

ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju
Krnica
Duga Uvala 1

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Na poslovni broj St-401/2024

Stečajni dužnik: ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju , OIB:01629444750
Krnica, Duga Uvala 1, zastupan po stečajnoj upraviteljici Almi Opačak

Izlučni vjerovnik: ISTO NEKRETNINE d.o.o. OIB:78777734730, Zagreb, N. Tesle 10
zastupan po direktoru Josipu Galinec

Radi: Očitovanje na žalbu izlučnog vjerovnika

1./ Dana 05. listopada 2026. deklarirajući se kao izlučni vjerovnik ISTO NEKRETNINE d.o.o. podnio je žalbu na ovosudno rješenje, broj gornji, podbroj 484, od 18. rujna 2026. navodeći kako žalbu podnosi kao izlučni vjerovnik

2./ Prvostupanjski sud u uputi o pravnom lijeku dozvolio je stečajnom upravitelju i razlučnom vjerovniku izjaviti žalbu na predmetno rješenje, ali ne i izlučnom vjerovniku , stoga stečajni dužnik predlaže odbaciti žalbu izlučnog vjerovnika kao nedopuštenu jer izlučni vjerovnik nije priložio uz žalbu dokaz da je pravomoćnom sudsom odlukom utvrđeno njegovo pravo kao izlučno pravo u stečajnom postupku , niti je dostavio dokaz da je pokrenuo parnični postupak radi dokazivanja izlučnog prava.

3./ Presuda VTS RH broj PŽ-1069/2026 od 11. svibnja 2026. donesena je povodom deklaratorne tužbe (parnica povodom izlučne tužbe) u tom predmetu izlučnog vjerovnika kojim je tražio da u stečajnu masu ne ulazi dio nekretnine na koju je taj izlučni vjerovnik polagao pravo vlasništva.

U ovoj pravnoj stvari navodi se kako izlučni vjerovnik unatoč proteku od 1 godine i 10 mjeseci od dana otvaranja stečajnog postupka nije pokrenuo parnični postupak (parnica povodom izlučne tužbe) protiv stečajnog dužnika u kojem traži izlučenje nekretnine / na .

Uz navedeno izlučni vjerovnik nije podnio žalbu protiv Rješenja poslovni broj Ovr-6/2025 od 12. ožujka 2025.g. u točki III. kojom je sud odlučio kako zabilježba ovrhe upisane u zemljišnim knjigama mogu se brisati samo temeljem rješenja o dosudi u stečajnom postupku.

S obzirom na dosadašnje postupanje društva ISTO NEKRETNINE d.o.o. koje ne pokreće parnični postupak i ne podnosi žalbu na rješenje kojim je određeno kako se zabilježba ovrhe može brisati samo temeljem rješenja o dosudi u stečajnom postupku izvodi se zaključak kako društvu nije bilo zainteresirano zaštititi svoja prava za koja tvrdi da ih ima.

Dokaz: Rješenje Ovr-6/2025 od 12.03.2025.

4./ Ovršni postupak u kojem su se unovčavale nekretnine na koje izlučni vjerovnik polaže pravo započeo je pravomoćnim Rješenjem o ovrši poslovni broj Ovr-1587/2013 od 21. studenog 2013. , dakle prije više od 13 godina .

Niti u jednom momentu u tom ovršnim postupku ISTO NEKRETNINE d.o.o. nije se deklariralo kao vlasnik nekretnine niti je priložio Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 29. prosinca 2023.

U prethodnom postupku pred ovim sudom od nadležne Porezne uprave Pazin zatražena je potvrda da li je stečajni dužnik unazad 4 godine od 2024.g. raspolagao nekretninama i pribavljeno je očitovanje Porezne uprave od 28.11.2024.g. kojim Porezna uprava Pazin navodi kako je stečajni dužnik otuđio 2021.g. samo jedan stan i jednu garažu, što znači kako predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnine nije predan Poreznoj upravi niti po službenoj dužnosti od strane javnog bilježnika koji je ovjerio potpise na ugovoru , niti od strane ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. koja je morala podnijeti obrazac PD-IPO za 2023. i 2024. nadležnoj Poreznoj upravi, a kako to nije učinila smatra se da se sporni Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 29. prosinca 2023. nije realizirao.

Dokaz: Očitovanje Porezne uprave Pazin od 28.11.2024.g.

5./ Nesporna je činjenica da su ISTO NEKRETNINE d.o.o. zastupan po direktoru Josipu Galinec i ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. zastupana po direktoru Josipu Galinec zaključili Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 29. prosinca 2023. kojim je ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. prodala kupcu 42 nekretnine (u naravi trosobni, dvosobni , jednosobni stanovi , garaže i parkirališna mjesta) , a da se kupac obvezao platiti kupoprodajnu cijenu od 1.567.000,00 EUR.

Nesporna je i činjenica da su se člankom 2. Ugovora o kupoprodaji nekretnine , rok i način namirenja kupoprodajne cijene prodavatelj i kupac obvezali utvrditi posebnim Sporazumom.

Nesporna je činjenica kako zastupnik po zakonu do dana nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka je stečajnoj upraviteljici predao preslik Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. i preslik Potvrde od 31.12.2023. kojim je prodavatelj ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. potvrdilo da je društvo ISTO NEKRETNINE d.o.o. u cijelosti namirilo kupoprodajnu cijenu.

Nesporna je činjenica kako stečajnoj upraviteljici nije nikada predan poseban Sporazum o rokovima i načinu namirenja.

Budući se isplata kupoprodajne cijene između trgovačkih društava ne dokazuje POTVRDOM , stečajna upraviteljica zatražila je od kupca dokaze na koji način i kada je isplaćena kupoprodajna cijena za nekretnine.

Na zahtjev stečajne upraviteljice direktor kupca Josip Galinec dostavio je stečajnoj upraviteljici Kompenzaciju br. 2024-00001 od 31.12.2023. koja nije potpisana od strane ISTO NEKRETNINE d.o.o. i od strane ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. , u kompenzaciji nije označen dan međusobne kompenzacije na za to predviđenom mjestu , u odnosu na otvorena potraživanja ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. na kontu 1170 kao opis označeno je „dospjeli saldo” , bez jasne oznake protutražbine.

S obzirom na naprijed opisane nedostatke do plaćanja kupoprodajne cijene nije došlo jer nedostaje suglasnost volja izražena na Kompenzaciji br. 2024-00001 od 31.12.2023., stoga kupoprodajna cijena nije isplaćena, ali to nije jedini nedostatak koji će se dokazivati u parnici po izlučnoj tužbi ako bude ikada pokrenuta.

6./ U međuvremenu , dolazi se do saznanja da je Josip Galinec , raspolagao nekretninama koje su predmet osporenog rješenja o prodaji , na način da je otuđivao nekretnine I GRUPA d.o.o. (pravni prednik stečajnog dužnika) , odnosno ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. trećim fizičkim osobama , radi se o višestrukom ugovaranju otuđenja nekretnina iz članka 125. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima jer Josip Galinec kao direktor društva I GRUPA d.o.o. i ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. nije postupao u dobroj vjeri jer je u trenutku zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023. znao da su nekretnine drugima već otuđene i predane u posjed.

Na zahtjev suda direktor ISTO NEKRETNINE d.o.o. dostavlja popisa fizičkih osoba koje su u posjedu 35 nekretnina koje su predmet Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 29. prosinca 2023., ali do danas nije dostavio dokumentaciju temeljem koje su trećim osobama predane u posjed nekretnine.

Dokaz: Popis osoba koje su u posjedu posebnih dijelova od 07.10.2026.

7./ U odnosu na nekretnine oznaka E-57, E-107, E-122 u tijeku su parnični postupci pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem P-1190/2025 i P-2410/2025 radi zahtjeva na činjenje – zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnina koji se vode od 2018.g., dakle 8 godina, jer je stečajni dužnik tada zastupan po direktoru Josipu Galinec osporavao zahtjev tužiteljice za zaključenjem Ugovora o kupoprodaji nekretnina navodeći kao razlog činjenicu kako tužiteljica nije pružala pravne usluge pravnim prednicima stečajnog dužnika niti dužniku stoga nema imovinskopравни zahtjev prema stečajnom dužniku , da bi ISTO NEKRETNINE d.o.o. sa tužiteljicom 2025.g. zaključilo Ugovor o kupoprodaji nekretnina za E-107 i E-122, a tužiteljica je i dalje nastavila parnične postupke protiv stečajnog dužnika radi zaključenja ugovora za iste nekretnine sa stečajnim dužnikom,

8./ S obzirom na naprijed navedeno pobijanje dužnikovih pravnih radnji nije jedini i isključivi put za osporavanje izlučnog prava ISTO NEKRETNINE d.o.o.

Neprovedivost kompenzacije zbog ne postizanja suglasnosti volja i neplaćanja kupoprodajne cijene , pravne posljedice višestruko ugovorenih otuđenja od strane pravne osobe koja nije uknjižena u zemljišnu knjigu kao vlasnik nekretnina, zatim dobrovoljna raspoložba sa 42 nekretnine suprotno odredbi čl. 48. stavak 3. Ovršnog zakona u trenutku kada je na svim nekretninama uknjižena zabilježba ovršnog postupka (na Zapisnik pred Trgovačkim sudom u Pazinu u predmetu P-244/2023 stečajni dužnik priznao kako ima saznanje da ne može slobodnom raspoložbom otuđiti nekretnine) su različite pravne situacije sa različitim pravnim posljedicama koje u konačnici imaju isti rezultat , a to je kako ISTO NEKRETNINE d.o.o. nisu izlučni vjerovnik.

Dokaz: Zapisnik od 29.02.2024. , Trgovački sud Pazin P-244/2023

U Slavonskom Brodu, 12. listopad 2026.

ISTO INDUSTROGRADNJA d.o.o. u stečaju

Alma
Opačak

Digitally signed
by Alma Opačak
Date: 2026.10.12
11:28:48 +02'00'

