

TRGOVAČKI SUD 4
U ZAGREBU
PRIMLJENO

31-08-2026

poštom — neposredno
u..... primj. priloga
pristojba

BN Immobilien GmbH, Emil-Haag Str. 27, 71263 Weil der Stadt

St-1956/2024 (23)
BN Immobilien
GmbH

-19

unaprijed putem e-pošte
TSZG-IzvanparnicnaPisarnica@tszg.pravosudje.hr

Trgovačkom sudu u Zagrebu
Kennedyjev trg 11
10000 Zagreb
Republika Hrvatska

Brigitte Nussbaum
Geschäftsführerin
Fon 07033 5266-70
Fax 07033 5266-78
Mobil 0152 09422680
[brigitte.nussbaum@](mailto:brigitte.nussbaum@brigitte-nussbaum.de)
brigitte-nussbaum.de

20.08.26

Predmet: ROCIO DEVELOPMENT d.o.o., OIB 86678013400 – zahtjev za osiguranje dokaza i ispitivanje mogućih zahtjeva za pobijanje, povrat nekretnine i naknadu vrijednosti u vezi s prijenosom nekretnine od 15.12.2023.

Poštovani,

u vezi sa stečajnim postupkom nad društvom ROCIO DEVELOPMENT d.o.o., poslovni broj 23. St-1956/24, zahtijevam osiguranje i provjeru svih isprava povezanih s navodnom prodajom ili prijenosom nekretnine dana 15. prosinca 2023. godine, koja je prema mojim saznanjima bila namijenjena projektu tvornice peleta i briketa u Tršću.

BN Immobilien GmbH imala je neposredni udio od deset posto u temeljnom kapitalu ROCIO DEVELOPMENT d.o.o. Nadalje, u korist zajmodavca postoje prava osiguranja na dodatnih deset posto poslovnih udjela.

Predmetna nekretnina bila je, prema mojim saznanjima, izravno povezana s projektom koji je trebao biti financiran namjenskim zajmom u iznosu od 1.500.000,00 EUR. Zajam se smio koristiti isključivo za nabavu postrojenja, izgradnju pogona i njegovo stavljanje u rad.

Prema dostupnim informacijama, nekretnina je navodno prodana ili prenesena na društvo Casa Vita. Kao kupoprodajna cijena navodi se iznos od 150.000,00 EUR. Međutim, nije razvidno je li taj iznos stvarno i u cijelosti plaćen društvu ROCIO DEVELOPMENT d.o.o.

Postoje naznake da je umjesto stvarne uplate možda izvršen prijeboj s navodnim tražbinama. Nije mi poznat niti mi je dostavljen valjan ugovor o uslugama, ugovor o djelu, savjetodavni ugovor ili drugi pravni temelj koji bi opravdao takav prijeboj.

BN Immobilien GmbH

Emil-Haag Str. 27, 71263 Weil der Stadt Fon 07033 52 66-70 Fax 07033 52 66-78
HR: AG Stuttgart HRA 762460 Sitz der Gesellschaft: Weil der Stadt Geschäftsführerin: Brigitte Nussbaum
Bankverbindungen: Kreissparkasse Böblingen IBAN DE41 6075 0130 0010 7970 00 BIC BKWBDE33

Pravna osnova

Prema Zakonu o trgovačkim društvima (ZTD), uprava je dužna voditi poslove društva s pažnjom urednog i savjesnog gospodarstvenika, uredno voditi poslovne knjige i štiti imovinske interese društva.

Ako je imovina društva prenesena prije ili tijekom gospodarske krize bez odgovarajuće protučinidbe, ispod tržišne vrijednosti ili uz pogodovanje pojedinim osobama, potrebno je ispitati odredbe Stečajnog zakona (SZ) o pobijanju pravnih radnji i povratu imovine.

Dodatno, primjenjive mogu biti odredbe Zakona o obveznim odnosima (ZOO) o pobijanju dužnikovih pravnih radnji. Pravne radnje mogu biti pobojne ako su dovele ili su trebale dovesti do oštećenja vjerovnika.

Molim da se osobito ispituju i dokumentiraju sljedeće okolnosti:

1. Tko je inicirao, potpisao i proveo prijenos nekretnine u zemljišnim knjigama?
2. Na kojoj ugovornoj i društvenopravnoj osnovi je prijenos izvršen?
3. Je li postojao valjan zaključak skupštine društva? Ako jest, molim dostavu odluke, zapisnika, poziva i svih dokaza o suglasnosti.
4. Je li kupoprodajna cijena od 150.000,00 EUR u cijelosti plaćena? Ako jest, molim podatke o računu, datumu plaćanja i platitelju.
5. Je li kupoprodajna cijena u cijelosti ili djelomično prebila? Ako jest, molim podatke o svakoj pojedinoj protutražbini, ugovornoj strani, ugovoru, računu, dokazu izvršene usluge i knjiženju.
6. Je li postojao ugovor o uslugama, ugovor o djelu, savjetodavni ugovor ili drugi ugovor s društvom Casa Vita ili povezanim osobama? Ako jest, molim dostavu svih ugovora, računa i dokaza o izvršenju.
7. Je li nekretnina procijenjena po tržišnoj vrijednosti? Ako jest, molim dostavu procjene ili drugog dokumenta o vrednovanju.
8. Je li u trenutku prijenosa postojala nesposobnost za plaćanje, prezaduženost ili ozbiljna gospodarska kriza društva ROCIO DEVELOPMENT d.o.o.?
9. Postoje li prema hrvatskom građanskom, trgovačkom i stečajnom pravu zahtjevi za pobijanje, povrat nekretnine, naknadu vrijednosti ili naknadu štete?

Ovim se ne tvrdi konačno da je prijenos nekretnine nevaljan. Međutim, nejasna isplata kupoprodajne cijene, nedokazana osnova prijeboja, kasniji stečaj i izostanak obavještanja člana društva stvaraju ozbiljnu potrebu za provjerom i osiguranjem dokaza.

S poštovanjem,

Brigitte Nussbaum

Brigitte Helga Nussbaum
za BN Immobilien GmbH

BN Immobilien GmbH

Emil-Haug-Straße 27 · 71263 Weil der Stadt · Fon 07143 52 66-75 · Fax 07143 52 66-78
HR: AC Stuttgart HRA 762460 · Sitz der Gesellschaft: Weil der Stadt · Geschäftsführerin: Brigitte Nussbaum
Bankverbindungen: Kreissparkasse Böblingen IBAN DE44 6035 0130 0010 7970 00 BIC BKSB3333