



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

Poslovni broj: 32. St-2188/2021-114

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Zagrebu, sutkinja Ines Božić, u stečajnom postupku nad dužnikom DOMUS d.o.o. u stečaju, OIB: 63774114335, Sesvete, Ulica Ivana Meštrovića 35, odlučujući o prijedlogu stečajne upraviteljice za davanjem odobrenja za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika, 4. kolovoza 2023.

### z a k l j u č i o j e

Odobrava se stečajnoj upraviteljici podnošenje tužbe radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika i to:

1. Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 22. ožujka 2021., koji je ovjeren kod javne bilježnice Nataše Kranjec iz Grubišnog Polja pod brojem OV-845/2021, i Aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 7. srpnja 2021., koji je ovjeren kod javne bilježnice Nataše Kranjec iz Grubišnog Polja pod brojem ovjere OV-1947/2021, a koji su sklopljeni između DOMUS d.o.o. u stečaju, Sesvete, Ulica Ivana Meštrovića 35, OIB: 63774114335, kao prodavatelja i DOMUS BAU CENTAR d.o.o., Botinec, Kolarove Breze 12, OIB: 06962176214, kao kupca, a predmetom kojih je kupoprodaja:

- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 75, kčbr. 1642, k.o. VIROVITICA-CENTAR, u naravi Virovitica, Ul. Tomaša Masaryka i Ul. Pavla Radića, DVORIŠTE površine 762 m<sup>2</sup>, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VIROVITICA, ULICA PAVLA RADIĆA 1, VIROVITICA, ULICA TOMAŠA MASARYKA 14 površine 605 m<sup>2</sup>, ukupne površine 1367 m<sup>2</sup>, i to:

- a) 66. Suvlasnički dio: 2822/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-66) Poslovni prostor broj 4. oznake PP-4, na razini prizemlja, površine 73,36 m<sup>2</sup>, 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
- b) 26. Suvlasnički dio: 1698/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) Stan broj 26. oznake L-4, na razini IV. kata-mansarde, površine 44,15 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od predprostora, wc-a, 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 m<sup>2</sup>, te na ostavu OS-26., koja se nalazi na razini podruma površine 1,63 m<sup>2</sup>, sve bojeno plavom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa L-4
- c) 15. Suvlasnički dio: 2999/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) Stan broj 15. oznake C-3, na razini III. kata, površine 77,96 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od

predprostora, wc-a, kuhinje, boravka, hodnika, kupaoalice 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 m<sup>2</sup>, te na ostavu OS-7., koja se nalazi na razini podruma površine 1,50 m<sup>2</sup>, sve bojeno zelenom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa C-3.

- nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, Zemljišnoknjižni odjel Virovitica, zk. ul. br. 283, kčbr. 1163, k.o. VIROVITICA-CENTAR ULICA PETRA PRERADOVIĆA, DVORIŠTE površine 324 m<sup>2</sup>, ZGRADA MJEŠTOVITE UPORABE, ULICA PETRA PRERADOVIĆA K.B. 10 površine 221 m<sup>2</sup>, ukupne površine 545 m<sup>2</sup> (zajedno dalje u tekstu: Nekretnine).

2. Propuštanje izjavljivanja žalbe od strane stečajnog dužnika protiv rješenja o osiguranju Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-115/2021 od 26. travnja 2021., koje je doneseno radi osiguranja novčane tražbine Ive Bajsera, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 46, OIB: 26171265336 prema stečajnom dužniku u iznosu od 1.465.566,48 kn/194.514,10 EUR, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobliže opisanim u t. I. rješenja o osiguranju.

3. Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-115/2021 od 26. travnja 2021., koje je doneseno radi osiguranja novčane tražbine Ive Bajsera, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 46, OIB: 26171265336 prema stečajnom dužniku, u iznosu od 1.465.566,48 kn/194.514,10 EUR, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobliže opisanim u t. I. rješenja o osiguranju.

4. Propuštanje izjavljivanja žalbe od strane stečajnog dužnika protiv rješenja o osiguranju Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-117/2021 od 26. travnja 2021., koje je doneseno radi osiguranja novčane tražbine Ane Mari Bajser, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 45, OIB: 12076040225 prema stečajnom dužniku, u iznosu od 234.868,95 kn/31.172,47 EUR, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobliže opisanim u t. I. rješenja o osiguranju.

5. Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-117/2021 od 26. travnja 2021., koje je doneseno radi osiguranja novčane tražbine Ane Mari Bajser, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 45, OIB: 12076040225 prema stečajnom dužniku, u iznosu od 234.868,95 kn/31.172,47 EUR, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobliže opisanim u t. I. rješenja o osiguranju.

6. Propuštanje izjavljivanja žalbe od strane stečajnog dužnika protiv rješenja o osiguranju Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-258/2021 od 9. kolovoza 2021., koje je doneseno radi osiguranja novčane tražbine Igora Bajsera, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 46, OIB: 79451611582 prema stečajnom dužniku, u iznosu od 534.551,94 kn/ 70.947,23 EUR, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobliže opisanim u t. I. rješenja o osiguranju.

7. Rješenje o osiguranju Općinskog suda u Virovitici posl. broj Ovr-258/2021 od 9. kolovoza 2021., koje je doneseno radi osiguranja novčane tražbine Igora Bajsera, Sveti Đurađ, Bilogorska ulica 46, OIB: 79451611582 prema stečajnom dužniku, u iznosu od 534.551,94 kn/70.947,23 EUR, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama pobliže opisanim u t. I. rješenja o osiguranju.

## Obrazloženje

1. Stečajna upraviteljica je sukladno odredbi čl. 212. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/15 i 104/17, dalje: SZ), podneskom zaprimljenim u ovome sudu 1. kolovoza 2023., podnijela prijedlog za davanje odobrenja za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika. U izvješću o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, stečajna upraviteljica je obrazložila pravne pretpostavke propisane odredbama SZ-a iz kojih proizlazi da se radi o pobožnim pravnim radnjama stečajnog dužnika.

2. Iz navoda stečajne upraviteljice proizlazi da je stečajni dužnik imao u vlasništvu nekretnine upisane 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 m<sup>2</sup>, i zgrada mješovite uporabe, ulica Petra Preradovića k.b. 10 površine 221 m<sup>2</sup>, ukupne površine 545 m<sup>2</sup>, koja je prodana za cijenu u iznosu od 1.986.000,00 kn i na kojoj postoje upisana založna prava za korist trećih osoba,

- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, te na ostavu OS-7., koja se nalazi na razini podruma površine 1,50 m<sup>2</sup>, sve bojeno zelenom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa C-3, koja je prodana za iznos od 478.000,00 kuna i na kojoj postoje upisana založna prava za korist trećih osoba,

- 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, te na ostavu OS-26., koja se nalazi na razini podruma površine 1,63 m<sup>2</sup>, sve bojeno plavom bojom, označeno u grafičkim prikazima sa L-4, koja je 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 m<sup>2</sup>, 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, koja je prodana za iznos od 211.000,00 kn i na kojoj postoje upisana založna prava za korist trećih osoba.

3. Stečajna upraviteljica navodi da su sve navedene nekretnine uknjižene 8. srpnja 2021. za korist društva DOMUS BAU CENTAR d.o.o., temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine, koji je sklopljen 22. ožujka 2021. između DOMUS d.o.o. i DOMUS BAU CENTAR d.o.o., i Aneksa Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 7. srpnja 2021., odnosno nakon podnošenja prijedloga za pokretanje stečajnog postupka od 5. srpnja 2021.

4. Nakon toga, 8. prosinca 2021. je Mihaela Bajser stekla pravo vlasništva na 15. suvlasničkom dijelu kč.br. 1642, zk.ul. 75, k.o. Virovitica-Centar, temeljem

ugovora o kupoprodaji od 27. studenog 2021., zaključenog sa društvom DOMUS BAU CENTAR d.o.o.

5. 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. Prodavatelj (stečajni dužnik) je imao slijedeću vlasničku strukturu: osnivači – Igor Bajser (suprug Mihaele Bajser), Mihaela Bajser (supruga Igora Bajser) i Valerija Kalinić (sestra Mihaele Bajser), dok je kupac (DOMUS BAU CENTAR d.o.o.) imao osnivača i direktora Mihaelu Bajser.

6. Nadalje, stečajna upraviteljica navodi da je stečajni dužnik dan nakon sklapanja Ugovora u kupoprodaji nekretnina (23. ožujka 2021.) blokiran te je bio u blokadi do 2. travnja 2021. Dana 5. svibnja 2021. 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., 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 je podnesen 5. srpnja 2021.

7. Slijedom svega navedenog, a budući je u vrijeme poduzimanja pravne radnje već postojao porezni nadzor od 4. veljače 2021. koji je rezultirao donošenjem Rješenja o o osiguranju naplate pljenidbom i zabranom raspolaganja novčanim sredstvima, stečajna upraviteljica navodi da 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.

8. Uz to, stečajna upraviteljica naglašava da je dužnik u predstečajnoj nagodbi koja je potvrđena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 18. svibnja 2016., 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 31. svibnja 2015. 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 17. rujna 2019. 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, prema stajalištu stečajne upraviteljice predstavlja osnovu za pobijanje sukladno članku 202. SZ-a, kao i odredbom čl. 198. SZ-a, jer u trenutku sklapanja predmetnog Ugovora postoji evidentna povezanost osoba, s obzirom na to da je ista osoba i osnivač i zakonski

zastupnik i prodavatelja i kupca, slijedom čega je nesporno 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.

9. Stečajna upraviteljica, nadalje, navodi da su daljnjim postupanjem Mihaele Bajser i Igora Bajsera, 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. travnja 2021. do 18. svibnja 2022., dakle nakon provođenja poreznog nadzora, neposredno prije i nakon trajne blokade društva.

10. S obzirom na iznesene navode stečajne upraviteljice, ovaj sud ocjenjuje da postoji osnova za davanje odobrenja u smislu odredbe čl. 212. st. 4. SZ-a za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika. Pritom se ukazuje da ovaj sud u stečajnom (izvanparničnom) postupku ne ispituje ispunjenje materijalnopравnih (općih i posebnih) pretpostavki, već će to biti predmet ispitivanja parničnom postupku. Pored toga, i stečajni vjerovnici su na izvještajnom ročištu od 3. srpnja 2023. dali suglasnost stečajnoj upraviteljici za pokretanje predmetnih parničnih postupaka.

Zagreb, 4. kolovoza 2023.

Sutkinja  
Ines Božić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv zaključka žalba nije dopuštena (čl. 19. st. 7. SZ-a).

DNA:

- eOglasna ploča suda
- stečajna upraviteljica

Broj zapisa: **9-3085b-2884a**

Kontrolni broj: **0849b-255d9-1b695**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=INES BOŽIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.