

ODVJETNIK DOMAGOJ ILIĆ  
Ulica Tadije Smičiklase 18  
10000 Zagreb

Predmet: Izjava/pravno mišljenje na okolnost da bi predaja pravomoćne presude TS Zagreb br. P-4154/12 od 18. veljače 2014. na provedbu u zemljišne knjige na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 6640 k.o. Vrapče Novo (u naravi stan E-16 i garaža E-37) predstavljala štetnu radnju u korist treće osobe (ISTO NEKRETNINE d.o.o.), a na štetu GE-PE d.o.o. u stečaju.

Poštovani kolega Ilić,

dostavljam Vam svoje pravno mišljenje vezano uz pitanje uknjižbe društva GE-PE d.o.o. temeljem presude Trgovačkog suda u Zagrebu br. P-4154/12 na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 6640 k.o. Vrapče Novo (u naravi stan E-16 i garaža E-37) koja je predmet stečajne mase kao izvanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika u postupku St-466/21 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Bjelovaru.

Navedenom presudom je u točki I izreke utvrđeno da je ništetan i da nema učinka Ugovor o unosu stvari u temeljni kapital društva I GRUPA d.d. od 29. prosinca 2009. i Anex Ugovoru o unosu stvari u temeljni kapital društva I GRUPA d.d. od 15. veljače 2010., oboje zaključeni između I GRUPA d.d. i INDUSTROGRADNJA GRUPA d.d. te je prethodno navedenim društvima naloženo izdavanje tabularne isprave društvu GE-PE d.o.o. te da će u suprotnom navedena presuda zamijeniti istu.

Budući da je na predmetnoj nekretnini upisana hipoteka u visini od 13.000.000,00 kn na temelju Sporazuma br. 103-2010-120 o zasnivanju založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 17. svibnja 2010. (dalje: Sporazum) sklopljen između trećih osoba (društvo GE-PE d.o.o. nije stranka istog), provedba presude TS Zagreb br. P-4154/12 od 18. veljače 2014. omogućila bi aktiviranje Sporazuma kao sredstva osiguranja te bi GE-PE d.o.o. izgubio vlasništvo predmetne nekretnine, odnosno ista bi bila iskorištena za namirenje tražbine između trećih osoba u iznosu od 13.000.000,00 kn, a s kojima društvo GE-PE d.o.o. nije ni u kakvom dužničko-vjerovničkom odnosu.

Pored navedenog, pred Trgovačkim sudom u Varaždinu GE-PE d.o.o., sada u stečaju, podnio je tužbu radi utvrđenja ništetnim odredbe Sporazuma samo u dijelu koji se odnosi na predmetnu nekretninu (prethodno navedeni stan i garaža), dok u odnosu na ostale nekretnine predmetni Sporazum nije predmet spora, a koji predmet se vodi pod br. P-92/21. Tužbeni zahtjev je u cijelosti osnovan jer su prethodno navedeni Ugovor o unosu stvari u temeljni kapital od 29. prosinca 2009. i Anex istom Ugovoru od 15. veljače 2010. pravomoćnom presudom utvrđeni ništetnim, a kako ništetnost djeluje *ex tunc*, smatra se da ti ugovori nisu niti postojali te je ništetna i odredba čl. 2. i čl. 3. Sporazuma koji je sklopljen nakon navedenih ugovora (17. svibnja 2010.), a kako je navedeno u petitu tužbenog zahtjeva.

Dakle, s obzirom na ništetnost Sporazuma u dijelu koji se odnosi na predmetnu nekretninu (stan i garaža) ništetna je i hipoteka koja je upisana na stanu i garaži.

Dodatan razlog ništetnosti Sporazuma je i Ugovor o prodaji tražbine od 21. travnja 2021. kojeg smo Vam već dostavili, sklopljen između PARTNER BANKE d.d. i ISTO NEKRETNINE d.o.o. kojim je ISTO NEKRETNINE stupilo u pravni položaj PARTNER BANKE d.d. pa slijedom toga postalo stranka Sporazuma. S obzirom da su zbog navedenog stranke Sporazuma postale Josip Galinec i ostala društva kojima je on direktor, isti je ništetan i sukladno čl. 41. st. 3. i čl. 49. Zakona o trgovačkim društvima.

Budući da Sporazum nije utemeljen na raspoložbi stečajnog dužnika, već trećih osoba, mišljenja sam da zabilježba otvaranja stečajnog postupka u zemljišnoj knjizi (ako bi se stečajni dužnik uknjižio) ne bi spriječila da društvo ISTO NEKRETNINE d.o.o. namiri svoje potraživanje iz Sporazuma, a koje također osporavamo kao fiktivno u postupku P-92/21 pred Trgovačkim sudom u Varaždinu. Dodatan razlog za navedeno je i taj što hipoteka ima prednost pred ostalim pravima po pitanju reda namirenja.

S obzirom da se vlasništvo na nekretninama na temelju sudske odluke stječe u trenutku pravomoćnosti iste (čl. 126. st. 2. ZVDSP), a ne upisom u zemljišne knjige, da u konkretnom slučaju Vi kao stečajni upravitelj ne možete trpjeti štetne posljedice ako ne podnesete prijedlog za uknjižbu, pogotovo jer je predmetna nekretnina prijavljena u stečajnu masu kao izvanknjižno vlasništvo

*Vice versa*, smatram da bi u konkretnom slučaju, zbog specifičnosti situacije, štetne posljedice nastale upravo uknjižbom društva GE-PE d.o.o. u zemljišne knjige, odnosno dovele bi u pitanje cilj stečajnog postupka i namirenje jedinog vjerovnika g. Pavla Gibica.

Dakle, kao punomoćnica stečajnog vjerovnika nisam suglasna s predajom predmetne presude TS Zg P-4154/12 od 18. veljače 2014. na provedbu u zemljišnim knjigama.

Izvrještujući Vas o prednjem, ostajem

s poštovanjem,

Sanja Artuković  
-odvjetnica-

ODVJETNICA  
SANJA ARTUKOVIĆ  
ZAGREB, Berislavićeva 3  
tel: 01 4819-490