OREHOVEC
KIŠ
ŠIMUNOVIĆ

Zagreb, 16.09.2026.

**OPĆINSKI SUD**
**U VIROVITICI**

**Posl. broj: Ovr-662/2023**

**Naš broj: N-3962/3**

**Ovrhovoditelj:** **Bruno Bajser, Virovitica, Bilogorska 46, OIB: 15515364557**

**Ovršenik:** **DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214**

**Treća osoba:** **DOMUS d.o.o. u stečaju,** Sesvete, Ulica Ivana Meštrovića 35, OIB: 63774114335, kojeg zastupaju punomoćnici Tomislav Orehovec, Krešimir Kiš, Martina Šimunović Lepoša, Ksenija Grejić Dolenec, Lorena Panežić i Petra Tošković, odvjetnici u OREHOVEC KIŠ ŠIMUNOVIĆ odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Ulica Jurja Križanića 16

**3X** **radi: ovrha na nekretnini**

Treća osoba podnosi naslovnom Sudu sljedeći

# PRIJEDLOG ZA ODGODU OVRHE

**I.** Odredbom čl. 67. st. 1. Ovršnog zakona (Narodne novine, broj 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, 114/2022, 6/2024) određeno je da će *sud, na zahtjev osobe koja je tražila da se ovrha na određenom predmetu proglasi nedopuštenom, odgoditi ovrhu u pogledu toga predmeta ako ta osoba učini vjerojatnim postojanje svoga prava te da bi provedbom ovrhe pretrpjela nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu, uz uvjet da u roku pokrene parnicu na koju je upućena.*

Primarno, treća osoba ističe kako je u predmetnoj pravnoj stvari dana 22. prosinca 2023. izjavila prigovor treće osobe, koji prigovor je odbačen rješenjem naslovnog Suda posl. broj Ovr-662/2023 od dana 25. siječnja 2024. Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu posl. broj Gž Ovr-345/2024 od dana 21. svibnja 2025. prvostupanjsko rješenje je ukinuto te je predmet vraćen na ponovni postupak, da bi prvostupanjski sud zaključkom od dana 12. kolovoza 2026. uputio treću osobu da pokrene parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

**Dokaz:** Nesporno; uvid u spis

**II.** U pogledu **vjerojatnosti postojanja prava treće osobe,** ističe se kako slijedi:

Kao što je već treća osoba istaknula u svom prigovoru od dana 22. prosinca 2023., ista je stvarni vlasnik sljedećih nekretnina:

- 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 zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 286, kčbr. 1166, k.o. VIROVITICA-CENTAR, ULICA PETRA PRERADOVIĆA, DVORIŠTE površine 591 m2, ukupne površine 591 m2;
- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 285, kčbr. 1165, k.o. VIROVITICA-CENTAR, GRAD, ORANICA površine 394 m2, ukupne površine 591 m2,

a koje su predmet ovrhe u ovom ovršnom postupku.

Vjerojatnost postojanja prava treće osobe jasno proizlazi iz navoda tužbe koju je treća osoba podnijela Trgovačkom sudu u Zagrebu radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika (DOMUS d.o.o. u stečaju), a protiv tuženika DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214 (ovdje ovršenika) i društva MD PROMET j.d.o.o.

**Dokaz:** Uvid u spis Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj P-3003/2023
Tužba s prijedlogom za privremenu mjeru – već prileži spisu

Treća osoba ovdje posebno napominje kako je vjerojatnost slabiji stupanj uvjerenja o postojanju određene činjenice od izvjesnosti njezinog postojanja pa sud u ovršnom postupku na temelju vlastite prosudbe ispituje **postoji li veća mogućnost da određena činjenica postoji od mogućnosti da ona ne postoji.**

Slijedom navedenog, sucima je kod izvođenja zaključaka u tom pravcu dano ovlaštenje reducirati svoja uvjerenja sa stupnja izvjesnosti na stupanj vjerojatnosti, a to potvrđuje i sudska praksa (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u svojoj presudi pod posl. brojem Pž-374/09 od dana 11. veljače 2009. godine).

U postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. brojem P-3003/2023 treća osoba kao tužitelj pobija Ugovor o kupoprodaji nekretnine 20. kolovoza 2019., kojim ugovorom je ovdje ovršenik stekao pravo vlasništva nekretnina koje su predmet ovrhe i to temeljem odredbe čl. 202. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj 71/2015, 104/2017, 36/2022) prema kojoj se pravna radnja koju je dužnik poduzeo u posljednjih deset godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka ili nakon toga s namjerom da ošteti svoje vjerovnike

može pobijati ako je druga strana u vrijeme poduzimanja radnje znala za namjeru dužnika. Znanje za namjeru pretpostavlja se ako je druga strana znala da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici.

Alternativno, u spomenutom parničnom postupku treća osoba kao tužitelj pobija predmetni ugovor i temeljem odredbe čl. 203. Stečajnog zakona kojom je propisano kako se pravna radnja dužnika bez naknade ili uz neznatnu naknadu može pobijati, osim ako je poduzeta četiri godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka, a da se radnja ne može pobijati ako se radi o uobičajenom prigodnom daru neznatne vrijednosti.

Nije sporno da je pobijani Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen u posljednjih deset godina prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka u smislu odredbe čl. 202. st. 1. SZ-a, niti da je sklopljen unutar roka od dvije godine prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečaja nad trećom osobom u smislu odredbe čl. 202. st. 3. SZ-a.

Također, iz povijesnih izvadaka iz sudskog registra za treću osobu i ovršenika razvidno je da je u vrijeme sklapanja pobijanog ugovora članica i zakonska zastupnica treće osobe te jedini osnivač i zakonska zastupnica ovršenika bila Mihaela Bajser, supruga Igora Bajsera, a koji je ujedno i jedan od osnivača treće osobe. Navedene osobe su roditelj ovrhovoditelja. Ujedno, Mihaela Bajser je sestra Valerije Kalinić koja je također jedan od osnivača treće osobe.

Nadalje, Igor Bajser, otac ovdje ovrhovoditelja je također bio osoba ovlaštena za zastupanje treće osobe do 7. rujna 2021., pri čemu se dodatno ističe da je da je bio i član društva treće osobe, kao i njegov prednik Ivo Bajser.

**Dokaz:** Povijesni izvaci za ovršenika i treću osobu – već prileže spisu
Prijedlog za otvaranje stečajnog postupka – već prileži spisu
Osmrtnica za pok. Ivu Bajsera

Iz navedenog je evidentno da se radi o povezanim društvima koja su imala iste vlasnike i zakonske zastupnike.

Namjera ovrhovoditelja i ovršenika za oštećenjem vjerovnika treće osobe proizlazi iz činjenice da su, kao povezane osobe, znali da su kod treće osobe nastupili problemi u poslovanju i da treća osoba ne ispunjava obveze sukladno sklopljenoj predstečajnoj nagodbi.

Kao što je već ranije spomenuto, u predstečajnom postupku nad trećom osobom sklopljena je predstečajna nagodba potvrđena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 18. svibnja 2016., a temeljem koje je otpisano 70% tražbina. Za preostalih 30% tražbina treća se osoba obvezala podmiriti ih s počekom od 12 mjeseci, u 36 jednakih rata uz kamatu od 4,5%. Ukupan zbroj utvrđenih tražbina iznosio je 181.272.176,37 kuna, otpisano je 70% tražbina, dakle, 12.790.523,46 kuna, a preostale tražbine iznosile su 12.790.523,46 kuna.

**Dokaz:** Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-3541/16 od 18. svibnja 2016. – već prileži spisu

Međutim, treća osoba nije ispunila svoje obveze po pravomoćnoj predstečajnoj nagodbi, nije platila dospjele rate, a što je razlog za otvaranje stečajnog postupka – dakle, propuštanjem plaćanja dospjelih rata u roku ostvareni su uvjeti za pokretanje prisilne naplate, prijeteće nesposobnosti za plaćanje, te pokretanja stečajnog postupka. Sve navedeno su i ovrhovoditelj i ovršenik nedvojbeno znali te su s istim i morali biti upoznati uzimajući u obzir činjenicu da je u vrijeme sklapanja pobijanog ugovora ovršenik imao istu zakonsku zastupnicu kao i treća osoba, a koja je pak majka ovrhovoditelja.

Iz opisanog nedvojbeno proizlazi da je u konkretnom slučaju postupano s namjerom oštećenja vjerovnika budući su kao povezane osobe znali i morali znati da treća osoba ne izvršava i ne može izvršavati obveze po predstečajnoj nagodbi, a da svejedno otuđuje imovinu iz koje bi se vjerovnici mogli namiriti.

Namjera oštećenja vjerovnika ogleda se daljnjem postupanju ovršenika nakon otvaranja stečajnog postupka nad trećom osobom. Naime, rješenjem Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-476/2023 od dana 3. srpnja 2023. određeno je osiguranje uknjižbom založnog prava u korist društva Rocork d.o.o., OIB: 36263896376 na nekretninama u vlasništvu ovršenika upisanima u zk. ul. br. 284, 286, 285, 289 i 1133 k.o. VIROVITICA-CENTAR. Predmetno osiguranje određeno je temeljem bjanko zadužnice od 30. lipnja 2023. potvrđene kod javnog bilježnika Eme Nađ Bajsar iz Virovitice pod posl. brojem OV-7800/2023, dok je prijedlog za osiguranje Općinskom sudu u Virovitici podnesen prvi sljedeći radni dan, odnosno 3. srpnja 2023.

**Dokaz:** Rješenje Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-476/2023 od 3. srpnja 2023. – već prileži spisu

Prilično indikativno je da je **istog dana, 3. srpnja 2023., suprug zakonske zastupnice ovršenika podnio istom sudu prijedlog za ovrhu koji se vodi pod posl. brojem Ovr-475/2023, a radi ovrhe na nekretninama u vlasništvu ovršenika upisanima u zk. ul. br. 75 (E-15, E-26 i E-66) i zk. ul. br. 283 k.o. VIROVITICA-CENTAR,** a koje su predmet drugog ugovora između treće osobe i ovršenika, a koji treća osoba pobija u zasebnom parničnom postupku. Dodatno, treća osoba je pokrenula i parnični postupak i radi proglašenja te ovrhe nedopuštenom.

**Dokaz:** Uvid u spis Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-475/2023
Uvid u spis Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj P-1099/2024
Tužba s potvrdom slanja

**Dakle, iz navedenog jasno proizlazi vjerojatnost postojanja prava treće osobe, odnosno činjenica da je stvarni vlasnik nekretnina koje su predmet ovrhe u ovom ovršnom postupku zapravo treća osoba.**

**III.** **U pogledu nastanka nenadoknadive ili teško nadoknadive štete,** treća osoba ističe kako iz zemljišnoknjižnih izvadaka za predmetne nekretnine jasno proizlazi da je zabilježba ovrhe, po naravi stvari, na predmetnim nekretninama upisana prije zabilježbe spora i zabilježbe pokretanja postupka (određivanjem privremene mjere). **Dakle, ukoliko se nekretnine prodaju u ovršnom postupku, automatski će se brisati sve zabilježbe koje su na nekretninama upisane u korist treće osobe, i to iz jednostavnog razloga što je zabilježba ovrhe u prvenstvenom redu ispred zabilježbe spora i zabilježbe pokretanja postupka.**

**Dokaz:** Izvadak iz zemljišne knjige za zk. ul br. 284, 285, 286 k.o. VIROVITICA-CENTAR

U konačnici to pak znači i da treća osoba, u slučaju da pravomoćno uspije u parnici koja se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod posl. brojem P-3003/2023, neće moći istu takvu pravomoćnu presudu provesti u zemljišnim knjigama protiv novog vlasnika nekretnine, tj. protiv kupca koji je vlasništvo nekretnine stekao na elektroničkoj javnoj dražbi. Dakle, u tom slučaju treća osoba **neće imati nikakve mogućnosti vratiti predmetne nekretnine u stečajnu masu.**

Posljedično tome, niti vjerovnici u stečajnom postupku nad trećom osobom neće biti niti djelomično namireni.

Slijedom navedenog, evidentno je da će treća osoba provedbom ovrhe pretrpjeti nenadoknadivu, odnosno teško nadoknadivu štetu.

**IV.** Konačno, a u pogledu trećeg uvjeta za udovoljavanje prijedlogu za odgodu ovrhe, treća osoba ističe kako je dana 16. rujna 2026. Trgovačkom sudu u Zagrebu podnijela tužbu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, a koji predmet se vodi pod posl. brojem P-1737/2026.

**Dokaz:** Tužba radi proglašenja ovrhe nedopuštenom
Potvrda o slanju tužbe sudu
Ispis iz e-komunikacije

**V.** Slijedom svega navedenog, a imajući u vidu da je treća osoba ispunila sve uvjete za odgodu ovrhe, jasno je kako je prigovor treće osobe za odgodu ovrhe koja se pred Općinskim sudom u Virovitici vodi pod posl. brojem Ovr-662/2023 u cijelosti osnovan**, te se predlaže da naslovni Sud predmetnu ovrhu odgodi do pravomoćnog okončanja postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod posl. brojem P-1737/2026 radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.**

**TREĆA OSOBA:**
**po punomoći:**

Lorena Panežić
Digitally signed by Lorena Panežić
Date: 2026.09.16 12:31:46 +02'00'