

U Rijeci, 4. studenog 2019. godine

**ALFACOMMERCE d.o.o. u stečaju, Gromačine 41,
Njivice, OIB: 38671984092 zastupano po stečajnom
upravitelju Marku Zagorcu, A. Starčevića 5, Rijeka**

PREDMET: Pisano pravno mišljenje – dostavlja se

Dana 4. studenog 2019. godine obratili ste mi se sa zahtjevom da izradim pisano pravno mišljenje, a vezano za parnični postupak koji se vodi pred Općinskim sudom u Crikvenici, Stalnoj službi u Krku, poslovni broj **P-774/2019 (ranije P-2584/2017)** u pravnoj stvari tužitelja Alfacommerce d.o.o. Gromačine 41, Njivice, OIB: 38671984092 (prednika ALFACOMMERCE d.o.o. u stečaju) protiv tuženika Mato Kovačević, Roždanik 64, Roždanik, OIB: 97451138689 radi isplate i poništenja ugovora o kupoprodaji, te prijeboja.

Slijedom navedenog izvršen je uvid u po Vama dostavljenu dokumentaciju i to:

- **Protutužbu** od dana 18. listopada 2017. godine podnesenu od strane protutužitelja Alfacommerce d.o.o. Gromačine 41, Njivice, OIB: 38671984092 protiv protutuženika Mato Kovačević, Roždanik 64, Roždanik, OIB: 97451138689;
- **Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 27. lipnja 2014. godine** sklopljenom između Alfacommerce d.o.o. Gromačine 41, Njivice, OIB: 38671984092 kao prodavatelja i Mato Kovačević, Roždanik 64, Roždanik, OIB: 97451138689 kao kupca,
- **Odgovor na tužbu** od strane protutuženika Mato Kovačević, Roždanik 64, Roždanik, OIB: 97451138689 od 25. listopada 2019. godine,

te iznosim sljedeće:

Pisano pravno mišljenje

1. Iz dostavljene dokumentacije u bitnome je razvidno da su protutužitelj kao prodavatelj i protutuženik kao kupac dana 27. lipnja 2014. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim Ugovorom kupac kupuje:

1. idealni dio garaže G2 površine 21,30 m² što predstavlja 24/1000 dijela od 52/1000 dijelova zgrade (garaže G2) izgrađene i uknjižene za kč.br. 4000/83 k.o. Miholjice, te dio okućnice površine 8,50 m² koja se nalazi neposredno ispred garaže G2

2. idealni dio garaže G3 površine 17,70 m² što predstavlja 20/1000 dijela od 80/1000 dijelova zgrade (garaža G3) izgrađene i uknjižene na kč.br. 4000/83 k.o. Miholjice.

U članku 3. stavku 1. Ugovora ugovorena je kupoprodajna cijena od 272.700,00 kn, te je u članku 3. stavku 3. ugovoreno da će kupac navedenu kupoprodajnu cijenu platiti u roku od 7 dana računajući od trenutka kad mu **prodavatelj dostavi vlasnički list za poseban dio nekretnine G** koju je kupac po Ugovoru trebao kupiti. Prodavatelj se također obvezao sklopiti sa prodavateljem

Dodatak ovom kupoprodajnom ugovoru, a koji dodatak je podoban za upis etažnog vlasništva kupljenih nekretnina.

U članku 4. Ugovora predmet kupoprodaje je predan u posjed kupcu s danom sklapanja Ugovora, te se prodavatelj obvezao završiti nekretnine po sistemu ključ u ruke najkasnije do 6.7.2014. godine te osigurati o svome trošku posebna interna brojila za struju i vodu nakon postupka prenamjene (legalizacije).

U članku 5. Ugovora prodavatelj je izdao kupcu tabularnu izjavu za suvlasničke dijelove predmeta kupoprodaje te se isti obvezao kroz postupak legalizacije izvršiti **prenamjenu predmetnih nekretnina u stambeni prostor** o čemu se obvezao s kupcem zaključiti Dodatak Ugovoru.

2. Parnične stranke su u tijeku parničnog postupka učinile nespornim sljedeće činjenice:
- da su protutužitelj i protutuženik dana 27. lipnja 2014. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine (dalje u tekstu: Ugovor)
 - da je protutuženik protutužitelju na ime dijela kupoprodajne cijene isplatio iznos od 222.000,00 kn dok nije isplatio ostatak kupoprodajne cijene

Sporno je među strankama:

- da li je protutužitelj ispunio svoju obvezu iz članka 3. stavka 3. Ugovora (koja glasi: „Kupac će ukupnu kupoprodajnu cijenu platiti u roku od 7 (sedam) dana računajući od trenutka kada mu Prodavatelj dostavi vlasnički list za poseban dio nekretnine G, koju je Kupac po ovom Ugovoru kupio“ tj. da li je prodavatelj izvršio **prenamjenu predmetnih nekretnina u stambeni prostor**
- da li protutužitelj ima tražbinu od 335.000,00 kn prema protutuženiku na osnovi naknade štete proizašle iz razlike kupoprodajne cijene koje su predmetne nekretnine mogle postići i vrijednosti nekretnina za koju su iste prodane
- da li je protutužitelj doveden u zabludu od strane protutuženika, a glede visine kupoprodajne cijene tj. da je prikračen za preko polovinu uobičajene vrijednosti predmetnih nekretnina
- da li postoje zakonski razlozi za poništaj predmetnog Ugovora
- da li je moguć prijeboj navodnih tražbina između protutužitelja i protutuženika i to tražbine protutuženika u iznosu od 222.000,00 kn sa tražbinom protutužitelja u iznosu od 90.000,00 kn na ime naknade za korištenje nekretnine od trenutka sklapanja Ugovora do 1.10.2017. godine, te na ime naknade štete u iznosu od 132.000,00 kn koju štetu je protutužitelj imao navedenom prodajom za cijenu manju od polovice uobičajene vrijednosti.

3. Slijedom svega navedenog mišljenja sam da ovdje protutužitelj – Alfacommerce d.o.o. **nije ispunio svoju obvezu** iz članka 3. stavka 3. Ugovora, iako je dostavio uz tužbu Rješenje o izvedenom stanju - Legalizaciju i Podnesak plana posebnih dijelova – etažni plan i predan na potvrdu. Naime razvidno je iz trenutnog stanja u vlasničkom listu da etažni elaborat **nije proveden** (iako je predan), te da protutužitelj **nije izvršio** prenamjenu predmetnih nekretnina u stambeni prostor već opis predmetnih nekretnina i dalje glasi na garaže G3 i G2.

Prilog: Vlasnički listovi za predmetne nekretnine

Nadalje protutužitelj tvrdi da ima tražbinu u iznosu od 335.000,00 kn prema protutuženiku na osnovi **naknade štete** proizašle iz razlike kupoprodajne cijene koje su predmetne nekretnine

mogle postići i vrijednosti nekretnina za koju su iste prodane. Naime Ugovorom je ugovorena kupoprodajna cijena nekretnina za iznos od 272.700,00 kn dok protutužitelj tvrdi da je doveden u zabludu od strane protutuženika te da je sklopljen Ugovor koji je bio nepovoljan za protutužitelja.

Protutužitelj citira odredbu članka 284. stavka 1. i 2. Zakona o obveznim odnosima koja glasi:

(1) „Ako jedna strana izazove zabludu kod druge strane ili je održava u zabludi u namjeri da je time navede na sklapanje ugovora, druga strana može zahtijevati poništaj ugovora i onda kad zabluda nije bitna“

(2) „Strana koja je sklopila ugovor pod prijevaram ima pravo zahtijevati naknadu pretrpljene štete“

Naime kad je zabluda izazvana prijevaram (jedna od vrste mane volje), nije odlučno je li riječ o bitnoj zabludi. Prijevaram kao radnja kojom jedan suugovaratelj (ovdje protutuženik) dovodi drugog u zabludu (ovdje protutužitelja) radi toga da bi ovaj sklopio pravni posao, ima kao posljedicu da pravni poredak osuđuje takvu izazvanu zabludu i pruža zaštitu prevarenoj ugovornoj strani, bez razlike je li konkretno riječ o nekoj bitnoj ili nebitnoj zabludi.

Posljedica prijevare je poboynost ugovora sukladno člancima 330. -332. Zakona o obveznim odnosima, te je teret dokaza o postojanju prevare na strani koja tvrdi da je ugovor sklopila pod takvim prijevaram utjecajem – dakle konkretno teret dokaza je na protutužitelju.

Također bitno je za istaknuti - dok se Ugovor konstitutivnom presudom suda ne poništi, on proizvodi pravne učinke.

Što se tiče naknada štete koju ima pravo tražiti strana koja je sklopila ugovor pod prijevaram – ovdje protutužitelj i to sukladno članku 284. stavku 2. i članku 332. stavku 2. Zakona o obveznim odnosima, ističem kako je ugovaratelj na čijoj je strani uzrok poboynosti odgovoran svom suugovaratelju za štetu koju trpi zbog poništaja ugovora ako ovaj nije znao ni morao znati za postojanje uzroka poboynosti ugovora. Dakle uz to što bi protutužitelj morao dokazati postojanje prijevare isto tako bi morao dokazati i prouzročenje štete na njegovoj strani od strane protutuženika.

Za dokazivanje postojanja štete (u konkretnom slučaju imovinske štete) valjalo bi dokazati **opće pretpostavke odgovornosti za štetu** i to:

1. subjekte –oštećenika i odgovornu osobu
2. štetnu radnju štetnika
3. šteta
4. uzročna veza
5. protupravnost, „a koje sve pretpostavke moraju biti **kumulativno ispunjene** da bi uopće postojala odgovornost za naknadu štete.

Nadalje sukladno članku 195. Zakona o obveznim odnosima dužnik može prebiti tražbinu s protutražbinom vjerovnika ako obje tražbine glase **na novac** ili druge zamjenjive stvari istog roda i iste kakvoće i **ako su obje dospjele**.

Protutužbenim zahtjevom protutužitelj predlaže prijeboj tražbine koju protutuženik ima prema protutužitelju u iznosu od 222.000,00 kn na ime plaćenog dijela kupoprodajne cijene sa tražbinom protutužitelja u iznosu od 90.000,00 kn na ime naknade za korištenje predmetne nekretnine od trenutka kupoprodaje zaključno sa 1.10.2017. godine i sa tražbinom protutužitelja u iznosu od 132.000,00 kn na ime naknade štete koju je isti imao prodajom nekretnine za cijenu koja je manja od polovice uobičajene vrijednosti.

Upitno je da li tražbina protutužitelja uopće postoji (tražbina s osnove naknade za korištenje nekretnine i tražbina naknade štete), a potom da li je uopće i dospjela.

Ovdje se radi o tkz. prijeboju u parničnom postupku (compensatio per iudicem). Isticanje tražbine

radi prijeboja u parnici moguće je dakle samo ako se prihvati teza da obje tražbine još uvijek postoje i da među njima nije došlo do prijeboja. U ovom slučaju sud bi morao odlučiti presudom tako da utvrdi postojanje tužiteljeve tražbine, da utvrdi postojanje tuženikove tražbine do visine tužiteljeve i mora donijeti konstitutivnu odluku o prijeboju.

Zaključak

4. Slijedom svega do sad navedenog, a posebice iz razloga jer po mom mišljenju ne postoji realna mogućnost da tuženik – protutužitelj (*kojeg bi trebali Vi zastupati kao stečajni upravitelj*) dokaže prijevaru protustranke pri sklapanju predmetnog Ugovora a što je nužno potrebno da bi se Ugovor poništio prema „alternativnom prijedlogu presude“. Mišljenja sam da već iz samo tog razloga ne postoji gotovo nikakva vjerojatnost uspjeha u parnici glede tog meni nerazumljivog „alternativnog dijela“ tužbenog zahtjeva.

5. Nadalje, s obzirom na činjenicu da i potpuno nejasno postavljen „glavni tužbenih zahtjev“ ima osnov u naknadi štete po poništenom Ugovoru, kojeg je sklopila strana pod prijevarom i iz razloga navedenih pod točkom 4. ovog Pravnog mišljenja, a i iz razloga jer bi i samu štetu bilo vrlo teško dokazati, vjerojatnost uspjeha u ovoj parnici još je manje vjerojatna.

6. Kad navedenom pod točkama 5. i 6. ovog Pravnog mišljenja dodamo i činjenicu da tužbeni akt koji je nazvan protutužbom sad ima pravni položaj samostalne tužbe u kojoj nisam pronašao ni jedan predloženi dokaz koji bi čak i ukazivao na njezinu moguću osnovanost, onda sam gotovo uvjeren da po takvoj tužbi ne možete uspjeti u sporu.

7. Kada svemu navedenom glede osnovanosti, bolje rečeno neosnovanosti tužbe glede merituma, dodamo činjenicu da je ista (protutužba) podnesena 17. listopada 2017. godine, a Ugovor čije se poništenje zahtjeva, sklopljen 27. lipnja 2014. godine upitno je da li bi i kada uopće isteklo pravo zahtijevati poništaj Ugovora.

Naime ni sam tužitelj se uopće u svojoj meni nejasnoj protutužbi ne izjašnjava od kada bi imao saznanje o navodnom razlogu pobjonosti.

Stoga je zaključno moje mišljenje da takvu tužbu treba povući, a u slučaju da protutuženik na to ne pristane, ja bih se čak i odrekao tužbenog zahtjeva, da se ne stvaraju daljnji troškovi. Naravno, najprije bih se pokušao nagoditi s protutuženikom da u slučaju povlačenja protutužbe svaka strana snosi svoje parnične troškove.

Za eventualne nejasnoće stojim na raspolaganju.
S poštovanjem,

Zinko Grgurić, odvjetnik

ODVJETNIK
Zinko Grgurić
RIJEKA, Ante Starčevića 5
tel. (051) 320-746

