NEVEN ZELIĆ
ODVJETNIK / ATTORNEY-AT-LAW

U Zagrebu, 09.11.2026. godine St-1112/2013

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

STEČAJNI DUŽNIK: ORION GRUPA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Jaruščica 7A, OIB: 89775200621, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Andrea Bošnjak iz Zagreba, Kneza Višeslava 1

IZLUČNI VJEROVNIK: IVAN PAVIČIĆ iz Zagreba, Jaruščica 5a, OIB: 40078263923, kojeg zastupa Neven Zelić, odvjetnik u Zagrebu, Kneza Višeslava 14, OIB: 47379705572

OBAVIJEST O IZLUČNOM PRAVU

1x
punomoć
prilozi

I. U rubriciranom predmetu, temeljem članka 258. u svezi članka 148. Stečajnog zakona, Izlučni vjerovnik izvješćuje stečajnu upraviteljicu Stečajnog dužnika i naslovni sud da u stečajnu masu Stečajnog dužnika ne ulaze nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, k.o. Blato Novo, zk.ul. 2855, k.č.br. 1197/1, i to:

- 469. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-469), garaža oznake G-120 u podrumu -1 objekta S 2, Jaruščica 5 i 5a, neto korisne površine 16,88 m2, u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom i
- 713. Suvlasnički dio: 17/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-713), dvosoban stan oznake S 607, u šestom katu objekta S 2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 43,37 m2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom.

II. Nekretnine iz točke I. ovog podneska, Izlučni vjerovnik je kupio od prodavatelja Orion grupa d.o.o. 5 (pet) godina prije otvaranja stečajnog postupka i to temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 03.04.2008.g. (OV-6075/08) i Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 03.04.2008.g. (OV-6073/08).

Ugovorena kupoprodajna cijena za stan iznosila je 78.066,00 EUR, a za garažu 10.000,00 EUR i u cijelosti je isplaćena putem kredita Zagrebačke banke d.d. nakon čega je prodavatelj Izlučnom vjerovniku izdao Tabularne izjave od 27.08.2008.g. (OV-14773/08 i OV-14777/08) i Potvrde o plaćenoj kupoprodajnoj cijeni od 27.08.2008.g. (OV-14775/08 i OV-14779/08).

Prodavatelj je nekretnine predao u posjed Izlučnom vjerovniku dana 18.10.2008.g. o čemu je sastavljen primopredajni zapisnik, te se Izlučni vjerovnik od tada do danas nalazi u neprekidnom, mirnom, samostalnom i kvalificiranom posjedu predmetnih nekretnina.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 03.04.2008.g. (OV-6073/08)
Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 03.04.2008.g. (OV-6075/08)
Tabularna izjava od 27.08.2008.g. (OV-14773/08)
Tabularna izjava od 27.08.2008.g. (OV-14777/08)
Potvrda o plaćenoj kupoprodajnoj cijeni od 27.08.2008.g. (OV-14775/08)

ODVJETNIK / ATTORNEY-AT-LAW / KNEZA VIŠESLAVA 14, 10000 ZAGREB, CROATIA
TEL: + 385 1 30 38 000 / FAX: + 385 1 30 38 004 / E-MAIL: NZELIC@ZELIC.HR
OIB: 47379705572 / IBAN: HR8323400091160263847 (PBZ)

Potvrda o plaćenoj kupoprodajnoj cijeni od 27.08.2008.g. (OV-14779/08)
Zapisnik o primopredaji od 18.10.2008.g.
Potvrde ZABA o transakciji isplate kupoprodajne cijene za stan i garažu (60.000,00 EUR +28.066,00 EUR) od 25.07.2008.g.

III. Za potrebe isplate kupoprodajne cijene Izlučni vjerovnik je ishodio kredit Zagrebačke banke d.d. i u tu svrhu je upisano založno pravo na predmetnim nekretninama pod brojem: Z-37505/08.

Dokaz: posebni zk izvadak za suvlasnički udio redni broj: 469, 713, zk.ul.br. 2855 Blato Novo

IV. Međutim, 3 (tri) godine nakon što je Izlučni vjerovnik kupio predmetne nekretnine i isplatio punu kupoprodajnu cijenu te upisao založno pravo za korist Zagrebačke banke d.d.d, na istim nekretninama je bez valjane pravne osnove upisano prisilno založno pravo u korist VABA d.d pod brojem: Z-26927/11=Z-28933/12 odnosno brojem Z-1641/2019.

Nadalje, 5 (pet) godina nakon što je prodavatelj, danas Stečajni dužnik, prodao nekretnine u zemljišnoj knjizi stavljena je i zabilježba pokretanja ovršnog postupka pod brojem: Z-27817/2013, a 13 (trinaest) godina nakon kupnje nekretnine stavljena je zabilježba pokretanja ovršnog postupa zabilježenog pod brojem: Z-21059/2021 (prvenstveni red upisa: Z-15278/2021).

Izlučni vjerovnik posebno ukazuje na činjenicu da je sporno založno pravo na predmetnim nekretninama za korist VABA d.d. odnosno Orion ulaganja d.o.o., uknjiženo temeljem ovršnih isprava i pravnih poslova (Ugovor o kratkoročnom kreditu uz valutnu klauzulu partija 7090000880 od 27.11.2009.g., OV-16282/09 i Ugovora o kratkoročnom kreditu uz valutnu klauzulu partija 7090001315 dana 18.06.2010.g., OV-7990/10) sklopljenih nekoliko godina nakon što Stečajni dužnik više nije bio vlasnik nekretnina.

Drugim riječima, založni dužnici su znali i morali znati da na predmetnim nekretninama postoje prava treće osobe odnosno Izlučnog vjerovnika.

V. Iz navedenog jasno proizlazi da su nekretnine iz točke I. ovog podneska izašle iz imovine Stečajnog dužnika pet godina prije otvaranja stečajnog postupka i da pripadaju Izlučnom vjerovniku, pa se predlaže iste bez odgode izdvojiti iz stečajne mase.

IVAN PAVIČIĆ

Neven Zelić
Digitally signed by Neven Zelić
Date: 2026.11.09 14:58:48 +01'00'

ODVJETNIK / ATTORNEY-AT-LAW / KNEZA VIŠESLAVA 14, 10000 ZAGREB, CROATIA
TEL: + 385 1 30 38 000 / FAX: + 385 1 30 38 004 / E-MAIL: NZELIC@ZELIC.HR
OIB: 47379705572 / IBAN: HR8323400091160263847 (PBZ)