

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Poslovni broj: St-264/2024

Stečajni dužnik: ARIS 2000 d.o.o. u stečaju, Zagreb, Fratersčica 60, OIB: 06571045637, zastupan po stečajnom upravitelju Jugoslavu Puranu

Protustranka: HRVOJE ŠIMIĆ iz Zagreba, Šenoina ulica 3, OIB: 45735250142

Podnositelj: TERRA FIRMA d.d., Ulica Pere Budmanija 3, 10000 Zagreb, OIB: 22198253360, zastupan po direktoru Luciji Štengl
(kupac nekretnine)

Predmet: zahtjev za donošenje rješenja o predaji nekretnine u posjed

I. Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, poslovni broj St-264/2024-165 od 9. lipnja 2026., pravomoćnim, nekretnine označene kao čkbr. 464/2 VOJZOVICA, CESTE I PUTEVI s 126 m², čkbr. 465/5 površine 1421 m² (CESTE I PUTEVI 327 m², DVORIŠTE 500 m², KUĆA I SKLADIŠTE NA PRUZI 594 m²) te čkbr. 465/6 VOJZOVICA, ZGRADA s 122 m², sve upisane u z.k.ul.br. 6788 k.o. Veleškovec, dosuđene su kupcu TERRA FIRMA d.d. na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi provedenoj u ovom stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom ARIS 2000 d.o.o. u stečaju.

Zaključkom istog suda, poslovni broj St-264/2024-180 od 24. srpnja 2026., utvrđeno je da je kupac u cijelosti isplatio kupovninu, te je određena predaja navedenih nekretnina kupcu. Rješenjem Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižni odjel, broj Z-10852/2026 od 28. srpnja 2026., u zemljišnim knjigama je provedena uknjižba prava vlasništva u korist kupca TERRA FIRMA d.d.

TERRA FIRMA d.d. je stoga uknjiženi vlasnik predmetnih nekretnina, na adresi Ul. Vladimira Nazora 75, Zlatar Bistrica. Ovim se podneskom zahtjev za predaju u posjed odnosi na nekretnine obuhvaćene Zaključkom St-264/2024-180 od 24. srpnja 2026. (čkbr. 464/2, 465/5 i 465/6 k.o. Veleškovec, ukupno 1.669 m²), sukladno opsegu pravomoćnog rješenja o dosudi.

Unatoč pravomoćnosti rješenja o dosudi, isplati kupovnine u cijelosti i provedenoj uknjižbi, kupac do danas nije uveden u posjed nekretnine. Podneskom od 30. lipnja 2026., naslovljenim „Obavijest o retencijskom posjedu treće osobe i pravnom pridržaju nekretnine“, Hrvoje Šimić, OIB: 45735250142, kao bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika, izjavljuje da se nalazi u isključivom posjedu cijelog objekta na temelju navodnog Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 26. kolovoza 2024. (OV-7575/2024), ističe prigovor prava pridržaja (retencije) iz članka 72. Zakona o obveznim odnosima pozivajući se na status razlučnog vjerovnika, te predlaže da sud obustavi svaku radnju usmjerenu na predaju nekretnine kupcu.

Kupcu je nadalje poznato da je Hrvoje Šimić ujedno i odgovorna osoba društva JUPITER SIGMA j.d.o.o., koje je pred ovim sudom pod poslovnim brojem P-210/2026 podnijelo tužbu protiv stečajnog dužnika i

kupca radi utvrđenja nevaljanosti i bez pravnog učinka upisa prava vlasništva kupca, provedenog upravo na temelju naprijed navedenog rješenja o dosudi. Odbijanje predaje posjeda stoga očito nije izraz ostvarivanja bilo kakvog stvarnog prava retencije ili razlučnog prava, nego stoji u očitoj funkcionalnoj i vremenskoj vezi s pokušajem osporavanja pravovaljanosti prodaje u paralelnom parničnom postupku, a kupcu prouzrokuje štetu jer ne može stupiti u posjed i koristiti nekretninu koju je u cijelosti platio.

II. Sukladno članku 216. stavku 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24, dalje: SZ), stečajni upravitelj dužan je cjelokupnu imovinu koja ulazi u stečajnu masu odmah preuzeti u posjed i njome upravljati, a sukladno članku 216. stavku 2. SZ-a, stečajni upravitelj može na temelju ovršnog rješenja o otvaranju stečajnog postupka zahtijevati od suda da naloži dužniku, odnosno osobama iz članka 178. SZ-a, predaju stvari te odrediti ovršne radnje kojima će se taj nalog prisilno ostvariti, uz mogućnost zatražiti pomoć policije (članak 216. stavak 2. SZ-a).

Prodajom nekretnine u predmetnom postupku nastavljenom pred stečajnim sudom (primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo) i isplatom kupovnine u cijelosti, kupac TERRA FIRMA d.d. stekao je pravo vlasništva predmetnih nekretnina, koje je i upisano u zemljišnim knjigama. Kao vlasnik, kupac ima pravo, sukladno općim pravilima o zaštiti prava vlasništva iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zahtijevati povrat stvari od osobe koja tu stvar posjeduje bez pravne osnove, pa zahtjev za predaju nekretnine u posjed proizlazi i iz tih općih pravila, neovisno o ovlastima stečajnog upravitelja iz SZ-a.

Protustranka Hrvoje Šimić ne raspolaže nikakvom valjanom pravnom osnovom za zadržavanje posjeda nekretnine. Njegovo pozivanje na status razlučnog vjerovnika ne opravdava odbijanje predaje posjeda: sukladno točki II. Zaključka St-264/2024-180, zemljišnoknjižnom sudu naloženo je da na temelju pravomoćne dosude izvrši brisanje svih prava i tereta na nekretnini, čime se eventualno razlučno pravo, ako uopće postoji i ako je pravovaljano osnovano, prodajom seli s nekretnine na postignutu kupovninu te se dalje ostvaruje kroz redovan postupak namirenja iz stečajne mase, a ne zadržavanjem posjeda nasuprot kupcu koji je kupovninu već isplatio u cijelosti. Nekretnina je uz to pravomoćno dosuđena i uknjižena u korist kupca. Kupac stoga u cijelosti prihvaća i podupire pravnu argumentaciju iz podneska stečajnog upravitelja od 20. srpnja 2026.

DOKAZ: uvid u cjelokupni spis St-264/2024, uvid u spis P-210/2026, uvid u zemljišnoknjižni izvadak z.k.ul. 6788 k.o. Veleškovec

III. Kupac se izričito protivi prigovoru prava pridržaja iznesenom u podnesku Hrvoja Šimića od 30. lipnja 2026., iz sljedećih razloga.

Prvo, navedeni ugovor od 26. kolovoza 2024. nikada nije doveo do upisa prava vlasništva niti bilo kakve zabilježbe u korist Hrvoja Šimića u zemljišnim knjigama. Stečajni dužnik ARIS 2000 d.o.o. ostao je uknjižen kao vlasnik s vlasničkim dijelom 1/1 sve do provedbe dosude u korist kupca, kako to proizlazi iz vlastovnice z.k.ul. 6788 k.o. Veleškovec sadržane u Zaključku St-264/2024-180. Ugovor sklopljen samo dva dana prije otvaranja stečajnog postupka (28. kolovoza 2024.), i to od strane osobe koja je u to vrijeme bila zakonski zastupnik stečajnog dužnika, a koji nikada nije proveden u zemljišnim knjigama niti je na drugi način postao vidljiv trećima, ne osniva stvarno pravno relevantan posjed niti pravo suprotstavljivo pravima kupca stečenima u zakonito provedenom stečajnom postupku.

Drugo, i kad bi se prihvatilo da protustranka ima dospjelo potraživanje prema stečajnom dužniku, opća pravila Zakona o obveznim odnosima o pravu pridržaja ustupaju mjesto posebnim pravilima Stečajnog zakona o namirenju razlučnih vjerovnika. Sukladno člancima 216. i 247. SZ-a, imovina na kojoj postoji razlučno pravo unovčava se u stečajnom postupku pod nadzorom suda i stečajnog upravitelja, a razlučni vjerovnik svoje pravo ostvaruje pravom na prvenstveno namirenje iz iznosa dobivenog prodajom (odvojeno namirenje), a ne pravom da spriječi ili odgodi predaju nekretnine kupcu koji je kupovninu već isplatio u cijelosti. Upravo se to u ovom postupku i dogodilo — nekretnina je prodana na elektroničkoj javnoj dražbi, pa se eventualna razlučna prava ostvaruju iz postignute kupovnine, a ne zadržavanjem posjeda nasuprot kupcu.

Treće, pozivanje protustranke na članak 103. stavak 1. Ovršnog zakona, prema kojem se zaključkom o predaji nalaže predaja isključivo dužniku, ne stoji: protustranka ne tvrdi posjed neovisan o dužniku, nego upravo izvedeni posjed od dužnika (kao njegov nekadašnji zakonski zastupnik i navodni kupac od samog dužnika), pa se nalog o predaji odnosi i na nju kao na osobu koja svoj posjed izvodi iz prava stečajnog dužnika.

DOKAZ: uvid u podnesak Hrvoja Šimića od 30. lipnja 2026., uvid u vlastovnicu z.k.ul. 6788 k.o. Veleškovec (Zaključak St-264/2024-180), uvid u sudski registar u odnosu na zastupanje stečajnog dužnika u kolovozu 2024.

IV. Ovaj podnesak ujedno je i odgovor na Zaključak naslovnog suda kojim isti poziva kupca da izvijesti sud je li preuzeo nekretninu stečajnog dužnika. Kupac prema svemu gore navedenome izjavljuje da nije preuzeo predmetnu nekretninu stečajnog dužnika.

V. Slijedom svega navedenog, kupac TERRA FIRMA d.d.:

1. u cijelosti se pridružuje prijedlogu stečajnog upravitelja od 20. srpnja 2026. za donošenje rješenja o predaji nekretnine u posjed;
2. podredno, ukoliko sud ocijeni svrsishodnijim, predlaže da se rješenjem naloži predaja nekretnine u posjed izravno kupcu TERRA FIRMA d.d. kao uknjiženom vlasniku, uz sudjelovanje stečajnog upravitelja, imajući u vidu da je Zaključkom St-264/2024-180 od 24. srpnja 2026. već naložena predaja nekretnine kupcu nakon isplate kupovnine u cijelosti;
3. predlaže da sud, bez provođenja posebnog ročišta, donese sljedeće:

RJEŠENJE

I. Nalaže se HRVOJU ŠIMIĆU iz Zagreba, Šenoina ulica 3, OIB: 45735250142, da odmah preda u posjed, stečajnom upravitelju Jugoslavu Puranu iz Bjelovara, OIB: 70582689973, odnosno neposredno kupcu TERRA FIRMA d.d., Zagreb, Ulica Pere Budmanija 3, OIB: 22198253360, nekretnine stečajnog dužnika ARIS 2000 d.o.o. u stečaju, upisane kod Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižni odjel, čkbr. 464/2 VOJZOVICA, CESTE I PUTEVI s 126 m², čkbr. 465/5 površine 1421 m² (CESTE I PUTEVI 327 m², DVORIŠTE 500 m², KUĆA I SKLADIŠTE NA PRUZI 594 m²), čkbr. 465/6 VOJZOVICA, ZGRADA s 122 m², sve upisane u z.k.ul.br. 6788 k.o. Veleškovec, sve na adresi Ul. Vladimira Nazora 75, Zlatar Bistrica.

II. Nalog iz točke I. ovog rješenja provest će se u nazočnosti pripadnika Policijske postaje Zlatar, koji se pozivaju da budu nazočni toj radnji u dogovoru sa stečajnim upraviteljem i kupcem, te ovlaštenog bravara, radi izmjene brave na ulazu u nekretninu.

U Zagrebu, 10. rujna 2026. godine

TERRA FIRMA d.d.
Lucija Štengl, direktor