

DOMUS d.o.o. u stečaju
Ulica Ivana Meštrovića 35
Sesvete, Grad Zagreb
OIB: 63774114335

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Posl.br: St- 2188/2021

stečajni sudac Ines Božić

Izveštajno ročište

I. UVOD

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 15. prosinca 2021. godine, pod gornjim poslovnim brojem, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom DOMUS d.o.o. u stečaju, (u daljnjem tekstu: Stečajni dužnik), te je za stečajnog upravitelja imenovana Ines Jukić.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, od dana 05. svibnja 2023. godine, a temeljem odluke vjerovnika na izvještajnom ročištu održanom dana 03. svibnja 2023. godine, imenovana sam stečajnom upraviteljicom Stečajnog dužnika.

II. PODUZETE RADNJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nakon imenovanja poduzete su aktivnosti kako slijedi:

- i. **Dokumentacija.** Ranija stečajna upraviteljica, kako navodi i u izvješćima, unatoč pokušajima, nije uspjela dobiti poslovnu dokumentaciju niti od ovlaštene osobe u trenutku otvaranja stečajnog postupka Ferenczi Jozsefa iz Mađarske, niti od ranijih zakonskih zastupnika Igora Bajsera i Mihaele Bajser. Kontaktirala je i knjigovodstveno-financijskih servis koji je obavljao knjigovodstveno-financijske poslove dužnika do 2021. godine, međutim, izjavili su da ne raspolažu više nikakvom dokumentacijom jer su istu preuzeli Igor Bajser i Mihaela Bajser. Slijedom navedenog, dio dokumentacije koji se odnosi na prijave tražbina preuzet će se od

- ranije stečajne upraviteljice, dok je dio dokumentacije skinut s e komunikacije. Od odvjetnice Kelava Irene zatraženi su podaci koji se odnose na sudske sporove.
- ii. **Žiro računi.** U trenutku preuzimanja dužnosti stečajnog upravitelja i dalje su se vodila kao otvorena dva računa stečajnog dužnika i to račun broj IBAN: HR8724840081103972564 otvoren u RBA d.d., te račun broj IBAN: HR2023600001101272147 otvoren u Zagrebačkoj banci d.d. koja su u dugotrajnoj blokadi. Nakon što računi budu zatvoreni otvorit će se račun u Partner banci d.d., te će se od Naslovnog suda zatražiti donošenje odluke o prebacivanju sredstava u iznosu od 7.963,37 eura/60.000,00 kn, a koja sredstva se nalaze na sudskom depozitu, a uplaćena su od strane vjerovnika Grada Virovitica (3.981,68 eura/30.000,00 kn) te Irene Kelava (3.981,68 eura/30.000,00 kn).
- iii. **Računovodstveni poslovi.** Sa stručnim knjigovodstvenim uredom, sklopljen je ugovor o vođenju poslovnih knjiga, te su istima biti povjereni poslovi vođenja knjigovodstva, izrade početne stečajne bilance, kao i obavljanje financijskih i knjigovodstvenih poslova stečajnog dužnika.
- iv. **Osiguranje od odgovornosti.** Stečajna upraviteljima ima sklopljenu policu osiguranja za obavljanje djelatnosti br. 1500-175508215 sa osiguravajućim društvom Allianz osiguranja d.d., do 01. rujna 2023.g.

III. IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

a) Nekretnine

a.1. Stečajni dužnik nema u vlasništvu nekretnine, niti je upisan u katastarski operat Republike Hrvatske, međutim, u trenutku predaje prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, dana **05. srpnja 2021. godine** stečajni dužnik je bio vlasnik nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici i to:

- u zk.ul.br. 283, kč.br. 1163, k.o. Virovitica-Centar, u naravi dvorište površine 324 m², i zgrada mješovite uporabe, ulica Petra Preradovića k.b. 10 površine 221 m², ukupne površine 545 m². Nekretnina prodana za cijenu u iznosu od 1.986.000,00 kn;

Na predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- Zagrebačke banke d.d., na temelju Ugovora o zasnivanju založnog prava od 02.03.2012. godine, zaprimljeno dana 05.03.2012, broj Z-1336/2012, na iznos od 842.246,00 eura,
- Predmetno založno pravo ustupljeno je temeljem Ugovora o ustupu od dana 01.02.2018. godine na društvo Pevex d.d., zaprimljeno 06.02.2018., Z-1143/2018. Sporazumom o uređenju međusobnih odnosa, zaključenog između društva PEVEX d.d., Sesvete, društva EL TAURUS d.o.o., Virovitica, Igora Bajsera, Mihaela Bajsera, Ive Bajser, Valerije Kalinić, te stečajnog dužnika dana 30. travnja 2021.g., ovo dugovanje je zatvoreno.

- Bajser Ivo, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-115/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5403/2021, za iznos od 1.465.566,48 kn;
- Bajser Ana Mari, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-117/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5404/2021, za iznos od 234.868,95 kn;
- Bajser Igor, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-258/2021-2 I 3 od 09.08.2021.g., zaprimljeno dana 10.08.2021., broj Z-9022/2021, za iznos od 534.551,94 kn;
- Bajser Bruno temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 1.000.000,00 kn;

- zk.ul.br. 75, kč.br. 1642, k.o. Virovitica-Centar, Virovitica, ul. Tomaša Masaryka i ul. Pavla Radića, 15. Suvlasnički dio: 2999/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), u naravi 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. Nekretnina prodana za iznos od 478.000,00 kuna; Na predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- Zagrebačke banke d.d., na temelju Ugovora o zasnivanju založnog prava od 02.03.2012. godine, zaprimljeno dana 05.03.2012, broj Z-1336/2012, na iznos od 842.246,00 eura,
- Predmetno založno pravo ustupljeno je temeljem Ugovora o ustupu od dana 01.02.2018. godine na društvo PeveX d.d., zaprimljeno 06.02.2018., Z-1143/2018. Sporazumom o uređenju međusobnih odnosa, zaključenog između društva PEVEK d.d., Sesvete, društva EL TAURUS d.o.o., Virovitica, Igora Bajsera, Mihaela Bajsera, Ive Bajser, Valerije Kalinić, te stečajnog dužnika dana 30. travnja 2021.g., ovo dugovanje je zatvoreno.
- Bajser Ivo, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-115/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5403/2021, za iznos od 1.465.566,48 kn;
- Bajser Ana Mari, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-117/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5404/2021, za iznos od 234.868,95 kn;
- Bajser Igor, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-258/2021-2 I 3 od 09.08.2021.g., zaprimljeno dana 10.08.2021., broj Z-9022/2021, za iznos od 534.551,94 kn;

- zk.ul.br. 75, kč.br. 1642, k.o. Virovitica-Centar, Virovitica, ul. Tomaša Masaryka i ul. Pavla Radića, 26. Suvlasnički dio: 1698/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), u naravi stan broj 26. oznake L-4, na razini IV. kata-mansarde, površine 44,15 m², koji se sastoji od predprostora, wca, 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. Nekretnina prodana za iznos od 372.000,00 kn;

- zk.ul.br. 75, kč.br. 1642, k.o. Virovitica-Centar, Virovitica, ul. Tomaša Masaryka i ul. Pavla Radića, 66. Suvlasnički dio: 2822/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-66), u naravi 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. Nekretnina prodana za iznos od 211.000,00 kn.

Na predmetnim nekretninama postoje upisana založna prava i to:

- Zagrebačke banke d.d., na temelju Ugovora o zasnivanju založnog prava od 02.03.2012. godine, zaprimljeno dana 05.03.2012, broj Z-1336/2012, na iznos od 842.246,00 eura,
- Predmetno založno pravo ustupljeno je temeljem Ugovora o ustupu od dana 01.02.2018. godine na društvo Pevex d.d., zaprimljeno 06.02.2018., Z-1143/2018. Sporazumom o uređenju međusobnih odnosa, zaključenog između društva PEVEX d.d., Sesvete, društva EL TAURUS d.o.o., Virovitica, Igora Bajsera, Mihaela Bajsera, Ive Bajser, Valerije Kalinić, te stečajnog dužnika dana 30. travnja 2021.g., ovo dugovanje je zatvoreno.
- Bajser Ivo, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-115/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5403/2021, za iznos od 1.465.566,48 kn;
- Bajser Ana Mari, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-117/2021-4 od 26.04.2021.g., zaprimljeno dana 26.04.2021., broj Z-5404/2021, za iznos od 234.868,95 kn;
- Bajser Igor, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-258/2021-2 i 3 od 09.08.2021.g., zaprimljeno dana 10.08.2021., broj Z-9022/2021, za iznos od 534.551,94 kn;
- Bajser Bruno temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 1.000.000,00 kn;

Sve naprijed navedene nekretnine uknjižene su dana 08. srpnja 2021. godine u korist društva DOMUS BAU CENTAR d.o.o., temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog između DOMUS d.o.o. i DOMUS BAU CENTAR d.o.o. dana 22. ožujka 2021, i Aneksa Ugovora o kupoprodaji nekretnine dana 7. srpnja 2021. godine, ***dakle nakon prijedloga za pokretanje stečajnog postupka koji je podnesen dana 05. srpnja 2021. godine.***

Nakon toga, dana 08. prosinca 2021. godine je Mihaela Bajser stekla pravo vlasništva na 15. suvlasničkom dijelu k.č.br. 1642, zk.ul. 75, k.o. Virovitica-Centar, temeljem ugovora o

kupoprodaji od dana 27. studenog 2021. godine, zaključenog sa drušvom DOMUS BAU CENTAR d.o.o.

U vrijeme sklapanja predmetnih ugovora o kupoprodaji nekretnina Mihaela Bajser je članica i zakonska zastupnica stečajnog dužnika i jedini osnivač i zakonska zastupnica kupca nekretnina društva DOMUS BAU CENTAR d.o.o.

Dakle, u trenutku zaključenja Ugovora o kupoprodaji i aneksa ugovora i kupac i prodavatelj nekretnina su imali istog osnivača i istu ovlaštenu osobu za zastupanje Mihaelu Bajser koja je ujedno i supruga jednog od osnivača prodavatelja Igora Bajser i sestra Valerije Kalinić koja je također osnivač prodavatelja. Naime, prodavatelj/stečajni dužnik je imao slijedeću vlasničku strukturu: Osnivači: Igor Bajser (suprug Mihaele Bajser) Mihaela Bajser (supruga Igora Bajser) Valerija Kalinić (sestra Mihaele Bajser) Dok je kupac/DOMUS BAU CENTAR d.o.o. imao osnivača i direktora Mihaelu Bajser.

Nadalje, stečajni dužnik je dan nakon sklapanja ugovora u kupoprodaji nekretnina, dana 23. ožujka 2021. godine blokirao, te je bio u blokadi do dana 02. travnja 2021. godine.

Dana 05. svibnja 2021. godine doneseno je Rješenje o osiguranju naplate pljenidbom i zabranom raspolaganja novčanim sredstvima Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb nakon čega, dana 17. svibnja 2021. godine, dakle, prije sklapanja Aneksa ugovora o kupoprodaji, te uknjižbe predmetnih nekretnina, stečajni dužnik ponovno dolazi u blokadu koja traje neprekidno do dana otvaranja stečajnog postupka, dakle, i u vrijeme uknjižbe predmetnih nekretnina.

A sam prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, kao što je već navedeno, je podnesen dana 05. srpnja 2021. godine.

Vjerovnik Irena Kelava vodi postupak pobijanja predmetnih ugovora o kupoprodaji pred Općinskim sudom u Viroviti, posl.br. P-59/22.

Slijedom svega navedenog, a budući je u vrijeme poduzimanja pravne radnje već postojao porezni nadzor od 04. veljače 2021. godine, koji je rezultirao donošenjem Rješenja o o osiguranju naplate pljenidbom i zabranom raspolaganja novčanim sredstvima, logično se nameće zaključak da je zakonska zastupnica i član društva prodavatelja i kupca već pri sklapanju Ugovora o kupoprodaji znala da se predmetnom radnjom prije svega oštećuje Republika Hrvatska, a potom i drugi vjerovnici. U vrijeme sklapanja Aneksa ugovora o kupoprodaji, te uknjižbe kupca stečajni dužnik/prodavatelj je već bio u dugotrajnoj blokadi.

Uz to, naglašava se da je dužnik u predstečajnoj nagodbi koja je potvrđena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 18. svibnja 2016. godine, 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 dana 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 dana 17. rujna 2019. godine i sama upisana kao član društva i zakonska zastupnica društva Domus d.o.o. u stečaju. Takvo postupanje povezanih osoba i kupca i prodavatelja, s namjerom da se oštete vjerovnici, predstavlja osnovu za pobijanje sukladno članku 202. Stečajnog zakona.

Naime, odredbom članka 198. Stečajnog zakona propisano je 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 članka 202. stavak 3. Stečajnog zakona propisano je 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 članka 207. stavak 2. točka 1. Stečajnog zakona 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 obzirom da u trenutku sklapanja predmetnog Ugovora postoji evidentna povezanost osoba, jer je ista osoba i osnivač i zakonski zastupnik i prodavatelja i kupca, nesporno je da je i kupac imao sve podatke za porezni nadzor, prijeteću nesposobnost za plaćanje, prijedlog za pokretanje stečajnog postupka, blokadu računa stečajnog dužnika, kao i da se sklapanjem navedenih Ugovora izravno oštećuju vjerovnici.

Nadalje, daljnjim postupanjem Mihaele Bajser i Igora Bajsera razvidno je da su s namjerom da oštete vjerovnike, znajući da je prodaja predmetnih nekretnina pobojna pravna radnja, omogućili sebi i članovima svoje uže obitelji, zasnivanje založnog prava na predmetnim nekretninama u razdoblju od 26.04.2021. godine do 18.05.2022. godine, dakle nakon provođenja poreznog nadzora, neposredno prije i nakon trajne blokade društva.

a.2. Stečajni dužnik je imao u vlasništvu i nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici i to:

- u zk.ul.br. 284, kč.br. 1166, 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 predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- Abramović Maria, temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 14.05.2014.g., zaprimljeno dana 20.05.2014., broj Z-1733/14, za iznos od 130.809,20 eura;
- Veršec Damir, temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 15.07.2015.g., zaprimljeno dana 29.07.2015., broj Z-2356/15, za iznos od 144.965,04. eura;
- Bajser Bruno, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 1.000.000,00 kn;

- zk.ul.br. 286, kč.br. 1166, k.o. Virovitica-Centar, Ulica Petra Preradovića, u naravi dvorište površine 591 m²;

Na predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- RAIFFEISENBANK Austria d.d., temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava broj 12538020007 od 03.08.2012.g, radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 200.000,00 eura, zaprimljeno dana 06.08.2012., broj Z-3770/12;
Predmetno založno pravo ustupljeno je temeljem Ugovora o prijenosu od dana 23.01.2021. godine na EOS MATRIX d.o.o., zaprimljeno 03.05.2021., Z-5672/2021;
- Zabilježa ovrhe temeljem Rješenja i zaključka posl.br. Ovr-471/2021, od 21.10.2021.g.;
- Bajser Bruno, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 1.000.000,00 kn;

- 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 predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- Abramović Maria, temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 14.05.2014.g., zaprimljeno dana 15.09.2014., broj Z-3120/14, za iznos od 130.809,20 eura;
- Veršec Damir, temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 15.07.2015.g., zaprimljeno dana 29.07.2015., broj Z-2356/15, za iznos od 144.965,04. eura;
- Bajser Bruno, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 1.000.000,00 kn;

- zk.ul.br. 285, kč.br. 1165, k.o. Virovitica-Centar, oranica površine 394 m²;

Na predmetnoj nekretnini postoje upisana založna prava i to:

- RAIFFEISENBANK Austria d.d., temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava broj 12538020007 od 03.08.2012.g, radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 200.000,00 eura, zaprimljeno dana 06.08.2012., broj Z-3770/12;
Predmetno založno pravo ustupljeno je temeljem Ugovora o prijenosu od dana 23.01.2021. godine na EOS MATRIX d.o.o., zaprimljeno 04.03.2021., Z-2968/2021;
- Zabilježa ovrhe temeljem Rješenja i zaključka posl.br. Ovr-121/2021, od 09.04.2021.g.;
- Bajser Bruno, temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 1.000.000,00 kn;

Predmetne nekretnine su prodane Ugovorom o kupoprodaji zaključenim dana 20. kolovoza 2019. godine kupcu DOMUS BAU CENTAR d.o.o. za cijenu u iznosu od 15.000,00 eura.

Ponovno se naglašava da je stečajni dužnik/prodavatelj predmetnih nekretnina dužnik u predstečajnoj nagodbi koja je potvrđena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 18. svibnja 2016. godine, 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 dana 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 Valerieje Kalinić koja je također osnivač prodavatelja. Mihaela Bajser je nekoliko dana nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina, dana 17. rujna 2019. godine i sama upisana kao član društva i zakonska zastupnica društva. Takvo postupanje povezanih osoba i kupca i prodavatelja, s namjerom da se oštete vjerovnici, predstavlja osnovu za pobijanje sukladno članku 202. Stečajnog zakona.

Naime, odredbom članka 198. Stečajnog zakona propisano je 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 članka 202. stavak 3. Stečajnog zakona propisano je 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 članka 207. stavak 2. točka 1. Stečajnog zakona 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, nesporno je da su imali sve podatke za obveze po sklopljenoj predstečajnoj nagodbi, te prijetjećoj nesposobnost za plaćanje, kao i da se sklapanjem navedenog Ugovora izravno oštećuju vjerovnici. Predmetni ugovor je sklopljen dana 20. kolovoza 2019. godine, a prijedlog za otvaranje stečajnog postupka je podnesen dana 05. srpnja 2021. godine. Nekretnine su prodane za iznos koji je nerealan i životno nelogičan.

Nadalje, daljnjim postupanjem Mihale Bajser razvidno je da je s namjerom da ošteti vjerovnice 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 16.05.2022.g., zaprimljeno dana 18.05.2022., broj Z-4930/2022, za iznos od 1.000.000,00 kn;

Iz opisanog postupanja 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.

b) Potraživanja

Stečajni dužnik je imao potraživanje od društva Pevex d.d. s osnova zakupnina, dok je istovremeno društvo Pevex d.d. vodilo ovršni postupak posl.br. Ovr-121/2018 pred Općinskim sudom u Virovitici, a koji postupak je završio sklapanjem Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa, zaključenog između društva PEVEX d.d., Sesvete, društva EL TAURUS d.o.o., Virovitica, Igora Bajsera, Mihaela Bajsera, Ive Bajser, Valerije Kalinić, te stečajnog dužnika dana 30. travnja 2021.g.

Predmetnim Sporazumom zatvorena su međusobna dugovanja potpisnika, povučene sve tužbe, ali zatvoreno i potraživanje koje je trebalo biti isplaćeno stečajnom dužniku, a umjesto toga je isplaćeno zakonskoj zastupnici, jednom od osnivača stečajnog dužnika Mihaeli Bajser i to u iznosu od 2.500.000,00 kuna.

Radi pregleda cjelokupne situacije navode se osnove međusobnih potraživanja i dugovanja, a koja su predmet Sporazuma:

- stečajni dužnik je bio vlasnik nekretnine upisane u zk.br. 601, k.o. Antonovac, ZK Općinskog suda u Virovitici, k.č.br. 407, Ulica Ote Horvata, čija je tržišna vrijednost utvrđena u iznosu od 10.250.000,00 kuna;

- Predmetna nekretnina je bila u zakupu društva Pevex d.d. temeljem Ugovora od dana 04. ožujka 2016. godine, te je zakupac dugovao stečajnom dužniku iznos od 2.870.000,00 kuna, temeljem ispostavljenih računa za zakupnine;
- Dio potraživanja u iznosu od 1.400.000,00 kuna je stečajni dužnik ustupio Igoru Bajsu, a ovaj potom Mihaeli Bajser, a dio potraživanja u iznosu od 630.000,00 kuna je stečajni dužnik direktno ustupio Mihaeli Bajser;
- Pevex d.d. je imao potraživanje prema stečajnom dužniku temeljem Ugovora o ustupu tražbine u iznosu od 636.813,29 eura i u iznosu od 1.147.864,41 kun, sa svim sporednim pravima, od 01. veljače 2018. godine, a koji je sklopljen sa Zagrebačkom bankom d.d. Dakle, potraživanje Pevexa d.d. iznosilo je 5.964.442,40 kuna.
- Stečajni dužnik je dana 19. ožujka 2021. godine sklopio Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine s društvom EL Taurus d.o.o., koji je trebao platiti kupoprodajnu cijenu direktno društvu Pevex d.d. u iznosu od 7.550.000,00 kuna, tako da se obustavi ovrha da bi se isti mogao uknjižiti. Međutim, Pevex d.d. je vraćao dva puta izvršenu uplatu jer je nije htio primiti;
- Pevex d.d. je vodio ovršni postupak posl.br. Ovr-121/2018 godine na naprijed navedenim nekretninama, a sve temeljem založnog prava koje je stekao Ugovorom o ustupu tražbine zaključenim s Zagrebačkom bankom d.d.
- Sporazumom je, između ostalog, dogovoreno da:
 - o Pevex d.d. isplati društvu EL Taurus d.o.o. iznos od 2.250.000,00 kuna, te da nakon te isplate preuzima vlasništvo na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 601, k.o. Antonovac, ZK Općinskog suda u Virovitici;
 - o Pevex d.d. isplati Mihaeli Bajser iznos od 2.500.000,00 kuna. Isplata je izvršena 03. svibnja 2021. godine.
 - o Nakon provedbe Sporazuma prestaju sva međusobna dugovanja i potraživanja.

Dakle, razvidno je da je u vrijeme prijeteće nesposobnosti za plaćanje jer je;

- o stečajni dužnik bio u blokadi do dana 02. travnja 2021. godine;
- o Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, dana 05. svibnja 2021. godine donijelo Rješenje o osiguranju naplate pljenidbom i zabranom raspolaganja novčanim sredstvima, a sve temeljem poreznog nadzora koji je započeo dana 04. veljače 2021. godine;
- o dana 17. svibnja 2021. godine nastupila trajna blokada računa stečajnog dužnika izvršena isplata sredstava u iznosu od 2.500.000,00 kuna zakonskoj zastupnici i osnivaču društva Mihaeli Bajser, čime su vjerovnici direktno oštećeni, jer je isplata izvršena dana 03. svibnja 2021. godine, dakle 14 dana prije trajne blokade društva, odnosno unutar tri mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka.

Slijedom svega navedenog razvidno je da se radi o inkongruentnom namirenju, odnosno pravnoj radnji pobojoj odredbom članka 200. Stečajnog zakona, kojim je propisano je da se pravna radnja kojom se jednom stečajnom vjerovniku daje ili omogućava namirenje, koje on nije imao pravo zahtijevati na taj način ili u to vrijeme, ako je poduzeta tijekom trećeg ili drugog mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka, te ako je vjerovnik u vrijeme poduzimanja znao ili je morao znati da se njome oštećuju stečajni

vjerovnici. Budući je u vrijeme poduzimanja pravne radnje već postojao porezni nadzor od 04. veljače 2021. godine, koji je rezultirao donošenjem Rješenja o o osiguranju naplate pljenidbom i zabranom raspolaganja novčanim sredstvima, logično se nameće zaključak da je zakonska zastupnica i član društva znala da se predmetnom radnjom prije svega oštećuje Republika Hrvatska, a potom i drugi vjerovnici.

Uz to, ponovno se naglašava da je dužnik u predstečajnoj nagodbi koja je potvrđena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od dana 18. svibnja 2016. godine, 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 dogovorio da se potraživanje s osnova zakupnina, za koje postoji obveza plaćanja pdv-a isplati, umjesto na račun stečajnog dužnika, na račun zakonske zastupnice i člana društva. Takvo postupanje, s namjerom da se oštete vjerovnici, predstavlja osnovu i za pobijanje sukladno članku 202. Stečajnog zakona.

Naime, odredbom članka 198. Stečajnog zakona propisano je 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 članka 202. stavak 3. Stečajnog zakona propisano je 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 članka 207. stavak 2. točka 1. Stečajnog zakona 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, jer je isplata dogovorena na račun člana društva i zakonske zastupnice stečajnog dužnika, nesporno je da su imali sve podatke za obveze po sklopljenoj predstečajnoj nagodbi, te prijetecoj nesposobnost za plaćanje, kao i da se sklapanjem navedenog Ugovora izravno oštećuju vjerovnici. Predmetni ugovor je sklopljen dana 30. travnja 2021. godine, te je isplata izvršena 03. svibnja 2021. godine, a prijedlog za otvaranje stečajnog postupka je podnesen dana 05. srpnja 2021. godine.

IV. SUDSKI I OSTALI POSTUPCI

a) Stečajni dužnik tužitelj/ovrhovoditelj ili tuženik/ovršnik:

Prema javno dostupnim podacima stečajni dužnik ne sudjeluje niti u jednom sudskom postupku, međutim, zatraženo je od odvjetnice koja je zastupala stečajnog dužnika, da dostavi podatke o svim predmetima u kojima je stečajni dužnik bio stranka u postupku.

V. TROŠKOVI STEČAJNOG POSTUPKA

a) Stanje na računu

Na sudskom depozitu nalaze se sredstva u iznosu od 7.963,37 eura/60.000,00 kuna uplaćena od strane vjerovnika Grada Virovitica i Irene Kelava, kao predujam za troškove vođenja stečajnog postupka. Nakon što blokirani računi stečajnog dužnika, otvoreni prije otvaranja stečajnog postupka budu zatvoreni, otvorit će se račun u Partner banci d.d., te će se od Naslovnog suda zatražiti donošenje odluke o prebacivanju sredstava u iznosu od 7.963,37 eura/60.000,00 kn na račun stečajnog dužnika.

b) Dospjeli te planirani troškovi stečajnog postupka

Pod pretpostavkom trajanja stečajnog postupka u razdoblju od 6 mjeseci, dospjeli te predvidivi redovni troškovi stečajnog postupka iznosili bi ukupno 736,44 eura/5.548,71 kn i to:

- po osnovi materijalnih troškova stečajnog postupka iznos od 132,72 eura/1.000,00 kn (poštarina, pristojbe)
- po osnovi usluga knjigovodstvenog servisa vođenje knjigovodstva iznos od 398,17 eura/3.000,00 kn uvećano za PDV u iznosu od 99,54 eura/750,00 kn odnosno ukupno 497,54 eura/3.750,00 kn
- po osnovi troškova otvaranja, vođenja te zatvaranja računa iznos od 106,18 eura/800,00 kuna;

Napominjem da u troškove nije uračunata nagrada stečajnom upravitelju, kao ni nagrada ranijoj stečajnoj upraviteljici, niti troškovi koje je ranija stečajna upraviteljica imala do dana razrješenja dužnosti.

Nadalje, pod pretpostavkom pokretanja postupaka pobijanja pravnih radnji predloženih u odlukama vjerovnika na ispitnom ročištu, predvidivi su i troškovi sudskih pristojbi za tužbu, presudu i žalbu. Međutim, troškovi odvjetnika koji bi zastupao stečajnog dužnika se neće plaćati iz razloga što će s odvjetnikom stečajnog dužnika biti sklopljen ugovor da će troškovi zastupanja biti plaćeni ovisno o uspjehu u parnici.

VI. Ispitno ročište

Na prvom ispitnom ročištu priznate su tražbine u ukupnom iznosu od 552.972,21 eura/4.166.369,09 kuna i to:

- tražbine I višeg isplatnog reda u iznosu od 12.259,80 eura/92.371,47 kuna
- tražbine II višeg isplatnog reda u iznau od 540.712,41 eur/4.073.997,62 kune.

VII. PRIJEDLOG ODLUKA

Sukladno svemu iznesenome, predlaže se Naslovnom sudu zakazati izvještajno ročište radi donošenja sljedećih odluka:

1. Prihvaća se u cijelosti Izvješće stečajne upraviteljice
2. Prihvaćaju se do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja.
3. Ovlašćuje se stečajna upraviteljica angažirati odvjetnika po svom izboru te pokrenuti tužbe radi pobijanja sljedećih pravnih radnji:
 - a) Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog između DOMUS d.o.o. i DOMUS BAU CENTAR d.o.o. dana 22. ožujka 2021. godine, i Aneksa Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog dana 7. srpnja 2021. godine, temeljem kojeg je izvršena uknjižba dana 08. srpnja 2021. godine na nekretninama upisanim zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici i to u:
 - i. zk.ul.br. 283, kč.br. 1163, k.o. Virovitica-Centar,
 - ii. zk.ul.br. 75, kč.br. 1642, k.o. Virovitica-Centar, 15. Suvlasnički dio: 2999/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), u naravi stan broj 15, oznake C-3,
 - iii. zk.ul.br. 75, kč.br. 1642, k.o. Virovitica-Centar, Virovitica, 26. Suvlasnički dio: 1698/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), u naravi stan broj 26. oznake L-4,
 - iv. zk.ul.br. 75, kč.br. 1642, k.o. Virovitica-Centar, Virovitica, 66. Suvlasnički dio: 2822/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-66);
 - b) Ugovora o kupoprodaji nekretnine i to 15. Suvlasničkog dijela 2999/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), u naravi stan broj 15, oznake C-3, sklopljenog između DOMUS BAU CENTAR d.o.o. i Mihaele Bajser, dana 27.11.2021. godine;
 - c) Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-115/2021-4 od 26.04.2021.g., temeljem kojeg je zasnovano založno pravo za iznos od 1.465.566,48 kn na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 283 i zk.ul.br. 75, 15, 26 i 66 suvlasnički dio, u korist Bajser Ive;

- d) Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-117/2021-4 od 26.04.2021.g., temeljem kojeg je zasnovano založno pravo za iznos od 234.868,95 kn na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 283 i zk.ul.br. 75, 15, 26 i 66 suvlasnički dio, u korist Bajser Ana Mari;
- e) Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-258/2021-2 od 09.08.2021.g., temeljem kojeg je zasnovano založno pravo za iznos od 534.551,94 kn na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 283 i zk.ul.br. 75, 15, 26 i 66 suvlasnički dio, u korist Bajser Igora;
- f) Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., temeljem kojeg je zasnovano založno pravo za iznos od 1.000.000,00 kn na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 283 i zk.ul.br. 75, 26 i 66 suvlasnički dio, u korist Bajser Brune;
- g) Ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog između DOMUS d.o.o. i DOMUS BAU CENTAR d.o.o. dana 20. kolovoza 2019. godine, a kojim su prodane nekretnine na upisane zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici i to u:
 - i. u zk.ul.br. 284, kč.br. 1166, k.o. Virovitica-Centar,
 - ii. zk.ul.br. 289, kč.br. 1190, k.o. Virovitica-Centar,
 - iii. zk.ul.br. 286, kč.br. 1166, k.o. Virovitica-Centar,
 - iv. zk.ul.br. 1133, kč.br. 954, k.o. Virovitica-Centar, 9. Suvlasnički dio: 1039/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), u naravi stan broj 2, oznake S-2,
 - v. zk.ul.br. 285, kč.br. 1165, k.o. Virovitica-Centar;
- h) Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-128/2022-5 od 16.05.2022.g., temeljem kojeg je zasnovano založno pravo za iznos od 1.000.000,00 kn na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 75, u korist Bajser Brune;
- i) Isplate iznosa od 2.500.000,00 kuna Mihaeli Bajser, koju je društvo Pevex d.d. isplatilo dana 03. svibnja 2021. godine temeljem Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa, zaključenog između društva PEVEX d.d., Sesvete, društva EL TAURUS d.o.o., Virovitica, Igora Bajsera, Mihaela Bajsera, Ive Bajser, Valerije Kalinić, te stečajnog dužnika zaključenog dana 30. travnja 2021.g.

U Zagrebu, dana 17. svibnja 2023. godine