

URŠULIN i dr., j.t.d.

Ivanec, Trg hrvatskih ivanovaca 9

Želimir Uršulin, dipl. iur

Privremeni stečajni upravitelj

za POTEM d.o.o.

Zagreb, Kustošijanska ulica 304

OIB:89098433706

Poslovni broj: St- 2823/2025

(ranije broj: St-1999/2025)

TRGOVAČKI
SUD U ZAGREBU
D O P U N A I Z V J E Š Ć A
PRIVREMENOG
STEČAJNOG UPRAVITELJA

Rješenjem od 06. srpnja 2026.g. sud je između ostalog naložio privremenom stečajnom upravitelju da se u roku od 15 dana očituje i navede postoje li elementi za pobijanje pravnih radnji u odnosu na otuđenje nekretnina koju su ranije bile u vlasništvu stečajnog dužnika te postoje li elementi kaznene odgovornosti dužnikovog zastupnika po zakonu.

Ovime izvještavam sud da sam u izvješću od 20. ožujka 2026.g. u potpunosti prikazao povijesni pregled u vezi nekretnina u vezi kojih se razmatra mogućnost pobijanja pravnih radnji radi njihovog otuđenja.

Stoga, ponovno navodim da sam radi utvrđivanja bitnih činjenica pribavio povijesni izvadak za citirane nekretnine, a iz pribavljenih izvadaka proizlazi da dužnik nije više grunтовni vlasnik tih nekretnina budući da su iste uknjižene u korist LIMA NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Ul. Matije Jandrića 50, a temeljem zahtjeva od 05.11.2025.g. pod brojem Z-16158/2025. Nadalje, temeljem zahtjeva od 27.11.2025.g. iste nekretnine i Z -17165/2025 uknjižene su u korist DON IRON d.o.o. iz Zagreba, Kaptol 23 , a sve temeljem ugovora o kupoprodaji od 13.11.2025.g.

Na poseban zahtjev za obrazloženje , kao i potrebnu dokaznu dokumentaciju odgovorna osoba dostavila mi je potrebnu dokumentaciju iz koje proizlazi pravni slijed nastalih promjena, a sve temeljem mojeg pismenog zahtjeva od 24.02.2026.g.

Iz dostavljene dokumentacije nedvojbeno proizlazi da je predmetne nekretnine dužnik prodao kupcu GAVRILOVIĆ NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Ul .Matije Jandrića 50, a o čemu je zaključen kupoprodajni ugovor dana 01.08.2022.g. , ovjeren po javnom bilježniku Ivici Kraljičković iz Siska pod brojem OV-5983/22 od 01.09.2022.g.

Temeljem citiranog ugovora OS, zk. odjel Sisak pod brojem Z-11315/22 odbio je prijedlog kupca za upis uknjižbe prava vlasništva, temeljem odredbe čl.120.st.1 Zakona o zemljišnim knjigama, a sve zbog zabilježene ovrhe radi realiziranja založnog prava u korist BKS BANK AG, iz Klagenfurta, Republika Austrija.

Zbog ovog upisa kupac nije mogao izvršiti uknjižbu svog vlasništva temeljem naprijed citiranog kupoprodajnog ugovora. Ovo založno pravo zasnovano je kao osiguranje za dug za kredit društva ELEKTROOPREMA BADOVINAC d.o.o. iz Siska, Zagrebačka 41, OIB: 60616306754 u ukupnom iznosu od 591.727,50 EUR, a temeljem ugovora o dugoročnom kreditu i sporazuma radi osiguranja, od 10.10.2018.g. , a u vezi ove tražbine pokrenut je i navedeni ovršni postupak kod OS u Sisku pod brojem OVR- 41/2021.g.

Vezano uz ovaj ugovor o kreditu dužnik je pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pokrenuo parnični postupak radi utvrđenja ništetnosti citiranog ugovora o kreditu protiv založnog vjerovnika, a koji se vodi pod brojem P-2591/2023.

Od dana zaključenja ugovora o kupoprodaji glavni dužnik ELEKTROOPREMA BADOVINAC d.o.o. prestao je postojati te je brisan iz sudskog registra, a kupac nekretnina GAVRILOVIĆ NEKRETNINE promijenio je naziv u LIMA NEKRETNINE.

Očito radi razrješenja ove situacije založni vjerovnik BKS BANK AG, dužnik POTEM d.o.o. i LIMA NEKRETNINE d.o.o. zaključili su izvan sudsku nagodbu dana 24.07.2025.g. , a koja je ovjerena kod javnog bilježnika Kristijana Hukelj iz Zagreba, dana 24.07.2025.g. pod brojem OV-7977/2025.

Ovom nagodbom založni vjerovnik obvezao se povući ovršni prijedlog i odustati od daljnje ovrhe pod uvjetom da mu vanknjižni vlasnik LIMA NEKRETNINE plati nagodbom utvrđeno potraživanje , a dužnik POTEM d.o.o. obvezao se odreći tužbenog zahtjeva u parnici za utvrđenje ništavosti ugovora o kreditu, LIMA NEKRETNINE d.o.o. obvezao se isplatiti založnom vjerovniku nagodbom utvrđeni novčani iznos.

Nakon što su sve tri strane izvršile nagodbom preuzete obveze, pravomoćno obustavljeni ovršni i parnični postupak, a LIMA NEKRETNINE isplatile založnog vjerovnika , brisane su i zabilježbe založnog prava i ovrhe čime su ispunjeni uvjeti da LIMA NEKRETNINE d.o.o. zatraži uknjižbu vlasništva temeljem kupoprodajnog ugovora od 01.08.2022.g. , a što je i izvršeno u zemljišnim knjigama pod brojem Z-16158/2025.g.

Uvidom u zemljišne knjige utvrđeno je , da je nakon uknjižbe vlasništva, LIMA NEKRETNINE prodao kupcu DON IRON d.o.o. iz Zagreba, a čije vlasništvo je temeljem kupoprodajnog ugovora uknjiženo po zemljišnim knjigama pod brojem Z-17165/2025.g.

Pitanje je da li postoje osnovani elementi za pobijanje cijelog niza pravnih radnji koje su poduzimane u vezi postupanja sa predmetnim nekretninama.

Prije svega treba imati na umu činjenicu da je dužnik navedene nekretnine prodao novom kupcu još 01.08.2022.g. dakle prije više od tri godine. Ukoliko bi se pobijao ovaj ugovor tada bi zbog proteka vremena u obzir došlo samo pobijanje zbog namjernog oštećenja prema čl.202 stečajnog zakona jer se isti članak odnosi na pravne radnje poduzete u roku od 10 godina prije prijedloga za otvaranje stečajnog postupka. No, i tu postoji dvojba jer u st.3.čl.202. stečajni zakon propisuje rok od dvije godine za moguće pobijanje pravne radnje poduzete i sa bliskom osobom, a kamoli sa trećom osobom.

Činjenica je da je nagodba koja je naprijed opisana zaključena unutar tog roka , ali eventualno pobijanje prodaje predmetnih nekretnina u svakom slučaju može biti sa dvojbom u eventualni uspjeh.

Naime, ako bi se i uspješno pobilo pravne radnje dužnika iz zaključene nagodbe, pa i kupoprodajnog ugovora pitanje je moguće koristi za stečajnu masu, odnosno stečajne vjerovnike. To tim više što je nakon uknjižbe kupac nekretnina LIMA NEKRENINE d.o.o. iste već prodao svom kupcu DON I-RON d.o.o., jer bi u slučaju uspješnog pobijanja ponovno bio vraćen teret založnog prava, a koji bi onemogućavao ostvarivanje koristi za stečajnu masu i posljedično namirenje stečajnih vjerovnika.

Nadalje, treba uzeti u obzir činjenicu da bi u eventualnu parnicu za pobijanje trebalo uključiti više sudionika na tuženoj strani, a što opet inicira mogućnost velikih parničnih troškova i na štetu stečajne mase sa malim izgledima za uspjeh u parnici i ostvarenje koristi za stečajnu masu. Stoga, u svakom slučaju ovu okolnost nije moguće točno predvidjeti bez knjigovodstveno financijskog vještačenja kao i cjelovite pravne analize. Međutim, za ove poslove potrebno će biti angažirati knjigovodstveno financijskog vještaka, a posebno odvjetnički ured sa iskustvom u parnicama za pobijanje pravnih radnji.

Na temelju iskustvenih saznanja činjenica je da je namjerno oštećenje teško dokazivo, a u ovom slučaju bi trebalo dokazati namjeru zz dužnika iz 2022.g. za postupanje s imovinom kako bi oštetio svoje buduće vjerovnike.

Na temelju svih raspoloživih činjenica moje je mišljenje da pokretanje parnice za pobijanje predmetnih pravnih radnji nije isplativo za stečajnu masu.

Što se pak tiče mogućeg postojanja elemenata kaznene odgovornosti mogu navesti da se i u tom slučaju može razmatrati postojanje zlouporabe ovlaštenja zz dužnika i njegovih vjerovnika, ali isto je vezano uz naprijed opisano pobijanje pravnih radnji jer ukoliko se ne bi dokazalo postupanje dužnika radi namjernog oštećenja vjerovnika ne bi postojali niti elementi kaznene odgovornosti zz dužnika.

Posebno napominjem da se ovdje radi isključivo o mojem mišljenju na temelju činjenica proizašlih na temelju dokumentacije, a napominjem i da isto mišljenje nije ni u kojem slučaju obvezujuće.

Stoga u svemu ostalome ostajem kod navoda iz izvješća od 20. ožujka 2026.g. sa iznijetim prijedlozima.

U Ivancu, 17. srpnja 2026.g.

Privremeni stečajni upravitelj:
Želimir Uršulin, dipl. iur.