuje predmetnu nekretninu od stečajnog dužnika u trenutku kada je društvo blokirano te je u tijeku bila ovrha nad imovinom stečajnog dužnika te obzirom je u ugovoru navedeno da je isplata ugovorene kupoprodajne cijene (86.269,83 EUR) koja je višestruko niža od procijenjene vrijednosti nekretnine (183.400,00 EUR) u roku 2 godine nakon što se izbrišu sve zabilježbe te bude omogućena nesmetana uknjižba prava vlasništva na ime kupca to je na skupštinu vjerovnika stavljeno na odlučivanje o daljnjem postupanju povodom predmetne nekretnine.

Skupština vjerovnika je na skupštini održanoj dana 10. prosinca 2024.g. donijela odluku kojom se daje suglasnost stečajnoj upraviteljici za pokretanje postupka, odnosno podnošenje tužbe radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 14.5.2012. i Ugovora o prijenosu prava vlasništva nad nekretninama od 14.05.2012. za nekretninu upisanu kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Zlatar, upisana u zk.ul. 2284 k.o. Lovrečan u naravi dvorište i zgrada-pekara upisana na zk.č.br. 596/3 površine 1342 m2 kao i odluku da se daje suglasnost stečajnoj upraviteljici da podnese tužbu radi raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 14.5.2012., iz razloga promijenjenih okolnosti i eventualno drugih razloga za raskid ugovora, u formi podrednog tužbenog zahtjeva.

Dokaz: Zapisnik sa skupštine vjerovnika od 10.12.2024.g.

Nalaz i mišljenje o procijenjenoj vrijednosti nekretnine Ovr-286/20 Općinski sud u Zlataru, SS
Zabok stalno sudskog vještaka

6. Tužitelj smatra da su predmetni Ugovori ništetni jer su suprotni moralu i prisilnim propisima i to iz slijedećih razloga:
 - Ista osoba je potpisnik u ime prodavatelja i kupca
 - Kupac je u trenutku sklapanja ugovora bio zakonski zastupnik Prodavatelja
 - Kupoprodaja je napravljena u trenutku kada je dužnik bio u blokadi te je ostao u neprekidnoj blokadi do otvaranja stečajnog postupka nad Prodavateljem
 - I kupac i prodavatelj nisu bili u dobroj vjeri prilikom sklapanja ugovora jer su obje strane znale za dugovanja stečajnog dužnika čime su evidentno pokušavali oštetiti vjerovnike
 - Kupoprodajna cijena nekretnine stečajnog dužnika je u ovom trenutku višekratno niža od zadnje procijenjene vrijednosti nekretnine koja je u međuvremenu još narasla
 - Kupac nije prijavio po osnovi predmetnih ugovora svoje izlučno pravo u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom već nakon 4 godine od otvaranja postupka samostalno pokušao upisati svoje pravo vlasništva nad nekretninom čime je onemogućio da se pobijaju pravne radnje stečajnog

dužnika sukladno Stečajnom zakonu i čl. 198-215 Stečajnog zakona te onemogućio prodaju nekretnine unutar stečajnog postupka

- Bivši zakonski zastupnik prodavatelja- stečajnog dužnika nije po otvaranju stečajnog postupka dostavio stečajnom upravitelju predmetne ugovore iako je to bio dužan uslijed čega su protekli svi rokovi određeni za pobijanje dužnikovih pravnih radnji čime je onemogućio da se pobijaju pravne radnje stečajnog dužnika sukladno Stečajnom zakonu i čl. 198-215 Stečajnog zakona
- Kupac je u neprekidnoj blokadi već dugi niz godina kao i u trenutku sklapanja predmetnih ugovora te je upitna mogućnost isplate kupoprodajne cijene
- Stečajni dužnik zastupan po fizičkoj osobi Kupcu je izdala tabularnu izjavu bez plaćanja kupoprodajne cijene
- Plaćanje kupoprodajne cijene navedeno je u obliku da ista dospijeva na naplatu u roku 2 godine nakon što se izbrišu sve zabilježbe te bude omogućena nesmetana uknjižba prava vlasništva na ime kupca
- u međuvremenu se otvorio stečajni postupak nad stečajnim dužnikom te je nakon što su se stekli uvjeti za prodaju unutar stečajnog postupka onemogućeno namirenje prodajom imovine stečajnog dužnika pokušajem uknjižbe prava vlasništva od strane tuženika temeljem ništetnih ugovora te stavlja slijedeći

PRIJEDLOG IZREKE PRESUDE

- I. **Utvrđuje se da su Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 14.05.2012.g. i Ugovor o prijenosu prava vlasništva nad nekretninama od 14.05.2012.g. sklopljeni između Novabela grupa d.o.o., OIB: 83565636972 kao prodavatelja i Hrvoja Šimića, OIB: 45735250142 kao kupca na kojima je potpis prodavatelja ovjeren kod javnog bilježnika Petar Tadić, Oroslavlje, Milana Prpića 65 dana 14.05.2012.g. ništetni.**
- II. **Nalaže se Tuženiku da Tužitelju naknadi trošak postupka s pripadajućim zateznim kamatama po stopi utvrđenoj člankom 29. Zakona o obveznim odnosima, sve u roku od 15 dana.**

EVENTUALNO KUMULIRANI ZAHTJEV 1

7. Ugovori predmet kojih je kupoprodaja Nekretnine iz točke 1. ove tužbe sklopljeni su prije sada skoro 13 godina u vrijeme kada nad Prodavateljem nije bio otvoren stečajni postupak. U predmetnom vremenskom razdoblju nastupile su brojne promijenjene okolnosti koje su objektivna i subjektivna preduvjet za raskid predmetnih ugovora i to sukladno volji stečajnih vjerovnika Prodavatelja.

U ugovoru je navedeno da je kupoprodajna cijena 86.269,83 EUR koja kupoprodajna cijena je u ovršnom postupku koji se vodio kod Općinskog suda u Zlataru, Stalna služba u Zaboku br. OVR-286/2021 nad Prodavateljem procijenjena od strane stalnog sudskog vještaka dana 27.10.2021.g. na 183.400,00 EUR.

Obzirom je u tijeku stečajni postupak nad Prodavateljem dospijeće kupoprodajne cijene koje se navodi u ugovoru tj. navod da cijena dospijeva na naplatu u roku 2 godine nakon što se izbrišu sve zabilježbe te bude omogućena nesmetana uknjižba prava vlasništva na ime kupca nije prihvatljiva za stečajne vjerovnike te nije u skladu sa ciljem i svrhom stečajnog postupka koji je u tijeku nad Prodavateljem- sada ovdje tužiteljem.

U trenutku otvaranja stečajnog postupka kada su nastupile bitne promijenjene okolnosti i Kupac i Prodavatelj bili su u dugotrajnoj neprekidnoj blokadi što je bitna izmijenjena okolnost u odnosu na dan sklapanja Ugovora.

Primjenom načela savjesnosti i poštenja te svrsi ugovora razvidno je kako u ovom trenutku na strani Prodavatelja i Kupca postoje bitne promijenjene okolnosti koje čine opravdanim raskid predmetnih Ugovora.

Dokaz: *Kao gore*

Stoga, ukoliko sud ne bi usvojio tužbeni zahtjev naveden pod I. gore utemeljen na navodima iz toč. 1.-6. ove tužbe, predlaže se da sud usvoji eventualno kumulirani zahtjev utemeljen na navodima iz toč. 1.-5. i 7. ove tužbe, kako slijedi:

- I. **Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 14.05.2012.g. i Ugovor o prijenosu prava vlasništva nad nekretninama od 14.05.2012.g. sklopljeni između Novabela grupa d.o.o., OIB: 83565636972 kao prodavatelja i Hrvoja Šimića, OIB: 45735250142 kao kupca na kojima je potpis prodavatelja ovjeren kod javnog bilježnika Petar Tadić, Oroslavlje, Milana Prpića 65 dana 14.05.2012.g. raskida se sa danom 27.10.2021.g.**

Tužitelj po zz

Popis troška:

1. Sudska pristojba