

Predmet: PRAVNO MIŠLJENJE

vezano za prijedlog Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji
nekretnina od 03. svibnja 2010. dostavljen po punomoćniku TD Ametist d.o.o.
iz Zagreba, Trpinjska ulica 3, kao pravnog sljednika društva Marea Makarska d.o.o.

A/ UVOD

TD Marea Makarska d.o.o. zaključilo je kao Prodavatelj dana 03. svibnja 2010. Ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zkul. 3216, kat. čest. 1703/11 u naravi šuma, površine 6507 m2, k.o. Makarska - Makar, upisana kod Općinskog suda u Makarskoj, sa Glumina banka d.d. u stečaju kao Kupcem. TD Marea Makarska d.o.o. pripojeno je TD HERMES NEKRETNINE d.o.o. temeljem Ugovora o pripajanju od 17.04.2012., a TD HERMES NEKRETNINE d.o.o. - između ostalog - pripojeno je TD Ametist d.o.o., temeljem Ugovora o pripajanju i odluke skupštine društva od 22. veljače 2021.

Ugovorena kupoprodajna cijena za prethodno opisanu nekretninu utvrđena je u iznosu od 30.875.000,00 kn, sa rokom isplate od 90 dana od dana zaključenja Ugovora.

Na nekretnini koja je bila predmet kupoprodaje temeljem Ugovora o kupoprodaji od 03. svibnja 2010. na listu B vidljive su slijedeće zabilježbe;

- pod posl. br. Z-1653/10 zaprimljeno dana 17.06.2010. - zabilježen je odbijen prijedlog predlagatelja Glumina banka dd u stečaju, radi uknjižbe prava vlasništva na nekretninama u A
- pod posl. br. Z-1256/14 zaprimljeno dana 17.04.2014. - na temelju prijedloga ovršnog odjela ovog suda od 21. ožujka 2014. g. pod posl. br. OVR-153/14 zabilježuje se na č.zem. 1703/3 i 1705/7 Z.U. 4641 z.k. vlasnika Grad Makarska, č.zem. 1703/1 i 1703/9 Z.U. 3111 z.k. vlasnika Hoteli Makarska dd, č. zem. 1703/11 Z.U. 3215 z.k. vlasnika Glumina banka d.d., č. zem. 1703/10 Z.U. 3273 z.k. vlasnika Likvidus d.o.o. sve upisano u K.O. Makarska - Makar zabilježba pokretanja postupka OVR-153/14
- pod posl. br. Z-3294/2019 zaprimljeno dana 22.07.2019. zabilježba, spor, tužba kod Općinskog suda u Makarskoj P-3212/19 22.07.2019., predlagatelja Milas Petar

Na listu C vidljive su slijedeće uknjižbe / zabilježbe;

- Z. 12. od 04. siječnja 2002. na temelju sporazuma stranaka o osiguranju novčane tražbine uknjižbom založnog prava na nekretninama, uknjižuje se pravo zaloga, na temelju sporazuma solemniziranog pod br. OU 1/02 od 04. siječnja radi osiguranja tražbine u

ODVJETNICA ŽELJKA POKUPEC
Gradišćanska 34/II, 10000 Zagreb
Tel/fax 01/46-41-330, mob. 098/350-945
e-mail: pokupec.zeljka@gmail.com

iznosu od trinaestmilijunapetstotisuća konvertibilnih maraka, uvećano za kamatu u visini EURIBOR na šesto mjesečnoj razini i ugovorenom roku otplate za korist Hypo Alpe - Adria - Bank AG A-9020 Klagenfurt

- *pod posl. br. Z-3088/09 zaprimljeno dana 16.10.2009. zabilježen je odbijen prijedlog GLUMINA BANKE dd u stečaju, Zagreb, radi uknjižbe prava zaloge na čest. kat. broj: 1703/11 u A*
- *pod posl. br. Z-24969/2017 zaprimljeno dana 13.07.2017. na temelju presude i rješenja Općinskog suda u Zagrebu, posl. broj P-6314/10-38 od 08. veljače 2013., zabilježuje se privremena mjera zabranom otuđenja ili opterećenja nekretnina u A do pravomoćnog okončanja parnice*
- *pod posl. br. Z-786/2021 zaprimljeno dana 22.02.2021. zabilježba da je žalba Milas Petra protiv rješenja ovog suda Z-24969/2017 dostavljena Županijskom sudu.*

Na istoj nekretnini postoje i dvije aktivne plombe posl. br. Z-2090/2021, Z-2096/21, koje se odnose na izradu nacрта rješenja o postupanju po prigovoru.

Ugovor o kupoprodaji od 03. svibnja 2010., predmet je i kaznenog postupka, koji se vodi pred Županijskim sudom u Zagrebu, a povodom sada podignute optužnice Ureda za suzbijanje korupcije i organiziranog kriminaliteta, a nakon prethodno provedene istrage od strane Ureda za suzbijanje korupcije i organiziranog kriminaliteta pod posl. br. Kov-Us-18/20, protiv I. okr. Pere Hrkaća, III. okr. Tatjane Kušec i V. okr. Milana Lučića, zbog kaznenih djela i to I. okr. Pero Hrkać zlouporabe povjerenja u gospodarskom poslovanju u sastavu zločinačkog udruženja, opisano u čl. 246. st. 2. i 2. KZ/11, u svezi čl. 329. st. 1. toč. 4. KZ/11, te protiv III. okr. Tatjane Kušec i V. okr. Milana Lučića zbog kaznenog djela pomaganja u zlouporabi povjerenja u gospodarskom poslovanju u sastavu zločinačkog udruženja, opisano u čl. 246. st. 1. i 2. u svezi čl. 38. KZ/11, a sve u svezi čl. 329. st. 1. toč. 4. KZ/11.

Naime, pod točkom IV. dispozitiva I. okr. Pero Hrkać, III. okr. Tatjana Kušec i V. okr. Milan Lučić, terete se, da bi u okviru zajedničkog plana i to u razdoblju od 2008. do listopada 2017., u Zagrebu i Makarskoj, I. okr. Pero Hrkać kao stečajni upravitelj Glumina banke dd u stečaju, zajedno sa svojom tajnicom i suradnicom III. okr. Tatjane Kušec, te u dogovoru sa V. okr. Milanom Lučićem stvarnim voditeljem poslovanja društva Hermens nekretnine d.o.o., Simplum d.o.o., Urbaniko d.o.o. i direktorom društva Marea Makarska d.o.o., radi pribavljanja znatne protupravne imovinske koristi V. okr. Milanu Lučiću i sa njim povezanim pravnim osobama, kontinuiranim financiranjem njihova poslovanja novčanim sredstvima Glumina banke dd u stečaju, I. okr. Pero Hrkać zastupajući Glumina banku dd u stečaju kao kupca i V. okr. Milan Lučić zastupajući društvo Marea Makarska d.o.o. kao prodavatelja protivno cilju stečajnog postupka iz čl. 2. Stečajnog zakona / 96 i protivno čl. 159. Stečajnog zakona / 96, bez znanja i odobrenja vjerovnika Glumina banke dd u stečaju, 3.

ODVJETNICA ŽELJKA POKUPEC
Gradišćanska 34/II, 10000 Zagreb
Tel/fax 01/46-41-330, mob. 098/350-945
e-mail: pokupec.zeljka@gmail.com

svibnja 2010., zaključili Ugovor o kupoprodaji nekretnine - šume površine 6507m², koja je upisana kod Općinskog suda u Makarskoj, katastarska općina Makarska - Makar, broj uložka 3216, broj zemljišta (kat. čest.) 1703/11, u naravi turistički kamp, za cijenu od 30.875.000,00 kn, iako su znali da će predmetnu nekretninu i nakon pravnog prijenosa vlasništva na Glumina banku dd u stečaju, nastaviti ekonomski iskorištavati V. okr. Milan Lučić, bez plaćanja naknade Gluminoj banci dd u stečaju, dok je I. okr. Pero Hrkać naknadno u svom izvješću od 30. rujna 2010., neistinito prikazao vjerovnicima Glumina banke dd u stečaju da je tom kupnjom zatvorio potraživanje Glumina banke dd u stečaju prema Marei Makarska d.o.o. u iznosu od 15.081.330,17 kn, koje je bilo osigurano založnim pravom na predmetnoj nekretnini i potraživanje prema Petru Milasu u iznosu od 12.949.761,56 kn stečeno od Hypo Alpe-Adria-Bank AG Klagenfurt temeljem Sporazuma o regulaciji odnosa od 22. travnja 2010. i Ugovorom o prijenosu potraživanja zaključenog istog dana, koje je također bilo osigurano založnim pravom na istoj nekretnini, iako je znao da potraživanje prema Marei Makarska u iznosu od najmanje 5.121.379,86 kn i prema Petru Milasu u iznosu od najmanje 6.949.761,56 kn nisu zatvorene iz cijene predmetne nekretnine, već da kupoprodaju te nekretnine koristi za prikrivanje nezakonitih isplata i prijenosa imovine Glumina banke dd u stečaju i Glumina gradnje dd u korist društva povezanih sa V. okr. Milanom Lučićem izvršenim u razdoblju od 2008. do 2010. i djelomično zatvaranje tih dugovanja u iznosu od najmanje 4.454.400,00 kn, kao i za nove isplate i prijenose imovine u korist tih društava u vrijednosti od najmanje 9.032.1149,49 kn, te radi osiguranja sredstva od najmanje 1.428.500,00 kn koji su doznačeni na račun Amfore maris d.o.o. u stečaju, pri čemu je izradu sve potrebne dokumentacije potrebne za provedbu opisanih pravnih poslova koordinirala III. okr. Tatjana Kušec, dok je V. okr. Milan Lučić i nakon prijenosa predmetne nekretnine - kampa na Glumina banku dd u stečaju, nastavio ekonomski postupati sa tom nekretninom kao da je njezin vlasnik, slijedom čega su svi koji su svoje poslovanje obavljali na području te nekretnine naknadu za korištenje plaćali V. okr. Milanu Lučiću i to Boris Puljak, vlasnik obrta Boki najmanje 260.000,00 kn, Antonijo i Andreja Tolj najmanje 80.000,00 kn, noćni klub H2O najmanje 320.000,00 kn, dok je tijekom 2017., V. okr. Milan Lučić takve ekonomske koristi počeo ostvarivati i kroz poslovanje trgovačkog društva Camp Riviera Makarska d.o.o. u kojem je osnivač i direktor, na koji način je V. okr. Milan Lučić ostvario korist od najmanje 660.000,00 kn, a Glumina banka dd u stečaju je oštećena za iznos od najmanje 12.731.141,42 kn.

U navedenom je predmetu pred Županijskim sudom u Zagrebu za dan 25. veljače 2022., s početkom u 13,00h zakazana sjednica optužnog vijeća radi potvrđivanja optužnice.

Tijekom analize i davanja pravnog mišljenja izvršen je uvid i analizirana je slijedeća dokumentacija:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 03. svibnja 2010. zaključen između Marea Makarska d.o.o., kao Prodavatelja i Glumina banka dd u stečaju, kao Kupca
- prijedlog Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010.g. uz popratni dopis punomoćnika TD Ametist d.o.o., odvjetnika Janković Dominik - Stjepan

ODVJETNICA ŽELJKA POKUPEC
Gradišćanska 34/II, 10000 Zagreb
Tel/fax 01/46-41-330, mob. 098/350-945
e-mail: pokupec.zeljka@gmail.com

- zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu upisanu u zkul. 3216, k.o. 317063, Makarska - Makar, kat. čest. 1703/11
- izvadak iz sudskog registra za TD Ametist, TD Budikovac, te ostala pripojena trgovačka društva
- potvrda o stanju potraživanja Glumina banke dd u stečaju od 26. travnja 2006. za TD Morž d.o.o.
- Rješenje o provođenju istrage Ureda za suzbijanje korupcije i organiziranog kriminaliteta od 15. studenog 2017. godine, posl. br. K-US-414/17, K-PO-US-24/17, IS-US-441/17 sa podneskom oštećenika Glumina banke dd u stečaju kojim postavlja imovinskopravni zahtjev od 21.05.2020.
- Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine sačinjen od strane Supervision d.o.o, Split od 26. listopada 2021.

Ujedno napominjem kako se cjelokupni spis predmeta kaznenog postupku, u trenutku izrade pravnog mišljenja, nalazio povodom žalbe, na Vrhovnom sudu Republike Hrvatske, zbog čega nisam bila u mogućnosti izvršiti uvid u isti.

<i>B/ ČINJENIČNO STANJE</i>

Prilikom izrade pravnog mišljenja vezano za pravnu dopuštenost zaključenja Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010., te možebitnu građanskopravnu te kaznenopravnu odgovornost, prvenstveno treba poći od utvrđenja da li je, kada i na koji način došlo do isplate kupoprodajne cijene iz predmetnog Ugovora u iznosu od 30.875.000,00 kn od strane Glumina banke dd u stečaju, obzirom na pravne posljedice raskida ugovora kod kojeg svaka ugovorna strana vraća ono što je primila uz dodatne obveze u smislu odredbe čl. 368. Zakona o obveznim odnosima.

Ovo se prvenstveno ističe i iz razloga što iz dispozitiva kaznenih djela koja se stavljaju na teret I. okr. Peri Hrkaću, III. okr. Tatjani Kušec i V. okr. Milanu Lučiću, proizlazi da kupoprodajna cijena za nekretninu koja je bila predmet kupoprodaje nije isplaćena u iznosu i na način kako je to ugovoreno i kako je to prikazao vjerovnicima Glumina banke dd u stečaju, I. okr. Pero Hrkać, već da kupoprodaju te nekretnine I. okr. Pero Hrkać, koristi za prikrivanje nezakonitih isplata i prijenosa imovine Glumina banke dd u stečaju i Glumina gradnje dd, u korist društva povezanih sa V. okr. Milanom Lučićem izvršenim u razdoblju od 2008. do 2010. i djelomično zatvaranje tih dugovanja u iznosu od najmanje 4.454.400,00 kn, kao i za nove isplate i prijenose imovine u korist tih društava u vrijednosti od najmanje 9.032.1149,49 kn, te radi osiguranja sredstva od najmanje 1.428.500,00 kn, koji su doznačeni na račun Amfore maris d.o.o. u stečaju.

ODVJETNICA ŽELJKA POKUPEC
Gradišćanska 34/II, 10000 Zagreb
Tel/fax 01/46-41-330, mob. 098/350-945
e-mail: pokupec.zeljka@gmail.com

Pod pretpostavkom da postoje uvjeti za zaključenje Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010. godine, moje je pravno mišljenje da pravne posljedice sporazumnog raskida treba prvenstveno promatrati kroz prizmu odredbe čl. 368. Zakona o obveznim odnosima, kojim odredbama je jasno propisano da, citat:

„(1) Raskidom ugovora obje su strane oslobođene svojih obveza, osim obveze na naknadu štete.

(2) Ako je jedna strana ispunila ugovor potpuno ili djelomično, ima pravo na povrat onoga što je dala.

(3) Ako obje strane imaju pravo zahtijevati vraćanje danog, uzajamna vraćanja obavljaju se po pravilima za ispunjenje dvostranoobveznih ugovora.

(4) Svaka strana duguje drugoj naknadu za koristi koje je u međuvremenu imala od onoga što je dužna vratiti, odnosno nadoknaditi.

(5) Strana koja vraća novac dužna je platiti zatezne kamate od dana kad je isplatu primila.“

Naime, pravnom logikom i tumačenjem gore citirane zakonske odredbe, povrat kupoprodajne cijene od 30.875.000,00 kn Gluminoj banci dd u stečaju, trebao bi biti izvršen na isti onaj način na koji je kupoprodajna cijena i isplaćena.

Dakle, ukoliko je kupoprodajna cijena isplaćena izravno na račun TD Marea Makarska d.o.o., a očigledno nije, budući je u kaznenom postupku kao crimen postupanja utvrđeno da je kupoprodaja te nekretnine korištena samo za prikrivanje nezakonitih isplata i prijenosa imovine Glumina banke dd u stečaju i Glumina banke d.o.o. u korist društava koja su interesno povezana sa V. okr. Milanom Lučićem, tada bi na isti taj način, dakle isplatom na račun Glumina banke dd u stečaju, trebao biti izvršen povrat plaćene kupoprodajne cijene od strane TD Marea Makarska d.o.o. (sada TD Ametist d.o.o.), a sve nakon zaključenja Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010.

Da kupoprodajna cijena iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010. nije isplaćena sa računa Glumina banke dd u stečaju izravno na račun TD Marea Makarska d.o.o. razvidno je i iz obrazloženja Rješenja o provođenju istrage Ureda za suzbijanje korupcije i organiziranog kriminaliteta od 15. studenog 2017. u kojem se detaljno analizira svaki pravni odnos te s time u vezi i poduzeta pravna radnja vezano za navodnu isplatu kupoprodajne cijene, pa tako primjerice samo iznosimo neke od načina kojim bi se prikazalo da je navodno kupoprodajna cijena plaćena, a zapravo se radilo o prikrivanju nezakonitih isplata i prijenosa imovine u korist V. okr. Milana Lučića i s njim povezanim društvima, pa tako ilustracije radi iznosimo slijedeće, citat:

„Na ime plaćanja kupoprodajne cijene kampa I. okr. Pero Hrkać je iz stečajne mase Glumina banke dd u stečaju prenio nekretninu na adresi Popovečka cesta 50, Sesvete, sa naznačenom kupoprodajnom cijenom od 2.628.000,00kn i to na društvo Totić d.o.o. Iz dokumentacije pribavljene od društva Totić d.o.o. slijedi da je to društvo bilo izvođač radova vodovoda i kanalizacije te strojarskih instalacija na poslovnoj zgradi Branimirova Donje Svetice za naručitelja Urbanico d.o.o.“, a stvarni voditelj poslovanja navedenog trgovačkog društva je V. okr. Milan Lučić.

ODVJETNICA ŽELJKA POKUPEC
Gradišćanska 34/II, 10000 Zagreb
Tel/fax 01/46-41-330, mob. 098/350-945
e-mail: pokupec.zeljka@gmail.com

Naime, Ante Totić kao odgovorna osoba društva Totić d.o.o. u svojoj izjavi, između ostalog je naveo, kako je nekretninu u Sesvetama, na adresi Popovečka cesta 50, dobio iz razloga što mu je

„Milan Lučić ostao dužan za instalacijske radove izvršene na zgradi u Zagrebu, križanje Donjih svetica i Branimirove ulice.“ Također je naveo kako to dugovanje proizlazi iz ugovora o izvođenju radova zaključenog sa TD Urbanico d.o.o.. Poznato mu je kako je predmetna nekretnina bila u vlasništvu Glumina banke dd u stečaju, međutim, on je sve dogovarao sa V. okr. Milanom Lučićem i njegovim glavnim operativcem Dragom Mišetićem.

U zaključku odnosno utvrđenju iz kaznenog postupka navodi se, citat:

„Slijedom iznesenog, jasno je da je prijenosom nekretnine Glumina banke dd u stečaju na adresi Popovečka cesta 50, Sesvete, zatvoreno dugovanje Urbanica d.o.o., društva povezanog sa V. okr. Milanom Lučićem. I u ovom slučaju taj prijenos nekretnine uključen je u plaćanje kupoprodajne cijene kampa na način da su I. okr. Pero Hrkać i V. okr. Milan Lučić, bez Totića kao Ugovorne strane 05. svibnja 2010. sklopili Ugovor o preuzimanju duga kojim Marea Makarska d.o.o. preuzima obvezu Totića na plaćanje kupoprodajne cijene iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine Glumina banke dd. u stečaju, u Sesvetama, koji je bez znanja i odobrenja bilo kojeg drugog tijela stečajnog postupka zaključio V. okr. Pero Hrkać.“

Daljnja transakcija koja je izvršena pod opravdanjem plaćanja cijene kampa u Makarskoj je isplata iznosa od 1.284.149,69 kn u korist računa društva Simplum d.o.o., čiji je stvarni voditelj poslovanja V. okr. Milan Lučić.

C/ ZAKLJUČAK

Uzimajući u obzir sve ranije navedeno, povrat kupoprodajne cijene od strane TD Ametis d.o.o., ukoliko i dođe do zaključenja Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 03. listopada 2010., trebao bi biti izvršen na način da se npr. vrati u vlasništvo Glumina banke dd u stečaju nekretnina na adresi Popovečka cesta 50, Sesvete, upisana u zkul. 7001, k.o. 325392, Sesvetski Kraljevec, kat. čest. 1145, a koja je nekretnina na današnji dan upisana kao vlasništvo društva Totić d.o.o. u stečaju i na kojoj je nekretnini zasnovan dobrovoljni zalog za iznos od 3.650.00000,00 kn, odnosno da se sa računa društva Simplum d.o.o. izvrši isplata uplaćenog iznosa od 1.284.149,69 kn na račun Glumina banke dd u stečaju, etc., a koje isplate / povrate kupoprodajne cijene na način na koji je ona isplaćivana / zatvarana kroz razne očigledno nezakonite transakcije bi trebala pratiti i odgovarajuća pravna i financijska dokumentacija.

Nadalje, obzirom na čl. 5. Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji od 03. svibnja 2010., u kojem se navodi, citat:

ODVJETNICA ŽELJKA POKUPEC
Gradišćanska 34/II, 10000 Zagreb
Tel/fax 01/46-41-330, mob. 098/350-945
e-mail: pokupec.zeljka@gmail.com

„Stranke potpisom ovog Sporazumnog raskida utvrđuju kako nakon realizacije istog neće imati jedna prema drugoj nikakvih međusobnih potraživanja s osnova raskinutog Ugovora o kupoprodaji nekretnina iz čl. 1. ovog Sporazumnog raskida.“

postavlja se pitanje, a imajući u vidu odredbu čl. 368. st. 4. ZOO-a, pravnih posljedica raskida ugovora na potraživanje s osnova naknade za korištenje kampa na koju je Glumina banka dd u stečaju, ima pravo i za koju ste možebitno pokrenuli odgovarajuće sudske postupke radi naplate predmetnog potraživanja, kao i pravnih posljedica na imovinskopravni zahtjev koji je s te osnove Glumina banka dd u stečaju postavila u kaznenom postupku pisanim podneskom od 21. svibnja 2020. na iznos od 660.000,00kn. .

Naime, potpisivanjem Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010. odrekli biste se i imovinskopravnog zahtjeva koji je postavljen u kaznenom postupku vezano uz Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010. kao i imovinskopravnog zahtjeva s osnova korištenja nekretnine i nakon prijenosa prava vlasništva na Glumina banku dd u stečaju u ukupnom iznosu od 12.731.141,42 kn uvećano za zzk, od čega se iznos od 660.000,00 kn odnosi na potraživanje s osnova korištenja nekretnine.

Dok je posljedica odricanja od međusobnih potraživanja s osnova raskinutog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 03. svibnja 2010., s građanskog pravnog aspekta, gubitak aktivne legitimacije za daljnji nastavak vođenja sudskih postupaka vezano za naknadu za korištenje kampa, u kojem se pravcu postavlja pitanje i naknade nastalih troškova postupka, etc.

Nadalje, u odnosu na odredbu čl. 368. st. 5. ZOO-a postavlja se pitanje odricanja od prava na zakonske zatezne kamate od dana kada je primljena isplata, a sve obzirom na način plaćanja kupoprodajne cijene.

Vezano za sadržaj prijedloga Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010., pored činjenica da sporazumni raskid ugovorne strane mogu zaključiti neovisno o postojanju i / ili nepostojanju zakonskih pretpostavki, ističe se kako je u odredbi čl. 2. Sporazumnog raskida navedeno kako se isti raskida zbog pravnih nedostataka, sve pozivom na odredbe čl. 429. - 434. Zakona o obveznim odnosima.

Ovakva sadržaj teksta ne odgovara stvarnom činjeničnom stanju budući je u već trenutku zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010., u zemljišnim knjigama bila uknjižba založnog prava za korist HYPO ALPE - ADRIA - BANK AG A-9020 KLAGENFURT od 04. siječnja 2002., Z. 12 na temelju Sporazuma stranaka o osiguranju novčane tražbine u iznosu od trinaestmilijunapetstotisuća konvertibilnih maraka, uvećano za kamatu u visini EURIBOR na šesto mjesečnoj razini i ugovorenom roku otplate, dok su sve ostale zabilježbe upisane naknadno.

Naime, prema podacima koje sam dobila za potrebe izrade ovog pravnog mišljenja, u odnosu na zabilježbu privremene mjere zabranom otuđenja ili opterećenja nekretnina u A pod br.

ODVJETNICA ŽELJKA POKUPEC
Gradišćanska 34/II, 10000 Zagreb
Tel/fax 01/46-41-330, mob. 098/350-945
e-mail: pokupec.zeljka@gmail.com

veljače 2013., vidljivo je da je Glumina banka dd u stečaju uputila u predmetni spis podnesak dana 13.10.2021., radi nastavka postupka i obustave istoga u odnosu na I. tuženika, odnosno da ista poduzima pravne radnje radi stvaranja pretpostavki za brisanje predmetne zabilježbe.

Iz dostupnih podataka nije vidljivo je li potraživanje prema HYPO ALPE - ADRIA BANK AG A -9020 KLAGENFURT podmireno, a za koje je osiguranje tražbine upisano založno pravo na predmetnoj nekretnini, a koji podatak je također, odlučna činjenica za određenje bilo kakvog daljnjeg postupanja i raspolaganja predmetnom nekretninom, ali i za utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine bez tereta.

Naposljetku, pored činjenice da se odredbom čl. 5. Sporazumnog raskida utvrđuje da ugovorne strane nemaju više nikakvih potraživanja s osnova raskinutog Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz čl. 1. ovog Sporazumnog utanačenja, svakako treba istaknuti kako je odredbom čl. 4. ugovoreno kako, citat:

„...temeljem ovog Raskida Ugovora obje stranke mogu, svaka za sebe i bez svake daljnje suglasnosti i odobrenja druge stranke zatražiti i ishoditi upis brisanja prava vlasništva predmetne nekretnine provedene na ime kupca GLUMINA BANKA dd u stečaju i upis vlasništva predmetne nekretnine na novog kupca AMETIST d.o.o.“

Pravilnim tumačenjem citirane ugovorne odredbe jasno je kako uvjet za brisanje uknjižbe prava vlasništva predmetne nekretnine sa imena Glumina banka dd u stečaju na ime TD Ametist d.o.o., nije isplata kupoprodajne cijene, već zaključenje Sporazumnog raskida ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. listopada 2010., a koja ugovorna odredba je protivna načelu savjesnosti i poštenja, te sačinjena na štetu Glumina banke dd u stečaju. Potpisivanje takvog ugovora nanijela bi se šteta Gluminoj banci dd u stečaju ukoliko do isplate ugovorene kupoprodajne cijene ne bi došlo, te bi se ovlaštena osoba koja je u ime Glumina banke dd u stečaju potpisala takav ugovor izložila i kaznenopravnoj i građanskopravnoj odgovornosti.

Svakako cjelokupni pravni posao eventualnog Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010., treba cijeliti i kroz činjenicu da se kao kupac javlja TD Ametist d.o.o., čiji je jedini imatelj poslovnog udjela TD Budikovac d.o.o., koji je ujedno i pravni sljednik TD Morž d.o.o., a koje je trgovačko društvo prijavilo svoje potraživanje prema Glumina banci dd u stečaju u iznosu od 29.957.170,61kn.

Osnivač TD Budikovac d.o.o. je Mirjana Lučić, supruga V. okr. Milana Lučića, dok su osobe ovlaštene za zastupanje TD Budikovac d.o.o. - Danijela Lučić, kćer V. okr. Milana Lučića i Dragan Mišetić, isti onaj za kojega je Ante Totić, odgovorna osoba u TD Totić d.o.o. i stjecatelj nekretnine Glumina banke dd u stečaju, na adresi Popovečka cesta 50, Sesvete rekao kako je Dragan Mišetić, glavni operativac Milana Lučića, V. okr.

ODVJETNICA ŽELJKA POKUPEC
Gradišćanska 34/II, 10000 Zagreb
Tel/fax 01/46-41-330, mob. 098/350-945
e-mail: pokupec.zeljka@gmail.com

Dakle, pod pretpostavkom da se zaključi Sporazumni raskid Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010., nekretnina bi ponovno postala vlasništvo društva koje je formalno vode osobe bliske V. okr. Milanu Lučiću (supruga, kćer i „ glavni operativac“), odnosno društvu kojem su pripojena gotova sva ranija društva koja su bila povezana sa V. okr. Milanom Lučićem bilo kroz vlasničku strukturu ili kao stvarnim voditeljem poslovanja pojedinih društava.

Ujedno, valja posebno imati na umu okolnost da se kupoprodaja te nekretnine upravo koristi za prikrivanje nezakonitih isplata i prijenosa imovine Glumina banke dd u stečaju i Glumina gradnje d.o.o. u korist društva povezanih sa V. okr. Milanom Lučićem, pa je očigledno da se u ovom stadiju kaznenog postupka koji je već formalno pravno pokrenut i to pravomoćnošću Rješenja o provođenju istrage, a sada se nalazi u stadiju optuženja pred nadležnim Županijskim sudom u Zagrebu, radi o pokušaju „ozakonjenja“ upravo tih nezakonitih isplata i nezakonitog prijenosa imovine.

Zaključno, neovisno o procjeni predmetne nekretnine iz 2021. godine, iz nalaza i mišljenja vještaka jasno je razvidno kako je riječ o nekretnini koja se nalazi odmah uz more, u zoni ugostiteljsko - turističke namjene, te da je riječ o više nego atraktivnom zemljištu, zbog čega je svakako potrebno provesti vještačenje po ovlaštenom sudskom vještaku izvan područja Splitsko - Dalmatinske županije. Ovo tim više što iz kaznenog spisa proizlazi da je predmetna nekretnina 2010. godine navodno procijenjena na cca 33.000.000,00 kn.

Naposljetku, postavlja se i pitanje zašto bi neka tvrtka za nekretninu koja je procijenjena na iznos od 17.880.000,00kn, platila gotovo dvostruko veći iznos, a što uostalom navodi u svom dopisu od 28. 12.2021. i sam punomoćnik TD Ametist d.o.o.

Mišljenja sam da prije donošenja odluke vezano za eventualno zaključivanje Sporazumnog raskida ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010., treba cijeliti sve prethodno istaknute okolnosti vezano uz postupanje i radnje tada odgovornih osoba Glumina banke dd u stečaju, Pere Hrkaća i tada odgovorne osobe TD Marea Makarska d.o.o., Milana Lučića, kao i posebice okolnost vezano uz način isplate kupoprodajne cijene posebice kada se ima na umu da je ista bila korištena za prikrivanje nezakonitih isplata i prijenosa imovine Glumina banke dd u stečaju u korist Milana Lučića i s njim povezanih osoba.

Željka Pokupec, odvjetnica