

**ODVJETNICA**  
**Željana Škare**

*Ljudevita Posavskog 12A, 21000 Split*  
*Mob: 099 307 09 90, Tel: 021 343 038, Fax: 021 343 036*  
*E-mail: skarezeljana@gmail.com*

---

**Na zahtjev Antonije Galić Kondže, stečajne upraviteljice trgovačkog društva Glumina banka d.d. u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Andrije Hebranga 11, OIB:82806041381, dana 27. siječnja 2022. god., dajem sljedeće**

**PRAVNO MIŠLJENJE**

**I. Predmet pravnog mišljenja:**

- Pravno mišljenje vezano za potpisivanje sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 03. Svibnja 2010.god., odnosno postoje li pravne prepreke za potpisivanje predmetnog Sporazuma i pravne posljedice raskida Ugovora s obzirom na način isplate kupoprodajne cijene.

**II. Dokumentacija koja je pregledana za izradu pravnog mišljenja:**

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 03. Svibnja 2010.god.
- Prijedlog Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 03. svibnja 2010.god.
- Rješenje o provođenju istrage (str. 64-78), iz kaznenog postupka koji se vodi protiv okrivljenika Pere Hrkač, Milana Lučića i dr.
- ZK izvadak aktivni/povijesni, Općinski sud u Makarskoj, Zemljišno knjižni odjel Makarska, k.o. Makarska- Makar, z.u. 3216, čest.zem. 1703/11, šuma, površine 6507 m2.
- Uvid u isprave temeljem kojih je izvršen upis založnog prava na predmetnoj nekretnini u korist Hypo Alpe- Adria Bank AG A-9020 Klagenfurt (Z.12) i isprave odnosno osnov upisa zabilježbe pokretanja postupka pod posl.br. Ovr-153/14, upisane pod brojem Z-1256/14.
- Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine, izrađen od ovlaštenog procjenitelja Žarka Čuvala, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnine, od dana 26. listopada 2021.god.
- Uvid u spise upravnih postupaka koji se vode pred Upravnim odjelom za imovinsko pravne poslove, Splitsko-dalmatinske županije, Ispostava Makarska, KLASA: UP/I-944-07/97-01/425 i KLASA: UP/I-944-07/97-01/271.
- Porezno rješenje Klasa: UP/I-410-20/2010-001/00267, Ur.br. 513-007-17-04/2010-0003

**III. Utvrđenja**

Predmet Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji neketnine od 03. svibnja 2010.god.

je građevinsko zemljište označeno kao čest.zem. 1703/11, šuma, površine 6507 m2, upisano u z.u. 3216, k.o. Makarska- Makar.

Opisana nekretnina u listu B ima upisane sljedeće zabilježbe:

- pod posl.br. Z-1256/14 dana 17. travnja 2014.god., zabilježeno je pokretanje postupka osiguranja izdavanjem privremene mjere, a koji postupak se vodio pred Općinskim sudom u Splitu, Stalna služba u Makarskoj pod posl.br. Ovr-2596/15 (ranije Ovr-153/14), kojom se traži zabrane svakog raspolaganja, otuđenja i opterećenja nekretnina, kojim je obuhvaćena i predmetna nekretnina te prijedlogom da privremena mjera ostaje na snazi do okončanja upravnih postupaka KLASA: UP/I-944-07/97-01/425 i KLASA: UP/I-944-07/97-01/271, a koji prijedlog je podnesen od Marijana Beroša i dr., kao ovlaštenika prava na vraćanje oduzete imovine sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ( „Narodne novine“ br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02, 98/19), protiv Grada Makarske, društva Hoteli Makarska d.d., društva Likvidus d.o.o. i Glumine banke d.d. u stečaju.

Uvidom u e - spis utvrdila sam da je Prijedlog odbijen rješenjem od dana 17. lipnja 2015.god., na navedeno rješenje predlagatelji osiguranja su uložili žalbu, koja je odbijena kao neosnovana, dana 13. studenoga 2015.god.

Navedeni upravni postupci su i dalje u tijeku. Rješenjem drugostupanjskog tijela iz 2011.god. predmeti su vraćeni na ponovni postupak, od tada nije poduzeta nijedna radnja.

Stoga je potpuno neizvjesno kada će predmetni postupci biti pravomoćno okončani.

- pod posl.br. Z-3294/2019 dana 22. srpnja 2019.god., zabilježba spora, tužba kod Općinskog suda u Makarskoj P-3212/19, predlagatelja Petra Milasa.

Opisana nekretnina u listu C opterećena je :

- pod br. Z.12 dana 04. Siječnja 2002.god., uknjižbom prava zaloga u iznosu od 13.500.000,00 konvertibilnih maraka u korist Hypo Alpe - Adria Bank AG A-9020 Klagenfurt, temeljem sporazuma solemniziranog pod br. OU 1/02 od 04. siječnja radi osiguranja tražbine u iznosu od 13.500.000,00 konvertibilnih maraka, uvećano za kamatu u visini Euribor na šesto mjesečnoj razini i ugovorenom roku otplate.

Također u listu C su upisane zabilježbe i to :

- pod posl.br. Z-3088/09 dana 16. listopada 2009.god., zabilježba odbijanja prijedloga predlagatelja Glumina banka d.d. u stečaju, Zagreb, Kennedyev trg 6b, OIB:82806041381 radi uknjižbe prava zaloga na čest.kat.br. 1703/11 u A;

- pod posl.br. Z-24969/09 dana 13. srpnja 2017.god., zabilježba zaprimljeno 23.11.2010., broj Z-3364/10 na temelju presude i rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br. P-6317/10-38 od 08. veljače 2013.god.zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnina u A do pravomoćnog okončanja parnice;

- pod posl.br. Z-786/2021 dana 22. veljače 2021.god.zabilježba da je žalba Milas Petra protiv

rješenja suda Z-24969/2017 dostavljena županijskom sudu.

Predmetnu nekretninu stečajni dužnik je stekao nakon otvaranja stečajnog postupka temeljem Ugovora o kupoprodaji sklopljenim sa prodavateljem Marea Makarska d.o.o. Zagreb, od dana 03. svibnja 2010.god. po kupoprodajnoj cijeni od 30.875.000,00 kn.

Procjembenim elaboratom tržišne vrijednosti nekretnine, izrađenog od ovlaštenog procjenitelja Žarka Čuvala, stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnine, od dana 26. listopada 2021.god., predmetna nekretnina je procijenjena je na 17.880.000,00 kn.

Ugovorne strane sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010.god. su Glumina banka d.d. u stečaju, kao kupac i trgovačko društvo Ametist d.o.o. iz Zagreba, Trpinjska ulica 3, OIB:56761914347, kao prodavatelj i kao pravni sljednik društva Marea Makarska d.o.o.

Trgovačkom društvu Ametist d.o.o. kao društvu preuzimatelju, pripojeno je društvo Pokonji dol d.o.o., Makarska, OIB:15932171027 i društvo Hermes nekretnine d.o.o., Zagreb, OIB: 15932171027, a sve temeljem Ugovora o pripajanju i odluci skupštine društva od 22. Veljače 2021.god, čime je postalo pravni sljednik društva Marea Makarska d.o.o. Također trgovačko društvo Budikovac d.o.o. je jedini imatelj poslovnog udjela u trgovačkom društvu Ametist d.o.o.

Prijedlogom Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010.god. koji je Glumina banka d.d. u stečaju zaprimila od društva Ametist d.o.o., ugovorne stranke suglasno zbog pravnih nedostataka raskidaju Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010.god., te se obvezuju da društvo Ametist d.o.o., kao prodavatelj vrati/plati Glumina banka d.o.o. u stečaju kao kupcu primljenu kupovninu u iznosu od 30.875.000,00 kuna, a Glumina banka d.o.o. u stečaju se obvezuje vratiti/prenijeti pravo vlasništva predmetne nekretnine natrag prodavatelju društvu Ametist d.o.o.

Temeljem naprijed navedenog dajem sljedeće **mišljenje**:

Društvo preuzimatelja je sveopći pravni sljednik društva te s time stupa u sve pravne odnose pripojenog društva. Ugovor stvara prava i obveze za ugovorne strane te ima učinak i za univerzalne pravne sljednike. (čl. 336 st. 1 i 2 Zakona o obveznim odnosima).

Polazeći od činjenice da je ugovor obveznopravni odnos nastao suglasnošću volja suugovaratelja, proizlazi i da može prestati na isti način, dakle novim sporazumom ugovornih strana.

Člankom 2. Zakona o obveznim odnosima propisano je kako sudionici u pravnom prometu slobodno uređuju svoje odnose osim ako bi to uređenje bilo protivno Ustavu RH, prisilnim propisima ili moralu društva.

Člankom 11. Zakona o obveznim odnosima propisano je da sudionici mogu svoje obvezne odnose urediti drugačije nego je zakonom određeno, iz čega proizlazi dispozitivni karakter odredba

Zakona.

Člankom 160. Zakona o obveznim odnosima propisano je da obveza prestaje suglasnošću volja sudionika u obveznom odnosu.

S obzirom na navedene zakonske odredbe jasno proizlazi da su stranke autonomne u uređenju ugovornih odnosa, te da ih se ne može prisiliti da ostanu u ugovornom odnosu ako obje ugovorne strane to ne žele.

U sporazumnom raskidu ugovora stranke su slobodne ugovoriti pravne posljedice raskida ugovora, što je u skladu sa naprijed citiranim člankom 2. Zakona o obveznim odnosima, ali i činjenici da su pravne posljedice raskida ugovora dispozitivne naravi.

Kao razlog Sporazumnog raskida Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010.god. navedeni su pravni nedostaci, a koji nesporno postoje s obzirom na postojeće zabilježbe i uknjiženo založno pravo na nekretnini koja je predmet Ugovora.

Također, Ugovorom je izvršen samo formalni prijenos vlasništva, jer kupac, stečajni dužnik, nije ušao u posjed nekretnine, štoviše, a što je vidljivo iz Rješenja o provođenju istrage, zakonski zastupnik prodavatelja, preko drugog trgovačkog društva je obavljao gospodarsku djelatnost na predmetnoj nekretnini bez valjane pravne osnove, te je na taj način ostvario protupravnu imovinsku korist od najmanje 660.000,00 kn na štetu Glumine banke d.d. u stečaju kao upisanog vlasnika.

Iz Rješenja o otvaranju istrage proizlazi da je trgovačko društvo koje je ostvarivalo prihode od obavljanja gospodarske djelatnosti na području kampa Camp Riviera Makarska d.o.o., koja je brisana iz sudskog registra, ali iz povijesnog izvotka utvrdila sam da je pravni sljednik upravo društvo Budikovac d.o.o., a koje je jedini imatelj poslovnog udjela u trgovačkom društvu Ametist d.o.o., a koji je pravni sljednik prodavatelja.

Svrha sklapanja ugovora o kupoprodaji sa stajališta kupca je trajno stjecanje najširih pravnih ovlasti koje mogu postojati na predmetu kupoprodaje, a obuhvaćene su pravom vlasništva pa tako i preuzimanje posjeda.

Stjecanje odgovarajućih prava na predmetu ispunjenja jedna je od bitnih sastojnica svrhe zbog koje stjecatelj sklapa ugovor, pa je prenositelj dužan stjecatelju omogućiti stjecanje odgovarajućeg prava u cijelosti tj. u punom opsegu. Stoga pravni nedostatak postoji kad na predmetu ispunjenja postoji neko pravo treće osobe koje stjecatelju onemogućuje da u punom opsegu stekne ona prava ili ono pravo koje treba steći prema ugovoru.

U konkretnom slučaju nije se ostvarila svrha kupoprodajnog ugovora, te nije došlo do njegovog ispunjenja, odnosno Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010.god. još uvijek je na snazi.

Glumina banka d.d. u stečaju, kao kupac ograničena je u ostvarivanju svojih pravnih ovlasti koje je stekla Ugovorom o ukupoprodaji, upravo zbog pravnih nedostataka koja umanjuju odnosno

ograničavaju njena prava, te je ograničava u vršenju prava koje joj po Ugovoru trebalo pripadati bez ograničenja.

Stoga su ispunjene pravne prepostavke za Sporazumni raskid Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 03. svibnja 2010.god, sukladno odredbama članka 429.- 434. Zakona o obveznim odnosima.

Iz Rješenja o otvaranju istrage proizlazi da je prijenos vlasništva predmetne nekretnine omogućio zatvaranje niza dugovanja drugih trgovačkih društava povezanih sa zakonskim zastupnikom prodavatelja prema Gluminoj banci d.d. u stečaju, a isplate sa računa Glumine banke d.d. u stečaju temeljem različitih pravnih poslova, izvršene su na ime plaćanja cijene predmetnog zemljišta, odnosno pod opravdavanjem plaćanja cijene, a uz znanje i sudjelovanje prodavatelja.

Potrebno je napomenuti da je predmetni kazneni postupak u tijeku, pa se navodi iz Rješenja ne mogu smatrati kao dokazane činjenice.

Uzimajući u obzir da kupoprodajna cijena nije isplaćena u cijelosti prodavatelju Marei Makarska d.o.o (kako proizlazi iz pregledane dokumentacije), postavlja se pitanje eventualnih prava trećih temeljem predmetnog Ugovora, kao i pravnih posljedica raskida Ugovora.

Zakonom je propisano da ugovor stvara prava i obveze za ugovorne strane (čl. 336. Zakona o obveznim odnosima), i načelno ugovori djeluju inter partes, uz iznimke poput ugovaranja nekog prava u korist treće osobe.

Iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 03. svibnja 2010.god. vidljivo je da se sve odredbe odnose isključivo na ugovorne strane, što znači da se prava i obveze vezuju isključivo na Mareu Makarska d.o.o., kao prodavatelja i Gluminu banku d.d. u stečaju, kao kupca.

Čl. 5. Ugovora prodavatelj se obvezao nakon isplate cijene izdati tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva, obvezuje je ispunio te se stečajni dužnik uredno uknjižio te mu je na ime poreza na promet nekretnina utvrđen porez temeljem osnovice u iznosu kupoprodajne cijene.

Odredbom čl. 164. Zakona o obveznim odnosima propisano je kome se može ispuniti obveza, te određuje da se obveza mora ispuniti vjerovniku ili osobi određenoj ugovorom između vjerovnika i dužnika ili onu koju odredi vjerovnik, nadalje također određuje da je ispunjenje pravovaljano i kad je učinjeno trećoj osobi ako je vjerovnik naknadno odobrio ili ako se njime koristio.

U smislu gore navedene odredbe treći osoba ne stupa na mjesto vjerovnika, niti nastaje pravni odnos sa trećom osobom, već postoji samo pravni odnos koji je proizašao iz Ugovora između prodavatelja i kupca.

Mišljena sam, a temeljem podataka dostupnih iz dostavljene dokumentacije, da način isplate kupoprodajne cijene ne mijenja pravnu prirodu takve isplate, kupac je bezobzira na postojanje trećih osoba koje su eventualno primile dio na ime kupoprodajne cijene i to uz odobrenje i po nalogu prodavatelja, obvezu ispunio svome vjerovniku, u ovome slučaju prodavatelju.

Kako se prava i obveze iz Ugovora odnose samo na prodavatelja i kupca, tako se i nakon raskida

obveza vraćanja primljenog tereti samo stranke iz Ugovora, te nitko treći ne bi mogao polagati prava ili zahtjevati povrat onoga što je stranka temeljem istoga dala odnosno primila.

Smatram da ne postoje pravne prepreke za potpisivanje Sporazumnog raskida i da isti ne bi doveo do negativnih pravnih posljedica za stečajnog dužnika, te da je u interesu Glumine banke d.d. u stečaju, odnosno vjerovnika stečajnog dužnika.

Cilj stečajnog postupka je unovčenje imovine stečajnog dužnika te podijela prikupljenih sredstava vjerovnicima, čime se ujedno ispunjava osnovna svrha stečajnog postupka, a to je maksimalno moguće namirenje vjerovnika kao osnovni cilj.

S obzirom na trenutno zemljišnoknjižno stanje i činjenicu da je na predmetnoj nekretnini uknjiženo založno pravo, te da bi se u stečajnom postupku sukladno Stečajnom zakonu (čl. 247) prodavala uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama koju provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom, neizvjesno je za koliku bi se cijenu prodala, a uzimajući u obzir procijenjenu vrijednost od 17.880.000,00 kn, sigurno za višestruko manju od iznosa kupovnine od 30.875.000,00 kn koja bi se temeljem Sporazumnog raskida Ugovora vratila stečajnom dužniku.

U interesu je svih sudionika u stečajnom postupku da se imovina stečajnog dužnika unovči u što kraćem mogućem roku i po što većoj mogućoj cijeni, a što svakako doprinosi smanjenu troškova i ubrzanju stečajnog postupka, posebno uzimajući u obzir trajanje stečajnog postupak nad Gluminom bankom d.d.

ODVJETNICA  
ŽELJANA ŠKARE  
Ljudevita Posavskog 12A  
Zagreb  
Škare