OREHOVEC
VINTER
KIŠ
ŠIMUNOVIĆ

Zagreb, 21.05.2024.

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU

Naš broj: N-4069

Tužitelj: **DOMUS d.o.o. u stečaju,** Sesvete, Ulica Ivana Meštrovića 35, OIB: 63774114335, kojeg zastupaju punomoćnici Tomislav Orehovec, Irena Vinter Gregorić, Krešimir Kiš, Martina Šimunović Lepoša, Ksenija Grejić Dolenec, Lorena Panežić i Tin Stipeč, odvjetnici u Orehovec, Vinter, Kiš, Šimunović, odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Smičiklasova 18

Tuženik: **1. Igor Bajser, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 46, OIB: 79451611582**
2. DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214

3X
1.327,01 EUR **radi: proglašenja ovrhe nedopuštenom**

Tužitelj podnosi naslovnom Sudu, kao stvarno i mjesno nadležnom sudu, sljedeću

T U Ž B U

I. Izvješćuje se naslovni Sud da je tužitelj u ovoj pravnoj stvari za zastupanje opunomoćio gore navedene odvjetnike iz Orehovec, Vinter, Kiš, Šimunović, odvjetničko društvo d.o.o, Zagreb, Smičiklasova 18, te se umoljava sva buduća pismena naslovljena na tužitelja dostavljati na adresu punomoćnika kako slijedi:

Orehovec, Vinter, Kiš, Šimunović,
odvjetničko društvo d.o.o.
Smičiklasova 18

Dokaz: Punomoć za zastupanje

II. Zaključkom Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-475/2023 od dana 29. travnja 2024., kojeg je tužitelj zaprimio dana 7. svibnja 2024., tužitelj je, kao treća osoba, upućen da u roku od 15 dana pokrene parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

Dokaz: Zaključak Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-475/2023 od 29.04.2024.

Tužitelj ovdje primarno ističe kako je pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pokrenuo parnični postupak u kojem se pobijaju pravne radnje temeljem kojih je II-tuženik (ovršenik u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Virovitici, posl. broj Ovr-475/2023) stekao pravo vlasništva nekretnina koje su predmet ovrhe u ovom ovršnom postupku te traži povrat istih u stečajnu masu, kao i propuštanja uslijed kojih je došlo do zasnivanja prisilnog založnog prava temeljem kojeg je I-tuženik kao ovrhovoditelj pokrenuo ovrhu na nekretninama upisanima u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel, zk. ul. br. 75 (E-15, E-26 i E-66), upisano u k.o. VIROVITICA-CENTAR.

Naime, dana 26. listopada 2023. tužitelj je Trgovačkom sudu u Zagrebu podnio tužbu radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika (DOMUS d.o.o. u stečaju), kao i prijedlog za određivanje privremene mjere, a protiv tuženika DOMUS BAU CENTAR d.o.o. (ovdje II-tuženika), Ana-Mari Bajser, Virovitica, Ulica Ferde Rusana 1, OIB: 12076040225 i Igora Bajsera, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 46, OIB: 7945161158 (ovdje I-tuženika).

Dokaz: Preslika tužbe s potvrdom slanja sudu
Uvid u predmet Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj P-3002/2023

Kako je tužitelj iznio i u prethodno spomenutom parničnom postupku, dana 22. ožujka 2021. između tužitelja, kao prodavatelja, i ovdje II-tuženika, kao kupca, sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine, ovjeren od strane javnog bilježnika Nataše Kranjec iz Grubišnog Polja pod brojem ovjere OV-845/2021, a predmet kojeg ugovora je kupoprodaja četiri nekretnine, i to:

- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 75, kčbr. 1642, k.o. VIROVITICA-CENTAR, u naravi Virovitica, Ul. Tomaša Masaryka i Ul. Pavla Radića, DVORIŠTE površine 762 m2, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VIROVITICA, ULICA PAVLA RADIĆA 1, VIROVITICA, ULICA TOMAŠA MASARYKA 14 površine 605 m2, ukupne površine 1367 m2, i to:

  66. Suvlasnički dio: 2822/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-66)
  Poslovni prostor broj 4. oznake PP-4, na razini prizemlja, površine 73,36 m2, a koji se sastoji od izložbenog prostora, ureda, ekonomskog bloka i wc-a, sve bojeno narandžastom bojom, i označeno u grafičkim prikazima sa PP-4,

  26. Suvlasnički dio: 1698/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26)
  Stan broj 26. oznake L-4, na razini IV. kata-mansarde, površine 44,15 m2, koji se sastoji od predprostora, wc-a, kuhinje, ostave, boravka, hodnika, kupaonice i

sobe, a vlasništvo vlasnika posebnog dijela L-4 se proteže i na lođu koja se nalazi na istočnoj strani stana površine 10,26 m2, te na ostavu OS-26., koja se nalazi na razini podruma površine 1,63 m2, sve bojeno plavom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa L-4,

15. Suvlasnički dio: 2999/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)
Stan broj 15. oznake C-3, na razini III. kata, površine 77,96 m2, koji se sastoji od predprostora, wc-a, kuhinje, boravka, hodnika, kupaonice i dvije sobe, a vlasništvo vlasnika posebnog dijela C-3 se proteže i na lođu koja se nalazi na istočnoj strani stana površine 1,92 m2, te na ostavu OS-7., koja se nalazi na razini podruma površine 1,50 m2, sve bojeno zelenom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa C-3,

- nekretnine upisane u u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 283, kčbr. 1163, k.o. VIROVITICA-CENTAR ULICA PETRA PRERADOVIĆA, DVORIŠTE površine 324 m2, ZGRADA MJEŠTOVITE UPORABE, ULICA PETRA PRERADOVIĆA K.B. 10 površine 221 m2, ukupne površine 545 m2.

Od četiri navedene nekretnine, tri su predmet ovrhe u ovršnom postupku koji se vodi pred Općinskim sudom u Virovitici pod posl. brojem Ovr-475/2023.

Odredbom čl. 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnine stranke su ugovorile pojedinačni iznos kupoprodajne cijene za svaku gore navedenu nekretninu, a koji zbroj iznosi 3.047.000,00 kn / 404.406,40 EUR.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 22. ožujka 2021.

Potom, a obzirom je prijedlog za uknjižbu prava vlasništva u korist II-tuženika odbijen, tužitelj i II-tuženik sklopili su dana 7. srpnja 2021. Aneks ugovora o kupoprodaji nekretnine, koji je ovjeren od strane javne bilježnice Nataše Kranjec iz Grubišnog Polja pod brojem ovjere OV-1947/2021.

Dokaz: Aneks ugovora o kupoprodaji nekretnine od 7. srpnja 2021.

Pored gore navedenih Ugovora o kupoprodaji nekretnine i Aneksa ugovora o kupoprodaji nekretnine, tužitelj je bio stranka (protivnik osiguranja) u tri postupka osiguranja zasnivanjem prisilnog založnog prava koji su se vodili pred Općinskim sudom u Virovitici, i to po prijedlozima predlagatelja Ive Bajsera (OVR-115/2021), Ana-Mari Bajser (OVR-117/2021) i ovdje I-tuženika Igora Bajsera (OVR-258/2021, inicijalno zaprimljen pod OVR-116/2021), i to radi osiguranja novčanih tražbina kako slijedi:

- novčane tražbine Ive Bajsera u iznosu od 1.465.566,48 kn / 194.514,10 EUR,
- novčane tražbine Ana-Mari Bajser u iznosu od 234.868,95 kn / 31.172,47 EUR,
- novčane tražbine Igora Bajsera u iznosu od 534.551,94 kn / 70.947,23 EUR,

odnosno u ukupnom iznosu od 2.234.987,37 kn / 296.633,80 EUR.

Tužitelj u navedenim postupcima osiguranja **nije iskoristio niti jedan pravni lijek koji mu je bio na raspolaganju niti poduzeo bilo koju drugu radnju u svrhu sprječavanja osiguranja predmetnih tražbina,** iako je bila svjestan da tražbine koje su se osiguravale u navedenim postupcima **predstavljaju zajmove kojima se nadomješta kapital u smislu odredbe čl. 408. Zakona o trgovačkim društvima** te da takve same po sebi predstavljaju tražbine nižeg isplatnog reda pa da stoga svojim pasivnim držanjem umanjuje vlastitu imovinu na štetu vjerovnika.

Pojašnjenja radi, tužitelj ističe kako je u spornom razdoblju članica i zakonska zastupnica tužitelja te jedini osnivač i zakonska zastupnica II-tuženika bila Mihaela Bajser, supruga ovdje I-tuženika, a koji je ujedno i jedan od osnivača tužitelja. Ujedno, Mihaela Bajser je sestra Valerije Kalinić koja je također jedan od osnivača tužitelja.

Nadalje, I-tuženik je također bio osoba ovlaštena za zastupanje tužitelja do 7. rujna 2021., pri čemu se dodatno ističe da je I-tuženik bio i član društva tužitelja, kao i njegov prednik Ivo Bajser.

Dokaz: Povijesni iz sudskog registra za tužitelja i II-tuženika
Rješenje o nasljeđivanju od 2. studenog 2023.

Dakle, osobe koje su kao članovi i zakonski zastupnici tužitelja trebale štititi interese tužitelja, radile su upravo suprotno, odnosno u svom vlastitom interesu.

III. Stečajni postupak nad ovdje tužiteljem otvoren je dana 3. lipnja 2022., rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. broj St-2188/21, a po prijedlogu vjerovnika, odvjetnice Irene Kelave **podnesenom 5. srpnja 2021.**

Dokaz: Uvid u stečajni spis Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-2188/2021

Odredbom čl. 198. Stečajnog zakona propisane su opće pretpostavke za pobijanje pravnih radnji stečajnih dužnika: a) da je nad dužnikom otvoren stečajni postupak, b) da je prije otvaranja stečajnog postupka poduzeta pravna radnja koja može biti predmet pobijanja, c) da je poduzeta pravna radnja dovela do oštećenja vjerovnika i d) da se krajnji rezultat pobijanja očituje u povećanju mogućnosti namirenja ukupnosti vjerovnika.

Kao što je već spomenuto, nad tužiteljem je otvoren stečajni postupak dana 3. lipnja 2022. rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-2188/21.

Odredbom čl. 209. Stečajnog zakona propisan je način utvrđivanja trenutka poduzimanja pravnih radnji i vrijeme nastupanja njihovih pravnih učinaka. Ako je za pravovaljanost nekog posla potreban upis u javnu knjigu, upisnik ili očevidnik, smatrat će se da je pravni posao poduzet onda kad su bile ispunjene ostale pretpostavke za njegovu valjanost, kad izjava volje o upisu postane obvezujuća za dužnika i kad druga strana podnese zahtjev za upis pravne promjene.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim su predmetne nekretnine otuđene iz stečajne mase sklopljen je dana 22. ožujka 2021., Aneks predmetnog ugovora sklopljen je dana 7. srpnja 2021., dok je ovršenik uknjižio svoje pravo vlasništva na nekretninama koje su predmet pobijanog Ugovora i Aneksa rješenjem posl. broj Z-8284/21 od dana 4. kolovoza 2021.

Iz opisanog je vidljivo da je pravna radnja otuđenja nekretnine poduzeta prije otvaranja stečajnog postupka, **a nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad tužiteljem.**

Bivši osnivači i zakonski zastupnici tužitelja, među kojima je i ovdje I-tuženik, su neposredno prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka nad tužiteljem, kao i nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, u trenutku kad su bili dužni ispunjavati obveze temeljem sklopljene predstečajne nagodbe i pridržavati se odredbe čl. 79. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, raspolagali nekretninama tužitelja na način da u iste prenijeli na povezano društvo, ovdje II-tuženika.

Oštećenje vjerovnika ogleda se u činjenici da je, upravo zbog opisanog raspolaganja nekretninama, **umanjena stečajna masa, odnosno da predmetne nekretnine nisu u trenutku otvaranja stečajnog postupka nad tužiteljem ušle u stečajnu masu te tužitelj nema bilo kakve imovine iz koje bi se stečajni vjerovnici mogli naplatiti,** a što je vidljivo iz izvješća stečajne upraviteljice.

Da tužitelj nije sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 22. ožujka 2021. i Aneks od 7. srpnja 2021., kao i da je iskoristio raspoložive pravne lijekove radi sprječavanja uknjižbi prisilnih založnih prava u korist Ana-Mari Bajser i Igora Bajsera, ovdje I-tuženika, te njihovog prednika (uz ponovnu napomenu da je I-tuženik u trenutku sklapanja spornih ugovora i u trenutku propuštanja tužitelja bio osnivač i zakonski zastupnik tužitelja) tada bi predmetne nekretnine kao sastavni dio stečajne mase tužitelja bile unovčene u stečajnom postupku, te bi se od tako unovčene imovine namirili stečajni vjerovnici.

Oštećenje vjerovnika očituje se podredno i u činjenici da tužitelju, iako je ugovorom formalno definirana kupoprodajna cijena, **kupoprodajna cijena nikad nije isplaćena.**

Uvidom u pravomoćno rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama, vidljivo je kako tražbine vjerovnika prvog višeg isplatnog reda iznose 92.371,47 kn / 12.259,80 EUR, a tražbine vjerovnika drugog višeg isplatnog reda 4.073.997,62 kn / 540.712,41 EUR, odnosno ukupno 4.166.369,09 kn / 552.972,21 EUR.

Da nekretnine nisu otuđene iz stečajne mase, zajedno s još nekoliko nekretnina koje su predmet drugog ugovora o kupoprodaji između tužitelja i II-tuženika (koji je predmet pobijanja u drugom parničnom postupku), a koje su još k tome opterećene založnim pravima **upisanima u korist bivših zakonskih zastupnika, odnosno članova društva i članova njihovih obitelji, među kojima je i ovdje I-tuženik,** iz vrijednosti istih bi bili namireni vjerovnici.

Iako je za predmetne četiri nekretnine formalno ugovorena cijena od ukupno 3.047,000,00 kn / 404.406,40 EUR, ista nikad nije isplaćena tužitelju niti u cijelosti niti na način da je dio isplaćen tužitelju, a dio Ana-Mari Bajser i I-tuženiku te njihovom predniku, što evidentno proizlazi iz činjenice da su predmetna prisilna založna prava i dalje upisana na sve četiri nekretnine, kao i da je I-tuženik temeljem prisilnog založnog prava upisanog u njegovu korist pokrenuo ovrhu na nekretninama koje su predmet Ugovora i Aneksa koji se pobijaju u postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod posl. brojem Ovr-475/2023.

Da ugovorena kupoprodajna cijena nije isplaćena niti Ana-Mari Bajser vidljivo je i iz toga što je ista u stečajnom postupku nad tužiteljem prijavila svoju tražbinu u identičnom iznosu u kojem joj je priznata predstečajnom nagodbom, bez bilo kakvih umanjenja.

Dokaz: Izvješće stečajne upraviteljice
Tablica prijavljenih tražbina
Rješenje o utvrđenim tražbinama
Pregled prometa po računu RBA d.d.
Pregled prometa po računu Zagrebačka banka d.d.

Pored toga, prava vrijednost nekretnina znatno je viša od ugovorene, a što je razvidno iz zaključka Općinskog suda u Virovitici, Stalne službe u Slatini posl. broj Ovr-121/2018 od 29. prosinca 2020. prema kojem već samo nekretnina upisana u zk. ul. br. 283 k.o. VIROVITICA-CENTAR vrijedi 3.310.000,00 kn / 439.312,50 EUR, dakle više nego što je ugovorena kupoprodajna cijena za sve četiri nekretnine. Obzirom na protek vremena, kao i na rast tržišnih cijena nekretnina, današnja vrijednost istih može biti još samo viša, a nesrazmjer između ugovorene (i nikad isplaćene) kupoprodajne cijene i vrijednosti nekretnina još veći.

Dokaz: Rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama – prileži spisu
Zaključak Općinskog suda u Virovitici, Stalna služba u Slatini posl. broj Ovr-121/2018

Krajnji rezultat pobijanja pravnih radnji očitovat će se u povratku nekretnina u stečajnu masu, prodaji nekretnina u stečajnom postupku i namirenju vjerovnika. Obzirom da vjerovnici u ovom trenutku uopće nisu namireni, niti postoji imovina iz koje bi se isti mogli makar djelomično namiriti, evidentno je da bi povratom vrijedne imovine u stečajnu masu i njezinom prodajom bila povećana mogućnost namirenja ukupnosti vjerovnika.

IV. Osim toga, iako je u Ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 22. ožujka 2021. i Aneksu od 7. srpnja 2021. navedeno da je ugovorena kupoprodajna cijena, **u stvarnosti nije došlo do prijenosa sredstava pa je pravna radnja poduzeta bez naknade,** a pored toga evidentno je da se navedenom pravnom radnjom izravno i namjerno oštećuju vjerovnici jer je otuđivanjem nekretnina iz stečajne mase došlo do umanjenja iste na način da stečajni dužnik, ovdje tužitelj, više nema bilo kakva sredstva niti drugu imovinu iz koje bi se vjerovnici mogli naplatiti.

Odredbom čl. 202. Stečajnog zakona (NN, broj 71/2015, 104/2017, 36/2022; u daljnjem tekstu: SZ) propisano je da 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.

Nadalje, smatrat će se da je vjerovnik znao da dužniku prijeti nesposobnost za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici ako je znao ili je morao znati za okolnosti iz kojih se nužno moralo zaključiti da je dužnik nesposoban za plaćanje i da se radnjom oštećuju vjerovnici. Naplatni ugovor sklopljen između dužnika i njemu bliske osobe može se 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 stečajnoga 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. Stečajnog zakona jasno je definirano tko se smatra bliskom osobom dužnika pravne osobe, odnosno dužnika pojedinca.

Nije sporno da je pobijani Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 22. ožujka 2021. 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 tužiteljem u smislu odredbe čl. 202. st. 3. SZ-a, kao što ne bi smjelo biti sporno niti da je Aneks ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljen dana 7. srpnja 2021., odnosno **nakon podnošenja prijedloga za otvaranje stečaja nad ovdje tužiteljem.**

Tužitelj ponavlja kako je iz povijesnih izvadaka iz sudskog registra za tužitelja i II-tuženika razvidno je da je u vrijeme sklapanja pobijanog Ugovora o kupoprodaji od 22. ožujka 2021. i Aneksa od 7. srpnja 2021. članica i zakonska zastupnica tužitelja te jedini osnivač i zakonska zastupnica II-tuženika bila Mihaela Bajser, supruga Igora Bajsera, a koji je ujedno i jedan od osnivača tužitelja. Ujedno, Mihaela Bajser je sestra Valerije Kalinić koja je također jedan od osnivača tužitelja.

Nadalje, Igor Bajser, ovdje I-tuženik je također bio osoba ovlaštena za zastupanje tužitelja do 7. rujna 2021., pri čemu se dodatno ističe da je I-tuženik bio i član društva tužitelja, kao i njegov prednik Ivo Bajser.

Dokaz: Povijesni izvaci za tužitelja i II-tuženika – prileže spisu
Rješenje o nasljeđivanju od 2. studenog 2023. – prileži spisu

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

Namjera I- i II-tuženika za oštećenjem vjerovnika tužitelja proizlazi iz činjenice da su, kao povezane osobe, znali da su kod tužitelja nastupili problemi u poslovanju i da tužitelj ne ispunjava obveze sukladno sklopljenoj predstečajnoj nagodbi.

U predstečajnom postupku nad tužiteljem 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 tužitelj se obvezao 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.

Međutim, tužitelj nije ispunio svoje obveze po pravomoćnoj predstečajnoj nagodbi, nije platio 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 I- i II-tuženik nedvojbeno znali te su s istim i morali biti upoznati uzimajući u obzir činjenicu da je u vrijeme sklapanja pobijanog ugovora II-tuženik imao istu zakonsku zastupnicu kao i tužitelj, a koja je pak supruga I-tuženika.

Iz opisanog nedvojbeno proizlazi da su I- i II-tuženik postupali s namjerom oštećenja vjerovnika budući su kao povezane osobe znali i morali znati da tužitelj 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 i u nedavnom postupanju II-tuženika. 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. Pojašnjenja radi, radi se o nekretninama koje su predmet drugog ugovora o kupoprodaji između tužitelja i II-tuženika, a koje tužitelj pobija u zasebnom parničnom postupku. 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.

Prilično indikativno je da je **istog dana, 3. srpnja 2023., I-tuženik podnio Općinskom sudu u Virovitici prijedlog za ovrhu koji se vodi pod posl. brojem Ovr-475/2023, a radi ovrhe na nekretninama u spornom vlasništvu II-tuženika upisanima u zk. ul. br. 75 (E-15, E-26 i E-66) k.o. VIROVITICA-CENTAR i prijedlog za ovrhu radi ovrhe na nekretnini upisanoj u zk. ul. br. 283 k.o. VIROVITICA-CENTAR (vodi se pred posl. brojem Ovr-478/2023), a koje su upravo predmet ugovora koji se pobijaju pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.**

Dokaz: Uvid u spis Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-478/2023
Uvid u spis Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-475/2023

Sve navedeno ukazuje upravo na dogovor I-tuženika, II-tuženika i društva Rocork d.o.o., a sve u svrhu onemogućavanja naplate vjerovnika tužitelja.

Ne samo to, nego je nesporno i da II-tuženik u ovršnom postupku koji se pred Općinskim sudom u Virovitici vodi pod posl. brojem Ovr-475/2023 **nije poduzeo niti jednu jedinu radnju kako bi zaštitio svoje interese, dok je Mihaela Bajser, supruga I-tuženika, i dalje jedini član i osoba ovlaštena za zastupanje II-tuženika.**

V. Upravo iz dosad iznesenog, razvidno je da je stvarni vlasnik nekretnina koje su predmet ovrhe u ovom ovršnom postupku zapravo tužitelj, a da je pokretanje ovršnog postupka koji se pred Općinskim sudom u Virovitici vodi pod posl. broj Ovr-475/2023 samo jedan od manevara I- i II-tuženika u svrhu oštećenja vjerovnika tužitelja i prisvajanja nepripadne koristi.

Imajući u vidu da je stvarni vlasnik nekretnina koje su predmet ovrhe zapravo ovdje tužitelj, niti prisilna založna prava koja su na istima upisana nikad nisu nisi smjela biti upisana, posljedično čemu I-tuženik **nije mogao niti smio pokrenuti ovrhu na nekretninama temeljem istih.**

VI. Konačno, tužitelj predlaže naslovnom Sudu da, radi procesne ekonomije, **prekine ovaj parnični postupak do okončanja parničnog postupka koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod posl. brojem P-3002/2023 obzirom isti predstavlja prethodno pitanje za odlučivanje u ovoj pravnoj stvari.**

VII. Slijedom navedenog, traži se od naslovnog Suda da nakon provedene rasprave ili temeljem ogluhe, donese sljedeću

p r e s u d u

1. Proglašava se nedopuštenom ovrha određena rješenjem Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-475/2023 od dana 4. srpnja 2023. na nekretninama u vlasništvu II-tuženika DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214, i to:

na nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 75, kčbr. 1642, k.o. VIROVITICA-CENTAR, u naravi Virovitica, Ul. Tomaša Masaryka i Ul. Pavla Radića, DVORIŠTE površine 762 m2, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VIROVITICA, ULICA PAVLA RADIĆA 1, VIROVITICA, ULICA TOMAŠA MASARYKA 14 površine 605 m2, ukupne površine 1367 m2, i to:

66. Suvlasnički dio: 2822/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-66)
Poslovni prostor broj 4. oznake PP-4, na razini prizemlja, površine 73,36 m2, a koji se sastoji od izložbenog prostora, ureda, ekonomskog bloka i wc-a, sve bojeno narandžastom bojom, i označeno u grafičkim prikazima sa PP-4,

26. Suvlasnički dio: 1698/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26)
Stan broj 26. oznake L-4, na razini IV. kata-mansarde, površine 44,15 m2, koji se sastoji od predprostora, wc-a, kuhinje, ostave, boravka, hodnika, kupaonice i sobe, a vlasništvo vlasnika posebnog dijela L-4 se proteže i na lođu koja se nalazi na istočnoj strani stana površine 10,26 m2, te na ostavu OS-26., koja se nalazi na razini podruma površine 1,63 m2, sve bojeno plavom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa L-4,

15. Suvlasnički dio: 2999/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)
Stan broj 15. oznake C-3, na razini III. kata, površine 77,96 m2, koji se sastoji od predprostora, wc-a, kuhinje, boravka, hodnika, kupaonice i dvije sobe, a vlasništvo vlasnika posebnog dijela C-3 se proteže i na lođu koja se nalazi na istočnoj strani stana površine 1,92 m2, te na ostavu OS-7., koja se nalazi na razini podruma površine 1,50 m2, sve bojeno zelenom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa C-3,

a koja ovrha je određena na prijedlog I-tuženika Igora Bajsera, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 46, OIB: 79451611582.

2. Nalaže se I-tuženiku Igoru Bajseru, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 46, OIB: 79451611582 i II-tuženiku DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214 da tužitelju, društvu DOMUS d.o.o. u stečaju, Sesvete, Ulica Ivana Meštrovića 35, OIB: 63774114335 nadoknade prouzročeni parnični trošak, uvećan za zakonske zatezne kamate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri (3) postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.

TUŽITELJ:
po punomoći:

Lorena Panežić
Digitally signed by Lorena Panežić
Date: 2024.05.21 11:31:12 +02'00'

Tužitelj potražuje trošak kako slijedi:

Sastav tužbe	200,00 EUR
PDV 25%	50,00 EUR
UKUPNO	**250,00 EUR**

+ trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 26,55 EUR