

TRGOVAČKOM SUDU U OSIJEKU

Posl br : St-264/2024

Podnositelj (Izlučni i razlučni vjerovnik):

HRVOJE ŠIMIĆ, OIB: 45735250142 Zagreb, Šenoina ulica 3,

Stečajni dužnik:

ARIS 2000 d.o.o. u stečaju, OIB: 06571045637, Zagreb, Frateršćica 60,

Sudionik:

TERRA FIRMA d.d. OIB: 22198253360, Zagreb, Ulica Pere Budmanija 3,

**PREDMET: OBAVIJEST O RETENCIJSKOM POSJEDU
TREĆE OSOBE I PRAVNOM PRIDRŽAJU NEKRETNINE**

U svezi Rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-264/2024-165 od 9. lipnja 2026. godine, podnositelj Hrvoje Šimić, kao treća osoba koja se nalazi u isključivom i neprekinutom posjedu predmetnih nekretnina, podnosi ovaj podnesak i obavještava Sud kako slijedi:

1. Pravni naslov i zakonit posjed treće osobe

Podnositelj Hrvoje Šimić se nalazi u zakonitom, mirnom i neprekinutom posjedu cijelog samostojećeg objekta skladišta (prizemlje i kat, ukupne površine 2.197,97 m²) sagrađenog na kč.br. 464/2, 465/5, 465/6 i dijelu kč.br. 4010 k.o. Veleškovec.

Posjed je stečen na temelju valjanog Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 26. kolovoza 2024. godine (javnobilježnički ovjeren pod brojem OV-7575/2024).

Stečajni dužnik ARIS 2000 d.o.o. u trenutku donošenja Rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-264/2024-165 od 9. lipnja 2026. godine, kao ni u trenutku otvaranja stečaja, nije bio u posjedu predmetne nekretnine.

2. Isticanje prava pridržaja (ius retentionis) i status razlučnog vjerovnika

Sukladno članku 72. Zakona o obveznim odnosima, podnositelj kao poštenu posjednik i vjerovnik dospjelog potraživanja prema stečajnom dužniku, ističe izričit prigovor prava pridržaja (retencije) na cijelom objektu i pripadajućem zemljištu.

Prema članku 152. stavku 1. točki 2. Stečajnog zakona, vjerovnici koji imaju pravo pridržaja (retencije) nekog predmeta imaju status razlučnih vjerovnika.

Shodno tome, podnositelj ima zakonsko pravo uskrata predaje nekretnine bilo kome, uključujući stečajnog upravitelja i novog kupca, sve do potpunog namirenja i raščišćavanja pravnih odnosa iz ugovornog odnosa s dužnikom.

Pravo retencije ima stvarno pravni učinak i djeluje prema trećim osobama (stjecatelju iz dosude).

3. Nprovedivost Zaključka o predaji i povreda načela jedinstvenosti

Sukladno članku 103. stavku 1. Ovršnog zakona, sud zaključkom o predaji može naložiti predaju nekretnine isključivo dužniku.

Budući da dužnik nije u posjedu, nalog se ne može izvršiti prema Podnositelju kao trećoj osobi.

Nadalje, Rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-264/2024-165 od 9. lipnja 2026. godine od 9. lipnja 2026. godine obuhvaća samo čestice iz zk.ul. 6788, potpuno izostavljajući dio zgrade na kč.br. 4010 k.o. Veleškovec, na kojoj je upisana javna zabilježba pojedinačnog ispravnog postupka pod brojem Rz-19/07.

Kako se samostojeći objekt fizički i katastarski proteže preko granica čestica, pokušaj predaje "pola zgrade" kupcu predstavlja grubo kršenje načela jedinstvenosti nekretnine iz članka 366. stavka 3. ZVDSP, prema kojem takav pravni posao ne proizvodi pravne učinke

Kupac TERRA FIRMA d.d., s obzirom na upisanu zabilježbu ispravnog postupka, **smatra se nesavjesnim kupcem** jer je morao provjeriti nesuglasnost gruntovnice i katastra na terenu.

S obzirom na to da podnositelj drži nekretninu pod zakonskom zaštitom prava pridržaja, te da dužnik nije u posjedu, predlaže se stečajnom sucu da obustavi bilo kakve radnje usmjerene na donošenje i provođenje Zaključka o predaji nekretnine u posjed kupcu TERRA FIRMA d.d., budući da bi svaki pokušaj prisilnog ulaska u posjed predstavljao protupravno smetanje posjeda treće osobe.

Izlučni/razlučni vjerovnik

Hrvoje Šimić

ⁱ VTSRH PŽ-1109/2020 Navedenom zahtjevu tužitelja, tuženik je istaknuo prigovor pozivajući se na pravo zadržanja (retencije) spornih pokretnina. Sukladno odredbi čl. 72. st. 1. ZOO-a, vjerovnik dospjele tražbine u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok mu ne bude ispunjena tražbina. Odredbom čl. 75. ZOO-a propisano je pak pravo vjerovnika koji drži dužnikovu stvar na temelju prava zadržanja, da se naplati iz njezine vrijednosti na isti način kao založni vjerovnik, pri čemu je dužan o tome pravovremeno obavijestiti dužnika. Iz navedenih zakonskih odredaba proizlazi da pravo zadržanja stvari dužnika „dok mu ne bude ispunjena tražbina“ (st. 1. čl. 72. ZOO-a) ima s obzirom na svoj pravni učinak dvostruku ulogu: ulogu pravnog sredstva prisile jer zadržanje stvari prisiljava dužnika da što prije ispuni svoju dospelu obvezu i ulogu pravnog sredstva namirenja, jer vjerovnik koji drži dužnikovu stvar na temelju prava zadržanja ima pravo naplatiti se iz njezine vrijednosti (čl. 75. ZOO-a). Primarna uloga prava zadržanja jest prisiliti dužnika platiti dug, a tek ako se ovaj oglušio, pristupa se sekundarnoj ulozi retencije, naplati iz vrijednosti zadržanih stvari. Pogrešno je stoga shvaćanje prvostupanjskog suda da bi zbog eventualnog nepristupanja naplati ili neobavješćavanja dužnika o tome, vjerovnik izgubio pravo zadržanja dužnikovih stvari i da bi samo zbog te činjenice bio dužan vratiti stvari dužniku. S obzirom na nesporno otvoreni stečajni postupak nad tužiteljem, osnovanost prigovora prava zadržanja valjalo je ispitati kroz odredbe Stečajnog zakona. Prvostupanjski je sud pravilno zaključio da iz tuženikovog držanja tužiteljevih pokretnina proizlazi tuženikovo založno pravo na istim pokretninama i pravo na odvojeno namirenje sukladno odredbi čl. 82. st. 1. i 2. SZ-a. Da je tome tako, govori i odredba čl. 83. t. 3. SZ-a kojom su vjerovnici s pravom zadržanja na temelju zakona izjednačeni s vjerovnicima iz čl. 82. istog Zakona.

Slijedom navedenog, budući da tuženik ima pravo zadržanja na tužiteljevim pokretninama temeljem odredaba Zakona o obveznim odnosima te kao razlučni vjerovnik ima u stečajnom postupku tužitelja pravo na odvojeno namirenje iz predmetnih pokretnina, valjalo je ocijeniti neosnovanim tužbeni zahtjev na vraćanje pokretnina u posjed tužitelju.

VSRH Rev-933/2000 cit *Međutim, zbog pogrešne pravne ocjene činjenično stanje u postupku ostalo je nepotpuno utvrđeno. Pogrešno nižestupanjski sudovi smatraju da se pravo retencije veže samo uz držanje pokretne stvari. Naime, prema odredbi čl. 286. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine”, broj 53/91, 73/91, 3/94, 7/96 i 112/99 – dalje u tekstu ZOO) vjerovnik dospelog potraživanja u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok mu ne bude isplaćeno potraživanje. Kako tom zakonskom odredbom pravo zadržanja nije ograničeno samo na držanje pokretnih stvari, valja zaključiti da se pravo zadržanja može vršiti i uz držanje dužnikove nekretnine. U dosadašnjem postupku propušteno je utvrditi ima li tuženik prema tužiteljima dospelog potraživanja i njegov iznos, ako ono postoji.*