

**Trgovački sud u Osijeku**

Zagrebačka ulica 2, Osijek

Republika Hrvatska

Elektroničkim putem!

**Predmet:** Izvješće o stanju predmeta Trgovačkog suda P-300/2024 i P-301/2024 te prijedlog skupštini vjerovnika

**Datum:** 18. prosinca 2025. godine

**IZVJEŠĆE O STANJU PREDMETA**

**a) P-300/2024 – Trgovački sud u Osijeku** (tužitelj: T.O.D. OS d.o.o., u stečaju; tuženik: Dražen Zorn)

Ovim izvješćem daje se cjelovit pregled sudskog predmeta u kojem društvo T.O.D. OS d.o.o., u stečaju, nastupa u svojstvu tužitelja, a koji se vodi radi zaštite interesa u odnosu na nekretninu koja je bila predmet kupoprodajnog ugovora bez pravnog učinka te predaju u posjed iste, kao i brisanje tereta koje je osnovao g. Zorn za vrijeme kada je bio vlasnik predmetne nekretnine.

U ovom predmetu tuženik je g. Dražen Zorn, a koji je u relevantnom razdoblju bio upisan kao vlasnik predmetne nekretnine. Spor se vodi radi utvrđenja da ugovor o kupoprodaji nekretnine nema pravni učinak, kao i radi uklanjanja posljedica koje su iz tog ugovora i kasnijih raspolaganja proizašle.

Predmet spora odnosi se isključivo na nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. GROHOTE 329762, zk. ul. br. 1764, k.č. br. ZEM 2625/967, E-4, u naravi, 4. Suvlasnički dio: 48/572 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom apartmana br. 5, na I. katu, istok objekta C 5.1. ukupne površine 48,33 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s boravkom, kupaone i hodnika, te pripatka terase površine 12,16 m<sup>2</sup> i stepenica s podestom površine 3,12 m<sup>2</sup>, što čini sveukupnu površinu od 63,61 m<sup>2</sup>.

U izvornom tužbenom zahtjevu traženo je sudsko utvrđenje da ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine ne proizvodi pravne učinke te da se nekretnina preda u posjed. Tijekom postupka

tužba je preinačena, pri čemu je uz navedeno utvrđenje i predaju u posjed dodatno zatraženo i brisanje tereta koji su upisani na nekretnini u vrijeme kada je tuženik bio upisan kao vlasnik. Navedeni tereti čije se brisanje traži glase:

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

# IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1764

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## C

### Teretovnica

Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11. Na suvlasnički dio: 4 (48/572)			
11.1	Zaprimljeno 27.09.2023.g. pod brojem Z-38954/2023	70.000,00 EUR	vezano uz B 4 (2.2)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 27.09.2023, u iznosu od 70.000,00 EUR-a (sedamdesettisućaeura) s pripadajućim kamatama i nuzgredicama, te drugim eventualnim troškovima uz uvjete i rokove utvrđene ugovorom, u korist: <b>BUREK SANJA, OIB: 19079291069, DUBROVAČKA ULICA 4, BILJE 31000 OSIJEK</b>			
11.3	Zaprimljeno 25.07.2025.g. pod brojem Z-32520/2025		na 11.1
ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja T.O.D. OS D.O.O. u stečaju, OIB: 98427347853, kojim traži brisanje založnog prava upisanog pod posl. br. Z-38954/23.			
13. Na suvlasnički dio: 4 (48/572)			
13.1	Zaprimljeno 22.04.2024.g. pod brojem Z-17155/2024	37.800,00 EUR	vezano uz B 4 (4.5)
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O NAJMU TERETNOG MOTORNOG VOZILA 21022024/AC/VS 21.03.2024, u iznosu od 37.800,00 EUR, u korist: <b>AUTO CENTAR DUO D.O.O., OIB: 80359058633, ULICA SVETOG LEOPOLDA BOGDANA MANDIĆA 31D, 31000 OSIJEK</b>			
13.2	Zaprimljeno 25.07.2025.g. pod brojem Z-32520/2025		na 13.1
ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja T.O.D. OS D.O.O. u stečaju, OIB: 98427347853, kojim traži brisanje založnog prava upisanog pod posl. br. Z-17155/24.			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.12.2025.

Preinačena tužba usmjerena je na potpuno pravno „čišćenje“ nekretnine, kako bi se uklonile sve pravne posljedice raspolaganja koja su nastala temeljem ugovora bez pravnog učinka, ali i kasnijih jednostranih radnji tuženika u razdoblju njegova formalnog vlasništva.

Tijekom postupka tuženik je izričito priznao tužbeni zahtjev u dijelu koji se odnosi na utvrđenje da ugovor o kupoprodaji nekretnine nema pravni učinak. Time je tuženik procesno potvrdio da ne osporava osnovanost tog dijela tužbe te je u tom segmentu spor u bitnome razriješen kao i da je tuženik namjerno oštetio vjerovnike.



Priznanje tužbenog zahtjeva ima značajan procesni učinak jer uklanja potrebu daljnjeg dokazivanja u odnosu na valjanost i pravne učinke predmetnog ugovora te jasno potvrđuje da ugovor ne može proizvoditi posljedice u pogledu prava vlasništva ni drugih stvarnih prava.

Na temelju priznanja donesena je djelomična presuda, a koja je postala pravomoćna dana 27. veljače 2025. godine.

Unatoč priznanju tužbenog zahtjeva u dijelu utvrđenja nepostojanja pravnog učinka kupoprodajnog ugovora, postupak u dijelu, koji se odnosi na brisanje tereta i predaje u posjed još uvijek nije pravomoćno okončan. Tereti koji su upisani na nekretnini dok je tuženik bio upisan kao vlasnik i dalje egzistiraju u zemljišnim knjigama.

Riječ je o teretima koje je g. Zorn upisao u razdoblju svoga formalnog vlasništva nad nekretninom. Ti tereti nisu posljedica zakonitog i trajnog raspolaganja, već su nastali u okolnostima u kojima se kasnije utvrdilo da temeljni ugovor nema pravni učinak. Upravo iz tog razloga tužbom je zatraženo njihovo brisanje, kako bi se pravno stanje nekretnine uskladilo s materijalnom istinom.

Sud o tom dijelu tužbenog zahtjeva, kao i o predaji u posjed nekretnine, još uvijek odlučuje, a do donošenja odluke tereti ostaju formalno upisani.

Postupak je u fazi u kojoj je osnovni tužbeni zahtjev u pogledu utvrđenja nepostojanja pravnog učinka ugovora faktično riješen priznanjem tuženika, dok sud još uvijek odlučuje o dijelu tužbe koji se odnosi na brisanje tereta i predaju u posjed predmetne nekretnine.

**b) P-301/2024 Trgovački sud u Osijeku** (tužitelj: T.O.D. OS d.o.o., u stečaju; tuženik: Jurica Varvodić)

Ovaj dio izvješća odnosi se na drugi sudski predmet koji je po svojoj pravnoj osnovi i procesnom tijeku u bitnome istovjetan prethodno opisanom predmetu, ali se odnosi na drugu nekretninu, druge terete te dodatno i na jedno motorno vozilo.

U ovom predmetu zahtijevalo se proglašenjem bez učinka ugovora o kupoprodaji nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, k.o. GROHOTE, zk. ul. br. 1764, k.č. br. ZEM 2625/967, E-8, u naravi, 8. Suvlasnički dio: 47/572 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) dijela koji je suvlasnički dio povezan s cjelinom apartmana br.9, na II. katu, istok objekta C 5.1. ukupne površine 46,91 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje s boravkom, kupaone i hodnika, te pripadka terase površine 8,68 m<sup>2</sup> i stepenica s podestom površine 12,19 m<sup>2</sup>, što čini sveukupnu površinu od 67,78 m<sup>2</sup>.

Na navedenoj nekretnini upisani su sljedeći tereti, a koje je upisao g. Varvodić kada je bio formalni vlasnik nekretnine:

Katastarska općina: 329762, GROHOTE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1764

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>10. Na suvlasnički dio: 8 (47/572)</b>			
10.1	Zaprimljeno 26.09.2023.g. pod brojem Z-38707/2023  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BROJ OV-7669/23 26.09.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od pedesettisuća eura, uvećano za kamate i druge eventualne troškove prema uvjetima iz Ugovora, u korist: <b>CVITKOVIĆ JASNA, OIB: 81795706729, BIOGRADSKA 11, 31000 OSIJEK</b>	50.000,00 EUR	vezano uz B 8 (8.5)
10.3	Zaprimljeno 23.05.2025.g. pod brojem Z-22772/2025  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja T.O.D. OS d.o.o. u stečaju, OIB: 98427347853, Ulica hrvatskih branitelja 51, Bilje, Osijek, kojim traži brisanje založnog prava pod Z-38707/2023.		na 10.1
<b>12. Na suvlasnički dio: 8 (47/572)</b>			
12.1	Zaprimljeno 16.01.2024.g. pod brojem Z-2012/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 16.01.2024, u iznosu od pedesettisućaeura, uvećano za ugovorene kamate, naknade i troškove u skladu sa Ugovorom, u korist: <b>ČESKO VLADIMIR, OIB: 96259345209, SAVSKA 116, 31000 OSIJEK</b>	50.000,00 EUR	vezano uz B 8 (2.2), (8.5)
12.2	Zaprimljeno 23.05.2025.g. pod brojem Z-22772/2025  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja T.O.D. OS d.o.o. u stečaju, OIB: 98427347853, Ulica hrvatskih branitelja 51, Bilje, Osijek, kojim traži brisanje založnog prava pod Z-2012/2024.		na 12.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.12.2025.

Nadalje, u ovom predmetu, za vozilo marka: Honda, tip CRV HONDA, oblik karoserije: zatvoren, vrsta motora: benzin, godina proizvodnje: 2011. godine, broj šasije: SHSRE5730CU000258, traži se također utvrđenje ugovora o kupoprodaji bez pravnog učinka kao i predaja u posjed te brisanje tereta upisanog na navedeno vozilo i to založno pravo upisano u „teretovnicu“ vozila, u iznosu od 8.000,00 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama i ugovornim kamatama u visini od 5%, osnovanog Ugovorom o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava, zaključenog dana 15. studenog 2024., između tuženika, Jurice Varvodića, kao Zajmoprimca i Tomislava Bokuna, OIB: 28461721697, kao Zajmodavca.



Radi izbjegavanja ponavljanja, sva opća pravna obrazloženja, procesni okvir i značenje priznanja tužbenog zahtjeva od strane tuženika vrijede i za ovaj predmet na jednak način kao što je to detaljno izloženo u prethodnom izvješću.

Kao i u prethodnom predmetu, tužbom je zatraženo sudsko utvrđenje da ugovor o kupoprodaji nekretnine i pokretnine ne proizvodi pravne učinke, kao i brisanje tereta te predaja u posjed nekretnine i pokretnine. Tužba je i u ovom postupku preinačena na način da se, uz navedeno utvrđenje, zahtijeva i brisanje tereta koji su upisani u vrijeme kada je tuženik bio formalni vlasnik predmetne nekretnine, kao i uklanjanje pravnih posljedica u odnosu na motorno vozilo.

Tuženik je i u ovom predmetu priznao tužbeni zahtjev u dijelu koji se odnosi na utvrđenje nepostojanja pravnog učinka ugovora o kupoprodaji nekretnine, čime je osnovni sporni odnos među strankama u tom dijelu razriješen na isti način kao i u prethodnom predmetu. Sukladno priznanju tuženika donesena je djelomična presuda, a koja je postala pravomoćna dana 2. travnja 2025. godine.

Unatoč priznanju tužbenog zahtjeva u pogledu nepostojanja pravnog učinka ugovora o kupoprodaji nekretnine, tereti koji su upisani na ovoj nekretnini i dalje su evidentirani. Riječ je o teretima različitim od onih iz prethodnog predmeta, ali su po svojoj pravnoj naravi i načinu nastanka usporedivi, budući da su upisani u razdoblju kada je tuženik bio upisan kao vlasnik. Također teret je, pretpostavljamo i dalje upisan na pokretninu, odnosno vozilo.

I u ovom slučaju radi se o teretima koje je g. Varvodić upisao dok je bio vlasnik nekretnine, a čije je brisanje obuhvaćeno preinačenim tužbenim zahtjevom i o čijem brisanju sud još nije donio odluku. U odnosu na motorno vozilo, postupak je usmjeren na uklanjanje pravnih posljedica raspolaganja koja proizlaze iz istog ugovornog odnosa kao i to da se ugovor o kupoprodaji navedenog vozila utvrdi ugovorom koji ne proizvodi učinke te predaja u posjed predmetnog vozila.

Postupak se nalazi u fazi u kojoj je osnovanost tužbe u pogledu nepostojanja pravnog učinka ugovora faktično potvrđena priznanjem tuženika, dok se odluka o brisanju tereta na nekretnini i pokretnini i o pravnim posljedicama u odnosu na motorno vozilo još očekuje, kao i predaja u posjed nekretnine i pokretnine.

Značaj ovog predmeta jednak je značaju prethodno opisanog postupka, jer je njegovo okončanje nužno kako bi se u potpunosti uredilo pravno stanje imovine i uklonile sve posljedice raspolaganja koja su nastala bez valjane pravne osnove.

Ovaj sudski predmet predstavlja nastavak i logičnu cjelinu s prethodno opisanim postupkom, budući da su i g. Varvodić i g. Zorn bili osobe ovlaštene za zastupanje prednika tužitelja, pri čemu se razlike svode isključivo na identitet nekretnine, vrstu i opseg upisanih tereta te

činjenicu da je ovim postupkom obuhvaćeno i jedno motorno vozilo. Sva ključna pravna pitanja, kao i procesna situacija, u bitnome su identični onima iz prvog predmeta, a konačna sudska odluka o brisanju tereta i uklanjanju pravnih posljedica raspolaganja, kao i o predaji u posjed, bit će odlučna za potpuno uređenje pravnog stanja predmetne imovine.

### **PRIJEDLOG SKUPŠTINI VJEROVNICA UZ OBRAZLOŽENJE**

Stečajni upravitelj g. Vlado Šokac predlaže ne prihvatiti nagodbene prijedloge g. Varvodića i g. Zorna, predložene podnescima, u ranije navedenim predmetima, od dana 8. prosinca 2025.

Ovaj prijedlog iznosi se Skupštini vjerovnika radi zauzimanja stajališta o nagodbi koju predlažu g. Zorn i g. Varvodić, a u kontekstu stečajnog postupka u kojem je primarna zadaća svih sudionika zaštita zajedničkog interesa vjerovnika, očuvanje i povećanje stečajne mase te učinkovito i pravovremeno namirenje tražbina.

Donošenjem pravomoćnih djelomičnih presuda riješeno je ključno pravno pitanje vlasništva predmetnih nekretnina. Stečajna masa je, u pravnom smislu, ponovno stekla osnovu za upravljanje nekretninama, njihovo preuzimanje u posjed i njihovo unovčenje radi namirenja vjerovnika.

U ovom trenutku ne vodi se postupak radi utvrđenja prava vlasništva, nego se predmeti nalaze u fazi odlučivanja o brisanju tereta na predmetnim nekretninama i pokretnini te o predaji u posjed navedenih nekretnina i pokretnine. U pogledu ostalih tužbenih zahtjeva sudska odluka je i dalje neizvjesna budući da g. Zorn i g. Varvodić nisu naveli kako se nalaze u posjedu predmetnih nekretnina.

Nagodba koju predlažu g. Zorn i g. Varvodić, prema svom stvarnom sadržaju, ne donosi stečajnoj masi ništa kvalitativno novo. Ona se ne temelji na dodatnom davanju, ne osigurava povećanje stečajne mase, ne sadrži učinkovite instrumente osiguranja niti jamči bržu ili sigurniju realizaciju prava stečajne mase.

Predložena nagodba ne rješava najznačajnije preostalo pitanje, a to je brisanje upisanih tereta. Društvo T.O.D. OS d.o.o., u stečaju, smatra da je nagodba usmjerena da se izbjegne brisanje tereta kako bi se g. Varvodić i g. Zorn, naplatili, od potencijalno fiktivnih hipotekarnih vjerovnika.

Stečajni postupak ne poznaje nagodbe koje se prihvaćaju radi forme ili privida rješenja. Ako nagodba ne sadrži stvarnu protučinidbu, ona ne stvara obvezu koja bi opravdala njezino prihvaćanje.



Često se nagodbe opravdavaju tvrdnjom da ubrzavaju postupak. U ovom slučaju takva tvrdnja nema realno uporište. Postupak se već nalazi u poodmakloj fazi, a u kojoj su pravni temelji riješeni. U takvoj situaciji uvođenje nagodbe ne skraćuje postupak, nego ga može dodatno zakomplicirati.

Interes vjerovnika u ovom postupku jasan je i jedinstven: što brže i što učinkovitije unovčenje nekretnina radi namirenja tražbina. Taj interes se ne ostvaruje prihvaćanjem nagodbi koje ne povećavaju masu, ne smanjuju troškove i ne skraćuju trajanje postupka.

Prihvaćanje nagodbe u ovakvim okolnostima predstavljalo bi nepotrebno odstupanje od već postignutog pravnog stanja i oslabilo bi poziciju stečajne mase. Umjesto jasnog i zakonitog puta prema predaji posjeda i prodaji, postupak bi se opteretio dodatnim pravnim odnosom bez stvarne koristi. Također, prihvaćanjem nagodbe, upisani zalozi bili bi legalizirani, a što bi smanjilo naplatu vjerovnika iz stečajne mase.

U okolnostima u kojima su ugovori o kupoprodaji utvrđeni ugovorima bez učinka, u kojima postupak ulazi u završnu fazu provedbe i u kojima predložena nagodba ne sadrži stvarno davanje, osiguranje niti mjerljivo ubrzanje postupka, nema ni pravnog ni ekonomskog opravdanja da se takva nagodba prihvati.

Zaštita interesa vjerovnika u ovom slučaju ne znači pristajanje na formalni kompromis, nego dosljedno provođenje već ostvarenih prava stečajne mase. Svako drugačije postupanje povećalo bi rizik od odgode i dodatnih troškova, bez ikakve protuvrijednosti za vjerovnike.

Slijedom navedenog, predložene nagodbe u svojoj biti predstavljaju pokušaj potvrđivanja već presuđenog stanja u predmetnom sporu, bez ikakvog osvrtnja na njegov najosjetljiviji i ključni dio, a to je brisanje hipoteka.

Prihvaćanjem takve nagodbe implicitno bi se prihvatilo postojeće uknjiženo stanje, uključujući i sporne hipoteke, čime bi se znatno umanjila prava vjerovnika na namirenje tražbina.

Iz navedenih razloga, nagodba nije usmjerena ka stvarnom rješavanju spora, već ima otegotni karakter te bi njezinim prihvaćanjem došlo do faktične legalizacije fiktivnih hipotekarnih kredita.

Maja Šilić  
Odvjetnik

Maja  
Šilić

Digitally signed  
by Maja Šilić  
Date:  
2025.12.19  
09:35:15 +01'00'