

U Karlovcu, 29.4.2026.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Na broj: P-42/2026

Pravna stvar:

Tužitelj: **Josip Ivanković**, OIB: 99974992197, Vuka, Osječka 53, kojega zastupa pun.
Vladimir Buri, odvjetnik u Osijeku

Tuženik: **CASTELLUM ART d.o.o. u stečaju**, Osijek, Kapucinska ulica 31, OIB:
64111076900, kojeg zastupa stečajni upravitelj Domagoj Poljak

Radi: **utvrđenja**

PODNEŠAK

U prilogu:

1. Sudska praksa

I. Tuženik potvrđuje da je na skupštini vjerovnika 27. travnja 2026., donesena odluka da se nastavi vođenje ovog spora.

II. Na gore navedenoj skupštini, stečajni vjerovnik pozvao je stečajnog upravitelja da navedenu sudsku praksu dostavi u ovom postupku.

Slijedom navedenog, dostavlja se sudska praksa.

Prevladavajuće stajalište sudske prakse u Republici Hrvatskoj, uključujući i Vrhovni sud RH, dosljedno potvrđuje da kupac nekretnine koji nije uknjižio svoje pravo vlasništva prije otvaranja stečajnog postupka nad prodavateljem, ne može ostvariti status izlučnog vjerovnika.

Vrhovni sud Republike Hrvatske u presudi Revt-139/2015-2 od 10. srpnja 2019. godine Revt-139/2015-2 jasno je zauzeo stajalište da ugovor o prodaji predstavlja samo pravni temelj za stjecanje prava vlasništva, dok je za samo stjecanje prava vlasništva nužan upis u zemljišne knjige. Stoga kupac koji nije uknjižio vlasništvo prije otvaranja stečajnog postupka nad prodavateljem ne može ostvariti status izlučnog vjerovnika. U takvom slučaju, kupac ima nenovčanu tražbinu koju može ostvariti samo kao stečajni vjerovnik, a ne kao izlučni vjerovnik s pravom na izdvajanje nekretnine iz stečajne mase. Ovo je fundamentalno shvaćanje koje se primjenjuje u sličnim slučajevima.

Isto pravno shvaćanje potvrđeno je i u Rješenju Vrhovnog suda Republike Hrvatske Revd-1366/2022-2 od 29. ožujka 2022. godine Revd-1366/2022-2, kojim je odbijen prijedlog za dopuštenje revizije. Sud je ponovno naglasio da se vlasništvo stječe upisom u zemljišne knjige, a ugovor o prodaji

je samo pravni temelj. Kupac koji nije upisan u zemljišne knjige ne može steći status izlučnog vjerovnika, već ima nenovčanu tražbinu prema stečajnom dužniku. Ove odluke Vrhovnog suda predstavljaju obvezujuću sudsku praksu i jasno definiraju pravni položaj tužitelja u ovom predmetu.

Županijski sudovi također dosljedno primjenjuju ovo načelo. Tako je Županijski sud u Rijeci u presudi GŽ-1397/2019-6 od 5. svibnja 2021. godine GŽ-1397/2019-6 odbio žalbu tužiteljice i potvrdio rješenje o odbacivanju tužbe, zaključivši da tužiteljica nije dokazala da je stekla pravo vlasništva uknjižbom u zemljišne knjige prije otvaranja stečajnog postupka. Sud je naglasio da ugovor o prodaji sam po sebi nije dovoljan za stjecanje vlasništva, te da tužiteljica nije mogla steći status izlučnog vjerovnika, već svoja prava može ostvariti samo kao stečajni vjerovnik.

Slično tome, Trgovački sud u Rijeci u presudi P-373/2024-17 od 23. prosinca 2025. godine P-373/2024-17 odbio je tužbeni zahtjev za utvrđenje prava vlasništva i izdvajanje nekretnine iz stečajne mase. Sud je ponovno istaknuo da se vlasništvo na nekretninama stječe upisom u zemljišnu knjigu, a ne samim ugovorom. Unatoč postojanju predugovora, pravomoćne presude o sklapanju glavnog ugovora, isplate dijela cijene i posjeda, tužitelj nije dokazao uknjižbu, pa stoga nije imao status izlučnog vjerovnika.

Trgovački sud u Rijeci u presudi P-442/2024-12 od 12. prosinca 2025. godine P-442/2024-12 također je odbio tužbeni zahtjev za utvrđenje vlasništva i izdvajanje nekretnine iz stečajne mase, jer tužitelj nije dokazao stjecanje stvarnog prava upisom u zemljišne knjige, unatoč postojanju pravomoćne presude kojom je naloženo sklapanje ugovora o kupoprodaji. Bez uknjižbe, tužitelj nema status izlučnog vjerovnika.

Nadalje, Županijski sud u Varaždinu u presudi GŽ Zk-307/2021-4 od 9. ožujka 2022. godine GŽ Zk-307/2021-4 odbio je žalbu predlagateljice za uknjižbu prava vlasništva. Sud je potvrdio da se pravo vlasništva temeljem pravnog posla stječe tek upisom u zemljišnu knjigu, a ne samim ugovorom, pogotovo nakon otvaranja stečajnog postupka nad prodavateljem. Otvaranje stečaja stvara zapreke za stjecanje prava na imovini koja ulazi u stečajnu masu, što je ključno u ovom predmetu.

III. Stečajni upravitelj moli sud promijeniti način dostave pismena u ovom predmetu iz razloga što se isti dostavljaju Castellum art d.o.o. u stečaju, a ne izravno stečajnom upravitelju iz kojeg razloga stečajni upravitelj ne dobiva e-mailove za obavijesti i pismena putem svog pretinca nego se šalju putem pretinca Castellum art d.o.o., a iz kojeg razloga stečajni upravitelj nije obaviješten o pismenima niti ih može preuzeti.

Tuženik

zastupan po

Domagoj Poljak, stečajni upravitelj