



odvjetničko društvo
Burić & Mišljenović Dasović j.t.d.

Na broj: P-42/2026

TRGOVAČKOM SUDU U OSIJEKU

Tužitelj: **JOSIP IVANKOVIĆ**, OIB: 99974992197, Vuka, Osječka 53, zastupan po odvjetniku
Vladimiru Buriću iz OD Burić & Mišljenović Dasović j.t.d.

Tuženik: **CASTELLUM ART d.o.o. u stečaju**, OIB: 64111076900, iz Osijeka, Kapucinska 31

vps: 54.500,00 EUR

radi: utvrđenja

PODNEŠAK TUŽITELJA
kojim se očituje na navode tuženika
i
postavlja eventualni tužbeni zahtjev

1.

Obzirom da tuženik osporava tužbeni zahtjev pozivajući se na pravno stajalište Vrhovnog suda RH, tužitelj ističe kako je predmetnu nekretninu kupio na temelju valjanog pravnog posla, isplatio kupoprodajnu cijenu, nakon čega je preuzeo posjed kupljene nekretnine.

Kupoprodajni ugovor, ovjerena tabularna izjava, pa i dokazi o uplati kupoprodajne cijene već prileže ovome spisu, iz čega proizlazi da je tužitelj pošten i stjecatelj predmetne nekretnine.

U trenutku kada je tužitelj kupio predmetnu nekretninu, ona je bila u derutnom, za stanovanje neupotrebljivom stanju zbog čega mu je i prodana za iznos od 54.500,00 EUR.

Dokaz:

- uvid u kupoprodajni ugovor
- preslika fotografija stanja nekretnine u trenutku kupnje
- saslušanje tužitelja
- saslušanje Željka Boris Hubera i Lorete Huber sa adrese Bartola Kašića 7, Osijek



2.

Ne znajući da će doći do situacije u kojoj mu se osporava vlasništvo nad kupljenim stanom, tužitelj je u periodu siječanj 2025. do svibnja 2025. godine izvršio cjelokupno renoviranje i adaptaciju kupljenog stana.

Obzirom na iznimno loše stanje kupljenog stana bilo je potrebno skinuti sve stropove koji su bili u ruševnom stanju, odbiti staru žbuku, skinuti dotrajale podove, ukloniti stare instalacije struje, vodovoda i kanalizacije, nakon čega su ostali samo goli zidovi.

Jedino što nije mijenjano su vanjski prozori, ali su isti u potpunosti obnovljeni, dok su unutrašnja vrata kao i ulazna vrata stana promijenjena uslijed dotrajalosti.

Kako stan nije imao niti grijanje, tužitelj je u stanu postavio grijanje na struju.

Potpuno promijenio sve podove, a prije toga je promijenio podlogu koja je u većem dijelu istrunula (podloga ispod parketa je sačinjena od drveta), promijenio je stropove naročito u onim dijelovima u kojima je došlo do urušavanja (vidljivo iz fotografija), u potpunosti je promijenio instalaciju struje koja je bila stara više od 70 godina, a promijenio je i instalacije vode i kanalizacije koje su također bile dotrajale.

U potpunosti je obnovio kupaonice (dvije kupaonice) postavio je nove pločice, sanitarije, a u kuhinji promijenio sve vodovodno-kanalizacijske izvođe.

Promijenio je i ulazna vrata stana kao i sva sobna vrata jer ih se od dotrajalosti nije moglo niti zatvoriti.

U dijelu je propao strop, morao je postaviti HEA čelične profile da bi sanirao daljnje propadanje, te je ispod toga postavio spuštene knauf stropove.

Da bi stan doveo u stanje podobno za normalnu upotrebu platio je između 40.000,00 i 50.000,00 EUR-a za materijal i izvedene radove.

Dokaz:

- preslika fotografija stana nakon uređenja
- preslika tlocrta predmetnog stana
- saslušanje Kulić Jasmine, Retfala Nova 25, Osijek
- saslušanje Ivana Šeputa, Naselje V. Nazora 10, Osijek
- saslušanje svjedoka čija će se imena naknadno dostaviti
- provođenje građevinskog vještačenja na okolnost vrijednosti izvedenih radova
- očevid na licu mjesta

3.

Ako je tužiteljev zahtjev za izlučivanjem kupljene nekretnine iz stečajne mase neosnovan, on u svakom slučaju kao poštteni stjecatelj ima pravo zahtijevati isplatu učinjenih ulaganja kojima je povećao vrijednost predmetne nekretnine u smislu odredbe čl. 1111. ZOO-a i čl. 164. ZV-a. Naime, tužitelj je predmetni stan stekao na temelju valjane pravne osnove, koja osnova je otpala uslijed otvaranja stečajnog postupka.

Svi radovi koji su izvršeni, odnosno vrijednost tih radova ostati će imovina trgovačkog društva Castellum art d.o.o. u stečaju, koju vrijednost je tuženik stekao bez valjanog pravnog osnova, odnosno na temelju pravnog osnova koji je naknadno otpao.

Slijedom navedenog, tužitelj pored tužbenog zahtjeva iz tužbe temeljem odredbe čl. 1111. ZOO-a, odredbe čl. 164. ZV-a, a u smislu odredbe čl. 188. st. 2. ZPP-a postavlja eventualni tužbeni zahtjev te predlaže da ga sud usvoji ukoliko prvotno postavljeni smatra neosnovanim, koji tužbeni zahtjev glasi:

NALAŽE SE tuženiku **Castellum art d.o.o. u stečaju** da tužitelju **Josipu Ivankoviću** na ime izvršenih ulaganja u nekretninu u Osijeku, Franjevačka 5, u naravi stan broj 3, ukupne površine 49,53 m², upisanu u knjigu položenih ugovora broj poduloška 18636/zk. ul. 3921, k.o. Osijek isplati novčani iznos od 40.000,00 EUR zajedno sa zz kamatama tekućim od podnošenja tužbe pa do isplate po stopi koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili graničnoj kamatnoj stopi proizašloj iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke uvećano za 3 postotna poena, u roku 15 dana.

U Osijeku, 9. lipnja 2026. godine

Za tužitelja: