



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

Poslovni broj: 32. St-2188/2021-115

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, sutkinja Ines Božić, u stečajnom postupku nad dužnikom DOMUS d.o.o. u stečaju, OIB: 63774114335, Sesvete, Ulica Ivana Meštrovića 35, odlučujući o prijedlogu stečajne upraviteljice za davanjem odobrenja za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika, 4. kolovoza 2023.

z a k l j u č i o j e

Odobrava se stečajnoj upraviteljici podnošenje tužbe radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika i to:

1. Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 20. kolovoza 2019., koji je ovjeren kod javne bilježnice Eme Nađ Bajsar iz Virovitice pod brojem OV-9333/2019, a sklopljen između DOMUS d.o.o. u stečaju, Sesvete, Ulica Ivana Meštrovića 35, OIB: 63774114335, kao prodavatelja i tuženika DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214, kao kupca, a predmetom kojih je kupoprodaja:

- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 284, kčbr. 1164, k.o. VIROVITICA CENTAR, u naravi ULICA IVANA MAŽURANIĆA, DVORIŠTE površine 410 m², ukupne površine 410 m²;

- nekretnine upisane u u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 289, kčbr. 1190, ULICA PETRA PRERADOVIĆA, DVORIŠTE površine 1110 m², ZGRADA MJEŠTOVITE UPORABE, ULICA PETRA PRERADOVIĆA K.B. 15, K.B. 17 površine 211 m², GOSPODARSKA ZGRADA površine 42 m², SPREMIŠTE površine 568 m², ukupne površine 1931 m²;

- nekretnine upisane u u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 286, kčbr. 1166, ULICA PETRA PRERADOVIĆA, DVORIŠTE površine 591 m², ukupne površine 591 m²;

- nekretnine upisane u u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 1133, kčbr. 954, VIROVITICA, TRG DR. FRANJE TUĐMANA, PARKIRALIŠTE površine 1458 m², UREĐENO ZEMLJIŠTE površine 951 m², ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VIROVITICA, TRG DR. FRANJE TUĐMANA 5, 6, 7, 8 površine 2819 m², POSLOVNA ZGRADA površine 122 m², ukupne površine 5350 m², i to: 9. Suvlasnički dio: 1039/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Stan broj 2 oznake S2, na I. katu zgrade, ukupne površine 74,09

m2, kojem pripada parkirno mjesto oznake PM-7, ukupne površine 11,75 m2, sveukupne površine 85,84 m2;

- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 285, kčbr. 1165, GRAD, ORANICA površine 394 m2, ukupne površine 591 m2.

Obrazloženje

1. Stečajna upraviteljica je sukladno odredbi čl. 212. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15 i 104/17, dalje: SZ), podneskom zaprimljenim u ovome sudu 1. kolovoza 2023., podnijela prijedlog za davanje odobrenja za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika. U izvješću o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, stečajna upraviteljica je obrazložila pravne pretpostavke propisane odredbama SZ-a iz kojih proizlazi da se radi o pobožnim pravnim radnjama.

2. Iz navoda stečajne upraviteljice proizlazi da je stečajni dužnik imao u vlasništvu nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici i to:

- u zk.ul.br. 284, kč.br. 1164, broj D.I. 6., Ulica Ivana Mažuranića, k.o. Virovitica-Centar, u naravi dvorište površine 410 m2;

- zk.ul.br. 289, kč.br. 1190, k.o. Virovitica-Centar, Ulica Petra Preradovića, u naravi dvorište površine 1110 m2, zgrada mješovite uporabe površine 211 m2, gospodarska zgrada površine 42 m2 i spremište površine 568 m2, sveukupne površine 1931 m2, na kojoj postoje upisana založna prava za korist trećih osoba;

- zk.ul.br. 286, kč.br. 1166, k.o. Virovitica-Centar, Ulica Petra Preradovića, u naravi dvorište površine 591 m2, na kojoj postoje upisana založna prava za korist trećih osoba;

- zk.ul.br. 1133, kč.br. 954, k.o. Virovitica-Centar, Ulica Trg Franje Tuđmana, 9. Suvlasnički dio u naravi stan broj 2, oznake C-2, na razini I. kata zgrade, površine 74,09 m2, kojem pripada i parkirno mjesto PM-7 ukupne površine 11,75 m2, sveukupne površine 85,84 m2, na kojoj postoje upisana založna prava za korist trećih osoba;

- zk.ul.br. 285, kč.br. 1165, k.o. Virovitica-Centar, oranica površine 394 m2, na na kojoj postoje upisana založna prava za korist trećih osoba (zajedno dalje u tekstu: Nekretnine).

3. Stečajna upraviteljica nadalje navodi da su Nekretnine prodane Ugovorom o kupoprodaji od 20. kolovoza 2019., koji je ovjeren po javnom bilježniku Emi Nađ Bajsar iz Virovitice pod brojem OV-9333/2019, kupcu DOMUS BAU CENTAR d.o.o. za cijenu u iznosu od 15.000,00 eura.

4. Stečajni dužnik/prodavalatelj Nekretnina je dužnik u predstečajnoj nagodbi koja je potvrđena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 18. svibnja 2016., a temeljem koje je otpisano 70 % tražbina, a za 30 % tražbina stečajni dužnik se obvezao podmiriti ih s počekom od 12 mjeseci, u 36 jednakih rata, s kamatom od 4,5 %. Međutim, stečajni dužnik nije ispunio svoje obveze po pravomoćnoj predstečajnoj nagodbi, te nije platio dospjele rate, ali je protivno članku 79. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, prenio nekretnine na društvo DOMUS BAU CENTAR d.o.o. koje je osnovano 31. svibnja 2015. godine, te čiji je osnivač i zakonski zastupnik Mihaela Bajser, koja je ujedno i supruga jednog od osnivača prodavatelja Igora Bajser i sestra Valerije Kalinić koja je također osnivač

prodavatelja. Mihaela Bajser je nekoliko dana nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina, dana 17. rujna 2019. i sama upisana kao član društva i zakonska zastupnica društva. Takvo postupanje povezanih osoba i kupca i prodavatelja, s namjerom da se oštete vjerovnici, prema stajalištu stečajne upraviteljice predstavlja osnovu za pobijanje sukladno čl. 202. SZ-a.

5. Stečajna upraviteljica se pritom poziva na odredbu čl. 198. SZ-a kojom je propisano da se pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnoga postupka kojima se remeti pravo na ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika stečajni upravitelj i stečajni vjerovnici mogu pobijati u ime stečajnoga dužnika u skladu s odredbama Stečajnog zakona. Nadalje, odredbom čl. 202. st. 3. SZ-a je propisano da se naplatni ugovor sklopljen između dužnika i njemu bliske osobe može pobijati ako se stečajni vjerovnici njime izravno oštećuju. Taj se ugovor ne može pobijati ako je sklopljen ranije od dvije godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka ili ako druga strana dokaže da joj u vrijeme sklapanja ugovora nije bila poznata niti joj je morala biti poznata namjera dužnika da ošteti vjerovnike. Odredbom čl. 207. st. 2. t. 1. SZ-a propisano je da se bliskim osobama dužnika pravne osobe u smislu Stečajnog zakona smatraju članovi upravnih i nadzornih tijela, osobno odgovorni članovi dužnika i osobe koje u kapitalu dužnika sudjeluju s više od jedne četvrtine, osoba ili društvo koji zbog svoje položajno – pravne veze s dužnikom imaju mogućnost biti upoznati s gospodarskim položajem dužnika te osoba koja stoji u osobnoj vezi opisanoj u stavku 1. ovog članka s jednom od osoba navedenom pod točkom 1. ili 2. ovog stavka. Stoga, a s obzirom da u trenutku sklapanja predmetnog Ugovora postoji evidentna povezanost osoba koje su vlasnici i zakonski zastupnici kupca i prodavatelja, stečajna upraviteljica smatra nespornim da su imali sve podatke za obveze po sklopljenoj predstečajnoj nagodbi, kao i prijetećoj nesposobnost za plaćanje, slijedom čega se se sklapanjem navedenog Ugovora izravno oštećuju vjerovnici. Predmetni ugovor je sklopljen 20. kolovoza 2019., a prijedlog za otvaranje stečajnog postupka je podnesen 5. srpnja 2021., dok su Nekretnine prodane za iznos koji je nerealan i životno nelogičan.

6. Navodi da je daljnjim postupanjem Mihaele Bajser razvidno da je postupala s namjerom oštećenja vjerovnika tako što je omogućila svom sinu Bruni Bajseru zasnivanje založnog prava na predmetnim nekretninama. Založno pravo je zasnovano nakon otvaranja stečajnog postupka nad prodavateljem nekretnina/stečajnim dužnikom, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16. svibnja 2022., zaprimljeno dana 18. svibnja 2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 1.000.000,00 kn.

7. Iz opisanog postupanja stečajna upraviteljica smatra da nedvojbeno proizlazi da je Mihaela Bajser postupala s namjerom oštećenja vjerovnika budući da je kao osnivač i direktor prodavatelja i kupca, morala znati za sve naprijed navedene okolnosti i da se prodajom predmetnih nekretnina remeti pravo na ujednačeno namirenje vjerovnika, te je unatoč tome još i dodatno opteretila nekretnine u korist svog sina, koji je u vrijeme poduzimanja predmetnih radnji redovni učenik srednje škole te nema nikakvih prihoda.

8. S obzirom na iznesene navode stečajne upraviteljice, ovaj sud ocjenjuje da postoji osnova za davanje odobrenja u smislu odredbe čl. 212. st. 4. SZ-a za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika. Pritom se ukazuje da ovaj sud u

stečajnom (izvanparničnom) postupku ne ispituje ispunjenje materijalnopравnih (općih i posebnih) pretpostavki, već će to biti predmet ispitivanja parničnom postupku. Pored toga, i stečajni vjerovnici su na izvještajnom ročištu od 3. srpnja 2023. dali suglasnost stečajnoj upraviteljici za pokretanje predmetnih parničnih postupaka.

Zagreb, 4. kolovoza 2023.

Sutkinja
Ines Božić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv zaključka žalba nije dopuštena (čl. 19. st. 7. SZ-a).

DNA:

- eOglasna ploča suda
- stečajna upraviteljica

Broj zapisa: **9-3085b-28883**

Kontrolni broj: **01b9d-16c14-cef26**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=INES BOŽIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.