

Zagreb, Petrinjska 9; Tel/fax: 01 492 28 48, mob: 098 900 00 25
e-pošta: odvjetnik.jakic@gmail.com OIB: 40129032103

Zagreb, 21. siječanj 2026.

NARUČITELJ: JADRAN-PRODUKT d.o.o. - u stečaju, OIB: 59800682442, Zagreb, Ulica kralja Tomislava 11

PRAVNO MIŠLJENJE

Dana 19. prosinca 2025. godine obratio mi se gospodin Karlo Goričanec u svojstvu stečajnog upravitelja t.d. JADRAN-PRODUKT d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Ulica kralja Tomislava 11, OIB: 59800682442 (dalje u tekstu: „Stranka“) radi izrade pravnog mišljenja na temu naplativosti tražbine koje Stranka ima prema t.d. Stečajna masa iza ŠUMA d.d. u stečaju, Zagreb, Kneza Borne 1, OIB: 63427627949 (dalje u tekstu: „Dužnik“) temeljem Kupoprodajnog ugovora od dana 09.02.2004. godine te o eventualnim okolnostima koje bi mogle utjecati na utuživost i naplativost iste.

Svrha navedenog mišljenja je donošenje informirane odluke o prihvatu odnosno ne prihvatu ponude t.d. CONSTANS DK d.o.o., Zagreb, Ulica kralja Tomislava 11, OIB: 01170008040 za otkup tražbine za iznos od 144.182,60 EUR, a koji iznos predstavlja:

1. razliku između kupoprodajne cijene sadržane u Ugovoru o kupoprodaji od 09.02.2004. godine kojim je JADRAN-PRODUKT d.o.o. kupio sporne nekretnine od Šuma d.d. - u stečaju za iznos od 153.950,56 EUR te cijene za koju ju je dana 28.01.2009. prodao CONSTANS DK d.o.o. (118.732,29 EUR), odnosno **35.218,27 EUR**,
2. kamate na gornji iznos do dana 30.06.2025. godine, odnosno **66.969,67 EUR**.
3. troškove odvjetnika za vođene postupke tužitelja Šuma d.d. protiv tuženika JADRAN-PRODUKT d.o.o., odnosno **20.708,98 EUR**
4. troškove komunalija za sporne nekretnine, odnosno **20.593,68 EUR**.

I. ČINJENIČNO STANJE

A. Stranka je dolazila upisana kao vlasnik nekretnine upisane pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zk. ul. 1459 k.o. Vrapće, kat. čest. 1249/456 naziva „Skladišna zgrada tlocrtna površine 408 m2 ili 133 čhv označena na kopiji plana I, skladišna zgrada površine 27m2 ili 8 čhv označena na kopiji plana sa II i tvorničko dvorište“ površine 5 rala i 1233 čhv (dalje u tekstu: Nekretnina). Navedena zk. čestica odgovara kat- čestici 131/1 upisanoj u k.o. Rudeš.

B. Dana 09.02.2004. između Dužnika kao kupca te Stranke kao prodavatelja sklopljen je Kupoprodajni ugovor kojim su za iznos od 1.159.940,46 kn, a temeljem čl. 158. Stečajnog zakona, prodane nekretnine i to sljedeći poslovni objekti:

A – poslovna zgrada „Šuma“ površine 170,60 m²,

B – Drvena baraka – Skladište	površine 315,80 m2,
C- Skladište	površine 280,80 m2
D – Drvena Baraka – Skladište	površine 322,50 m2
E – Prodajno skladišni objekt	površine 342,40 m2
F – Prodajno upravni objekt	površine 138,60 m2
G – Skladište	površine 54,40 m2
H – Portirnica	površine 16,20 m2,
upisane na k.č.br. 131/1 i k.č.br. 131/2 k.o. Rudeš.	

Dana 03.05.2004. godine Stranka je izdala Dužniku tabularnu ispravu .

C. S obzirom na to da Kupoprodajni ugovor nije bio podoban za upis prava vlasništva Stranke u zemljišne knjige, Stranka je dana 11.05.2010. godine pokrenula pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, protiv Dužnika i Grada Zagreba, parnični postupak kojim je tražio utvrđenje činjenice da je kupoprodajnim ugovorom od dana 09.02.2004. godine stekla valjani pravni temelj za stjecanje vlasništva nad Nekretninom te da se naloži tuženima da priznaju i trpe uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine u korist tužitelja. Ovaj parnični postupak je vođen pod posl. br. P-3092/2010.

Oba tuženika su u odgovoru na tužbu osporila tužbeni zahtjev, u bitnome tvrdeći da je isti kupio samo objekte na zemljištu a ne i samo zemljište.

Navedeni postupak je okončan presudom i rješenjem TS u Zagrebu posl. br. P-3092/2010 od dana 17.06.2015. godine a kojom je

- U točki I. prihvaćen tužbeni zahtjev prema Dužniku u djelu u kojem je utvrđeno da je Stranka stekla valjani pravni temelj za sjecanje prava vlasništva,
- U točki II. odbijen je zahtjev da je Dužnik dužan priznati pravo vlasništva Stranke te trpjeti uknjižbu njegova prava vlasništva.
- U točki III. u cijelosti je odbijen tužbeni zahtjev u odnosu na II. tuženog Grada Zagreba.

U bitnome, u navedenoj odluci, Trgovački sud u Zagrebu utvrđuje da, s obzirom na neuredno zemljišnoknjižno stanje, neusklađenosti zemljišnih knjiga i katastra te činjenice da je Dužnik izdao ispravu kojom je dozvolila Stranci uknjižbu svoga prava vlasništva, jasno je kako Dužnik nije imao namjeru postupati suprotno načelo jedinstva nekretnina te prodati odvojeno objekte od zemljišta na kojem su sagrađeni. Dakle, Dužnik je nedvojbeno prodao Stranci ½ dijela čestice 1249/456 k.o. Vrapče.

Protiv navedene presude Dužnik je podnio žalbu koja je rezultirala presudom Visokog trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Pž-6267/2017 od dana 22.04.2020. godine. Ovom presudom preinačena je prvostupanjska presuda u točki I. te je odbijen tužbeni zahtjev Stranke. U bitnome, prihvaćeni su žalbeni navodi Dužnika prema kojima sama tabularna isprava nema učinak ugovora te, s obzirom na to da su predmet Kupoprodajnog ugovora samo objekti, a ne i zemljište ispod njih, takav ugovor ne proizvodi pravne učinke.

D. Iz istih razloga kao i gore, Stranka je pokrenuo još jedan postupak protiv dužnika pred Trgovačkim sudom u Zagrebu koji je vođen pod posl. br. P-1896/2020. U ovom predmetu

Stranka je zahtijevala da se utvrdi da je ona vlasnik nekretnine, a podredno da se naloži Dužniku sklapanje aneksa Kupoprodajnom ugovoru na način da se otklone nedostaci koji su postojali kod prvog ugovora, odnosno da se točno opiše čestica.

Ovaj predmet je okončan presudom Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. P-1896/2020 od dana 21.12.2021. godine kojim je odbijena tužba. Protiv ove presude Stranka je podnijela žalbu ali je ona, presudom Visokog trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Pž-1205/2022 od dana 23.03.2022. godine odbijena. Razlozi za odbijena tužbenog zahtjeva istovjetni su razlozima navedenim u drugostupanjskoj presudi citiranom pod C.

E. Kod Općinskog građanskog suda u Zagreba - Zemljišnoknjižnog odjela vođen je pojedinačni ispravni postupak pod posl. br. Z-16078/22 (Z-59022/21, Ozn. Z-38729/13) koji se odnosi na utvrđivanje vlasništva nekretnina o kojima se vodi parnični postupak P-1896/2020. Općinski građanski sud u Zagrebu - Zemljišnoknjižni odjel zatražio je podneskom od Trgovačkog suda obavijest o tome vodi li se predmetni parnični postupak. U predmetnom postupku sud je 20. listopada 2021. donio rješenje kojim je odbijen prijedlog predlagatelja za vođenje pojedinačnog ispravnog postupka iz razloga što se o navedenom već vodi parnični postupak na Trgovačkom sudu u Zagrebu te je upisana i zabilježba spora koja daje prvenstveni red. Na predmetno rješenje uložena je žalba. 9. veljače 2023. zaprimljeno je rješenje Županijskog suda u Varaždinu, Stalne službe u Koprivnici pod posl. br. Gž Zk-633/2022-2 kojim je odbijena žalba predlagatelja kao neosnovana.

F. Stranka je temeljem kupoprodajnog ugovora od dana 28.01.2009. godine prodao t.d. CONSTANS DK d.o.o. Nekretnine, i to za iznos od 894.588,45 kn.

H. Dužnik je dana 19.06.2025. godine prodao Nekretnine t.d. CONSTANS DK d.o.o. za iznos od 4.130.000,00 EUR te je temeljem navedene kupoprodaje ostvaren financijski priljev od 2.637.360,65 EUR (razvidno iz javno dostupnog izvješća stečajnog upravitelja Dužnika od dana 02.12.2025. godine).

II. PRAVNO PITANJE

U konkretnom slučaju Stranka kao naručitelj želi znati postoji li pravna osnova za potraživanje naknade štete ili odštete s bilo koje druge pravne osnove prema Dužniku.

Kako bi mogli dati točan odgovor na ovo pitanje dovoljno je pogledati drugostupanjske presude citirane u točkama C i D kako bi došli do zaključka kako je Kupoprodajni ugovor ništetan. Dakle, Stranka bi imala pravo potraživati od Dužnika povrat uplaćenog iznosa od 153.950,56 EUR uvećano za zakonske zatezne kamate. Međutim, ovdje se postavlja sljedeće pitanje: od kada teku kamate? Pitanje opsega vraćanja regulira članak 1115. Zakona o obveznih odnosa koji kaže:

„Kada se vraća ono što je stečeno bez osnove, moraju se vratiti plodovi i platiti zatezne kamate, i to, ako je stjecatelj nepošten od dana stjecanja, a inače od dana podnošenja zahtjeva“.

Dakle, ključno je pitanje, je li Dužniku trenutnu prodaje Nekretnine Kupcu znao ili morao znati da je takvo raspolaganje suprotno zakonu, odnosno ništetno?

S obzirom na to da je Kupoprodajni ugovor sklopljen za vrijeme trajanja stečajnog postupka, odnosno uz znanje i odobrenje skupštine vjerovnika i stečajnog suda, stava sam da bi tvrdnja da bi stečajni upravitelj, dakle osoba koja formalno zastupa Dužnika prilikom sklapanja kupoprodaje, postupao u lošoj vjeri, bila neodrživa. **Slijedom navedenog mišljenja sam kako zatezne kamate, u konkretnom slučaju, još nisu niti počele teći, već da počele od trenutka kada bi se Stranka obratila Dužniku sa zahtjevom za povratom isplaćenog.**

Ovdje je potrebno naglasiti kako, a s obzirom na to da je Stranka dana 28.01.2009. godine prodala Nekretnine t.d. CONSTANS DK d.o.o. te da je navedeno društvo većinski vjerovnik Dužnika, izvjesno je da bi podnošenje restitucijskog zahtjeva prema Dužniku rezultiralo istovjetnim zahtjevom od strane t.d. CONSTANS DK d.o.o. prema Stranci.

Slijedom navedenog, ako bi smatrali da je Dužnik bio nepošten prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora, onda bi trebali smatrati i da je Stranka bila nepoštena prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora kojim je prodala nekretnine t.d. CONSTANS DK d.o.o. te bi, u tom slučaju mogla ostvariti pravo na isplatu isključivo kamata na razliku kupoprodajne cijene između dvaju ugovora, odnosno na iznos od 153.950,55 – 118.732,23 EUR = **35.218,32 EUR, i to za period od isplate kupoprodajne cijene po prvom ugovoru do isplate kupoprodajne cijene po drugom ugovoru.** S obzirom na to da mi radi potrebe sastava ovog pravnog mišljenja nisu dostavljeni podaci o datumima uplata kupoprodajnih cijena, pretpostaviti ću da su kupoprodajne cijene u oba slučaja plaćene istog dana kada su ugovori sklopljeni. Slijedom navedenog, u ovom slučaju, za period od dana 09.02.2004. do dana 28.01.2009. godine, **Stranka bi imala pravo na isplatu zakonskih zateznih kamata u iznosu od 27.014,49 EUR.**

S druge strane, ako bi pretpostavili da su, kako Dužnik tako i Stranka, prilikom sklapanja dvaju kupoprodajnih ugovora bili poštteni, **kamata na koju bi stranka imala pravo u ovom trenutku bi iznosila 0,00 EUR**, dok bi, čak i u slučaju tužbe, navedeni iznos bio zanemariv, a sve jer bi, kako je prethodno navedeno, uslijedila istovjetna tužba od strane t.d. CONSTANS DK d.o.o..

Bez obzira na navedeno, ne postoji nikakva obveza Dužnika na isplatu Stranci troškova odvjetnika u postupcima koja je vodila u parnicama pod C i D ovog mišljenja, kao niti troškova komunalija nad nekretninama.

III. ZAKLJUČAK

Slijedom svega prethodno navedenog, stava sam kako

1. postoji tražbina Stranke prema Dužniku s osnova prava na povrat stečenog bez osnove temeljem ništetnog Kupoprodajnog ugovora od dana 09.02.2004. godine u iznosu od 153.950,56 EUR uvećano za zakonske zatezne kamate,
2. naplativost tražbine je izvjesna budući je Dužnik likvidan te, za sada, na računu ima znatna financijska sredstva,
3. tražbina nije zastarjela,

4. Ne postoji obveza Dužnika na isplatu Stranci troškova odvjetnika u postupcima koja je vodila u parnicama pod C i D ovog mišljenja, kao niti troškova komunalija nad nekretninama.

IV. PREPORUKA

S obzirom na to:

1. da jednako kako postoji tražbina Stranke prema Dužniku, tako postoji tražbina t.d. CONSTANS DK d.o.o. prema Stranci u iznosu od 118.732,29 EUR, uvećano za zakonske zatezne kamate.
2. činjenicu da se je trgovačko društvo CONSTANS DK d.o.o. s osnove zakonske zatezna kamate na razliku kupoprodajne cijene ponudilo iznos od čak 66.969,67 EUR, a što je 39.955,18 EUR više nego što bi Stranka dobila u slučaju sudskog spora, i to uz uvjet da sud proglasi da je Dužnik, prilikom sklapanja Kupoprodajnog ugovora, postupao u lošoj vjeri. S druge strane, ako bi sud utvrdio da je Dužnik postupak s dobrom vjerom, jasno je kako bi tim više ova ponuda bila prihvatljivija,
3. da ne postoji obveza Dužnika na isplatu Stranci troškova odvjetnika u postupcima koja je vodila u parnicama pod C i D ovog mišljenja, kao niti troškova komunalija nad nekretninama,

to sam mišljenja da je ponuda t.d. CONSTANS DK d.o.o. koja za otkup Tražbine nudi iznos od 144.182,60 EUR, krajnje povoljna za Stranku, ali isključivo uz izjavu t.d. CONSTANS DK d.o.o. kojom se isto obvezuje kako neće potraživati restituciju sredstava isplaćenih temeljem kupoprodajnog ugovora od dana 28.01.2009. godine.

ODVJETNIK STIPICA JAKIĆ