

UPIS PRAVA VLASNIŠTVA NA NEKRETNINAMA TRGOVAČKIH DRUŠTAVA

I Uvod

Pravne osoba čiji su osnivanje i ustroj uređeni Zakonom o trgovačkim društvima (Narodne novine broj :111/93,34/99,52/00 i 118/03 u nastavku teksta ZTD) te koje stječu svojstvo pravne osobe i gube ga upisom u sudski registar, su trgovačka društva.

Društva se dijele na društva osoba(j.t.d.,k.d i GIU) i na društva kapitala (d.d.,d.o.o.) koja neovisno o obliku organiziranja imaju svoju imovinu među kojom se mogu nalaziti i nekretnine, na kojima su društva, a ne njezini članovi, nositelji stvarnih prava, pa i onda kada su ih kao svoj ulog unijeli u društvo, za što su stekli članska prava ili neko drugo pravo u društvima osoba.

Društva koja nisu prane osobe (ortakluk i tajno društvo) nisu nositelji stvarnih prava i ovdje se njima nećemo posebno baviti.

Ipak je potrebno znati da u smislu ZTD-a pravna osoba nije više poduzeće, koje danas ima posve drugačije značenje, pa i onda kada je organiziranju društva prethodila vlasnička pretvorba društvenog kapitala iz društvenog poduzeća u trgovačko društvo.

Pod poduzećem se smatra organizirana pravna cjelina preko koje njegov nositelj (trgovačko društvo, trgovac pojedinac) djeluje na tržištu, a promjene u imovini na kojoj poduzeće zapravo posluje, pa i otuđivanje poduzeća na drugog nositelja, osim kod statusnih promjena gdje dotadašnji nositelj u pravilu prestaje, ne utječu na ustroj trgovačkog društva, niti na strukturu njegovog članstva.

Međutim, i premda je prošlo više od desetljeća od primjene ZTD-a, a Novelom iz 2003.godine se uvode složenija rješenja, i dalje nailazimo na shvaćanja da su pravne osobe predmet vlasništva, te da su članovi društva ili osnivači suvlasnici imovine društva.

Zato iz današnje perspektive gledano, o pravu društava je potrebna određena razina znanja u svim postupcima, koja se s pravom očekuje nakon što je pravna infrastruktura za funkcioniranje tržišnog gospodarstva uglavnom ostvarena, donošenjem ZTD-a na području prava društava, ali i vraćanjem tradicionalnog poimanja vlasništva, najprije u Ustavu RH (Narodne novine 56/90 članak 3.) a zatim i uspostavom načela pravnog jedinstva nekretnina u Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj:91/96,68/98,137/99,28/00,73/00 i 114/01 u nastavku teksta ZV), na kojim načelima je utemeljeno funkcioniranje javnih knjiga i to zemljišnih knjiga, (Zakon o zemljišnim knjigama -Narodne novine broj :91/96,68/98,137/99,114/01 i 100/04 u nastavku teksta ZZK) a zatim i sudskog registra (Zakon o sudskom registru Narodne novine broj :1/95,57/96,1/98,30/99,45/99 i 54/05 u nastavku teksta ZSR), uz primjenu informacijske i komunikacijske tehnologije, danas nezaobilaznog čimbenika u ostvarivanju bržeg i učinkovitijeg postupanja u zemljišnoknjižnim i registarskim stvarima.

Sukladno takvim nastojanjima, a zatim i radi izbjegavanja pogrešaka koje su do sada uočene kod osnivanja kćerinskih društava, te svih vrsta statusnih promjena,

uključivši i podjelu razdvajanjem društva, bilo bi korisno kada bi se u svim javnim knjigama upisivao identifikacijski broj (MBS) koji se dodjeljuje subjektima upisa kod osnivanja ili kod prvog upisivanja u glavnu knjigu sudskoga registra u postupku usklađenja, a koji je nepromjenjiv i neponovljiv za svaki subjekt upisa.

Polazeći od toga da je imovina trgovačkog društva u njegovom vlasništvu te da se promjene u trgovačkom društvu odražavaju i na imovini društva, u ovom radu će se sažeto prikazati u kojoj mjeri te promjene utječu i na promjene stvarnih prava na nekretninama i kakvi su problemi mogući pri upisu stvarnih prava u korist trgovačkih društava i drugih osoba, od njihovog osnivanja pa do prestanka, uključivši i njihove statusne promjene, te promjene koje su nastale pretvorbom društvenog poduzeća u trgovačka društva.

A OSNIVANJE DRUŠTAVA I PROMJENE TEMELJNOG KAPITALA

1. preddruštvo

Prije upisa društva u sudski registar, a nakon sklapanja pravnog posla na kojem se temelji društvo, odnosno usvajanjem statuta i preuzimanjem svih dionica od strane osnivača društva nastaje preddruštvo (članak 6 ZTD).

Pravilo po kojem prije upisa u sudski registar nastaje preddruštvo vrijedi za sve oblike trgovačkih društava, dakle za društva osoba (javno trgovačko društvo, komanditno društvo) i za društva kapitala (dioničko društvo, društvo s ograničenom odgovornošću).

Prava stečena u ime trgovačkog društva prije njegova upisa u sudski registar zajednička su nepodijeljena imovina osnivača.

2. Unos nekretnine u društvo

Okolnost da društvo kao pravna osoba nastaje tek nakon upisa u sudski registar, te da s nekretninom mora to društvo slobodno raspolagati odmah po svom nastanku, upućuje na zaključak da se i nekretnine kao ulog u društvo moraju unijeti prije njegovog nastajanja kao pravne osobe, dakle, već kod sklapanja pravnog posla na kojem se društvo temelji, odnosno usvajanja statuta i preuzimanja svih dionica i temeljnih uloga od osnivača, odnosno dodjeljivanja udjela u društvu.

Prema tome, ugovor o unosu nekretnine kao uloga u društvo sklapa s preddruštvom onaj koji unosi nekretninu kao ulog u društvo, a ta nekretnina do upisa društva u sudski registar postaje po sili zakona (članak 6 st.2 ZTD) zajedničko vlasništvo svih osnivača, pri čemu veličina udjela zajedničara nije određena, što je i logično jer nakon što društvo postane pravna osoba, ona ulazi u njegovu imovinu i postaj njegovo vlasništvo.

Kako je riječ o specifičnoj pravnoj zajednici, koja egzistira do upisa društva u sudski registar u kojoj su sve radnje u funkciji osnivanja društva, raspolaganje zajedničkom nekretninom ravna se prema pravilima predviđenim u društvenom ugovoru ili statutu društva.

Ugovor o unosu nekretnine kao uloga u društvu je pravna osnova za upis nekretnine u korist društva u zemljišne knjige pa zato mora sadržavati sve ono što je potrebno za takav upis .

U pravnoj književnosti su izražena stajališta da iz zakona ne proizlazi da bi se moralo raditi o zasebnom ugovoru, iako se prema pravilima za upis u sudski registar takav ugovor traži kao poseban prilog uz prijavu. Smatra se naime, da bi takav ugovor mogao sadržavati i društveni ugovor, uz ostale sastojke koji su za njega propisani, jer da je društveni ugovor i onako ugovor obveznog prava, sastavljen je u pisanom obliku pred javnim bilježnikom ili je od javnog bilježnika solemniziran, o čemu struka još nije raspravljala niti je o tomu zauzeto stajalište. Takva mogućnost bi dakako bila isključena kod osnivanja dioničkog društva gdje je temeljni akt statut koji se ne može uzeti kao ugovor iako sadrži detaljni opis stvari koje se kod osnivanja unose u društvo .

U svakom slučaju o unosu nekretnina u društvo mora postojati pravna osnova, dakle ugovor sastavljen tako da je sadržajno i po obliku podoban za upis u zemljišne knjige (Tabularna isprava), dok osnivač koji unosi nekretninu kao ulog u društvo mora biti nositelj knjižnog prava koje prenosi na društvo.

Po našem mišljenju, dakle, trebaju se ispuniti slijedeće pretpostavke za upis :

a) da je osnivač, dakle, fizička ili pravna osoba nositelj knjižnog prava koje se prenosi na društvo,

b) da je ugovor o ulaganju nekretnine koja se unosi u društvo sastavljen u pisanom obliku, a to tako da sadrži podatke iz kojih je vidljivo da se radi o prijenosu prava vlasništva na društvo kao uloga koji se unosi radi preuzimanja dionica ili temeljnog uloga, kao i podatke o tvrtki, sjedištu i obliku društva na kojeg se nekretnina prenosi, što će se kod upisa popratiti i izvatom iz sudskoga registra.

c) kako se radi o privatnoj ispravi, ugovor mora sadržavati točno označene podatke o nekretnini glede koje se traži upis u korist društva, kao i podatke o osobi koja je u ime društva, ali kod nastanka predruštva, bila ovlaštena ugovor potpisati i pred javnim bilježnikom ovjeriti .

d) ugovor mora sadržati clausulu intabulandi

Kao ulog u društvo mogu se unositi i druga prava na nekretnini (stvarne službenosti, pravo građenja, koncesije i dr.) sa čime se ovdje nećemo posebno baviti jer u praksi sudova do sada nisu zabilježeni takvi slučajevi unosa prava na nekretninama.

Pravo na nekretnini se može unijeti i onda kada se kao ulog u društvo unosi poduzeće, pošto su u poduzeću obuhvaćene i nekretnine nositelja poduzeća koji ga unosi u društvo, pri čemu se, neovisno od toga je li se prijenos odvija na temelju jednog ili više ugovora, mora postupati po istim pravilima koja vrijede za unos nekretnina kao uloga u društvo.

Okolnost što na nekretnini koja se unosi u društvo postoji neko ograničeno stvarno pravo, nije zapreka za ulaganje nekretnine u novo društvo, posebice ako takvo ograničenje ne utječe na slobodno raspolaganje društva s opterećenim

nekretninama. Ograničenja na nekretninama su od utjecaja na procjenu vrijednosti nekretnine i na veličine udjela koji budući član preuzima.

Zahtjev za upis nekretnine u korist novog društva podnosi osoba ovlaštena za zastupanje društva, što je u postupku osnivanja uvijek osoba koja svoje ovlaštenje za zastupanje dokazuje izvatkom iz sudskoga registra, a nakon toga i odlukom o imenovanju, ako njezin upis nije proveden u registru jer je upis podataka o promjenama osobama ovlaštenim za zastupanje društva, nakon njegova osnivanja deklaratoran.

Društvo osoba u pravilu zastupaju njegovi članovi koji i vode poslove društva.

U predruštvu sve poslove oko osnivanja društva vode u njegovo ime članovi prve uprave koji se moraju imenovati prije upisa društva u sudski registar .

3.Promjene temeljnog kapitala uplatom uloga u stvarima

Temeljni kapital društva treba razlikovati od imovine društva međutim svota temeljnog kapitala je kod osnivanja društva svojevrsna garancija vjerovnicima da je imovina društva najmanje onolika kolika je vrijednost temeljnog kapitala

Kako, dakle, temeljni kapital valja razlikovati od imovine društva, imovina se može povećavati ali i smanjiti, raspolaganjima koja su bez utjecaja na temeljni kapital, odnosno na članska prava, te se nekretnine mogu stjecati na temelju pravnih poslova koji nisu u svezi s ulaganjem nekretnina kao uloga u društvo, ali takav način stjecanja nekretnina u korist društva bi se trebao obavljati na način da bi se nekretnine mogle upisati u zemljišne knjige, te da bi društvo moglo postati njihov vlasnik i sa njima slobodno raspolagati.

Što se tiče temeljnog kapitala društva, on se može mijenjati i povećavati daljnjim unosom nekretnina u društvo, ali ne i onih nekretnina koje su od ranije postale imovina društva.

Povećanje temeljnog kapitala društava, unosom nekretnina kao uloga u društvo odvija se po istim pravilima kao i kod osnivanja društva, s tom razlikom što se ugovor o unosu nekretnine kao uloga u društvo sklapa s društvom koje je sada pravna osoba.

B.STATUSNE PROMJENE

1.Općenito o statusnim promjenama

Statusne promjene, temeljem kojih se trgovačko društvo pripaja drugom trgovačkom društvu ili se sa njime spaja, bile su uređene u ZTD kao jedini oblici statusnih promjena sve do Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine 118/03 dalje ZIDZTD) kojim je obuhvaćena i podjela društava kapitala, a koje promjene su u pravilu i razlog za prestanak društva.

Zbog složenosti statusne promjene podjele društava kapitala, ista nije bila uređena u izvornom tekstu ZTD .

Podjela društva kapitala u smislu pravila ZIDZTD se ne može uspoređivati sa statusnom promjenom podjele poduzeća ili ustanova, koja je se i onako uglavnom provodila autonomnim uređivanjem odnosa subjekata koji su bili zahvaćani

podjelom, jer osim uređene mogućnosti podjele subjekata, u zakonu nisu bila propisana pravila po kojima se podjela može provoditi, s time da je subjekt koji je bio predmet podjele, po tadašnjim pravilima, uvijek prestao postojati kao pravna osoba, dok su poduzeća nastala podjelom bili njegovi pravni slijednici.

Podjela društava kapitala u smislu pravila ZIDZTD je uređena tako da subjekt zahvaćen navedenom statusnom promjenom ne mora uvijek prestati postojati. Stoga se ova statusna promjena može provoditi tako da subjekt koji se dijeli prestaje postojati (razdvajanje) ili da subjekt nakon provedene podjele nastavlja postojati (odvajanje).

Premda se podjela odvajanjem provodi tako da se jedan ili više dijelova imovine društva koje se dijeli prenosi na nova društva, uz njihovo istodobno osnivanje ili se imovina društva prenosi na subjekte koji su već postojali, ovu statusnu promjenu treba razlikovati od osnivanja kćerinskih društava.

Upisom pripajanja u sudskom registru prestaje postojati pripojeno društvo, a imovina pripojenog društva prelazi na društvo preuzimatelja.

Društva koja se spajaju također prestaju postojati upisom novog društva nastalog spajanjem u sudski registar.

U oba slučaja je dakle riječ o konstitutivnom upisu u sudski registar o čemu valja voditi računa i kod upisa u zemljišne knjige, koji je u tom slučaju deklaratoran.

I pravne posljedice podjele nastupaju upisom u sudski registar i to sjedišta aktivnog subjekta podjele, a ako se radi o podjeli razdvajanjem, istodobno s podjelom društva, upisuje osnivanje novih društava.

Ono što je zajedničko kod svih statusnih promjena je da cijela imovina ili njezini dijelovi, kao i obaveze i pravni odnosi vezani za imovinu subjekta zahvaćenog statusnom promjenom, prelaze univerzalnim sljedništvom na drugo društvo po samom zakonu, a suglasno ugovorima o pripajanju odnosno spajanju ili suglasno planu podjele. U niti jednom od navedenih slučajeva statusnih promjena ne provodi se likvidacija.

Od navedenih statusnih promjena treba razlikovati preoblikovanje društva, koje ne utječe na promjenu nositelja stvarnih prava na njegovoj imovini, osim u slučaju pretvorbe društvenog poduzeća u trgovačko društvo, a ranije i usklađenja sa Zakonom o poduzećima, u koliko je usklađenje bilo popraćeno izdvajanjem osnovnih organizacija udruženog rada ili njihovim prestankom.

2. Pripajanje i spajanje

Kao što je naprijed navedeno imovina subjekta koji se pripaja, kao i subjekta koji se spaja prelazi na drugu pravnu osobu, univerzalnim pravnim sljedništvom.

To se svakako odražava i na zemljišnoknjižno stanje nekretnina, ako je aktivni subjekt navedenih statusnih promjena bio vlasnik nekretnina te je tako bio i upisan u zemljišnim knjigama.

Prema stajalištu pravne književnosti, a koja su konzultirana kod razmatranja statusnih promjena trgovačkih društava u kontekstu upisa u zemljišne knjige (izvorni znanstveni rad UDK 347.235.11 dr. Tatjana Josipović), u ovom slučaju bi se promjena vlasništva u zemljišnim knjigama mogla provoditi na temelju izvotka iz sudskog registra, kojim se rečene statusne promjene dokazuju, jer se radi o

deklaratornom upisu, publicitetne naravi, obzirom da su pravni učinci statusne promjene nastupili njenim upisom u sudski registar.

Upis u zemljišne knjige, dakle, važan je radi usklađivanja zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem nekretnina, koji su došli u nesklad zbog izvanknjižnog stjecanja vlasništva u korist društva preuzimatelja, odnosno novog društva nastalog spajanjem.

3. Podjela trgovačkog društva

Već je naprijed navedeno da je podjela takva statusna promjena kojom društvo koje se dijeli prestaje (razdvajanje) ili nastavlja s radom, s time da se dijelovi njegove imovine prenose u jedno ili više društava (odvajanje).

Bez obzira o kojoj se vrsti podjele društava kapitala radi, promjenama je zahvaćena i imovina društva koje se dijeli, tako da se u cijelosti ili djelomično prenosi na druga društva, koja u tom slučaju postaju njezini vlasnici, a dioničari odnosno članovi društva stječu dionice ili poslovne udjele u društvima kapitala na koja se imovina prenosi.

Nova društva su dakle, danom upisa podjele u sudski registar ex lege postali sveopći pravni slijednici društva koje se dijeli, a time i izvanknjižni vlasnici njegove imovine, što sve mora sadržavati i plan podjele kao temeljni pravni akt.

Povrh toga, plan podjele je sastavljen u obliku javnobilježničke isprave, te bi u pogledu nekretnina koje se prenose trebao sadržavati njihov opis i identifikaciju imovine koja se prenosi.

Dakle, kod činjenice da je upis u sudski registar konstitutivne prirode, a stime u svezi, pravne posljedice podjele nastupaju nakon njezinog upisa u sudski registar, promjena zemljišnoknjižnog stanja trebalo bi provoditi na temelju izvotka iz sudskog registra kojim bi se dokazalo da je podjela provedena.

To dalje znači da bi i u slučaju statusne promjene podjele društava kapitala upis u zemljišne knjige bio deklaratornog značaja.

C PRETVORBA

Pretvorba društvenih poduzeća je uređena Zakonom o pretvorbi društvenih poduzeća (Narodne novine broj 19/91, 83/92, 84/92, 94/93, 1/94, 9/95, 21/96 i 118/99) kao jednim od temeljnih zakona donesenih radi usklađenja s Ustavom Republike Hrvatske i uspostavom načela jedinstvenosti vlasništva pravnih osoba, kao i vlasništva tih pravnih osoba na svojoj imovini.

Kada je riječ o poduzećima koja su po tadašnjim mjerilima bila razvrstana prema režimu vlasništva, na poduzeća u mješovitom, zadružnom, državnom i privatnom vlasništvu, tada je pretvorbom njihov vlasnik posve identificiran, te su se njegova vlasnička prava odražavala na prava na dionicama ili udjelima u poduzeću, ali ne i na imovini poduzeća, koja je pretvorbom postala vlasništvo toga poduzeća.

Pored općih pravila pretvorbe društvenih poduzeća, doneseni su posebni propisi kojima je bila uređena pretvorba poduzeća u tzv. državnom vlasništvu (Zakon o osnivanju javnog poduzeća INA, Zakon o osnivanju javnog poduzeća Narodne novine, Zakon o elektroprivredi, Zakon o vodama, Zakon o šumama i dr.)

U pravnoj književnosti ima niz zapaženih radova koji se bave problemom pretvorbe, te se o tom pitanju kroz svoje odluke očitovale i struka, što nije predmet razmatranja u ovom radu.

Međutim i ovdje valja konstatirati da poduzeća koja su nastala (društva s ograničenom odgovornošću i dionička društva) pretvorbom društvenog poduzeća ostvaruju potpuno pravno sljedništvo samo glede utvrđivanja njihovog vlasnika, koji nakon pretvorbe ostvaruju vlasnička prava na dionicama ili poslovnim udjelima, što nije ostvareno u pogledu vlasništva na nekretnina koje je društveno poduzeće koristilo i njima upravljalo, iako je zakonom tako uređeno .

Iz tih razloga poduzeća koja su nastala pretvorbom društvenih poduzeća ne mogu svoje vlasništvo na imovini dokazivati samo izvatkom iz sudskoga registra, jer tim izvatkom dokazuju samo svoj novi ustroj, a ne i vlasništvo svih nekretnina na kojima bi prema Zakonu o pretvorbe trebali biti vlasnici.

Ovo i zbog toga što se sudski registar kod upisa pretvorbe bavio samo članskom strukturom, dakle po tadašnjim mjerilima vlasnicima poduzeća, koju je dijelom i upisivao na tadašnjem Reg.Ul. broj 2., a ne i strukturom nekretnina koje su postale vlasništvo slijednika društvenog poduzeća.

Na isti se način provodilo i usklađivanje poduzeća s ZTD-om, a eventualne dopune postupaka vezanih za pretvorbu odnosno privatizaciju društvenog poduzeća, mogle su se nakon upisa trgovačkog društva u sudski registar, provoditi po postupku koji se provodi kod promjena temeljnog kapitala

Ako bi u korist društva nastalog pretvorbom bile ispunjene sve materijalno pravne i procesne pretpostavke, tj. ako bi u zemljišnim knjigama kao nositelj prava korištenja i upravljanja bilo upisano društveno poduzeće ili ako bi se zemljišnoknjižnom sudu dokazao neprekinut slijed prijenosa prava na nekretninama, počevši od onog subjekta koji je u zemljišnim knjigama upisan kao nositelj tih prava, pa do subjekta koji zahtjeva upis vlasništva u korist društva nastalog pretvorbom, tada bi se upis vlasništva na nekretninama u korist novog subjekta mogao upisati, s istodobnim brisanjem svih upisa koji su se odnosili na društveno vlasništvo

Isprave koje bi se, uz ostalo, trebale uzeti kao podobne za zemljišnoknjižni upis, a uzevši u obzir i ranije promjene subjekta, te njegove promjene ustroja u postupku usklađenja s Zakonom o poduzećima, trebale bi biti isprave mjerodavne za provedbu tih postupaka kao što je, samoupravni sporazumi o promjenama u organiziranju u postupku usklađivanja radnih organizacija i osnovnih organizacija sa Zakonom o poduzećima, odluke o izdvajanju osnovnih organizacija udruženog rada iz sastava radne organizacije u samostalno poduzeće, zajedno s sporazumima o raspodjeli društvenih sredstava, posebice osnovnih sredstava u koja su spadale i nekretnine, odluke o podjeli poduzeća, odluke spajanju ili pripajanju poduzeća i sl., a sve popraćeno izvancima iz sudskoga registra.

Ovdje treba kazati da je izvadak iz sudskoga registra ovjerena isprava koja sadrži upisane podatke o jednom subjektu upisa koji važe ili koji su važili u nekom trenutku ili u određenom vremenskom razdoblju, te se u glavnu knjigu sudskoga registra, sada vođenu na računalu i u pisanom obliku, bilježe i podaci o RUL-u (registarskom ulošku) u kojem je subjekt upisa bio ranije upisan, te se za to razdoblje mogu ishoditi i pisane potvrde.

Registarski sud u potvrdama iznosi ranije važeće podatke prema redosljedu te nije ovlašten iznositi bilo kakve zaključke u pogledu sljedništva i sl., što se u praksi od njega često traži, ne samo od stranaka već i od sudova.

Nesređeno zemljišnoknjižno stanje u praksi otežava unovčenje imovine stečajnog dužnika, odnosno prijenos cjelokupnog poduzeća na drugog nositelja, a ozbiljna je kočnica i za strano ulaganje, kada je u zemljišnim knjigama i dalje upisano društveno vlasništvo ponekad u i korist osnivača ili kada nakon provedenih statusnih promjena nije upisan novi vlasnik nekretnine.

Te se poteškoće javljaju u postupku likvidacije i stečaja, kod predaje imovine vjerovnicima ili njegovim osnivačima.

D. PRESTANAK DRUŠTVA

Prije svega valja kazati da razlozi za prestanak društva ne moraju značiti i njegov konačni prestanak za koji je relevantno brisanje pravne osobe iz sudskoga registra.

Razlozi za prestanak društva u pravilu su oni razlozi koji su propisani u ZTD-u ali i posebnim propisima (banke, društva koja obavljaju promet vrijednosnim papirima), a mogu biti propisani u statutu ili u društvenom ugovoru.

U suštini se radi o razdoblju u kojem se provode radnje za prestanak društva, uključivši i radnje u svezi s provođenjem stečaja ili likvidacije, s tom razlikom da se likvidacija sada provodi u samom društvu .

U smislu ranije važećih pravila Zakona o prisilnoj nagodbi, stečaju i likvidaciji (Narodne novine broj :54/94 pročišćeni tekst-dalje ZPNSL) prodavala se prava osoba. U tom slučaju nije dolazilo do promjena u pogledu nositelja prava na imovini jer je vlasnikom imovine ostala i dalje ta pravna osoba, ali su prestali razlozi za prestanak.

Drugačija je situacija kada se prema pravilima u stečajnom postupku prodaje imovina stečajnog dužnika kao cjeline.

1. likvidacija

U smislu odredaba ZTD-a likvidacija se vodi od samog društva, u kojem se imenuje likvidacijski upravitelj, koji uz unovčenje imovine i naplate tražbina, dovršava poslovanje trgovačkog društva, tako da vodi poslove društva i zastupa ga, umjesto uprave, a što se zajedno s promjenom tvrtke upisuje u sudski registar.

Postupak likvidacije nad društvom, nije mjerodavna okolnost za koju je zakonom određeno da se upisuje u zemljišne knjige .

U sudskom registru se nakon podnošenja prijave o nastanku razloga za prestanak društva, kako je rečeno, mijenja tvrtka tako da se pored njezinog naziva upisuje „ u likvidaciji“ te se kao zastupnik društva upisuje likvidator

Ako likvidator utvrdi da imovina društva nije dovoljna za podmirenje obaveza društva, a koje ustanovljuje na temelju prijavljenih tražbina i drugih financijskih podataka u društvu, dužan je likvidaciju odmah obustaviti te sudu preložiti otvaranje stečajnog postupka

Imovina koja je preostala nakon podmirenja vjerovnika čije su tražbine bile prijavljene likvidacijskom upravitelju, pripada dioničarima odnosno članovima društva razmjerno nazivnoj svoti dionica odnosno temeljnog uloga te onako kako je određeno odlukom o podjeli

S time u svezi moguće je da se dioničaru ili članu društva iz preostale imovine prenesu nekretnine pri čemu bi likvidacijski upravitelj trebao voditi računa i o zemljišnoknjižnim pravilima koja se tiču upisa stvarnih prava na nekretninama.

2. Stečaj

Stečaj kao razlog za prestanak društvo nastaje danom pravomoćnosti odluke stečajnog suca o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka, koji se u tom slučaju i ne provodi, zato što je tijekom prethodnog postupka utvrđeno da imovina dužnika koja bi ušla u stečajnu masu nije dostatna ni za namirenje troškova stečajnog postupka ili je neznatne vrijednosti, a zatim i danom donošenja rješenja kojim se stečaj otvara, s time da pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka nastaju isticanjem oglasa o otvaranju stečaja na oglasnoj ploči suda.

Razlog za prestanak društva provođenjem stečaja otpada u slučaju obustave stečajnog postupka te pravomoćnošću rješenja o potvrdi stečajnog plana u postupku reorganizacije.

Postojanje uvjeta za otvaranje stečajnog postupka utvrđuje se u prethodnom postupku u kojem se po službenoj dužnosti ili na zahtjev predlagatelja određuju ograničenja raspolaganja imovinom dužnika, s ciljem sprječavanja kakve promjene imovinskog položaja dužnika, rješenjem stečajnog suca koji isto dostavlja zemljišnoj knjizi radi upisa ograničenja raspolaganja na nekretninama u vlasništvu dužnika, odnosno radi publiciranja činjenica koje mogu utjecati na valjanost raspolaganja knjižnim pravima.

Problemi u svezi s zabilježbom ograničenja raspolaganja nastaju u praksi zbog toga što su u rješenju stečajnog suca nepotpuni podaci o nekretninama na kojima se traži zabilježba ograničenja raspolaganja, dakle nisu označeni zemljišnoknjižni uložak u kojem se zabilježba ima provesti, kao ni zemljišta (čestica) označena u tom ulošku, a ponekad nije izvjesno da je dužnik uopće upisan u zemljišnu knjigu kao nositelj kojeg stvarnog prava.

Ograničenja raspolaganja određena u prethodnom postupku traju do otvaranja stečajnog postupka ili odbijanja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka.

Rješenje o ukidanju mjera osiguranja objavit će se, odnosno dostavit na način na koji je objavljeno i dostavljeno.

U rješenju o otvaranju stečajnog postupka stečajni će sudac odrediti da se otvaranje stečajnog postupka zabilježi i u zemljišne knjige, neovisno o tomu je li se stečaj otvara nad pravnom osobom ili nad imovinom dužnika pojedinca (obrtnika ili trgovca) koji u stečaju ima isti položaj kao obrtnik ili trgovac pojedinac u ovršnom postupku.

Kako otvaranjem stečajnog postupka sva prava upravljačkih tijela dužnika prestaju i prelaze na stečajnog upravitelja, stečajni upravitelj cjelokupnu imovinu preuzima na upravljanje i to onu imovinu koju je zatekao i popisao kod stečajnog dužnika, te za koju smatra da sa njome i raspolaže, a osobe koje na temelju kojeg svog stvarnog ili osobnog prava mogu dokazati da neki predmet ili nekretnina ne spada u stečajnu masu, imaju pravo na izdvajanje takvih predmeta, pri čemu svoje pravo dokazuju prema pravilima koja važe za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka.

Na dužniku je, dakle, da dokazuje da predmet za koji se traži izdvajanje spada u stečajnu masu, što je otežano kada je stvarno pravo na nekretnini upisano u zemljišnim knjigama.

U stečajnu masu spada i udio dužnika u suvlasničkoj ili kakvoj drugoj pravnoj zajednici, s time da se eventualna podjela imovine obavlja se izvan stečaja, a u ime stečajnog dužnika podjelu može zahtijevati i stečajni upravitelj.

Važno je kazati da se nakon otvaranja stečajnog postupka ne može tražiti osiguranje ili ovrha na imovini stečajnog dužnika, osim u slučaju ovrhe ili osiguranja kojim se ostvaruju prava izlučnih i razlučnih vjerovnika.

U stečaju se mogu valjano stjecati prava na dijelovima imovine, ako se to stjecanje ne temelji na raspoložbi stečajnog upravitelja, sudskoj prodaji, te raspolaganjima razlučnih i izlučnih vjerovnika.

Konačno, i nakon otvaranja stečajnog postupka dopustit će se i provesti upisi u zemljišne knjige ako su uvjeti za upis ostvareni prije toga.

Unovčenje imovine stečajnog dužnika, pa tako i nekretnina koje spadaju u stečajnu masu, provodi se u skladu s odlukama vjerovnika, ako se ne radi o nekretnina na kojima postoji razlučno pravo, te je odlučeno da stečajni sud provodi unovčenje odnosno prodaju, kada se primjenjuju pravila ovrhe na nekretninama u ovršnom postupku, te se rješenja o prodaji dostavlja zemljišnim knjigama radi zabilježbe.

Nakon provedenog postupka unovčenja na temelju ugovora o prodaji, koji u ime stečajnog dužnika s kupcem potpisuje stečajni upravitelj, odnosno nakon nakon dosude nekretnine u korist pravne ili fizičke osobe, te su osobe novi vlasnici nekretnina.

Ovdje se neće razmatrati ostali oblici prodaje kao što je prodaja imovine dužnika kao cjeline, prienos poduzeća na drugog nositelja i sl. jer se i u tim slučajevima primjenjuju pravila koja su naprijed detaljnije navedena a koja moraju uvažavati zemljišnoknjižna pravila o knjižnom predniku i tabularnoj ispravi.

Ono što je potrebno ukratko izložiti tiče se postupanja s neunovčenom stečajnom masom.

Naime, odluku o neunovčenoj stečajnoj masi prvenstveno donose vjerovnici, a ako se takva odluka ne donese, stečajni sudac će rješenjem odlučiti da se imovina prenese na stečajne vjerovnike, a to razmjerno njihovim tražbinama utvrđenim u stečajnom postupku, zajedno s obavezama prema vjerovnicima osporenih tražbina i tražbina vezanih za odgovni uvjet, za koje odgovaraju kao solidarni dužnici.

Ona imovina za koju su pojedini vjerovnici izjavili da ju nisu voljni preuzeti, pravomoćnošću rješenja stečajnog suca postaje imovina RH.

Prema tome, pravni učinci navedenog prijenosa nastupaju pravomoćnošću rješenja stečajnog suca.

Rješenje stečajnog suca bi stoga bilo pravna osnova i za prienos nekretnina.

U stečajnom postupku pravne radnje stečajnog dužnika ovlaštenu su pobijati stečajni vjerovnici te stečajni upravitelj u ime stečajnog dužnika.

Ako se zahtjev za pobijanje pravne radnje prihvati, pobijana radnja je bez učinka prema stečajnoj masi i protivna je strana dužna vratiti sve imovinske stečene koristi na osnovu pobijane radnje.

Radi se dakle o radnjama koje mogu utjecati na podatke u zemljišnim knjigama.

Sažimajući sve ono što je dosada izneseno o upisu vlasništva u zemljišne knjige, te o problemima koji se javljaju u svezi s upisom vlasništva u korist pravnih

osoba, odražava se i na vođenje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom trgovačkim društvom koje nastalo iz poduzeća zahvaćenog pretvorbom odnosno privatizacijom.

Kada se tomu dodaju specifična pravila o prijenosu imovine na vjerovnike ili na osobe koje su ostvarivale članska prava prije otvaranja stečaja to čini postupak upisa još složenijim.

ZAKLJUČAK

O značenju zemljišnoknjižnih pravila na upise stvarnih prava na nekretninama u korist trgovačkih društava ovdje su obrađena samo osnovna pitanja koja se pojavljuju u praksi, te iako je riječ o starim temama, ostaju i dalje aktualna.

Posve isti problemi se javljaju u praksi i kod drugih subjekata upisa, posebice kod ustanova i zadruga, kako glede prednika pravne osobe koja zahtjeva upis tako i glede valjanih tabularnih isprava na osnovu kojih bi se trebalo se steći ili preinačiti upisano stvarno pravo.

Posljedice takvog stanja su poznate i posve je opravdano zaključiti da će se one u velikoj mjeri ukloniti sređivanjem stanja u javnim knjigama.

VESNA BULJAN, dipl. pravnik,
Sutkinja Visokog trgovačkog suda RH