

Obrazac 18.
IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Poslovni broj spisa ST-74/2025

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

FUNDATOR d.o.o. u stečaju, OIB: 53012855511, Matije Gupca 76, Valpovo

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 03.11.2025. DO 01.07.2026.

Rješenjem naslovnog suda broj St-74/2025-75 od dana 3. studenog 2025. godine u tč. I izreke otvoren je stečajni postupak nad dužnikom te je u tč. II izreke rješenja imenovan stečajni upravitelj.

Ispitno i izvještajno ročište održani su 03.03.2026. godine.

Dana 05.03.2026. godine, sud je donio rješenje o utvrđenim i osporenim tražbinama kojim su utvrđene tražbine dok je za osporene tražbine sud dao uputu za pokretanje odnosno nastavak postupka radi utvrđenja.

Na izvještajnom ročištu donesena je odluka da se prihvaća izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika, te je odlučeno kako će stečajni upravitelj dostaviti podatke o parnici koja se vodi pod poslovnim brojem P-280/2025 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.

Nakon ispitnog izvještajnog ročišta, započeti su pregovori glede razjašnjenja svih tekućih pravnih odnosa i sporova, no isto nije ostvareno.

U odnosu na stečajni postupak, stečajnu masu stečajnog dužnika te ostale važne elemente ovog stečajnog postupka, potrebno je iznijeti kako slijedi.

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj: St-351/2024-46 od 7. siječnja 2025. uskraćena je potvrda Plana restrukturiranja dužnika FUNDATOR d.o.o. i obustavljen je predstečajni postupak. Prema točki II. rješenja, odlučeno je da će, nakon pravomoćnosti rješenja sud po službenoj dužnosti nastaviti postupak kao da je podnesen prijedlog za otvaranje stečajnog postupka, osim ako utvrdi da je dužnik sposoban za plaćanje i da je ispunio sve obveze prema vjerovnicima, u skladu s odredbom čl. 64 st. 3 SZ-a.

Stoga je pod novim poslovnim brojem St-74/2025-51 pokrenut prethodni postupak radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka nad FUNDATOR d.o.o., a za privremenog stečajnog upravitelja dužnika imenovan je Hrvoje Alagić.

Prema podacima Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Osijek, dužnik nije upisan kao vlasnik nekretnina na području nadležnosti ovoga zemljišnoknjižnog odjela, ali je dužnik bio vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Valpovo, k.o. Valpovo, z.k. ul. 3377, k.č.br. 1128 te u odnosu na istu vodi tekući parnični postupak.

Stečajni upravitelj posebno ističe činjenicu da je FUNDATOR d.o.o. kao dužnik, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 117.738,97 EUR sa društvom Petrokov d.o.o., kao

vjerovnikom 9. lipnja 2023. zaključio Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini (fiducija) upisanoj kod Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižnog odjela Valpovo, k.o. Valpovo, z.k. ul. 3377, k.č.br. 1128, iako je prema procjembenom elaboratu vrijednosti nekretnine od 7. svibnja 2023. godine znao da predmetna nekretnina vrijedi višestruko više.

Nadalje, društvo Petrokov d.o.o. je nakon dospijeca tražbine pokrenuo ovršni postupak u kojem je javni bilježnik Pavao Gagro, a nakon što nije u provedenim dražbama i zakonskom roku prodao nekretninu za iznos od 980.000,00 eura, koji iznos je od strane FUNDATOR d.o.o. kao protivnika osiguranja određen kao najniži iznos za prodaju nekretnine, društvu PETROKOV d.o.o. dana 16. travnja 2024. godine izdao Potvrdu o punopravnom vlasništvu stvari temeljem koje se društvo PETROKOV d.o.o. uknjižio kao punopravni vlasnik predmetne nekretnine.

U odnosu na navedene pravne osnove, stečajni dužnik je kao tužitelj pokrenuo pred Trgovačkim sudom u Osijeku parnični postupak radi utvrđenja ništetnosti protiv tuženika Petrokov d.o.o. koji se vodi pod poslovnim brojem P-280/2025, a u kojem postupku je tuženik postavio svoj protutužbeni zahtjev radi isplate iznosa u visini od 120.000,00 EUR te troškova parničnog postupka.

Nakon što je sud pozvao osobe koje imaju pravni interes da se provede stečajni postupak nad dužnikom na uplatu predujma za pokriće troškova kako prethodnog tako i otvorenog stečajnog postupka, vjerovnik Ministarstvo financija, Porezna uprava, dostavila je dokaz o uplati predujma.

Na temelju iznesenih podataka proizlazi da su ispunjeni uvjeti za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom u smislu članka 5. SZ-a to je odlučeno o otvaranju stečajnog postupka.

1.) POSTUPCI U TIJEKU

1.a) Parnični postupak radi utvrđenja osnovanosti osporene tražbine (P-66/2026, Trgovački sud u Osijeku)

Tužitelj: PETROKOV d.o.o.

Tuženik: FUNDATOR d.o.o. u stečaju

Radi: utvrđenja osnovanosti osporene tražbine

VPS: 2.729,88 EUR

Tužitelj je u stečajnom postupku kao stečajni vjerovnik prijavio tražbinu u iznosu od 2.729,88 EUR, a koja tražbina mu je od strane stečajno upravitelja osporena te je rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku o utvrđenim i osporenim tražbinama upućen u pokretanje parnice radi utvrđenja osnovanosti.

Tuženik (stečajni dužnik) u odgovoru na tužbu prvenstveno predlaže odbaciti tužbu jer je ista preuranjena, a podredno odbiti tužbeni zahtjev jer je tužba u cijelosti neosnovana.

U ovom postupku nije zakazano ročište pred sudom (pripremno ročište ili glavna rasprava).

Iščekuju se daljnje odluke suda.

1.b) Parnični postupak radi utvrđenja ništetnosti ugovora / isplate (P-82/2026 (ranije: P-280/2025), Trgovački sud u Osijeku)

Tužitelj / Protutuženik: FUNDATOR d.o.o. u stečaju
Tuženik / Protutužitelj: PETROKOV d.o.o.
Radi: utvrđenja ništetnosti
VPS: 1.300,00 EUR

Tužitelj (stečajni dužnik) u tužbi iznosi kako su stranke dana 17. srpnja 2023. godine, sklopile Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, solemniziran u uredu javnog bilježnika Pavo Gagro, sa službenim sjedištem u Valpovu, Trg kralja Tomislava 10, pod posl.br. OV-4099/2023, kojim Sporazumom je osigurana već dospjela tražbina društva Petrokov d.o.o., u iznosu od 117.738,97 EUR, i to prijenosom prava vlasništva na nekretnini koja je sada u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Valpovo, upisana u zk.ul. 6685, k.o. Valpovo, k.č. 1128, STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA, DVOR I ORANICA U UL. M. GUPCA BR. 76, površine 986 m², u vlasništvu društva FUNDATOR d.o.o.

Tužitelj navodi da je Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, solemniziran u uredu javnog bilježnika Pavo Gagro, sa službenim sjedištem u Valpovu, Trg kralja Tomislava 10, pod posl.br. OV-4099/2023 dana 17. srpnja 2023. godine, sporazum koji je sklopljen suprotno pozitivnim pravnim propisima, sa elementima lihvarskog ugovora, a samim time predstavlja ništetan pravni posao.

Naime, nije sporna činjenica da je u trenutku sklapanja navedenog Sporazuma, procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, i to k.č. 1128, STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA, DVOR I ORANICA U UL. M. GUPCA BR. 76, upisana u z.k.ul. 3377, k.o. 330973 Valpovo, iznosila 980.000 EUR, dok je predmetnu nekretninu Porezna uprava nakon prijenosa procijenila na 1.100.000 EUR, a za navedeno tužitelj dostavlja i procjembeni elaborat.

Istovremeno, nije sporna činjenica da je, u trenutku sklapanja Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, od dana 17. srpnja 2023. godine, dugovanje društva tužitelja FUNDATOR d.o.o., prema tuženiku društvu PETROKOV d.o.o., iznosilo 117.738,97 EUR, dakle vrijednost predmetne nekretnine je višestruko prelazila vrijednost potraživanja tuženika prema tužitelju.

Slijedom navedenog, predmetni Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, od dana 17. srpnja 2023. godine, je ništetan prema čl. 322. i čl. 329. Zakona o obveznim odnosima, budući da je ugovor sklopljen pod očitim nerazmjerom između vrijednosti obveze i vrijednosti osiguranja, te u okolnostima u kojima je tužitelj bio u teškoj financijskoj situaciji. Radi se o prikrivenom namirenju i prijenosu vlasništva koji ima učinak ovrhe bez sudskog nadzora, čime se povređuju prisilne norme iz Ovršnog zakona (čl. 80. i 81.).

Podredno, tužitelj ističe da ni tužitelju, a ni odgovornoj osobi istog, Ljubek Davoru u niti jednom trenutku nije od javnog bilježnika Pavo Gagro, kao službene i nepristrane osobe, na njemu razumljiv i shvatljiv način, bio predložen značaj ni sadržaj predmetnog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, niti je tužitelj bio upoznat sa mogućnošću provedbe ovršnog postupka, radnjama i posljedicama koje nastupaju po ovršnosti predmetne isprave, a posebice tužitelj nikada nije bio upoznat sa mogućnosti konačnim ishodom postupka, odnosno sa mogućnošću da tuženik postaje vlasnikom predmetne nekretnine, za iznos osigurane tražbine i to bez obzira na stvarnu vrijednost nekretnine, koja je u konkretnom slučaju višestruko veća od osigurane tražbine.

Tužitelj, odnosno odgovorna osoba istog Ljubek Davor, koji nije pravnik, ni u pravnom pogledu obrazovana osoba, poklonio je dobru vjeru u pogledu uređenja predmetnog dugovanja tuženiku i službenoj i nepristranoj osobi javnom bilježniku, a koji su ga o mogućim posljedicama pravnog posla propustili upoznati, dok je tužitelj konačno upoznat sa značenjem predmetnog sporazuma i provedenog ovršnog postupka onog trenutka kada je ustanovio da društvo FUNDATOR d.o.o., više nije zemljišnoknjižni vlasnik predmetne nekretnine.

Iz navedenog proizlazi da je tuženik, iskoristio poklonjenu mu vjeru, te lažnim prikazivanjem i prikrivanjem činjenica doveli u zabludu i održavali u zabludi tuženik (op.a. tužitelj), i time naveli tuženika (op.a. tužitelj) da na štetu svoje imovine potpišu predmetni Sporazum, odnosno kasnije i provedu ovršni postupak čija je posljedica upravo to da je društvo tuženika (op.a. tužitelja), za dugovanje u iznosu od 117.738,97 EUR, izgubilo pravo vlasništva nekretnine čija je vrijednost 980.000,00 EUR.

Iz navedenog proizlazi da su na strani tužitelja postojale mane volje prilikom sklapanja navedenog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, koje mane volje su se očitovale u nesporazumu stranaka oko sadržaja i značaja predmetnog pravnog posla, a što čini isti pravni posao ništetnim.

Da je tužitelj u bilo kojem trenutku bio upoznat ili shvatio značaj sadržaja i posljedica predmetnog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, kao i mogućnost provedbe ovršnog postupka, a posebice da je konačni ishod cijelog pravnog posla stjecanje punopravnog vlasništva predmetne nekretnine čija vrijednost višestruko prelazi iznos osiguranog duga, ni u kojem slučaju ne bi pristao na isto, a posebice jer, prema pravnom shvaćanju tužitelja, ništa od navedenog nije sadržano u predmetnom sporazumu, a niti iz sadržaja predmetnog sporazuma se ne može navedeno zaključiti.

Štoviše, upravo suprotno, tužitelj ističe da je društvo PETROKOV d.o.o., izdalo i pismo namjere u kojim se potvrđuje da će se pravo vlasništva na nekretnini vlasnika FUNDATOR d.o.o., OIB: 53012855511, Matije Gupca 76, 31550 Valpovo, koje se sastoje od kčbr. 1128 Matije Gupca, izknjižiti, odnosno vratiti u vlasništvo, nakon što FUNDATOR d.o.o., OIB: 53012855511, uplati dospjela potraživanja u iznosu 117.738,97 EUR, na račun prodavača PETROKOV d.o.o., OIB: 42599613313, a iz čega proizlazi da je doista postojao nesporazum stranaka prilikom sklapanja Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, odnosno da sklapanje istog nikada nije predstavljalo pravu volju stranaka, a što isti pravni posao čini ništetnim.

Zbog svega navedenog, a kako je razvidno da je predmetni Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, solemniziran u uredu javnog bilježnika Pavo Gagro, sa službenim sjedištem u Valpovu, Trg kralja Tomislava 10, pod posl.br. OV-4099/2023, ništetan pravi posao, i da ne proizvodi nikakve pravne učinke, tužitelj podnosi sudu tužbu.

Sukladno navedenom, tužitelj predlaže donijeti utvrđujuću presudu da je Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, solemniziran u uredu javnog bilježnika Pavo Gagro, sa službenim sjedištem u Valpovu, Trg kralja Tomislava 10, pod posl.br. OV-4099/2023, ništetan i ne proizvodi pravne učinke, te je slijedom navedenog tuženik dužan trpjeti da se u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišno knjižni odjel Valpovo, uspostavi zemljišno-knjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe navedenog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, pod posl.br. OV-4099/2023, i izvrši brisanje prava vlasništva tuženika PETROKOV d.o.o., Zagreb, Mrkšina 52/d, OIB: 42599613313, sa k.č. 1128, STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA,

DVOR I ORANICA U UL. M. GUPCA BR. 76, površine 986 m², upisana u zk.ul. 6685, k.o. Valpovo, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva tužitelja FUNDATOR d.o.o., Valpovo (Grad Valpovo), Matije Gupca 76, OIB: 53012855511, na predmetnoj nekretnini kao i naknaditi tužitelju troškove postupka.

Tuženik u odgovoru na tužbu osporava navode tužitelja i predlaže odbiti tužbu u cijelosti.

Nadalje, tuženik svojim podneskom od 30.10.2025. postavlja protutužbeni zahtjev te iznosi kako obzirom da je protutuženik od 16.04.2024.g. do 18.07.2025.g. koristio vlasnički udjel protutužitelja na predmetnoj nekretnini bez osnove, to protutužitelj traži da mu protutuženik zbog toga (a podredno i zbog prouzročene štete) za navedeni period plati iznos od 120.000,00 EUR, odnosno po 8.000,00 EUR /mjesečno za period od 16.04.2024.g. do 18.07.2025.g.

Tužitelj prije otvaranja stečajnog postupka podnosi prijedlog za upis zabilježbe spora te se provodi zabilježba spora na predmetnoj nekretnini koja je bila u vlasništvu stečajnog dužnika pod poslovnim brojem Z-14741/2025.

Uslijed otvaranja stečajnog postupka, sud 19.01.2026. godine donosi rješenje o prekidu parničnog postupka.

Nakon donošenja rješenja o prekidu, a zbog postojanja saznanja kako tuženik prodaje nekretninu preko javnih oglasnika, podnosi se prijedlog radi određivanja privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine.

Naime, stečajni dužnik (kao Predlagatelj osiguranja) je kao tužitelj-predlagatelj osiguranja pokrenuo parnični postupak protiv tuženika – protivnika osiguranja pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod poslovnim brojem P-280/2025 radi utvrđenja ništetnosti Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini, solemniziran u uredu javnog bilježnika Pavo Gagro, sa službenim sjedištem u Valpovu, Trg kralja Tomislava 10, pod posl. br. OV-4099/2023 te uspostave zemljišnoknjižnog stanja koje je postojalo prije provedbe sporazuma i uknjižbu prava vlasništva nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, zemljišnoknjižni odjel Valpovo, k.o. Valpovo, zkčbr. 1128, zk.ul. 6685 na ime tužitelja u cijelosti.

Tuženik-protivnik osiguranja nekretninu koja je predmet spora te na koju je usmjeren tužbeni zahtjev i nenovčana tražbina tužitelja radi povratka i uknjižbe prava vlasništva na nekretnini na ime tužitelja, **prodaje na javnom oglasniku te zahtjeva isplatu kupoprodajne cijene.**

Nekretnina koja je predmet spora i koja se nalazi u Valpovu, Matije Gupca 76, još na svojem ulazu u trgovinu (na natpisu suncobrana žute boje prilikom ulaza) nosi naziv tužitelja - "FUNDATOR".

Također, oglas je objavljen na službenom profilu tuženika na javnom oglašivaču Njuskalo te je jasno moguće vidjeti na samom oglasu logo tuženika, službene adrese i kontakt tuženika.

Dodatno, u opisu samog oglasa naglašava se kako je nekretnine "*Vlasništvo I/I*" te dovodi u zabludu i sve posjetitelje javnog oglašivačkog servisa glede nekretnine na kojoj postoji spor i nenovčana tražbina tužitelja u ovom parničnom postupku.

Navedeni prijedlog za određivanje privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine, prvostupanjski sud odbija, a na što je podnesena žalba o kojoj se odlučuje pred Visokim trgovačkim sudom RH.

Stečajni dužnik u svojoj žalbi ukratko iznosi kako slijedi.

Predlagatelj osiguranja pokrenuo je parnični postupak radi utvrđenja ništetnosti Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini (solemniziran pod posl. br. OV-4099/2023 kod javnog bilježnika Pave Gagre u Valpovu). Navedenim fiducijarnim sporazumom osigurana je dospjela tražbina protivnika osiguranja u iznosu od svega 117.738,97 EUR, i to na nekretnini upisanoj u zk.ul. 6685 k.o. Valpovo, k.č. 1128 (stambeno-poslovna građevina, dvor i oranica, Matije Gupca 76, površine 986 m²).

Tržišna vrijednost nekretnine u trenutku sklapanja iznosila je 980.000,00 EUR, dok ju je Porezna uprava procijenila na 1.100.000,00 EUR. S obzirom na očiti, višestruki i šokantni nerazmjer između vrijednosti tražbine i vrijednosti nekretnine, sporazum ima obilježja lihvarskog ugovora sklopljenog uz teške mane volje i zabludu, te predstavlja prikriveno namirenje kojim se izbjegava sudski nadzor nad ovrhom (suprotno čl. 322. i 329. ZOO-a te čl. 80. i 81. OZ-a).

Dana 31. ožujka 2026. godine predlagatelj je podnio prijedlog za određivanje privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja jer je protivnik osiguranja javno oglašavao prodaju nekretnine te je prvostupanjski sud pobijanim rješenjem predloženi prijedlog za određivanje privremene mjere odbio.

Prvostupanjski sud je počinio bitnu povredu odredaba postupka i pogrešno utvrdio činjenično stanje kada je zaključio da postoji slaba izglednost postojanja tražbine (nenovčane) predlagatelj osiguranja jer se nisu izveli određeni dokazi u parničnom postupku (vještačenja i pribava dokumentacije).

Takav stav je potpuno promašen jer u ovom predmetu postoji **jasna nenovčana tražbina predlagatelja osiguranja za povratom nekretnine i uspostavom prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja postavljena kroz petit tužbenog zahtjeva.**

Dakle, predlagatelj je **pokrenuo parnični postupak u kojem se iz samog petita tužbe i tužbenog zahtjeva jasno može utvrditi postojanje i pravna narav te nenovčane tražbine.**

Stav suda da tražbina nije dovoljno vjerojatna jer dokazi još nisu izvedeni ne može biti kontraargument za odbijanje postavljenog prijedlog za određivanje privremene mjere.

O osnovanosti tužbe se odlučuje presudom dok se o osnovanosti prijedloga za određivanje privremene mjere odlučuje zasebnom odlukom (rješenjem).

U protivnom, svaki parnični sud bi mogao odbiti postavljeni prijedlog za određivanje privremene mjere jer se o predmetu tužbenog zahtjeva još nije pravomoćno odlučilo pa bi se moglo zaključiti da ne postoji novčana ili nenovčana tražbina tužitelja.

Nadalje, tužitelj je predložio dokaze u tužbi te je u ovom parničnom postupku potrebno održati pripremno ročište te glavnu raspravu stoga nije jasna niti shvatljiva teza o nedokazanosti nenovčane tražbine jer bi u protivnom prvostupanjski sud izrazio stav o petitu, a bez izvođenja ikakvih dokaza u parničnom postupku, što nije u skladu ni sa temeljnim načelima parničnog postupka.

Upravo tužbeni zahtjev i parnica koja je u tijeku konstituiraju postojanje i potrebu zaštite nenovčane tražbine.

Isto tako, činjenica postojanja nesrazmjera u vrijednosti ranije tražbine tuženika-protivnika osiguranja prije fiducijarnog prijenosa prava vlasništva nad nekretninom te stvarne tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet fiducijarnog prijenosa jest relevantna za predmet spora, ali nije od iznimnog značaja za predloženu privremenu mjeru.

Predlagatelj osiguranja je jasno dokazao postojanje opasnosti (njuskalo oglas), a dodatno ta opasnost se od podnošenja prijedloga pa do odluke suda i realizirala jer je protivnik osiguranja raspolagao nekretninom, što sve i prvostupanjski sud utvrđuje u svojoj odluci, te što je vidljivo i uvidom u javne registre (zemljišne knjige).

Dakle, iz cjelokupnog činjeničnog osvrta vidljiv je “školski” primjer realizacije opasnosti na koju je predlagatelj osiguranja ukazivao u svojem prijedlogu jer je sudu jasno dokazao postojanje opasnosti otuđenja nekretnine, a koja opasnost se i kasnije ostvarila.

Stoga, predlagatelj osiguranja je dokazao sve zakonom određene pretpostavke (opće, čl. 340 - čl. 344 OZ, i posebne - čl. 346 OZ-a) te je učinio vjerojatnom i opasnost da bi bez predložene privremene mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine, osobito time što bi promijenio postojeće stanje stvari, a što je nažalost i nakon podnošenja prijedloga za određivanje privremene mjere i dogodilo, no što će predlagatelj osiguranja uspjeti ispraviti u slučaju usvajanja ove žalbe jer je prijedlog za određivanje privremene mjere zabilježen i u zemljišnim knjigama, sve poznavajući vrlo vjerojatno postupke i ishode protivnika osiguranja.

Nadalje, odbijanjem predložene privremene mjere prvostupanjski sud izravno otvara prostor da eventualna presuda u parničnom postupku postane u cijelosti pravno i faktično neprovediva te se ostvaruje **pravna i procesna nemogućnost ispunjenja kondemnatornog petita parnice.**

Naime, tužbeni zahtjev u parnici sadrži kondemnatorni dio kojim se tuženiku nalaže povrat prava vlasništva i uspostava prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja (*točka I. tužbenog zahtjeva: “tuženik dužan trpjeti...izvrši brisanje prava vlasništva tuženika PETROKOV d.o.o.”*).

Prema temeljnim načelima obveznog i procesnog prava, činidba odnosno obveza koja se presudom nalaže tuženiku mora biti moguća i dopuštena.

Postavlja se ključno pitanje: kako će prvostupanjski sud u presudi naložiti tuženiku povrat prava vlasništva nekretnine kada on u trenutku donošenja odluke više ne bude vlasnik nekretnine.

Prvostupanjska odluka kojom se odbija privremena mjera prisiljava sud da u budućnosti donese odluku kojom nalaže nešto što tuženiku pravno i stvarno nije moguće izvršiti. Takva presuda bila bi pravno nedopuštena i dala bi tuženiku apsolutno valjan žalbeni razlog u slučaju presude koja je negativna za interese tuženika.

Ova pravna situacija izravno utječe i na troškove parničnog postupka. Tužitelj, upravo zbog zlonamjerne radnje tuženika (raspolaganja nekretninom tijekom spora), formalno-pravno neće moći u cijelosti uspjeti sa svojim postavljenim tužbenim zahtjevom jer se tuženiku nalaže obveza koju on više ne može ostvariti. Time se tužitelju nanosi izravna i nenadoknativa šteta u pogledu ishoda spora i pripadajućih troškova postupka.

Nadalje, u slučaju da tužitelj ishodi pravomoćnu i ovršnu presudu protiv tuženika, pokretanje i provođenje ovršnog postupka radi predaje posjeda nekretnine i iseljenja (ovršni petit) naići će

na nepremostivu procesnu prepreku te se time ostvaruje **procesna opstrukcija ovršnog petita za predaju posjeda i iseljenje.**

Posljedično, ostvaruje se i onesposobljavanje funkcionalnosti parničnog postupka jer stranke upravo i vode parnični postupak radi ishođenja ovršne isprave.

Budući da tuženik više nije vlasnik niti posjednik nekretnine (jer ju je otuđio trećoj osobi, Hrvoju Bićaniću), ovrha se ne može provesti protiv osobe koja nije označena kao ovršenik, a nekretnina se u pravnom prometu može dalje slobodno prodavati, prenositi, prepuštati u posjed i opterećivati.

Svako daljnje raspolaganje i prijenos na sve daljnje osobe iznova u potpunosti onemogućuje i drastično otežava ostvarivanje nenovčane tražbine tužitelja, a naravno postavlja i pitanje svrhovitosti ne samo ovog parničnog postupka već i uopće sudske zaštite prava tužitelja-predlagatelja osiguranja.

Bez privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja, tužitelj je u potpunosti izložen neograničenom lancu otuđenja nekretnine, što institut pravomoćne presude pretvara u mrtvo slovo na papiru.

Isto tako, prvostupanjski sud je pogrešno primijenio materijalno pravo **ustrajući na stavu da je zabilježba spora dovoljan instrument zaštite, a što u ovom konkretnom predmetu nije točno.**

Izostanak privremene mjere u ovom postupku dovodi u vrlo tešku i pravno neprihvatljivo situaciju podnositelja prijedloga (tužitelja) jer u ovoj situaciji postoji nedostatnost zabilježbe spora i opasnost od upisa novih tereta (ovrha) na nekretnini.

Zabilježba spora u zemljišnim knjigama ne sprječava novog vlasnika da predmetnu nekretninu optereti novim i masivnim hipotekama, založnim pravima ili da se nad njom pokrene i provede ovrha od strane trećih vjerovnika.

Sudska praksa jasno navodi da zabilježba spora ne sprječava provođenje ovrhe na nekretnini. Konkretno, u odluci pod poslovnim brojem "GŽ Ovr 68/2023-6" Županijskog suda u Zadru od 27. travnja 2023. godine, **istaknuto je da se rješenjem o dosudi nekretnine prodane u ovršnom postupku treba odrediti i brisanje zabilježbe spora upisane u zemljišnoj knjizi s ranijim prvenstvenim redom u odnosu na zabilježbu ovrhe.**

To znači da zabilježba spora, iako postoji, ne onemogućava provedbu ovrhe.

Moguće je, a bez provođenja privremene mjere, da tužitelj (predlagatelj osiguranja) ishodi pravomoćnu presudu, konačno nakon višegodišnjeg parničenja uspije sa svojim tužbenim zahtjevom i povratom prava vlasništva, no isto ne može upisati u zemljišne knjige jer je treći ili četvrti pravni sljednik stekao nekretninu kroz ovršni postupak te ostvario brisanje zabilježbe spora.

Suvremena i ujednačena sudska praksa potvrđuje da se ovršni postupak radi unovčenja nekretnine (pokrenut od strane hipotekarnog vjerovnika novog vlasnika) može nesmetano provesti i dovršiti čak i ako na nekretnini postoji ranije upisana zabilježba spora.

Zabilježba spora ne može ostvariti učinak kao i predložena privremena mjera te privremena mjera pruža višu razinu zaštite tužitelju-predlagatelju osiguranja za ostvarivanje svoje tražbine.

U tom slučaju, treći vjerovnik provodi ovrhu, nekretnina se prodaje na dražbi i za predlagatelja osiguranja nastupa situacija praktičnog i pravnog onemogućavanje ostvarivanja nenovčane tražbine te trajni i nepovratni gubitak mogućnosti povrata nekretnine u stečajnu masu odnosno (vratimo se malo u tekući parnični postupak) nastupa nemogućnost provođenja eventualne pravomoćne presude u parničnom postupku koje je tužitelj pokrenuo protiv tuženika.

Kupac koji kupuje nekretninu na kojoj je upisana zabilježba spora (u ovom slučaju Hrvoje Bićanić) svjesno ulazi u rizik, što ukazuje na to da isti očito nema dobre, poštene i savjesne namjere.

Dodatno, osim zabilježbe spora na nekretnini postoji i zabilježba zemljišnoknjižnih pravnih lijekova te zabilježba pokretanja postupka povodom prijedloga radi određivanja privremen mjere, no isto nije spriječilo "poštenog" stjecatelja nekretnine i protivnika osiguranja (tuženika) da raspolažu nekretninom.

Potpuno je životno i logično očekivati da će takav stjecatelj, a koji stječe nekretninu na kojoj postoji zabilježba spora te zbiljigovati i žalbe te nad kojom nekretninom se u odnosu na knjižnog prednika i stjecatelja vodi stečajni postupak, u dosluhu s protivnikom osiguranja, poduzeti sve pravne i faktične radnje (opterećenje nekretnine, fiktivni zakupi, daljnja prodaja) kako bi tužitelja maksimalno osujetio i onemogućio u ostvarenju tužbenog zahtjeva.

Sve navedeno, nužno je razmatrati i sa pozicije **namjernog i svjesnog remećenja reda namirenja vjerovnika u stečajnom postupku.**

Osim striktno formalno-pravnih argumenata, načela zdrave logike i razuma nedvojbeno ukazuju na to da protivnik osiguranja namjerno, panično i promptno raspolaže nekretninom isključivo s ciljem da tužitelj ne može ostvariti svoj tužbeni zahtjev.

Bilo tužbeni zahtjev radi ništetnosti bilo radi utvrđenja remećenja reda namirenja u stečajnom postupku.

Javna prodaja i oglašavanje na 'Njuškalu' odmah po otvaranju stečaja, sve u odnosu na nekretninu na kojoj postoji zabilježba spora te zabilježba pokretanja postupka podnošenja prijedloga radi određivanja privremene mjere, jasan su indikator zlonamjernosti protivnika osiguranja te stjecatelja nekretnine.

U kontekstu stečajnog prava, ovdje se ne radi samo o ništetnosti ugovora zbog lihvarskih obilježja odnosno zbog postupanja protivno Ustavu RH, prisilnim propisima ili moralu društva (omjer 117.738,97 EUR tražbine naspram 1.100.000,00 EUR vrijednosti nekretnine), već o drastičnom i namjernom remećenju reda namirenja vjerovnika u stečajnom postupku.

Protivnik osiguranja je kroz fiducijarno stjecanje nekretnine koja višestruko, gotovo deset puta, premašuje iznos njegove tražbine, izravno uskratio ostale stečajne vjerovnike.

Protivnik osiguranja je iz stečajne mase izvukao ključnu imovinu iz koje su se mogli i morali namiriti svi vjerovnici sukladno zakonskom isplatnom redu.

Dopuštanje protivniku osiguranja da takvu nekretninu dalje nekažnjeno prodaje i skriva novčane tijekove izvan stečajnog postupka predstavlja grubo kršenje načela savjesnosti i poštenja te izravno uništava svrhu stečajnog postupka.

Dakle, predložena privremena mjera je ne samo od značaj za parnični i stečajni postupku, već je ista i test zdravog razuma i svrhovitosti ocjene sudbene vlasti da konkretne životne situacije podvede pod pravnu normu jer se zaista neke situacije mogu vrlo lagano utvrditi kao školski primjeri zlouporabe i izigravanja cijelog sustava.

Zbog svega navedenog, protivnik osiguranja poziva viši sud i na “zdrav razum” te na shvaćanje da se postupanje u vidu prijevara i sustavnog obilaženja obveza ili ignoriranja postojanja sporova ili parničnog postupka na određenoj nekretnini, mora sankcionirati jer u protivnom se dovodi u veliki upitnik i pravna sigurnost te uopće svrhovitost sudskih postupaka u Republici Hrvatskoj na zaštitu ljudskih prava i sloboda zajamčenih Ustavom RH i europskim konvencijama.

Naknadno, iako na nekretnini provedena zabilježba spor i zabilježba pokretanja postupka osiguranja podnesenim prijedlog za osiguranjem radi privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja, tuženik sklapa ugovor o kupoprodaji nekretnine s te raspolaže (prodaje) iako na istoj postoji i zabilježba spora i zabilježba pokretanja postupka podnesenog prijedloga za osiguranje određivanjem privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine.

Dakle, iako tužitelj jasno ukazuje što će se dogoditi i da za to postoji opasnost, prvostupanjski sud dopušta da se sa potencijalnom imovinom stečajnog dužnika (tužitelja) dalje neograničeno raspolaže.

U ovom predmetu je zakazano pripremno ročište za dan 13. listopada 2026. godine.

1.c) Zemljišnoknjižni postupak pod brojem Z-5107/2026

Stečajni dužnik je kao predlagatelj podnio prijedlog za upis zabilježbe pokretanja postupka povodom prijedloga za osiguranje određivanjem privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja te je Općinski sud u Osijeku, zk odjel Valpovo, donio rješenjem kojim se provodi predložena zabilježba.

Na navedeno rješenje, društvo PETROKOV d.o.o. je podnijelo prigovor, a koji prigovor je odbijen.

U odnosu na nekretninu koja je u potencijalnom vlasništvu stečajnog dužnika provedena je uknjižba prava vlasništva za korist fizičke osobe BICANIĆ HRVOJE, OIB: 16367571700, OSJEČKA 67, 31207 TENJA, bez da su rješenja dostavljena stečajnom dužniku, na što će stečajni upravitelj zahtijevati dostavu rješenja i podnošenje pravnih lijekova protiv tih rješenja.

1.d) Potencijalni budući postupci (paulijanske tužbe - sukladno odredbama Stečajnog zakona)

Pravne radnje poduzete prije otvaranja stečajnoga postupka kojima se remeti pravo na ujednačeno namirenje stečajnih vjerovnika (oštećenje vjerovnika), odnosno kojima se pojedini stečajni vjerovnici stavljaju u povoljniji položaj (pogodovanje vjerovnika), stečajni upravitelj u ime stečajnoga dužnika i stečajni vjerovnici mogu pobijati u skladu s odredbama Stečajnog zakona.

Pravni poslovi koji su u ovom predmetu sklapani prije otvaranja stečajnog postupka te za vrijeme stečajnog postupka od strane trećih osoba, nužno je i neizbježno pravno analizirati iste

razmatrati sa gledišta insolventijskog (stečajnog) prava odnosno paulijanske tužbe koje normiraju odredbe Stečajnog zakona.

Oba pravna posla imaju jedini i isključivi cilj umanjeње imovine stečajnog dužnika, remećenje reda namirenja stečajnih vjerovnika te posljedično nemogućnost namirenja svih stečajnih vjerovnika iz stečajne mase stečajnog dužnika sukladno pravilima Stečajnog zakona, a što su sve svakako elementi za pokretanje parničnih postupka radi pobijanja pravnih radnji dužnika sukladno odredbama Stečajnog zakona.

Prije svega, važno je razmotriti tri pravna odnosa - Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini od 17.7.2023. godine sklopljenog između stečajnog dužnika i društva PETROKOV d.o.o., Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 1.4.2026. godine sklopljenog između društva PETROKOV d.o.o. i fizičke osobe HRVOJE BIČANIĆ, šteta za stečajne vjerovnike zbog pravnih radnji poduzetih od trećih osoba prije otvaranja stečajnog postupka i nakon otvaranja stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.

Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretnini od 17.7.2023. godine za navodno osiguranje tražbine u iznosu od 117.738,97 EUR, dok je sama vrijednost nekretnine nad kojom se ostvaruje fiducijarni prijenos prava vlasništva višestruko veća od same tražbine, jasno ukazuje na nerazmjernost između tražbine i vrijednosti nekretnine, ali otkriva i stvarnu narav tako sklopljenog pravnog posla u pogledu poduzete radnje na štetu stečajnog dužnika.

Dodatno, valja napomenuti kako je redoviti način osiguranja tražbine vjerovnika ili pribava ovršne isprave ili upisa založnog prava radi osiguranja tražbine ili uvođenje jamaca/jamaca plataca u određeni obveznopravni odnos, dok fiducijarni prijenos prava vlasništva svakako može ukazivati na određene druge namjere ugovorne strane koja predstavlja vjerovnika.

Valja napomenuti kako je sukladno rješenju o utvrđenim i osporenim tražbina, ukupan iznos prijavljenih tražbina

Dakle, po navedenim razmatranjima, vrijednost nekretnine bi bila svakako dostatna za namirenje svih stečajnih vjerovnika te može bitno i viška pri završnoj diobi.

Uzevši sve to u obzir, jasno je i shvatljivo zašto je društvo, jer je imalo namjeru namiriti isključivo i jedno svoju tražbinu i to pravnim poslom koji remeti red namirenja između vjerovnika (budućih stečajnih vjerovnika).

U odnosu na ugovor o kupoprodaji nekretnine, vidljivo je i više nego očito, kako se navedenim pravnim poslom, sklopljenim između društva PETROKOV d.o.o. i fizičke osobe želi remetiti red namirenja u stečajnom postupku.

U prvom redu, stranke sklapaju navedeni ugovor znajući da je nad može bitnim vlasnikom nekretnine koja je predmet kupoprodaje otvoren stečajni postupak (stečajni postupak otvoren 21.11.2025. godine, ugovor sklopljen 1.4.2026.).

Nadalje, na nekretnini koja je predmet ugovora o kupoprodaji između društva PETROKOV d.o.o. i fizičke osobe HRVOJE BIČANIĆ je upisana zabilježba spora te zabilježba pokretanja postupka radi ishođenja privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine.

Neobazirajući se na to, pravno “bahato” i u potpunosti odbacujući ikakvo shvaćanje da postoje određene pravne reperkusije na predmetnoj nekretnini, ugovorne strane sklapaju ugovor o kupoprodaji nekretnine.

Dakle, isto je problematično ne samo sa gledišta remećenja reda namirenja stečajnih vjerovnika i poboynih pravnih radnji u stečajnom postupku već i sa gledišta valjanosti pravnog posla u odnosu na poboynost i ništetnost samog ugovora jer je očito i više nego vidljivo kako ugovorne strane aposlutno ništa ne može spriječiti (čak ni zabilježba spora ni zabilježba pokretanja postupka za određivanje privremene mjere) u njihovoj, moralno i Ustavno svakako upitnoj, namjeri da realiziraju pravni posao te uskrate sve stečajne vjerovnika stečajnog dužnika, a radi namirenja jedino i isključivo svojih tražbina i imovinsko pravnih zahtjeva.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Imovina stečajnog dužnika u ovom trenutku sastoji od:

- pokretnine neodređenog broja i vrijednosti koje se nalaze u nekretnini koja je bila u ranijem vlasništvu stečajnog dužnika
- parnica u tijeku

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU - OD 01.07.2026 DO 01.10.2026.

S obzirom na sve navedeno, u sljedećem razdoblju će se:

- predložiti sazivanje skupštine vjerovnika radi daljnjih odluka u stečajnom postupku te predlaganje odluka koje donosi stečajni sud samostalno

Mjesto i datum
ZAGREB, 01.07.2026. godine

Stečajni upravitelj
ANTE ŠEPAROVIC