OPĆINSKI SUD U ZLATARU

Poslovni broj spisa: Ovr-829/2026

(u vezi s posl. br. Trgovačkog suda u Osijeku: St-264/2024-191)

OVRHOVODITELJ:
TERRA FIRMA d.d. za ulaganje u nekretnine, OIB: 22198253360
Zagreb, Ulica Pere Budmanija 3,

OVRŠENIK / POSJEDNIK:
HRVOJE ŠIMIĆ, OIB: 45735250142
Zagreb, Šenoina ulica 3,

1/ ZAHTJEV ZA OTKLANJANJE NEPRAVILNOSTI PRI PROVEDBI OVRHE (sukladno članku 61. Ovršnog zakona)

2/ ZAHTJEV ZA IZUZEĆE SUCA POJEDINCA DAMIRA ČIŽMEKA (članak 71. točka 7. i članak 73. Zakona o parničnom postupku u vezi s člankom 21. stavkom 1. Ovršnog zakona)

Ovršenik/posjednik podnosi ovaj zahtjev radi otklanjanja teških nepravilnosti i nezakonitosti počinjenih donošenjem Zaključka Općinskog suda u Zlataru poslovni broj Ovr-829/2026-2 od 4. studenoga 2026. godine, kojim je zakazano uredovanje za dan 26. studenoga 2026. godine u 11:00 sati:

I. Bit nepravilnosti – Prekoračenje ovršnog naslova i povreda načela strogog legaliteta

1. Rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-264/2024-191 od 14. rujna 2026. godine, pod točkom I. i II. izreke, ovrha je naložena i određena **isključivo i strogo taksativno** na nekretninama upisanim u:
    - **zk.ul. 6788 k.o. Veleškovec, i to: k.č.br. 464/2, k.č.br. 465/5 i k.č.br. 465/6**. Niti u jednoj točki izreke rješenja koje predstavlja ovršni naslov **ne spominje se k.č.br. 4010 k.o. Veleškovec**.
2. Suprotno izreci ovršnog naslova, postupajući sudac Općinskog suda u Zlataru u točki I. pobijanog Zaključka samoinicijativno i bez ikakvog pravnog uporišta proširuje predmet ovrhe te određuje ispražnjenje i predaju objekta sagrađenog na: *„k.č.br. 464/2, 465/5, 465/6 i **dijelu k.č.br. 4010 k.o. Veleškovec**“*.
3. Sukladno temeljnim odredbama Ovršnog zakona (čl. 5. i čl. 21. OZ-a), sud koji provodi ovršne radnje (provedbeni sud) vezan je sadržajem i granicama ovršnog naslova. Provedbeni sud nema zakonsku ovlast proširivati opseg ovrhe

na nekretnine ili dijelove nekretnina koji nisu bili predmet prodaje na dražbi, koji nisu dosuđeni kupcu i koji se uopće ne nalaze u izreci rješenja o ovrsi.

4. Katastarska čestica br. 4010 k.o. Veleškovec nikada nije bila prodana na javnoj dražbi, niti je kupac TERRA FIRMA d.d. na njoj stekao vlasništvo temeljem rješenja o dosudi.
5. Naređivanjem radnji ispražnjenja i predaje na dijelu čestice 4010 k.o. Veleškovec, Općinski sud u Zlataru izravno zadire u tuđi posjed i tuđe vlasništvo bez ikakvog ovršnog naslova, čime je počinjena gruba nezakonitost pri poduzimanju ovršnih radnji.

II. Faktična i pravna neprovedivost naloga bez zadiranja u tuđu nekretninu

1. U točki X. zaključka sud je odredio sudjelovanje mjerničkog vještaka radi „identifikacije nekretnine za predaju u posjed kupcu“.
2. Sud je time očito svjestan da objekt površine 2.197,97 m² fizički prelazi među i prostire se na k.č.br. 4010 k.o. Veleškovec, gdje se nalazi i sam ulaz u objekt.
3. Međutim, činjenica da se zgrada proteže preko međe ne daje ovlast provoditelju ovrhe da silom „proširi“ ovršni naslov na susjednu česticu.
4. Zgrada u naravi nije pregrađena niti konstrukcijski podijeljena po međi, a dio zgrade na k.č.br. 465/5 ne predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu.
5. Ovršitelj ne može provesti predaju nekretnine sa zgrade bez protupravnog ulaska na k.č.br. 4010 k.o. Veleškovec.
6. Provedbeni sud je stoga prekoračio granice svoje nadležnosti pokušavajući nalogom za predaju obuhvatiti česticu koja nije i ne može biti predmet ovrhe u ovom postupku.
7. Pravno shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske zauzeto pod poslovnim brojem Rev-882/2025 izričito nalaže: ***„Prema odredbi čl. 9. st. 1. ZVDSP u pravni sustav koji uređuje stvarna prava i pravo vlasništva na nekretnini uvedeno je načelo jedinstva nekretnine koje se primjenjuje od stupanja na snagu ZVDSP (1. siječnja 1997.), a sukladno odredbi čl. 395. st. 2. ZVDSP od dana stupanja na snagu tog zakona, odredbe propisa koje su na snazi a različito uređuju pripadanje zgrada odnosno, dijelova zgrada od pripadnosti zemljišta, moraju se tumačiti i primjenjivati samo u skladu s načelom jedinstvenosti nekretnine pa odluke sudova, bez obzira na kojem se propisu osnivale, moraju uvažavati načelo jedinstva nekretnine i ne mogu glede pitanja prava vlasništva na nekretnini glasiti tako da odstupaju od tog načela.*”**

Slijedom svega navedenog, na temelju članka 61. Ovršnog zakona, ovršenik/posjednik **PREDLAŽE:**

1. Da Općinski sud u Zlataru po ovom zahtjevu donese **RJEŠENJE** kojim se:
   Usvaja zahtjev za otklanjanje nepravilnosti pri provedbi ovrhe;
   - **Stavlja izvan snage i ukida točka I. Zaključka** poslovni broj Ovr-829/2026-2 od 4. studenoga 2026. godine u dijelu u kojem je određeno ispražnjenje i predaja „dijela k.č.br. 4010 k.o. Veleškovec“, kao radnja poduzeta izvan granica ovršnog naslova;
   - **Odgađa / opoziva zakazano uredovanje** za dan 26. studenoga 2026. godine u 11:00 sati sve dok se rješenjem ne otklone nepravilnosti i ne utvrdi točan i zakonit opseg provedivih radnji isključivo u okvirima izreke rješenja Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-264/2024-191.

II. RAZLOZI ZA IZUZEĆE SUCA POJEDINCA DAMIRA ČIŽMEKA (čl. 71. t. 7. ZPP-a)

1. Prema odredbi članka 71. točke 7. ZPP-a (u vezi s čl. 21. st. 1. OZ-a), sudac ne može sudjelovati u postupku ako postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost.
2. Okolnost da postupajući sudac samoinicijativno „dopisuje“ novu česticu (dio k.č.br. 4010 k.o. Veleškovec) u nalog za predaju i ispražnjenje — čime svjesno i izravno pogoduje ovrhovoditelju/kupcu TERRA FIRMA d.d. na štetu ovršenika i trećih osoba — prelazi granice redovne sudačke pogreške i predstavlja otvorenu arbitrarnost.
3. Sudac je bio u cijelosti upoznat sa stanjem spisa, no umjesto da utvrdi faktičnu i pravnu neprovedivost predaje prema dostavljenom ovršnom naslovu (jer se zgrada ne može pretegnuti niti predati bez zadiranja u neprodanu česticu 4010), sudac zloupotrebljava institut zaključka kako bi stvorio privid da ovršni naslov pokriva i nekretnine koje u njemu uopće ne postoje.
4. Takvim postupanjem sudac Damir Čižmek izgubio je položaj objektivnog i nepristranog tijela koje provodi zakon, preuzeo ulogu zastupnika interesa kupca i time stvorio opravdanu sumnju u svoju potpunu pristranost u ovom predmetu.
5. Sukladno članku 73. stavku 5. ZPP-a, **čim sudac sazna da je stavljen zahtjev za njegovo izuzeće, dužan je odmah prekinuti svaki rad na predmetu**, izuzev poduzimanja onih radnji za koje postoji opasnost od odgode. Budući da je uredovanje zakazano tek za 26. studenoga 2026. godine, nema opasnosti od odgode te je sudac dužan odmah obustaviti sve daljnje pripremne radnje do pravomoćnog rješenja predsjednika suda o zahtjevu za izuzeće.

Slijedom svega navedenog, ovršenik/posjednik **PREDLAŽE:**

1. Da sudac pojedinac Damir Čižmek, sukladno članku 73. stavku 5. ZPP-a, **odmah prekine svaki daljnji rad na ovom spisu** i spis bez odgode dostavi predsjedniku Općinskog suda u Zlataru radi donošenja odluke o izuzeću;
2. Da predsjednik Općinskog suda u Zlataru donese **RJEŠENJE kojim se usvaja zahtjev za izuzeće suca Damira Čižmeka** iz postupanja u predmetu poslovni broj Ovr-829/2026 te se spis dodjeljuje u rad drugom sucu toga suda;
3. Da sud temeljem članka 61. Ovršnog zakona donese **RJEŠENJE kojim se usvaja zahtjev za otklanjanje nepravilnosti** pri provedbi ovrhe, te se:
    - **Stavlja izvan snage i ukida točka I. Zaključka** poslovni broj Ovr-829/2026-2 od 4. studenoga 2026. godine u dijelu u kojem je određeno ispražnjenje i predaja „dijela k.č.br. 4010 k.o. Veleškovec“, kao radnja naložena izvan i protivno granicama ovršnog naslova;
    - **Opoziva zakazano uredovanje** za dan 26. studenoga 2026. godine u 11:00 sati.

OVRŠENIK / POSJEDNIK:
HRVOJE ŠIMIĆ

Dostaviti
- Naslovni sud
- Trgovački sud u Osijeku posl br St-264/2

HRVOJE ŠIMIĆ
HR-45735250142

Elektronički potpisano: 04.11.2026T10:05:23 (UTC:2026-11-04T09:05:23Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 48cef6b1-2d03-4902-861e-80a13929762b