

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO

BN Immobilien
GmbH

0A

21-08-2026

postom — neposredno

u primj — priloga
pristojba

BN Immobilien GmbH, Emil-Haag-Str. 27, 11263 Wien der Stadt

unaprijed putem e-pošte
TSZG-IzvanparnicnaPlsarnica@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

St-1956/24

20.08.26

-17

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-Strasse 27, 11263 Wien der Stadt, Fon 07033 52 66-70, Fax 07033 52 66-78
HR AG St. 2020-01-14, Sitz der Gesellschaft: Wien der Stadt, Geschäftsführerin: Brigitte Nussbaum
Bankverbindungen: Kassa: Bank für Sozialwesen AG, IBAN DE44 2512 0510 0010 7970 00, BIC BFSW33HAN

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, pre zaduženost 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

Vorab per Email
TSZG-IzvanparnionaPisarnica@tszg.pravosudje.hr

An das
Handelsgericht Zagreb
Kennedyjev trg 11
10000 Zagreb
Republik Kroatien

20.08.26

Betreff: ROCIO DEVELOPMENT d.o.o., OIB 86678013400 – Antrag auf Sicherung und Prüfung möglicher Anfechtungs-, Rückübertragungs- und Wertersatzansprüche bezüglich einer Grundstücksübertragung vom 15.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit dem Insolvenzverfahren über die ROCIO DEVELOPMENT d.o.o., Aktenzeichen 23. St-1956/24, beantrage ich die Sicherung und Überprüfung sämtlicher Unterlagen zu einer offenbar am 15. Dezember 2023 erfolgten Veräußerung oder Übertragung eines Grundstücks, das nach meinem Kenntnisstand für das Pellets- und Brikettprojekt in Träče vorgesehen war.

Die BN Immobilien GmbH war mit zehn Prozent unmittelbar am Stammkapital der ROCIO DEVELOPMENT d.o.o. beteiligt. Darüber hinaus bestehen zugunsten der Darlehensgeberin Sicherungsrechte an weiteren zehn Prozent der Geschäftsanteile.

Das betreffende Grundstück stand nach meinem Kenntnisstand in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Projekt, dessen Realisierung durch ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von 1.500.000,00 € finanziert werden sollte. Das Darlehen durfte ausschließlich für den Erwerb der Anlage, die Errichtung des Werks und dessen Inbetriebnahme verwendet werden.

Nach den vorliegenden Informationen soll das Grundstück an die Firma Casa Vita veräußert oder übertragen worden sein. Als Kaufpreis werden 150.000,00 € genannt. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, ob dieser Betrag tatsächlich und vollständig an die ROCIO DEVELOPMENT d.o.o. gezahlt wurde.

Es bestehen Anhaltspunkte dafür, dass statt einer Zahlung eine Verrechnung mit angeblichen Forderungen erfolgt sein könnte. Ein wirksamer Dienstleistungs-, Werk-, Beratungs- oder sonstiger Vertrag, der eine solche Verrechnung rechtfertigen könnte, ist mir nicht bekannt und liegt mir nicht vor.

Rechtsgrundlagen

Nach dem kroatischen Gesetz über Handelsgesellschaften (ZTD) ist die Geschäftsführung verpflichtet, die Gesellschaft ordnungsgemäß zu führen, die Geschäftsbücher zu führen und die Vermögensinteressen der Gesellschaft zu wahren.

Soweit Vermögenswerte vor oder während einer wirtschaftlichen Krise ohne angemessene Gegenleistung, unter Wert oder gegenüber einzelnen Personen bevorzugt übertragen worden sein könnten, sind die Anfechtungsvorschriften des kroatischen Insolvenzgesetzes (*Stečajni zakon – SZ*) zu prüfen.

Ergänzend kommen die Vorschriften des kroatischen Gesetzes über Schuldverhältnisse (*Zakon o obveznim odnosima – ZOO*) über die Gläubigeranfechtung in Betracht. Danach können Rechtshandlungen anfechtbar sein, wenn sie zur Benachteiligung von Gläubigern geführt haben oder führen sollten.

Ich bitte daher um Prüfung und Dokumentation insbesondere folgender Punkte:

1. Wer hat die Grundstücksübertragung veranlasst, unterzeichnet und grundbuchlich vollzogen?
2. Auf welcher schuldrechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Grundlage erfolgte die Übertragung?
3. Lag ein wirksamer Gesellschafterbeschluss vor? Falls ja, bitte ich um Übersendung des Beschlusses, des Protokolls, der Einladung und sämtlicher Zustimmungsnachweise.
4. Wurde der Kaufpreis von 150.000,00 € vollständig gezahlt? Falls ja, bitte ich um Benennung des Kontos, des Zahlungszeitpunkts und des Zahlenden.
5. Wurde der Kaufpreis ganz oder teilweise verrechnet? Falls ja, bitte ich um Benennung jeder einzelnen Gegenforderung, des jeweiligen Vertragspartners, des Vertrags, der Rechnung, des Leistungsnachweises und der Buchung.
6. Bestand ein Dienstleistungs-, Werk-, Beratungs- oder sonstiger Vertrag mit Casa Vita oder verbundenen Personen? Falls ja, bitte ich um Übersendung sämtlicher Verträge, Rechnungen und Leistungsnachweise.
7. Wurde das Grundstück marktgerecht bewertet? Falls ja, bitte ich um Übersendung des Wertgutachtens oder einer sonstigen Bewertungsgrundlage.
8. Bestand im Zeitpunkt der Übertragung Zahlungsunfähigkeit, Überschuldung oder eine erhebliche wirtschaftliche Krise der ROCIO DEVELOPMENT d.o.o.?
9. Kommen nach kroatischem Zivil-, Gesellschafts- und Insolvenzrecht Ansprüche auf Anfechtung, Rückübertragung, Wertersatz oder Schadensersatz in Betracht?

Dieses Schreiben enthält keine abschließende Behauptung, dass die Grundstücksübertragung unwirksam sei. Die ungeklärte Kaufpreiszahlung, eine nicht belegte Verrechnungsgrundlage, die spätere Insolvenz und die fehlende Information der Gesellschafterin begründen jedoch einen erheblichen Prüfungs- und Beweissicherungsbedarf.

Mit freundlichen Grüßen

Brigitte Nussbaum

Brigitte Helga Nussbaum
für die BN Immobilien GmbH

1. Gesellschaftsvertrag ROCIO DEVELOPMENT d.o.o. vom 08.05.2019
2. Registerauszug Handelsgericht Pazin vom 23.05.2019
3. Darlehensvertrag vom 04.06.2019
4. Beschluss Handelsgericht Zagreb vom 24.10.2024, Az. 23. St-1956/24
5. Vertretungsnachweis BN Immobilien GmbH