

Primljeno putem e-Komunikacije, dne 27.06. 2019.

Stalna služba u Karlovcu

47000 Karlovac

Poslano putem e-Komunikacije, dne 27.06. 2019.

Pristojba

Priloga: 1x5

Primio:

Poslovni broj spisa: St-1851/18

Dužnik: LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o. u stečaju, OIB: 36866050125, Luka, Zagorska cesta 72**PODNEŠAK**

stečajne upraviteljice

Ovim podneskom stečajna upraviteljica nadopunjuje izvješće od dana 12. lipnja 2019. godine.

Stečajni dužnik je tuženik u postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Varaždinu posl.br. P-207/17, koji je pokrenut dana 13. travnja 2017. godine na prijedlog tužitelja Marice Delića i Štefe Delića.

Stečajni dužnik je s tužiteljima dana 13. srpnja 2012. godine sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine (dalje: Ugovor) upisane u zk.ul.br. 14607, podložak 17, k.o. Varaždin (u osnivanju),- 1. ETAŽA 17- u naravi 2-sobni stan na 2.katu, a koji se sastoji od : hodnik 6,70 m2, kupaonica 4,50 m2, kuhinja 4,80 m2, spavaća soba 10,10 m2, dnevni boravak 15,90 m2, balkon 2,10 m2, spremište u prizemlju 1,35 m2, ukupne površine 45,45 m2 a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom 4545/255570 dijela nekretnine.

Tužitelji isplatili ugovorenu kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu od 389.353,68 kn, stečajni dužnik je izdao račun tužiteljima i tabularnu izjavu temeljem koje su se tuženici upisali kao (su)vlasnici predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama.

Člankom 1. stavkom 2. Ugovora ugovoreno je da se nekretnina prodaje po sistemu dovršenosti „ključ u ruke”. U članku 6. stavku 2. prodavatelj (u ovom postupku stečajni dužnik) se obvezao kupce pozvati na primopredaju, uz točnu naznaku dana i sata primopredaje, pismenim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom, stavkom 3. se obvezao primopredaju izvršiti odmah po završetku radova na zgradi po preuzimanju predmetne nekretnine od glavnog investitora, tvrtke Stanoing d.o.o. iz Varaždina, te se stavkom 4. istog članka obvezao prilikom primopredaje sačiniti zapisnik u kojem će konstatirati stanje u kojem se ista nalazi, u koji će se unijeti i stanje brojila opskrbljivača (voda, struja, plin).

Pred Trgovačkim sudom u Varaždinu je u tijeku postupak sklapanja predstečajne nagodbe posl.br. Stpn-32/2015 te se računi društva, prema javno dostupnim podacima, nalazi u blokadi više od godinu dana. Predmetno društvo je investitor zgrade u kojem se nalazi predmetna nekretnina, a koje nije dovršilo sve ugovorene radove, odnosno predmetna nekretnina nije

183
priključena na odgovarajuće priključke (vodu, struju, plin) te stečajni dužnik nije preuzeo nekretninu od investitora, te zbog toga predmetnu nekretninu nije mogao predati tužiteljima na način opisan u članku 6. Ugovora.

Rok za predaju nekretnine nije Ugovorom definiran, tužitelji su dopisom od 9. ožujka 2017. godine pozvali tuženika na predaju nekretnine, čemu tuženik nije mogao udovoljiti obzirom na nedovršenost nekretnine od strane investitora.

Tuženici su predložili donijeti presudu kojom se utvrđuje raskid ugovora, tvrdeći da je ugovor raskinut po samom zakonu zbog neispunjenja i u naknadno ostavljenom roku naznačenom u dopisu tužitelja od 9. ožujka 2017. godine (pozivajući se na primjenu čl.360., čl. 361. a povezano s čl.362. Zakona o obveznim odnosima), odnosno podredno raskinuti Ugovor. Nakon otvaranja stečajnog postupka parnični postupak je prekinut, te je dana 7 lipnja .2019. godine, stečajna upraviteljica zaprimila rješenje Općinskog suda u Varaždinu posl.br. P-207/17 od dana 27.5.2019. godine, kojim se nastavlja predmetni parnični postupak, uređujući tužbeni zahtjev sukladno Stečajnom zakonu, obzirom da su tužitelji predložili nastavak parnice jer su tražbine tužitelja koje su prijavljene u drugi isplatti red osporene.

Stečajni dužnik je osporavao tužbeni zahtjev navodeći da iako su tuženici dopisom pozvali tuženika da izvrši primopredaju nekretnine odnosno dovršenu nekretninu. isto nije moguće jer nije ovlašten vršiti radove na dovršetku zgrade, nema za to građevinsku dozvolu, navodeći je riječ o pozivu na ispunjenje obveze koju je nemoguće ispuniti na način koji su to tužitelji željeli te ne može rezultirati raskidom ugovora po samom zakonu. Isto tako, navodi da nije moguće raskinuti ugovor zbog izmijenjenih okolnosti, ističući kako izmjenu ili raskid ima pravo potraživati strana koja svoju obvezu nije ispunila, a tužitelji su svoju obvezu ispunili, platili su kupoprodajnu cijenu.

Stečajni dužnik nije u mogućnosti ispuniti preuzete ugovorne obveze, odnosno predati dovršenu nekretninu u stupnju izgrađenosti sukladno Ugovoru, dok su tužitelji svoju obvezu ispunili i platili ugovorenu cijenu.

Stečajna upraviteljica predlaže **sazvati skupštinu vjerovnika** sa sljedećim dnevnim redom :

- donošenja odluke u vezi nastavka parnice tužitelja Marice i Štefe Dalića protiv stečajnog dužnika koja se vodi pred Općinskim sudom u Varaždinu posl.br. P-207/17

Stečajna upraviteljica predlaže donijeti sljedeću odluku:

1) daje se odobrenje stečajnoj upraviteljici priznati tužbeni zahtjev tužitelja Marice i Štefe Delića koji se vodi pred Općinskim sudom u Varaždinu posl.br. P-207/17 koji glasi :

„Utvrdjuje se da je osnovana tražbina tužiteljice Marice Delić, OIB 63635297052 iz Črešnjeva, A. Šenoe 5 kao vjerovnika drugog višeg isplattog reda pod rednim brojem III prema dužniku LAKERKO HARMONIJA OBLIKA u stečaju OIB 36866050125, Zagorska cesta 72, Žejinci, 10296 Luka u iznosu 192.496,10 kn s naslova glavnice te u iznosu 118.955,89 kn s naslova zakonske zatezne kamate tekuće od dana 17.7.2012. godine pa do 3.12.2018. godine kao dana otvaranja stečajnog postupka, odnosno u ukupnom iznosu od 311.451,99 kn.

184

Utvrđuje se da je osnovana tražbina tužitelja Štefe Delića, OIB 61527863275 iz Črešnjeva, A. Šenoe 5 kao vjerovnika drugog višeg isplatnog reda pod rednim brojem III prema dužniku LAKERKO HARMONIJA OBLIKA u stečaju OIB 36866050125, Zagorska cesta 72, Žejinci, 10296 Luka u iznosu 192.496,10 kn s naslova glavnice te u iznosu 118.955,89 kn s naslova zakonske zatezne kamate tekuće od dana 17.7.2012. godine pa do 3.12.2018. godine kao dana otvaranja stečajnog postupka, odnosno u ukupnom iznosu od 311.451,99 kn”

pod uvjetom da tužitelji prethodno urede i dopune tužbeni zahtjev na način da se istim naloži zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Varaždinu upis prava vlasništva u korist LAKERKO HARMONIJA OBLIKA d.o.o. u stečaju na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 14607, poduložak 17, k.o. Varaždin (u osnivanju).

Ako tužitelji ne urede i ne dopune tužbeni zahtjev na opisani način ili vjerovnici ne donesu odluku pod 1), stečajna upraviteljica predlaže donijeti sljedeću odluku:

2) daje se odobrenje stečajnoj upraviteljici u slučaju potrebe izdati punomoć za zastupanje odvjetniku u predmetu koji se vodi kod Općinskog suda u Varaždinu posl.br. P-207/17 uz naknadu troška zastupanja u visini 25 % iznosa sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika u slučaju uspjeha u parnici.

U Zagrebu, 27.6.2019. godine

Stečajna upraviteljica:

MARINA MAMIC Digitalno potpisao: MARINA MAMIC
Datum: 2019.06.27 09:33:05 +02'00'

Prilog:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 13.07.2012. godine;
- Tužba tužitelja Marice i Štefe Dalića od dana 13.4.2017. godine;
- Tekst odgovora na tužbu stečajnog dužnika od 16.10.2017. godine;
- Rješenje Općinskog suda u Varaždinu od ana 27.05. 2019. godine;
- Podnesak tužitelja od 23.4.2019. godine

185

LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o., OIB: 36866050125, Zagorska cesta 72, Žejinci,
10296 Luka, zastupano po direktoru Tihomiru Zuberu
(u daljnjem tekstu: Prodavatelj),

MARICA DELIĆ, OIB: 63635297052, Augusta Šenoe 5, Črešnjevo, 42201 Beretinec (u ½
dijela) te
ŠTEFO DELIĆ, OIB: 61527863275, Augusta Šenoe 5, Črešnjevo, 42201 Beretinec (u ½
dijela)
(u daljnjem tekstu: Kupci), a kada se spominju u tekstu skupa onda ugovorne strane ili samo
strane,

sklapaju slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

I. Predmet ugovora

Članak 1.

(1) Temeljem ovog ugovora Prodavatelj prodaje, a Kupci kupuju sljedeću nekretninu:

- nekretninu upisanu u zemljišnoknjižni uložak broj 14607, poduložak broj 17 katastarske
općine Varaždin (u osnivanju) za koju se zemljišna knjiga vodi kod zemljišnoknjižnog odjela
Općinskog suda u Varaždinu, čestica broj 9372/3; stambena zgrada kbr. 108/A (površine 596 m²)
i dvorište (površine 1763 m²) u Varaždinu, Jalkovečka ulica, a na kojoj je uspostavljeno vlasništvo
posebnog dijela nekretnine kojeg čini:

ETAŽA 17 - u naravi 2-sobni stan na 2. katu, a koji se sastoji od : hodnik 6,70 m², kupaoa 4,50
m², kuhinja 4,80 m², spavaća soba 10,10 m², dnevni boravak 15,90 m², balkon 2,10 m²,
spremište u prizemlju 1,35 m², ukupne površine 45,45 m², a koji posebni dio je neodvojivo
povezan sa suvlasništvom 4545/255570 dijela cijele nekretnine.

(2) Navedena nekretnina prodaje se po sistemu dovršenosti „ključ u ruke“.

(3) Prodavatelj jamči Kupcima da je predmetna nekretnina njegovo isključivo vlasništvo.

(4) Prodavatelj jamči da je predmetna nekretnina u cijelosti sagrađena prema građevinskoj dozvoli
i odobrenoj tehničkoj dokumentaciji te da svi materijali i ugrađena oprema imaju potrebne ateste.

II. Teret

Članak 2.

(1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da na predmetnoj nekretnini postoji upisan obvezni teret
nepravilne služnosti postojanja, zaštite, održavanja i rekonstrukcije kanalizacijske instalacije na
čkb. 9372/3 za korist čkb. 9370/2 upisane u z.kul. 10733 k.o. Varaždin (u osnivanju) primljeno
u zemljišnoknjižni odjel 24.09.2010. i označen brojem Z.5384/2010.

(2) Osim navedenog predmetna nekretnina nije opterećena nikakvim drugim knjižnim niti izvan
knjižnim teretima i ne postoje nikakva prava trećih fizičkih ili pravnih osoba koja bi isključivala,

NOVA

umanjivala ili ograničavala prava Kupaca.

(3) Prodavatelj jamči Kupcima da predmetna nekretnina u trenutku potpisivanja ovog ugovora i u trenutku primopredaje neće biti opterećena nikakvim knjižnim niti izvan knjižnim teretima, osim već opisanog tereta u stavku 1. ovog članka. Ako bi se naknadno utvrdili bilo kakvi tereti, snosit će ih Prodavatelj u cijelosti.

III. Kupoprodajna cijena i plaćanje

Članak 3.

(1) Ukupna kupoprodajna cijena za nekretninu opisanu u članku 1. ovog Ugovora iznosi **51.950,00 EUR-a** (slovima: pedesetjednitisućudevetstopedeseturainulacenti) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja od čega:

Osnovica za obračun PDV-a = 36.715,18 EUR-a

Porez na dodanu vrijednost = 9.178,80 EUR-a

Osnovica za obračun poreza na promet nekretnina = 6.056,02 EUR-a

(2) Kupci su isplatili Prodavatelju polog (kaparu) u iznosu od **5.200,00 EUR-a** (slovima: pettisućadvijestoeurainulacenti) odnosno **39.144,19 Kn** (slovima: tridesetdevettisućastočetdesetčetirikuneidevetnaestlipa) po srednjem tečaju HNB-e na dan plaćanja uplatom na žiro račun Prodavatelja br. 2402006-1100587600 kod Erste&Steiermärkische bank d.d.

(3) Kupci će isplatiti Prodavatelju preostali iznos od **46.750,00 EUR-a** (slovima: četrdesetšesttisućasedamstopedeseturainulacenti) u kunama po srednjem tečaju HNB-e odmah po potpisu i ovjeri ovog ugovora, a najkasnije do 20. 07. 2012. godine i to uplatom na žiro račun Prodavatelja br. 2402006-1100587600 kod Erste&Steiermärkische bank d.d.

Članak 4.

Ukoliko Kupci ne bi uplatili kupoprodajnu cijenu u rokovima određenom u članku 3. ovog Ugovora, Prodavatelj ima pravo jednostrano raskinuti ovaj Ugovor i zadržati dobivenu kaparu iz članka 3. stavka 2. ovog ugovora.

IV. Uknjižba

Članak 5.

(1) Prodavatelj dopušta Kupcima da si temeljem ovog ugovora u zemljišnim knjigama ishode uknjižbu (prijenos) prava vlasništva na predmetnu nekretninu na svoje ime, ali po isplati cjelokupnog iznosa iz članka 3. stavka 1. ovog ugovora.

(2) Prodavatelj se obavezuje nakon isplate cjelokupnog iznosa iz članka 3. stavka 1. ovog ugovora izdati Kupcima **ovjerenu tabularnu ispravu** kojom bezuvjetno dopušta uknjižbu prava vlasništva na predmetnu nekretninu sa svog imena na njihovo ime, u roku od najkasnije 3 (tri) dana nakon cjelokupne isplate.

(3) Trošak uknjižbe prava vlasništva nad predmetnom nekretninom kao i porezne obveze u svezi sa prijenosom predmetne nekretnine sa Prodavatelja na Kupce snose Kupci.

V. Primopredaja

Članak 6.

- (1) Prodavatelj se obvezuje predati predmetnu nekretninu u posjed Kupcima samo pod uvjetom da je Kupac u cijelosti platio ugovorenu kupoprodajnu cijenu.
- (2) Prodavatelj će Kupce pozvati na primopredaju, uz točnu naznaku dana i sata primopredaje, pismenim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu koja je navedena u ovom Ugovoru, ili na drugu adresu o kojoj ga pismenim putem izvijeste kupci.
- (3) Primopredaja predmetne nekretnine biti će izvršena odmah po završetku radova na zgradi i po Prodavateljevom preuzimanju predmetne nekretnine od glavnog investitora, tvrtke Stanoing d.o.o., Varaždin.
- (4) Prilikom primopredaje nekretnine ugovorne strane će sačiniti zapisnik u kojem će konstatirati stanje u kojem se ista nalazi, u zapisnik će ugovorne strane unijeti i stanje brojila opskrbljivača (voda, struja, plin).
- (5) Manji nedostaci koji nisu od bitnog utjecaja na korištenje nekretnine i koji u ovom ugovoru nisu navedeni, ne mogu biti razlog za odlaganje primopredaje, te su Kupci dužni takvu nekretninu primiti u posjed, a prodavatelj se obvezuje otkloniti eventualne nedostatke u najkraćem mogućem roku.

Članak 7.

- (1) Prodavatelj će snositi sve obveze, doprinose, komunalne i druge naknade i sve troškove koji se odnose na korištenje predmetne nekretnine zaključno do dana primopredaje nekretnine u posjed Kupcima, odnosno do dana za kada je određena primopredaja.
- (2) Ukoliko Kupci tada ne preuzmu nekretninu u posjed, navedene troškove, od dana kada je određena primopredaja do dana preuzimanja nekretnine, snose Kupci.

VI. Završne odredbe

Članak 8.

Kupac je dužan u roku od 30 dana od sklapanja ovog Ugovora prijaviti stjecanje nekretnine nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 9.

- (1) Troškove ovjere potpisa na ovom Ugovoru kao i troškove ovjere kopija Ugovora za svoje potrebe u cijelosti snose Kupci.
- (2) Troškove ovjere potpisa na tabularnoj ispravi u cijelosti snosi Prodavatelj.

Članak 10.

- (1) Stranke se obvezuju sve eventualne nesporazume pokušati riješiti prvenstveno dogovorom, a za slučaj spora ugovaraju mjesnu nadležnost Općinskog suda u Varaždinu.
- (2) Ugovorne strane su nadalje suglasne da će se u slučaju sudskog spora koji bi mogao proizaći iz Ugovora, dostava sudskih pismena izvršavati na adrese navedene u ovom Ugovoru, a sve shodno odredbama iz članka 133.b Zakona o parničnom postupku.
- (3) Prodavatelj i Kupci primaju prava i obveze iz ovog ugovora te ga u znak prihvata i pristanka vlastoručno potpisuju. Odredbe ovog ugovora u cijelosti stupaju na snagu danom potpisa ugovornih strana.

188

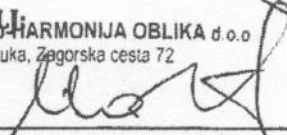
Članak 11.

Ovaj ugovor je sastavljen u dva istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava jedan primjerak.

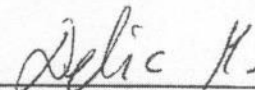
U Varaždinu, 13.07.2012.


PRODAVATELJ:

LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o.
Luka, Zagorska cesta 72


za LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o.
TIHOMIR ZUBER, direktor

KUPCI:


MARICA DELIĆ


ŠTEFO DELIĆ

5
da li su kooperanti znali 2 po staze
Štefura, je u opreku da su
to u dogovoru?

189
Ja, Javni bilježnik **Jagoda Vajdić Sevšek** iz Varaždina, Pavlinska 5,
potvrđujem da je stranka:

LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o., LUKA, ZAGORSKA CESTA 72,
zastupano po direktoru: **TIHOMIR ZUBER** s adresom ZAGREB, SERTIČEVE LEDINE 5, čiju sam
istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 103568219, izdanu od PU Zagrebačka, a ovlast
za zastupanje kao i identitet društva uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u RH putem
interneta, broj MBS:080748413 na dan ovjere

u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj.
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na
ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po čl.37
PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 8,75 kn.

OJ: OV-4997/12
U Varaždinu, 13.07.2012.



JAVNI BILJEŽNIK
Jagoda Vajdić Sevšek

[Signature]
ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK JASENKA PJEVAC

Ja, Javni bilježnik **Jagoda Vajdić Sevšek** iz Varaždina, Pavlinska 5,
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE - ovjeren potpis u ovom uredu 13.07.2012, pod
poslovnim brojem OV-4997/12**

Ovjereni preslik se sastoji od 5 (pet) stranica, a izdan je u 2 (dva) primjerka. Podnositelj isprave je
TIHOMIR ZUBER, ZAGREB, SERTIČEVE LEDINE 5, osobna iskaznica br. 103568219, izdana od
PU Zagrebačka.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 ZJP naplaćena u iznosu od 15,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na
ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 5,00 kn po čl.37
PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 6,25 kn.

BROJ: OV-4998/12
U Varaždinu, 13.07.2012



JAVNI BILJEŽNIK
Jagoda Vajdić Sevšek
ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK JASENKA PJEVAC

[Signature]

**LAKERKO**

Harmonija oblika

d.o.o. ZA PROIZVODNJU VRATA

A Zagorečka cesta 72, 10290 Luka,
Žeinci, Hrvatska

T 01 3394 905, 01 3394 906

F 01 3394 907

E lakermo@lakermo.hr

W www.lakermo.hr

OIB 36866050125

Žrn 2402006-1100587600

Marica Delić, OIB: 63635297052

Štefo Delić, OIB: 61527863275

Augusta Šenoa 5

42201 Beretince, Črešnjevo

R-1

RAČUN MALOPRODAJE broj : 67

Broj kase: 5

Datum računa: 27/07/2012

Datum dospelja: 27/07/2012

Datum isporuke: 27/07/2012

Mjesto isporuke: Luka, Žeinci

Vrijeme: 14:33

MB kupca:

Prema Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 13.07.2012.

RB	Sifra artikla	Naziv artikla	Jed.mj.	PDV %	Količina	Cijena bez PDV-a	Rabat %	Iznos
1.		Stan ukupne površine 45,45 m ² (hodnik 6,70 m ² , kupatona 4,50 m ² , kuhinja 4,80 m ² , spavaća soba 10,10 m ² , dn. boravak 15,90 m ² , balkon 2,10 m ² , spremište u prizemlju 1,35 m ²) u stambenoj zgradi Jalkovečka ulica 108/a, Varaždin						
2.		Cijena zemljišta KIP + KZP (odnosno troškovi komunalne infrastrukture - osnovica za obračun poreza na promet nekretnina		0	45,45	998,65	0,00	45.388,64
3.		Osnovica za obračun PDV-a		25	45,45	6.054,39	0,00	275.172,03
						Ukupno bez rabata:		320.560,67
						Porezna osnovica 0 % :		45.388,64
						Porezna osnovica :		275.172,03
						PDV :		68.793,01
						Ukupno za platiti :		389.353,68

SLOVIMA: Tristoosamdesetdevettisučetristopedesettriknišezdesetosamip

Nastavak na sljedećoj stranici ...

TABULARNA IZJAVA

kojom ja, Tihomir Zuber, direktor tvrtke

LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o., OIB: 36866050125, Zagorska cesta 72, Žejinci,
10296 Luka
(prodavatelj nekretnine),

izjavljujem da su

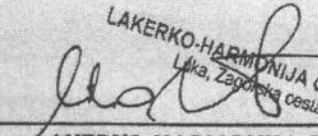
MARICA DELIĆ, OIB: 63635297052, Augusta Šenoe 5, Črešnjevo, 42201 Beretinec i
ŠTEFO DELIĆ, OIB: 61527863275, Augusta Šenoe 5, Črešnjevo, 42201 Beretinec
(kupci nekretnine),

izvršili sve obveze po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 13.07.2012. (ovjeren kod javne bilježnice Jagode Vajdić Sevšek dana 13.07.2012. pod brojem OV-4997/12) te stoga istima ovom tabularnom izjavom **dopuštam** da si temeljem navedenog ugovora o kupoprodaji nekretnine i temeljem ove tabularne izjave mogu u zemljišnim knjigama koje se vode kod Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižnom odjelu Varaždin, kao i drugim javnim knjigama, bez ikakvog daljnjeg pitanja i odobrenja, ishoditi **uknjižbu prava vlasništva** na:

- nekretninu upisanu u **zemljišnoknjižni uložak broj 14607, poduložak broj 17** katastarske općine **Varaždin (u osnivanju)** za koju se zemljišna knjiga vodi kod zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Varaždinu, čestica broj **9372/3**; stambena zgrada kbr. 108/A (površine 596 m²) i dvorište (površine 1763 m²) u Varaždinu, Jalkovečka ulica, a na kojoj je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine kojeg čini:

ETAŽA 17 - u naravi 2-sobni stan na 2. katu, a koji se sastoji od : hodnik 6,70 m², kupaona 4,50 m², kuhinja 4,80 m², spavaća soba 10,10 m², dnevni boravak 15,90 m², balkon 2,10 m², spremište u prizemlju 1,35 m², ukupne površine 45,45 m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom **4545/255570** dijela cijele nekretnine.

U Zagrebu, 16.07.2012. godine.


za LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o.
gosp. TIHOMIR ZUBER, direktor

192

Ja, Vlasto Podgajski, javni bilježnik u Zaboku, Matije Gupca 70 potvrđujem da je **TIHOMIR ZUBER** (OIB: 19106278716), rođen 15.07.1968. godine, ZAGREB, SERTIČEVE LEDINE 5, direktor koji zastupa pojedinačno i samostalno trgovačko društvo **LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o. za trgovinu i usluge** (OIB: 36866050125), Luka, Zagorska cesta 72, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 103568219 izdanu od PU ZAGREBAČKA, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar MBS: 080748413, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao pismeno. Potpis na pismenu je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJB naplaćena u iznosu od 10,00 kn.
Javnobilježnička nagrada naplaćena u iznosu od 30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-6993/12
Zabok, 16.07.2012.



Javni bilježnik
Vlasto Podgajski



16.07- 2012. Z. 3124/2012

14637 E-17
Varaždin (u snimanju)

OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU

dne 20.07. 2012.

Z.K. [Signature]

[Signature]

193
ODVJETNIČKI ÜRED TOMISLAV KOVAČ, 42 000 VARAŽDIN,
BRAĆE RADIĆ 6, tel/faks: 042/488-600, 095/205- 8000,
odvjetnik.kovac@gmail.com

OPĆINSKI SUD
U Varaždinu

dan. 13-04-2017

OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU

TUŽITELJI: MARICA DELIĆ OIB: 63635297052 iz Črešnjeva, A.Šenoe 5, trenutno na radu u SR
Njemačkoj,
ŠTEFO DELIĆ OIB: 61527863275, ista adresa, trenutno na radu u SR Njemačkoj, oboje
zastupani po punomoćniku Tomislavu Kovaču, odvjetniku iz Varaždina

TUŽENIK: LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o. OIB: 36866050125, Zagorska cesta 72,
Žejinci, 10296 Luka

TUŽBA
radi utvrđenja i isplate

U Varaždinu, 12.travanj 2017.godine.
VPS: 245.000,00 kn, pristojba: po pozivu suda

Dvostruko, s punomoći pod A,
te prilogima pod B

Tužitelje će u ovom postupku zastupati punomoćnik Tomislav Kovač koji u tu svrhu prilaže
punomoć za zastupanje.

Mjesna nadležnost temelji se na odredbi čl. 70.st.1. Zakona o parničnom postupku, te na
čl.10.st.1.ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 13.srpanj 2012.godine.

Tužitelji su sa tuženikom sklopili dana 13.srpnja 2012.godine kupoprodajni ugovor temeljem
kojega su prodavatelju isplatili 51.950,00 eura u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na
dan plaćanja, a radi kupnje nekretnine iz zk.ul.br. 14607, poduložak broj 17 k.o.Varaždin (u osnivanju),
č.kbr. 9372/3 Jalkovečka ulica sa 2359 m2 stambena zgrada kbr. 108/A sa 596 m2, dvorište sa 1763 m2
u Varaždinu, Etaža 17 u naravi 2-sobni stan na 2.katu, koji se sastoji od: hodnik 6,70 m2, kupaona 4,50
m2, kuhinja 4,80 m2, spavaća soba 10,10 m2, dnevni boravak 15,90 m2, balkon 2,10 m2, spremište u
prizemlju 1,35 m2, ukupne površine 45,45 m2, a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa
suvlasništvom 4545/255570 dijela cijele nekretnine. Potpis direktora tuženika Tihomira Zubera je na
ugovoru ovjeren kod javnog bilježnika Jagode Vajdić Sevšek iz Varaždina dana 13.srpnja 2012.g.pod
brojem OV-4997/12,

194

Cijena je u cijelosti isplaćena, te je tuženik izdao tužiteljima tabularnu ispravu radi upisa od dana 16.srpanj 2012.godine, nakon čega su se tužitelji upisali kao suvlasnici nekretnine, te su platili i porez na promet nekretnina.

Stan su tužitelji kupili u namjeri rješavanja stambenog pitanja u Varaždinu. Trenutno žive i rade u SR Njemačkoj, ali svoje stambeno pitanje žele riješiti u Varaždinu odakle i potječu.

Samoj kupoprodaji tužitelji su pristupili na način da su za prodaju doznali od svoje rođakinje Mirjane Horvat koja je u lokalnim novinama naišla na reklamu. Nakon što su obišli stan i utvrdili da se u njemu odvijaju završni radovi, vjerujući tuženiku koji je navodio da su u tijeku završni radovi, da je nekretnina u bitnom dovršena, da je u cijelosti sagrađena prema građevinskoj dozvoli i odobrenoj tehničkoj dokumentaciji, pristupili su kupoprodaji. Osim toga, činjenicu dovršetka zgrade tuženik je dokazivao i postojanjem Uporabne dozvole Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Klasa: UP/I 361-04/11-01/16, Urbroj: 2186/01-12-11-03-SS od dana 31.svibanj 2011.godine, koja je upisano u ZK dana 07.rujan 2011.g.

U vezi sa primopredajom, tuženik je naveo da će ona uslijediti odmah po okončanju završih radova, a najkasnije u proljeće 2013.g.

Kako je vidljivo iz ugovora, u čl. 6.st.2.tuženik se obvezao pozvati tužitelje na primopredaju, uz točnu naznaku dana i sata primopredaje, pismenim putem preporučenom pošiljkom s povratnicom na adresu koja je navedena u ugovoru, s time da primopredaja ima biti izvršena odmah po završetku radova na zgradi i pošto prodavatelj preuzme predmetnu nekretninu od glavnog investitora, tvrtke Stanoing d.o.o.iz Varaždina.

DOKAZ:

- kupoprodajni ugovor sa shemom stana,
- tabularna isprava od 16.07.2012.g.,
- gruntovna molba sa rješenjem suda o uknjižbi prava vlasništva od 20.07.2012.g.,
- račun R-1 broj 67 od 27.07.2012.g.,
- zk.izvadak,
- porezna rješenja od 05.srpanj 2013.g.,
- po potrebi uvid suda u zk.uložak, — *potpisani 20.12.2012.*
- povijesni izvod iz sudskog registra za tuženika,
- preslušanje stranaka,
- svjedok Mirjana Horvat, Ribnička 11, Črešnjevo.

S obzirom na navedeno, tužitelji su očekivali primopredaju, ali ona nije obavljena niti do danas. Obraćali su se tuženiku sa zamolbama da ispuni svoju obvezu, ali bez uspjeha. Nakon toga su posumnjali u poštene namjere tuženika, te su sami krenuli istraživati realno stanje zgrade u kojoj su kupili stan, pri čemu su utvrdili da zgrada nije spojena na javnu elektroenergetsku mrežu, na javni vodovod i plin.

Nakon toga, ustanovili su da "uporabna dozvola" izdana od strane Grada Varaždina uopće ne predstavlja uporabnu dozvolu. Naime, čl. 262.st.2.tč.7.tadašnjeg Zakona o građenju i prostornom uređenju kao uvjet izdavanja uporabne dozvole propisuje priključenje građevine na javne komunalije.

Stoga su utvrdili i da je tuženik lažno prikazivao stanje izgrađenosti zgrade u vrijeme kupnje. Zgrada uopće nije u bitnome dovršena, nije niti bilo elemenata za izdavanje uporabne dozvole, akt nazvan "uporabna dozvola" uopće ne predstavlja uporabnu dozvolu. Tuženik kao trgovačko društvo specijalizirano za poslove graditeljstva i kao sudionik u izgradnji za ove je okolnosti svakako morao znati, ali ih je prešutio tužiteljima.

Da stvar bude gora, dana 19.kolovoza 2014. je podnesen prijedlog za otvaranje redovnog postupka predstečajne nagodbe nad društvom Stanoing d.o.o. koji je u prekidu, a zgrada u kojoj je stan

95
stoji nedovršena.

DOKAZ:

- kao gore,
- dopisi Elektre, Termoplina, Varkoma,
- akt nazvan "uporabna dozvola",
- prijedlog za otvaranje redovnog postupka predstečajne nagodbe,
- rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu o prekidu postupka predstečajne nagodbe od 15. rujana 2015.g.,
- uvid Naslova u navedeni predmet broj 9 Stpn-32/2015,
- po potrebi očitovanje građevinskog vještaka uz očevid na licu mjesta *vještaka*

Tužitelji ističu da u ugovoru nisu precizno dogovorili rok za predaju stana, te ponavljaju da su vjerovali tvrdnjama da će primopredaja uslijediti najkasnije na proljeće 2013.g.

Iako dakle u ugovoru nema decidirane klauzule o vremenu primopredaje, to naravno ne znači da tuženik ima nerazumno dug vremenski period za ispunjenje svoje obveze, koji vremenski period u stvari anulira njegovu obvezu jer je beskrajan.

Stoga su tužitelji, uvidjevši da od predaje nema ništa niti u petoj godini po kupnji, imajući u vidu da su protekli svi razumni rokovi, sukladno odredbi čl. 362.st.2.i 3. Zakona o obveznim odnosima, uputili tuženiku dopis od dana 06. ožujka 2017.g. u kojem ga pozivaju na ispunjenje obveze, ostavljajući mu za to naknadni rok od 20 dana od dana primitka dopisa, te izjavljujući da, ukoliko tuženik ne izvrši primopredaju nekretnine u primjerenom naknadnom roku od 20 dana, nastupaju pravne posljedice iz čl. 361.st.1. Zakona o obveznim odnosima, tj. dolazi do raskida ugovora o kupoprodaji nekretnine po samom zakonu.

Tuženik je dopis primio dana 09. ožujak 2017.g., ali nije predao nekretninu. Dapače, uputio je tužiteljima dopis u kojem navodi da su tužitelji već u posjedu, te da ih poziva da dana 28. ožujka 2017.g. pristupe na lice mjesta kako bi se sastavio „primopredajni zapisnik u kojem će biti navedeno kako su .. stranke stupile u faktični posjed stana ...“.

U vezi sa time tužitelji ponavljaju da nisu u posjedu stana, da su tuženiku dali sav svoj novac, a stan nisu dobili.

Stoga je jasno da je ostvarena pravna osnova iz čl. 361.st.1. Zakona o obveznim odnosima po kojoj je došlo do raskida ugovora o kupoprodaji po samom zakonu i to po isteku naknadnog roka, tj. **dana 30. ožujka 2017.g.**

DOKAZ:

- dopis tužitelja sa povratnicom,
- odgovor tuženika.

Iz dopisa tuženika vidljivo je da tuženik nije u mogućnosti ispuniti svoju obvezu jer priznaje da Stanong d.o.o. nije dovršio zgradu. Smatra kako nije odgovoran za nastalu situaciju, pri čemu primljeni novac odbija vratiti.

Stoga ukoliko tuženik dokaže da je ispunjenje njegove obveze postalo nemoguće zbog izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja ugovora koje on nije mogao predvidjeti, izbjeći, spriječiti ili otkloniti, ostvareni su i uvjeti iz čl. 373.st.1. Zakona o obveznim odnosima u vezi sa čl. 1111. istog zakona (što bi olakšavalo položaj tuženika u vezi sa zakonskom zateznom kamatom).

Međutim, tužitelji imaju dovoljno razloga za pretpostaviti da je tuženik znao da prodaje stan u zgradi koja u stvari nije dovršena, da je znao da je upitnost dovršetka zgrade velika zbog stanja društva Stanong d.o.o., a o čemu nije izvijestio tužitelje već ih je upravo suprotno, prezentirajući im „uporabnu

196
dozvolu“ privolio na sklapanje ugovora, a što povlači i pitanje kaznene odgovornosti.

No bez obzira na navedenu dvojbu, tužitelji ističu da su spremni primiti natrag kupovninu bez zrk uz povrat predmetnog stana tuženiku, a sve sa ciljem što bržeg rješavanja ovog spora. Novac koji su uplatili tuženiku predstavlja njihovu uštedevinu, te im je prvenstveni cilj spasiti tu uštedevinu. Odbijanje tuženika da im vrati novac u situaciji u kojoj je potpuno svjestan da ne može tužiteljima predati stan svakako ne ukazuje na svjesno i pošteno postupanje

Stoga se predlaže sudu nakon zaključenja glavne rasprave donijeti

PRESUDU

1. Utvrđuje se da je dana 30. ožujka 2017. g. raskinut ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između tužitelja MARICE DELIĆ OIB: 63635297052 iz Črešnjeva, A. Šenoe 5, trenutno na radu u SR Njemačkoj i STEFE DELIĆA OIB: 61527863275, ista adresa, trenutno na radu u SR Njemačkoj kao kupaca s jedne strane i tuženika LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o. OIB: 36866050125, Zagorska cesta 72, Žejinci, Luka, kao prodavatelja s druge strane, sklopljen dana 13. srpnja 2012. g. u Varaždinu na kojem je potpis direktora tuženika Tihomira Zuberu ovjeren istoga dana po javnom bilježniku Jagodi Vajdić-Sevšek pod brojem OV-4997/12.

Nalaže se tuženiku da u roku od 15 dana isplati tužiteljici Marici Delić iznos od 25.975,00 eura protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana 17. srpnja 2012. g. pa do 31. srpnja 2015. g. u visini eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećane za pet postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015. pa do isplate tekućom u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanom za tri postotna poena.

Nalaže se tuženiku da u roku od 15 dana isplati tužitelju Štefi Deliću iznos od 25.975,00 eura protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana 17. srpnja 2012. g. pa do 31. srpnja 2015. g. u visini eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećane za pet postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015. pa do isplate tekućom u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanom za tri postotna poena.

A) Opreza radi, tužitelji postavljaju eventualni zahtjev u odnosu na tč. 1. postavljenog tuženog zahtjeva:

1. Raskida se ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između tužitelja MARICE DELIĆ OIB: 63635297052 iz Črešnjeva, A. Šenoe 5, trenutno na radu u SR Njemačkoj i STEFE DELIĆA OIB: 61527863275, ista adresa, trenutno na radu u SR Njemačkoj kao kupaca s jedne strane i tuženika LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o. OIB: 36866050125, Zagorska cesta 72, Žejinci, Luka, kao prodavatelja s druge strane, sklopljen dana 13. srpnja 2012. g. u Varaždinu na kojem je potpis direktora tuženika Tihomira Zuberu ovjeren istoga dana po javnom bilježniku Jagodi Vajdić-Sevšek pod brojem OV-4997/12.

Također opreza radi, ukoliko bi se tijekom postupka utvrdilo da je tužbeni zahtjev potrebno usvojiti temeljem odredbe čl. 1111. Zakona o obveznim odnosima, postavlja se i drugi eventualni zahtjev u odnosu na tč. 1. postavljenog tuženog zahtjeva:

1. Utvrđuje se da ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između tužitelja MARICE DELIĆ OIB: 63635297052 iz Črešnjeva, A. Šenoe 5, trenutno na radu u SR Njemačkoj i

197

ŠTEFE DELIČA OIB: 61527863275, ista adresa, trenutno na radu u SR Njemačkoj kao kupaca s jedne strane i tuženika LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o. OIB: 36866050125, Zagorska cesta 72, Žejinci, Luka, kao prodavatelja s druge strane, sklopljen dana 13.srpnja 2012.g.u Varaždinu na kojem je potpis direktora tuženika Tihomira Zuberu ovjeren istoga dana po javnom bilježniku Jagodi Vajdić-Sevšek pod brojem GV-4997/12, ne proizvodi pravni učinak.

B) Opreza radi, tužitelji postavljaju eventualni zahtjev i u odnosu na tč.2.postavljenog tužbenog zahtjeva, ukoliko sud utvrdi solidarnost vjerovnika:

2. Nalaže se tuženiku da u roku od 15 dana solidarno isplati tužiteljima ukupni iznos od 51.950,00 eura protuvrijednost u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana 17.srpnja 2012.g.pa do 31.srpnja 2015.g.u visini eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećane za pet postotnih poena, a od 01.kolovoza 2015. pa do isplate tekućom u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanom za tri postotna poena.

Za tužitelje
punomoćnik:
Tomislav Kovač

Prilog:

- punomoć,
- kao u tekstu pod „dokaz“.

Trošak:

- sastav 2.500,00 kn,
- pdv 625,00 kn,
- pristojba 2.800,00 kn,

Ukupno 5.925,00 kn.

ODVJETNIČKI URED
Tomislav Kovač
Varaždin, Braće Radića 8
Tel/fax: 042 488 600
mob: 090 205-8000

198

Odvjetnica Nataša Kovar Ričko
Horvaćanska c.148
10 000 Zagreb
mob.: 098/183-88-06

7P-207/17

OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU

Tužitelji: **MARICA DELIĆ** iz Črešnjeva, A. Šenoe 5, OIB: 63635297052
ŠTEFO DELIĆ iz Črešnjeva, A. Šenoe 5, OIB: 61527863275,
oboje na radu u SR Njemačkoj,
oboje zastupani po punomoćniku Tomislavu Kovaču, odvjetniku iz Varaždina

Tuženik: **LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o.**, Luka, Zagorska cesta 72, OIB: 36866050125,
zastupano po odvjetnici Nataši Kovar Ričko iz Zagreba
Radi: utvrđenja i isplate

v.p.s. 245.000,00 kn

ODGOVOR NA TUŽBU

2x

Punomoćnica tuženika u prilogu dostavlja punomoć za zastupanje tuženika u predmetnom postupku posl.br. gornji te se moli naslovni sud dostavljati pismena u ovom postupku na adresu punomoćnika tuženika.

Tuženik je zaprimio tužbu posl.br. gornji te se na istu očituje kako slijedi:

I

Tuženik se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu kao neosnovanim u cijelosti odnosno osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti.

II

Prvenstveno se ističe kako su tužitelji u tužbi istaknuli cijeli niz pravnih osnova tužbe, pa tako i eventualnih tužbenih zahtjeva, radi čega će se tuženik u predmetnom odgovoru na tužbu očitovati o svakom pojedinačno.

Nastavno na navedeno, tuženik se ovim putem prvenstveno očituje o činjeničnim navodima iznesenim u tužbi:

Prvenstveno se ističe kako su u potpunosti neistiniti navodi i insinuacije kako tužitelji ne bi bili obavješteni o stupnju izgrađenosti nekretnine, te da bi ih tuženik nekako doveo u zabludu u pogledu stupnja izgrađenosti i stanja nekretnine.

Upravo suprotno tome, tužitelji su ti koji su u predmetnom stanu bili daleko više puta od samog tuženika, i to radi naručivanja namještaja, uzimanja mjera za izradu kuhinje i sl. dakle, upravo su tužitelji ti koji su obilazili nekretninu radi budućeg uređenja i sl. po saznanju tuženika.

Sasvim je životno logično (pa čak i bez potrebe za pozivanjem na stavke ugovora o kupoprodaji) da su tužitelji primijetili stupanj dovršenosti i uređenosti nekretnine, te uopće nije jasno kako bi to uopće tuženik bilo kakvim svojim radnjama doveo tuženike u zabludu da je zgrada izgrađena do kraja i da su izvršeni svi priključci sl.

Tuženik je predmetni stan kupio, isti nije koristio, dakako da je bio svjestan da je zgrada još u izgradnji, niti je ikakvim prijevornim radnjama (kako to tužitelji neosnovano insinuiraju) prikazao stanje drugačije nego jest.

Primjerice, tuženik nije krivotvorio neku dokumentaciju pa ju takvu lažnu prikazao tužiteljima, nije naveo treće osobe da daju lažan iskaz u pogledu stanja nekretnine tužiteljima i sl.

Uporabna dozvola na koju se tužitelji pozivaju izdana je od strane nadležnog tijela Grada Varaždina, te se upućuju tužitelji bilo kakve prigovore u vezi sadržaja ovog dokumenta uputiti nadležnom tijelu. Ipak, tuženici moraju primijetiti kako u istoj uporabnoj dozvoli jasno stoji kako se „po dovršetku radova na uređenju investitor obvezuje zatražiti novi tehnički pregled i izdavanje uporabne dozvole“.

Iz samog obrazloženja ove dozvole je razvidno kako se ista izdaje za izvedene radove, a nakon dovršetka radova na uređenju je potrebno zatražiti izdavanje uporabne dozvole i za te radove.

Upravo je iz teksta ove dozvole jasno kako ne postoji nikakva zabluda o stanju nekretnine, jer u tekstu koji je napisan jasno, logično i razumljivo stoji sve gore navedeno.

Tužitelji su ovu dokumentaciju po tvrdnjama iznesenim u samoj tužbi očito proučili te s istom bili upoznati.

Ista je dokumentacija valjana i izdana od strane nadležnog tijela, pa uopće nije jasno kako je to navodnim lažnim prikazivanjem iste, tuženik nekako doveo tužitelje u zabludu?

Nije sporno da je nad Stanoingom otvoren predstečajni postupak. Upravo radi ovog postupka i stanja koje je prethodilo istome, nekretnine na kojima je isto trgovačko društvo radilo, nisu izgrađene niti dovršene, a neke su čak i prodane na javnim dražbama naslovnog suda.

Međutim, niti su prodavatelji nekretnina koje su prodane (a da kupci nisu uknjižili svoje pravo vlasništva) krivi radi opisanog razvoja situacije, niti su krivi prodavatelji koji su prodali stanove koje ovo trgovačko društvo nije dovršilo.

Ističe se kako ovakva transmisija odgovornosti nije utemeljena niti na činjeničnom stanju, niti na pozitivnim pravnim normama.

Sukladno čl.6. Ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, primopredaja nekretnine će biti izvršena odmah po završetku radova na zgradi i po prodavateljevom preuzimanju nekretnine od glavnog investitora, tvrtke Stanoing d.o.o. Varaždin.

Iz same navedene ugovorne odredbe je razvidno kako su tužitelji bili upoznati s činjenicom da je zgrada još u izgradnji, a stupanj izgradnje su sami imali priliku vidjeti prilikom posjeta nekretnini, obzirom da ista nije prodana „naslijepo“.

Činjenica da se radovi na dovršetku nisu razvijali sukladno očekivanjima, i da je Stanoing d.o.o. nije dovršio, ne predstavlja krivnju niti odgovornost tuženika.

Tuženik je sve svoje obveze iz ugovora uredno dovršio, te nije počinio niti jednu povredu ugovora o kupoprodaji.

Činjenica kako je tuženik u povoljnijoj poziciji jer je stan prodao, ne utječe na činjenicu kako je predmetna tužba u potpunosti pravno neutemeljena.

Postavlja se pitanje što bi bilo u slučaju višestruke daljnje preprodaje nekretnine, da li bi svaki od daljnjih kupaca bio ovlašten tužiti prethodnog radi raskida ugovora, i kakve bi točno pravne i faktične posljedice isto postupanje imalo?

Niti jedan od pravnih temelja na koje tužitelji upućuju ne odnosi se na konkretnu situaciju u ovom predmetu.

U konkretnom slučaju, tužitelji su eventualno ovlašteni potraživati od trgovačkog društva koje je trebalo dovršiti predmetnu nekretninu eventualnu naknadu štete, uzimajući dakako u obzir i zastarne rokove za isto, a što očito nisu učinili. Takvo potraživanje moglo bi se po mišljenju tuženika prijaviti kao potraživanje u predstečajnom/stečajnom postupku, te bi tužitelji eventualno mogli biti namireni putem takvog postupka.

Posebno se ističe i kako je tuženik nekretninu prodavao putem posrednika u prometu nekretnina, trgovačkog društva FINESA CONCEPTUS d.o.o. iz Varaždina, I. Kukuljevića 25, koji su preuzeli obvezu pokazivanja iste nekretnine tužiteljima, dali im sve potrebne informacije i dokumente, te pripremili i tekst ugovora o kupoprodaji, pa je i samim tim isključen navod o prijevarnim namjerama tuženika, na koje se upućuje u predmetnoj tužbi.

III

Nastavno na očitovanje u pogledu primjene odredaba Zakona o obveznim odnosima ističe se kako slijedi:

Vezano za pozivanje na primjenu čl.360., čl. 361. a povezano s čl.362. Zakona o obveznim odnosima, primjena ovog članka u konkretnim okolnostima sasvim je neutemeljena.

Naime, tužitelji su doista dopisom pozvali tuženika da izvrši primopredaju nekretnine, očito misleći pod time da im nekretninu preda dovršenu.

Tuženik nije ovlašten vršiti radove na dovršetku zgrade, nema za to građevinsku dozvolu, niti je isto dužan učiniti, dakle očito je riječ pozivu na ispunjenje obveze koju je nemoguće ispuniti na način koji su to tužitelji željeli.

Dakle, tužitelji su zapravo pozvali tuženika da dovrši zgradu u kojoj se predmetna nekretnina nalazi (!) pa se nakon toga pozvali na svoje pravo raskida ugovora iz razloga što to tuženik nije učinio.

Činjenica kako su sami tužitelji bili svjesni apsurdnosti ovakvog poziva je ta da je tuženik pristupio na predmetnu nekretninu, iako je istu zapravo faktički predao ranije tužiteljima (tuženik nije u posjedu nekretnine), a radi utvrđenja stanja radova na nekretnini i sastava odgovarajućeg zapisnika, no punomoćnik tužitelja nije pristupio na ovo mjesto, očito svjestan činjenice da je isti poziv bio fiktivan i usmjeren isključivo kasnijoj konstrukciji raskida ugovora radi neispunjenja u naknadnom roku.

Tuženik ne može biti odgovoran niti snositi posljedice (u ovom slučaju nepravičnog raskida koji bi mu pričinio nenadoknadivu materijalnu štetu) za nepostupanje po nemogućem uvjetu (dovršenje zgrade).

Ovdje se ističe kako se pod predajom nekretnine u smislu prethodnih navoda misli na predaju dovršene zgrade, a ne samu faktičku predaju stana, što je tuženik zapravo već i izvršio, obzirom da je nekretninu zapravo već predao tužiteljima u faktičkom smislu.

Dakle, pozivanje tuženika da ispuni obvezu na opisani način, je u biti nemogući uvjet obzirom na okolnosti) pa isto ne može niti rezultirati raskidom ugovora.

Kada bi dovršetak zgrade uistinu ovisio o djelovanju tuženika, onda bi predmetni dopis na ispunjenje imao smisla, i mogao bi rezultirati eventualnim raskidom ugovora.

Nadalje, neosnovano je i pozivanje na raskid ugovora radi izmijenjenih okolnosti.

Naime članak 369. Zakona o obveznim odnosima utvrđuje kako:

„Ako bi zbog izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja ugovora, a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, ispunjenje obveze za jednu ugovornu stranu postalo pretjerano otežano ili bi joj nanijelo pretjerano veliki gubitak, ona može zahtijevati da se ugovor izmijeni ili čak i raskine.“

Ovdje se prvenstveno ističe kako izmjenu ili raskid ima pravo potraživati strana koja svoju obvezu nije ispunila.

U konkretnom slučaju tužitelji su svoju obvezu ispunili, platili su kupoprodajnu cijenu, pa nema mjesta primjeni niti ove zakonske odredbe.

Opreza radi, ističe se i kako u ovom slučaju nije riječ o okolnostima koje tužitelji nisu mogli uzeti u obzir, obzirom da kupovina stana u izgradnji uvijek predstavlja svojevrsan i predvidljivi rizik, a to vrijedi za svaki alternativni pravni temelj odnosno tužbeni zahtjev u predmetnoj tužbi.

Opreza radi, ističe se i kako se, pri odlučivanju o izmjeni ugovora, odnosno o njegovu raskidu, sud obvezan rukovoditi načelom savjesnosti i poštenja, vodeći računa osobito o svrsi ugovora, o podjeli rizika koja proizlazi iz ugovora ili zakona, o trajanju i djelovanju izvanrednih okolnosti te o interesima obje strana.

Ovdje se posebno ukazuje na podjelu rizika između stranaka, gdje je očito da je na tužitelje kao kupce prešao rizik od eventualnog daljnjeg razvoja u pogledu izgradnje nekretnine. Nekretnina je teoretski mogla i stradati primjerice u potresu, radi čega predaja ne bi bila moguća, no isto ne znači da bi postojala odgovornost tuženika za povrat kupovnine.

Nažalost, raskid ugovora i predaja nazad stana tuženiku predstavljala bi za tuženika nepravilnu odluku, obzirom da isti stan nije uporabljiv, čime bi navedenim tuženiku bila pričinjena nepravilna šteta.

Naposljetku, članak 373. Zakona o obveznim odnosima utvrđuje sljedeće:

„Kad je ispunjenje obveze jedne strane u dvostranoobveznom ugovoru postalo nemoguće zbog izvanrednih vanjskih događaja nastalih nakon sklapanja ugovora a prije dospelosti obveze, koji se u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogli predvidjeti, niti ih je ugovorna strana mogla spriječiti, izbjeći ili otkloniti te za koje nije odgovorna ni jedna ni druga strana, gasi se i obveza druge strane, a ako je ova nešto ispunila od svoje obveze, može zahtijevati vraćanje po pravilima o vraćanju stečenog bez osnove.“

Ovdje se ističe kako su tužitelji samim upućivanjem dopisa tuženiku s pozivom na članak 362. Zakona o obveznim odnosima isključili primjenu ovog članka (kao i članka 369. Zakona).

Naime, tužitelji su istim pozivom priznali kako smatraju da je tuženik u mogućnosti ispuniti svoju obvezu te im predati uređenu i dovršenu zgradu, a da bi se kasnije u eventualnim i alternativnim tužbenim zahtjevima pozivali i na primjenu članka o izvanrednim okolnostima, pa ovdje treba uputiti i na očito proturječnost iskaza i postupaka tužitelja, koji očito pokušavaju na sve načine prebaciti posljedice činjenice da zgrada nije dovršena na tuženika, usprkos nepostojanju pravne niti faktične osnove za isto.

Dakle, okolnost postupka predstečaja nad Stanoingom ne predstavlja izvanredne okolnosti u smislu prava tužitelja na raskid ugovora o kupoprodaji, dok za raskid ugovor temeljem čl.361. Zakona o obveznim odnosima također nisu ispunjeni uvjeti za njegovu primjenu, iz razloga što ne postoji odgovornost tuženika, niti je riječ o okolnostima na koje isti može utjecati, a obzirom da je poziv na ispunjenje obveze u potpunosti fiktivan, ne postoji niti uvjet za raskid ugovora ex lege.

Opreza radi, ističe se i prigovor zastare, obzirom da je ugovor sklopljen 13. srpnja 2012.g. a predmetna tužba podnesena dana 13. travnja 2017.g.

Zaključno, ocjena pravičnosti u ovom predmetu, koju je u pogledu tužbenih zahtjeva za raskid ugovora na temelju predmetnog činjeničnog stanja sud dužan uzeti u obzir, kao i podjela rizika između stranaka, ne može opravdati osnovanost predmetnog tužbenog zahtjeva.

Dokaz:

Saslušanje tužitelja

Saslušanje Bernardice Zuber, sadašnje direktorice tuženika, na adresi tuženika

Saslušanje Tihomira Zuber, direktora tuženika u doba sklapanja ugovora o kupoprodaji, na adresi tuženika

Saslušanje zakonskog zastupnika Stanoing d.o.o.-Denisa Pavlica na adresi Stanoing d.o.o. (Varaždin, J. Habdelića 4)

Saslušanje Dražena Kraša (prokurist FINESA CONCEPTUS d.o.o. (u doba sklapanja ugovora o posredovanju u prometu nekretninama direktor navedenog društva) na adresi trgovačkog društva Varaždin, I. Kukuljevića 23

Saslušanje Davorina Tisaja, agenta za posredovanje prometu nekretnina u trgovačkom društvu FINESA CONCEPTUS d.o.o. na adresi tog trgovačkog društva

Ugovor o posredovanju u kupoprodaji nekretnina od dana 11.04.2012.g.

Dopis Finesa Conceptus d.o.o.

Račun Finesa Conceptus d.o.o. od 26.04.2012.g.

Građevinsko vještačenje stupnja izgrađenosti nekretnine

IV

Radi svega navedenog, predlaže se naslovnom sudu odbiti tužbu i tužbeni zahtjev kao neutemeljen u potpunosti te obvezati tužitelje na naknadu parničnog troška tuženiku.

LAKERKO-HARMONIJA OBLIKA d.o.o.,

zastupano po:



Republika Hrvatska
Općinski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 7 P-207/17-19

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski sud u Varaždinu, po sutkinji Ana-Mariji Murić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Marice Delić, OIB: 6363527052, i Štefe Delića, OIB: 61527863275, oboje iz Črešnjeva, Augusta Šenoe br. 5, oboje zastupani po punomoćniku Tomislavu Kovaču, odvjetniku iz Varaždina, protiv tuženika Lakerko-Harmonija oblika d.o.o. Žejinci, OIB: 36866050125, zastupan po punomoćnici Nataši Kovar Ričko, odvjetnici iz Zagreba, radi isplate, izvan ročišta 27. svibnja 2019.,

riješio je

I/. Poziva se stečajni upravitelj tuženika Lakerko-Harmonija oblika d.o.o. – Marina Mamić iz Zagreba, Kruge 9, da preuzme ovaj parnični postupak.

II/. Nastavlja se ovaj parnični postupak prekinut rješenjem ovog suda broj: P-207/17-17 od 29. siječnja 2019.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda br. P-207/17-17 od 29. siječnja 2019. prekinut je parnični postupak u ovoj pravnoj stvari zbog otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom te je ujedno određeno da će se postupak nastaviti kad stečajni upravitelj tuženika preuzme postupak ili kad ga sud na prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učini.

Obzirom da nakon primitka predmetnog rješenja stečajni upravitelj nije preuzeo postupak, to je valjalo temeljem odredbe čl. 215. st.1. Zakona o parničnom postupku (N.N. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08 i 57/11), pozvati stečajnog upravitelja tuženika da preuzme postupak i ujedno nastaviti isti.

U Varaždinu 27. svibnja 2019.

Sutkinja
Ana-Marija Murić v. r.

Poslovni broj: 7 P-207/17-19

Uputa o pravnom lijeku

Stranka nezadovoljna s ovim rješenjem ima pravo izjaviti žalbu u roku od 15 dana računajući od dana prijema ovjerenog prijepisa ovog rješenja. Žalba se podnosi ovome sudu, pismeno u tri primjerka, s time da o istoj odlučuje nadležan županijski sud.

Dostaviti:

1. Tomislav Kovač, odvjetnik iz Varaždina
2. Marina Mamić, stečajna upraviteljica, Zagreb, Kruga 9



Za točnost otpavka – ovlašteni službenik

Biserka Bajec

7P-207/17-18

205

ODVJETNIČKI URED TOMISLAV KOVAČ, 42 000 VARAŽDIN,
BRAĆE RADIĆ 6, tel/faks: 042/488-600, 095/205- 8000,
odvjetnik.kovac@gmail.com

OPĆINSKI SUD
U Varaždinu

dne. 23-04-2019

OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU

TUŽITELJI: MARICA DELIĆ OIB: 63635297052 iz Črešnjeva, A.Šenoe 5, trenutno na radu u SR
Njemačkoj
ŠTEFO DELIĆ OIB: 61527863275, ista adresa, trenutno na radu u SR Njemačkoj
oboje zastupani po punomoćniku Tomislavu Kovaču, odvjetniku iz Varaždina

TUŽENIK: LAKERKO HARMONIJA OBLIKA d.o.o.u stečaju OIB: 36866050125, Zagorska
cesta 72, Žejinci, 10296 Luka, zastupan po stečajnoj upraviteljici Marini Mamić iz
Zagreba, Kruga 9

PONESAK TUŽITELJA

U Varaždinu, 19.travnja 2019.godine.

Na broj P-207/17
dvostruko, s prilogom

Tužitelji su kao stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda (čije su tražbine osporene)
primili dana 09.travnja 2019.g.rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, St.sl.u Karlovcu broj St-
1851/2008-21 od dana 26.ožujka 2019.g.kojim ih sud upućuje da za svoje osporene tražbine, a radi
njihovog utvrđivanja, predlože nastavak parnice koja se ovdje pred naslovnim sudom.

DOKAZ:

- rješenje suda,
- e-potvrda o primitku rješenja putem sustava e-komunikacije.

Stoga tužitelji predlažu:

- nastavak parničnog postupka,
- da sud pozove stečajnu upraviteljicu tuženika da preuzme postupak.

Tužitelji ujedno sređuju tužbeni zahtjev sukladno uputi Trgovačkog suda i sukladno
stečajnom zakonu (čl.269) na način da isti glasi:

- primarni tužbeni zahtjev pod tč.1.st.1.(utvrđenje da je dana 30.03.2017.g.raskinut ugovor) ostaje
isti s time da se iza oznake tuženika dodaju riječi "u stečaju".

- tč.1.st.2.glas: "Utvrđuje se da je osnovana tražbina tužiteljice MARICE DELIĆ OIB: 63635297052 iz Črešnjeva, A.Šenoe 5 kao vjerovnika drugog višeg isplatnog reda pod rednim brojem III2 prema dužniku LAKERKO HARMONIJA OBLIKA d.o.o.u stečaju OIB: 36866050125, Zagorska cesta 72, Žejinci, 10296 Luka u iznosu od 192.496,10 kn s naslova glavnice, te iznosu od 118.955,89 kn s naslova zakonske zatezne kamate tekuće od dana 17.07.2012.g.pa do 03.12.2018.g.kao dana otvaranja stečajnog postupka, odnosno u ukupnom iznosu od 311.451,99 kn.", te se nalaže tuženiku nadoknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u roku od 15 dana,

- tč.1.st.3.glas: "Utvrđuje se da je osnovana tražbina tužiteljice ŠTEFE DELIĆA OIB: 61527863275 iz Črešnjeva, A.Šenoe 5 kao vjerovnika drugog višeg isplatnog reda pod rednim brojem III1 prema dužniku LAKERKO HARMONIJA OBLIKA d.o.o.u stečaju OIB: 36866050125, Zagorska cesta 72, Žejinci, 10296 Luka u iznosu od 192.496,10 kn s naslova glavnice, te iznosu od 118.955,89 kn s naslova zakonske zatezne kamate tekuće od dana 17.07.2012.g.pa do 03.12.2018.g.kao dana otvaranja stečajnog postupka, odnosno u ukupnom iznosu od 311.451,99 kn.", te se nalaže tuženiku nadoknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u roku od 15 dana,

- eventualno kumulirani tužbeni zahtjevi pod A)1 i A)2 ostaju (sudski raskid ugovora i utvrđenje da je ugovor bez pravnog učinka – stjecanje bez osnove) s time da se iza oznake tuženika također dodaju riječi "u stečaju",

- eventualno kumulirani tužbeni zahtjev pod B) (solidarnost vjerovnika) se povlači.

Za tužitelje
punomoćnik:
Tomislav Kovač

Prilog:

- kao u tekstu pod "dokaz".

ODVJETNIČKI URED
Tomislav Kovač
Varaždin, Braće Radić 6
Tel/fax: 051 438 600
Mob: 095 205 8000