

U Zagrebu, 18.09.2025.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

TUŽITELJ: **FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju**, OIB 92194439411,
Ladrovići 24, Ladrovići, zastupan stečajnoj upraviteljici i odvjetnici u
Zagrebu, Kruga 48/II

(Izvadak iz sudskog registra u prilogu)

TUŽENIK: **DRENOVA BOK d.o.o.** OIB 41698346603, Ivana Žorža 60, Rijeka

T U Ž B A

VPS: 256.155,02 Eur

A)

1. Nad tužiteljem je dana 17. siječnja 2025. rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu posl br. St-387/2024-23 otvoren stečajni postupak te je za stečajnu upraviteljicu imenovana Marina Mamić. Na izvještajnom ročištu donesena je odluka kojom je odobreno stečajnoj upraviteljici pokrenuti parnični postupak radi utvrđena nevaljanosti UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE I OSNIVANJU STVARNOG PRAVA/ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI na temelju kojeg je proveden upis založnog prava pod. posl. br. Z-40710/2022 od 16.12.2022 upisanog u korist tuženika; društva DRENOVA BOK d.o.o., jer društvo nije uplatilo kupoprodajnu cijenu te se odobrava stečajnoj upraviteljici izdati punomoć odvjetniku radi vođenja postupka.

DOKAZ: Rješenje posl br. St-387/2024-23 -Prilog 1
Zapisnik s izvještajnog ročišta – Prilog 2

2. Sukladno odredbi članka 34.b. st. 5. Zakona o parničnom postupku, naslovni sud je nadležan za postupanje u ovoj pravnoj stvari.
3. Tuženik nije prijavio tražbinu u stečajni postupak, u zemljišnim knjigama je upisano založno pravo na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, zk.ul. 5308, k.o. Drenova, k.č.br.1343/122, Škurinje, šuma, površine 919 m2 u iznosu 1.930.000,00 KN/ 256.155,02 Eur temeljem UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE I OSNIVANJU STVARNOG PRAVA/ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OD

16.12.2022., radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.930.000,00 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora (Dalje: Ugovor).

DOKAZ: Rješenje o utvrđenim tražbinama- Prilog 3
Zemljišnoknjižni izvadak – Prilog 4
Uvid u ovosudni spis predmeta St-387/2024

B)

1. Tuženik je osnivač tužitelja. Tuženik je prestao biti članom društva upisom od 29.12.2022, objavljen dana 30.12.2022. po rješenju pod poslovnim brojem Tt-22/9343-2 od 29. prosinca 2022. godine, redni broj upisa 2, a sve temeljem Ugovora o prijenosu poslovnog udjela trgovačkog društva od dana 16.12.2022.(isti dan kada je potpisan i sporni Ugovor), ovjeren kod Javnog bilježnika Velibora Panjkovića pod rednim brojem OV-29672.

DOKAZ: Povijesni izvadak iz sudskog registra- Prilog 5
Ugovor o prijenosu poslovnog udjela- Prilog 5.1.

2. Gosp. Ivica Matošević, zakonski zastupnik tuženika je ujedno bio i osoba ovlaštena za zastupanje tužitelja, a prestao je to biti istim upisom opisanim u prethodnoj točki, a temeljem odluke o opozivu od 16.12.2022. godine (isti datum ovjere potpisa spornog Ugovora).

DOKAZ: Povijesni izvadak iz sudskog registra- Prilog 5

3. Osnivačkim ugovorom je određen tuženikov poslovni udjel u iznosu 1.930.000,00 kn koji je uplaćen unosom nekretnine upisane u zk.ul.br. 5175, k.o. Drenova kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci. Iz predmetnog zemljišnoknjižnog uložka otpisana je čestica kč.br. 1343/122 te je nastao zk. ul. 5308 k.o. Drenova kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci.

DOKAZ: Društveni ugovor- Prilog 6
Povijesni zemljišnoknjižni uložak- Prilog 7

4. Društvo je imalo dva poslovna računa:

- ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb IBAN HR1623600001102968361
- ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. Rijeka IBAN HR6624020061101134207

Spornim Ugovorom je članku 4. /četvrti određeno da :

...Potpisom ovog Ugovora prodavatelj potvrđuje primitak iznos na ime kupoprodajne iz čl. 4.st.1. ovog Ugovora od strane kupca u cijelosti“...

Uvidom u promete računa od njegovog otvaranja pa sve do zatvaranja, nije evidentirana niti jedna uplata tuženika.

DOKAZ: Prometi po računu- Prilog 8
 Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju stvarnog prava/založnog prava na nekretnini- Prilog 9

5. Prema kazivanju bivšeg zakonskog zastupnika tužitelja, gosp. Željka Ereiza, društvo nije imalo obveza koje bi zatvaralo eventualnom cesijom i/ili asignacijom. Gosp. Ereiz je 16. siječnja 2025. nakon ročišta radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad tužiteljem, pred gosp. Bandić i gosp. Antoniom Šćulac također upitan od strane stečajne upraviteljice Marine Mamić je li izvršena i je li uopće bilo mjesta cesiji ili asignaciji izjavio da nije.

DOKAZ: Saslušanje svjedoka Željka Ereiza, OIB: 44580674155, Ladrovići, Ladrovići 24
 Saslušanje svjedoka Antonia Bandića, OIB 45375376446, Bok 41, Rijeka

6. Društvo je sklapalo Ugovore o kupoprodaji nekretnine s kupcima i to s gosp. Antoniom Bandićem i gđom. Irenom Narančić Bandić, gđom. Vanjom Milosavljević, gosp. Ivanom Herakom, gosp. Markom Tuškanom i gosp. Ivom Juričevićem, koji su ujedno i vjerovnici u stečajnom postupku nad dužnikom (svi prethodno nabrojani osim Ive Juričevića), te su i založni vjerovnici, odnosno imaju upisana založna prava ali većinom IZA tuženika. U vrijeme sklapanja predmetnih ugovora, tuženik je bio jedan od vlasnika $\frac{1}{2}$ udjela u društvu, a odgovorna osoba u društvu tužitelja i tuženika je bio upravo i gosp. Ivica Matošević. Tuženik je znao za preuzete obveze društva, kao i financijsko stanje tužitelja, ali unatoč tome sklapa fiktivan ugovor o kupoprodaji za koji nikad nije isplaćena kupoprodajna cijena i na temelju istog se upisuje u prvenstveni red prije većine gore imenovanih. Štoviše, na temelju takvog fiktivnog ugovora na kojem dodatno iskazujući klauzulu ovršnosti 04.07.2024. kojom je isti iskazan kao ovršan 02.01.2024. godine, pokreće ovršni postupak, u cilju da se prijevarno i prvenstveno namiri u prodaji nekretnine.

DOKAZ: Ugovori o kupoprodaji- uvid u prijave tražbina ovosudni spis predmeta St-387/2024
 Rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama- Prilog 3
 Izvadak iz zemljišnih knjiga- Prilog 4
 Saslušanje svjedoka :
 Antonio Bandić, OIB 45375376446, Bok 41, Rijeka
 Irena Narančić Bandić, OIB 35976471803, Bok 41, Rijeka
 Vanja Milosavljević, OIB 95462727765, Vinksa Temlića 5, Opatija
 Ivan Herak, OIB 25596841621, Podupci 6, Poreč
 Marko Tuškan, OIB 99403902822, Ive Vojnića 1f, Rijeka

C)

1. Tuženik je unio nekretninu u društvo u vrijednosti 1.930.000,00 kn, da bi 16.12.2023. godine spornim Ugovorom, kada istodobno prestaje biti član društva, upisao založno pravo na nekretnini u istom iznosu od 1.930.000,00 kn, pri čemu nije niti platio navodnu kupoprodajnu cijenu iz Ugovora. Razvidno je da je predmetni Ugovor sklopljen kako bi se tužitelju osigurao povrat sredstava uložениh u društvo te su ugovaratelji sporazumno i namjerno sklopili prividan Ugovor da bi kod trećih-kupaca, a sada i vjerovnika stvorili lažni dojam, stoga nikad nije niti postojala stvarna volja stranaka za sklapanjem spornog Ugovora, već samo privid istoga. Upisom založnog prava na nekretnini na temelju Ugovora za koji nikada nije niti postojala suglasna volja stranaka da se sklopi, tj. da tužitelj proda predmetnu nekretninu, niti je tuženik imao namjeru izvršiti uplatu kupoprodajne cijene, stvoreni su neprihvatljivi učinci- tuženik je razlučni vjerovnik u stečajnom postupku s prvenstvenim redom naplate a da nije izvršio nikakvu činidbu/protučinidbu tužitelju. Razvidno je da je tuženik spornim Ugovorom želio povrat vrijednosti nekretnine koja je unesena u temeljni kapital društva, bez smanjenja temeljnog kapitala, potpisom niza fiktivnih ugovora, pa tako i prodajom poslovnog udjela kojeg je sklopio s društvom FELS FAMILY d.o.o. potpisan dana 16.12.2022. godine, ovjeren kod javnog bilježnika Velibora Panjkovića pod rednim brojem OV-29672, osobito znajući da je potraživanja koje vlasnik ima prema društvu u stečajnom postupku tražbina nižeg isplatnog reda.

DOKAZ: Povijesni izvadak iz sudskog registra- Prilog 5
 Ugovor o prijenosu poslovnog udjela- Prilog 5.1.

2. Prividan ugovor nema učinka među strankama, obzirom na mane volje, predmetni Ugovor je ništetan.

D)

1. Nesporno je da tuženik nikad nije izvršio plaćanje kupoprodajne cijene, odnosno nije izvršio niti jednu protučinidbu a zauzvrat je nevaljano upisao založno pravo na nekretnini, i to drugi upis po redu. Sklapanje i provedba spornog Ugovora učinjena je s namjerom da se oštete vjerovnici tako da se tuženiku omogući prvenstveni red naplate. Tuženik je znao za namjeru tužitelja da takvom radnjom oštetiti vjerovnike jer je direktor društva tuženika, upravo do dana potpisa spornog ugovora, bio i direktor tužitelja koji je znao i morao znati da tužitelju prijeti nesposobnost za plaćanje i da se takvom radnjom oštećuju vjerovnici.
2. Osim što je Ugovor ništetan sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022, 155/2023), ostvareni su i uvjeti za pobijanje dužnikovih pravnih radnji opisani odredbama članka 202. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/2015, 104/2017, 36/2022, 27/2024)

Slijedom svega navedenog, predlaže se sudu donijeti sljedeću

P R E S U D U

- I. Utvrđuje se ništetnim Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju stvarnog prava/ založnog prava na nekretnini sklopljen između FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići i DRENOVA BOK d.o.o. OIB 41698346603, Ivana Žorža 60, Rijeka, sklopljen 16.12.2022. ovjeren kod Javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeka pod poslovnim brojem Ov-29670/2022
- II. Određuje se Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, u zk.ul. 5308, k.o. Drenova, k.č.br.1343/122, Škurinje, šuma, površine 919 m2 brisanje založnog prava pod. posl. br. Z-40710/2022 od 16.12.2022 upisanog u korist društva DRENOVA BOK d.o.o. u stečaju u iznosu 1.930.000,00 kuna.
- III. Nalaže se tuženiku naknaditi troškove postupka, sve to u roku od 15 dana

Podredno, ukoliko sud utvrdi da nema uvjeta za utvrđenje ništetnosti, predlaže se donijeti sljedeću

P R E S U D U

- I. Poništava se Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju stvarnog prava/ založnog prava na nekretnini sklopljen između FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju, OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići i DRENOVA BOK d.o.o. OIB 41698346603, Ivana Žorža 60, Rijeka, sklopljen 16.12.2022. ovjeren kod Javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeka pod poslovnim brojem Ov-29670/2022
- II. Određuje se Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, u zk.ul. 5308, k.o. Drenova, k.č.br.1343/122, Škurinje, šuma, površine 919 m2 brisanje založnog prava pod. posl. br. Z-40710/2022 od 16.12.2022 upisanog u korist društva DRENOVA BOK d.o.o. u iznosu 1.930.000,00 kuna.
- III. Nalaže se tuženiku naknaditi troškove postupka, sve to u roku od 15 dana

Podredno, ukoliko sud utvrdi da nema uvjeta za prihvatiti prethodne tužbene zahtjeve, osobito radio formalnih pretpostavki kojim tužitelj mora omogućiti ostvarivanje prava vjerovnicima u stečajnom postupku, predlaže donijeti sljedeću

ODVJETNICA Marina Mamić

Kruga 48/II, Zagreb OIB: 12021589075, MB 80608469, Broj iskaznice HOK-a: 6850
 T: 01/ 6115-073 F: 01/ 6157-785 M: 099/776-70-75 E: pisarnica@uredmamic.eu,
 IBAN HR5323600001103099421 ZABA d.d.

PRESUDU

- I. Utvrđuje se da je bez pravnog učinka prema stečajnoj masi Ugovor o kupoprodaji nekretnine i osnivanju stvarnog prava/ založnog prava na nekretnini sklopljen između FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju, OIB 92194439411, Ladrovići 24, Ladrovići i DRENOVA BOK d.o.o. OIB 41698346603, Ivana Žorža 60, Rijeka, sklopljen 16.12.2022. ovjeren kod Javnog bilježnika Velibora Panjkovića iz Rijeka pod poslovnim brojem Ov-29670/2022 te nalaže Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka brisanje založnog prava pod. posl. br. Z-40710/2022 od 16.12.2022 upisanog u korist društva DRENOVA BOK d.o.o. u iznosu 1.930.000,00 kuna, upisano u zk.ul. 5308, k.o. Drenova, k.č.br.1343/122, Škurinje, šuma, površine 919 m²
- II. Nalaže se tuženiku naknaditi troškove postupka, sve to u roku od 15 dana

Podredno, ukoliko sud utvrdi da nema uvjeta za prihvatiti prethodne zahtjeve predlaže donijeti sljedeću

PRESUDU

- I. Nalaže se tuženiku DRENOVA BOK d.o.o. OIB 41698346603, Ivana Žorža 60, Rijeka, isplatiti tužitelju FELS FAMILY DRENOVA d.o.o. u stečaju, OIB 92194439411, Ladrovići 24, iznos od 256.155,02 Eura (dvjesto pedeset i šest tisuća sto pedeset i dva eura i dvije lipe) zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od 17. prosinca 2022. do isplate, sve u roku 15 dana.
- II. Nalaže se tuženiku naknaditi troškove postupka, sve to u roku od 15 dana

Tužitelj