

**VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU
REPUBLIKE HRVATSKE**
putem
TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU

Poslovni broj: St-264/2024

ŽALITELJ

(ovršenik u pobijanom rješenju / treća osoba u posjedu / izlučni vjerovnik):

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

STEČAJNI DUŽNIK:

ARIS 2000 d.o.o. u stečaju, OIB: 06571045637

Zagreb, Frateršćica 60,

OVRHOVODITELJ / KUPAC:

TERRA FIRMA d.d. za ulaganje u nekretnine, OIB: 22198253360,

Zagreb, Ulica Pere Budmanija 3

**PREDMET: ŽALBA PROTIV RJEŠENJA TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU
POSL. BR. St-264/2024-191 OD 14. RUJNA 2026. GODINE**

PRIJEDLOG ZA ODGODU OVRHE

Pobijanim Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-264/2024-191 od 14. rujna 2026. godine naloženo je žalitelju, označenom kao „zastupnik po zakonu do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka“, da bez odgode preda u posjed kupcu TERRA FIRMA d.d. nekretnine upisane u zk.ul. 6788 k.o. Veleškovec (k.č.br. 464/2, 465/5 i 465/6), te je određena ovrha ispražnjenjem i predajom nekretnine povjerena Općinskom sudu u Zlataru, uz primjenu članaka 131. i 255.–258. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22, 06/24 -dalje u tekstu OZ).

Žalitelj protiv navedenog rješenja pravodobno podnosi ovu **Žalbu protiv** Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-264/2024-191 od 14. rujna 2026. godine iz svih zakonom propisanih žalbenih razloga iz članka 353. stavka 1. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, 146/25 – dalje u tekstu ZPP) u vezi s člankom 21. stavkom 1. Ovršnog zakona i člankom 247. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, 36/22, 27/24 – dalje u tekstu SZ), i to zbog: **bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, te pogrešne primjene materijalnog prava** uz istodobno, na temelju članka 65. i članka 67. OZ zakona, podnosi i **Prijedlog za odgodu ovrhe**

I. BITNE POVREDE ODREDABA POSTUPKA I PREKORAČENJE ZAHTJEVA KUPCA

1. Sud je prekoračio granice podnesenog prijedloga kupca i povrijedio načelo dispozicije

2. Kupac TERRA FIRMA d.d. podneskom od 10. rujna 2026. godine predložio je donošenje rješenja kojim se nalaže predaja nekretnine: „*stečajnom upravitelju Jugoslavu Puranu... odnosno neposredno kupcu TERRA FIRMA d.d.*“. o čemu je sud samo djelomično odlučio jer je sasvim očito da nije kupac ovlašten tražiti da sud naloži žalitelju predaju u posjed stečajnom upravitelju!

3. Kupac u svom prijedlogu **uopće nije zatražio ovrhu ispražnjenjem nekretnine od osoba i stvari** po pravilima članaka 255.–258. OZ-a.

4. Unatoč tome, prvostupanjski sud u točkama II., III., IV., VI., VII. i VIII. izreke samoinicijativno, po službenoj dužnosti, protivno članku 2. stavku 1. ZPP-a u vezi s člankom 21. stavkom 1. OZ-a, određuje radnje ispražnjenja, uklanjanja stvari, povjeravanja na čuvanje i prisilne prodaje pokretnina.

5. Ovršni sud ne smije dosuđivati radnje koje ovrhovoditelj nije predložio, čime je počinjena bitna povreda iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a.

6. **Nepomirljiva proturječnost izreke o svojstvu žalitelja i stanju spisa**

7. U točki I. izreke sud nalaže činidbu „*zastupniku po zakonu do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka Hrvoju Šimiću*“.

8. Ovakva konstrukcija je pravno apsurdna.

9. Otvaranjem stečajnog postupka nad ARIS 2000 d.o.o. dana 28. kolovoza 2024. godine **prestala su sva prava tijela dužnika, a time i funkcija zastupnika po zakonu** (čl. 88. i 89. SZ-a).

10. Bivši direktor ne postoji u pravnom prometu kao zastupnik stečajnog dužnika u rujnu 2026. godine.

11. Ako sud nalaže predaju dužniku, dužnik nije u posjedu, niti je više vlasnik.

12. Ako nalog daje Hrvoju Šimiću osobno, onda je on **treća osoba u posjedu**, a ne dužnik.

13. Izreka je proturječna samoj sebi i obrazloženju (čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a).

14. **Povreda prava na kontradiktoran postupak i uskraćivanje raspravljanja (čl. 354. st. 2. t. 6. ZPP-a)**

15. Prvostupanjski sudac u točki 13.2. obrazloženja navodi kako „*nije neophodno zakazivati posebno ročište kako bi se istoga saslušalo*“, te izvanraspravno, bez kontradiktornog ročišta, „presuđuje“ da žalitelj nema valjan pravni temelj.

16. Time je žalitelju grubo uskraćeno pravo na konfrontacijski postupak pred sudom.

II. POGREŠNA PRIMJENA MATERIJALNOG PRAVA

17. **NEDOPUSTIVA PRIMJENA ČLANKA 131. OZ-a**

18. Žalitelj raspolaže valjanim pisanim pravnim temeljem i prijavljenim izlučnim pravom

19. Prema članku 131. stavku 1. OZ-a, sud može narediti predaju samo osobama „koje ne raspolažu valjanim pisanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine“.

20. Žalitelj se u posjedu nalazi na temelju **Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 26. kolovoza 2024. godine (poslovni broj OV-7575/2024)**.

21. Nadalje, stečajni upravitelj Jugoslav Puran uvrstio je žalitelja upravo na temelju tog ugovora u **službenu Tablicu izlučnih prava pod rednim brojem 3**.

22. Prema **članku 216. stavku 4. Stečajnog zakona**, ako se treća osoba u čijem je posjedu predmet stečajne mase protivi predaji, **sud je DUŽAN odbiti zahtjev i uputiti stečajnog upravitelja u parnicu**, a žalitelj nije označen kao posjednik od jučer nego ga je sam stečajni upravitelj uvrstio u tablicu izlučnih prava pod rednim brojem 3.

23. Prvostupanjski sud je to pravilo svjesno izigrao umjetnim proglašavanjem da žalitelj „nije treća osoba“.

24. Nedopustivo prejudiciranje parnice P-165/2026 i povreda načela iz čl. 51. i 52. OZ-a

25. Sam stečajni upravitelj podnio je pred istim Trgovačkim sudom u Osijeku tužbu radi pobijanja tog istog Ugovora o kupoprodaji (predmet **poslovni broj P-165/2026**).

26. Samim podnošenjem tužbe radi pobijanja pravnih radnji stečajni upravitelj potvrđuje da učinci predmetnog ugovora nisu uklonjeni te da o njima tek treba odlučiti nadležni sud u parničnom postupku.

27. Stečajni sudac nema ovlast proglašavati ovjereni **Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 26. kolovoza 2024. godine** nevaljanim i prejudicirati ishod aktivne parnice.

28. U slučaju spora o pravu koje sprječava predaju (članak 51. OZ-a), sud je prijedlog kupca morao odbiti, a kupca TERRA FIRMA d.d. uputiti na parnicu radi iseljenja (*rei vindicatio*) ili po pravilima članaka 51. i 52. OZ-a.

29. Kupac TERRA FIRMA d.d. je dokazano nesavjestan i kupio je nekretninu pod upisanom zabilježbom spora

30. U zemljišnim knjigama zk.ul. 6788 k.o. Veleškovec pod posl. brojem Z-11009/2026 upisana je **zabilježba spora po brisovnoj tužbi žalitelja (posl. br. P-314/2026)** radi utvrđenja prava vlasništva i brisanja uknjižbe TERRA FIRMA d.d.

31. Osim toga, u samom službenom **Zahtjevu za prodaju nekretnine od 03.03.2026. godine** koji je FINA objavila na dražbi, upravitelj je izrijekom naveo da se „poslovna zgrada nalazi i na dijelu susjednog zemljišta čkbr. 4010 k.o. Veleškovec u površini od 484 m²“. Kupac kao profesionalni trgovac nekretninama nije u dobroj vjeri (čl. 122. ZVDSP) te kupuje po načelu „viđeno-kupljeno“ bez prava na prisilno uklanjanje zakonitog posjednika prečicom iz čl. 131. OZ-a.

Opis nekretnine s pripadcima

poslovna zgrada s pripadajućim građevinskim zemljištem, time da se poslovna zgrada nalazi i na dijelu susjednog zemljišta čkbr. 4010 k.o. Veleškovec upisana u posjedovni list br. 3323 k.o. Veleškovec u površini od 484 m²

32. Pogrešno poimanje zemljišne knjige i pogrešna primjena načela povjerenja a osobito članka 13. i 14. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24 - dalje u tekstu ZZK) u vezi s člankom 122. i 124. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 dalje u tekstu ZVDSP)

33. Prvostupanjski sud u točkama 14.3. i 14.4. obrazloženja pobijanog rješenja nekritički i pogrešno primjenjuje načelo povjerenja u zemljišne knjige u korist kupca TERRA FIRMA d.d., temeljeći svoj zaključak isključivo na tvrdnji da je „iz izvotka iz zemljišne knjige... razvidno da je nekretnina bila u vlasništvu stečajnog dužnika sa upisanim teretima koje je sud naložio brisati“.

34. Ovakav pravni stav suda počiva na temeljnom nerazumijevanju sastava zemljišne knjige i opsega instituta povjerenja u zemljišne knjige.

35. Naime, zemljišna knjiga se ne iscrpljuje u zemljišnoknjižnom izvotku jer prema članku 13. stavku 1. ZZK, zemljišna se knjiga sastoji od glavne knjige i zbirke isprava., a zemljišnoknjižni izvadak prikazuje samo trenutačno stanje upisa u glavnoj knjizi, ali zbirka isprava je njezin ravnopravan i sastavni dio, dok se svi upisi u glavnoj knjizi temelje se na ispravama koje se trajno čuvaju u zbirci isprava (čl. 14. ZZK)., stoga sukladno načelu potpunosti i javnosti zemljišnih knjiga, nitko se ne može pozivati na to da mu nije bio poznat sadržaj isprava na temelju kojih su izvršeni upisi u glavnoj knjizi.

36. Što čini zbirku isprava za predmetne nekretnine (zk.ul. 1522 / 6788 k.o. Veleškovec)?

37. Uvidom u zbirku isprava ovog zemljišnoknjižnog tijela, svaki savjestan stjecatelj — a osobito profesionalni kupac koji se bavi ulaganjem u nekretnine — utvrdio bi sljedeće isprave koje čine sastavni dio zemljišne knjige:

(i) **Rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-44/00 od 27. rujna 2006. godine:** Temeljna isprava na osnovu koje je pravni prednik ARIS 2000 d.o.o. uopće stekao nekretninu u kojoj točki 2. izreke te isprave izrijekom je navedeno da se dosuđuje samostojeći objekt skladišta ukupne površine 2.197,97 m² koji se nalazi na k.č.br. 464/2, 465/5, 465/6 i na dijelu k.č.br. 4010 k.o. Veleškovec (!!!) ,

2. Kupcu ARIS 2000 d.o.o. Zagreb Frateršćica 60 dosuđuju se nekretnine vanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika «NAPRIJED-JAKOPEC» d.d. u stečaju, Zlatar Bistrica, Kolodvorska 2, i to:

- **Skladište kod željezničke pruge- kat. čest. br. 464/2, put od 126 m², 465/5, kuća, skladište i dvorište od 14,21 m² i 465/6 put od 122 m²- ukupno 1669 m² iz zk.ul. 1522 k.o. Veleškovec i na dijelu kat. čest. br. 4010 k.o. Veleškovec u naravi samostojeći objekt skladište, prizemlje i kat ukupne površine 2.197,97 m²**

38. pa potom uvidom u zk ul 2040/ 3731 za k.č.br. 4010 k.o. Veleškovec

(ii) **Rješenje Općinskog suda u Zlataru posl. br. Rz-19/07 (Z-298/07):** Službena isprava i zabilježba pojedinačnog ispravnog postupka pokrenutog radi parcelacije i usklađenja zemljišnoknjižnog stanja sa stvarnim stanjem zgrade izgrađene na k.č.br. 465/5 i k.č.br. 4010 k.o. Veleškovec

(iii) **Nalaz i elaborat stalnog sudskog vještaka Stjepana Bručića iz 2006.**

godine, koji prileži temeljnom stečajnom upisu, a u kojem je skladište identificirano na zemljištu čkbr. 464/2, 465/5, 465/6 i na dijelu čkbr. 4010 k.o. **Veleškovec**

39. Zaštita povjerenja pretpostavlja uvid u cjelokupnu zemljišnu knjigu, a ne selektivno čitanje izvataka

40. Institut zaštite povjerenja u zemljišne knjige (članka 122. ZVDSP i članka. 8. ZZK) štiti samo poštenog stjecatelja koji je postupao s dužnom pažnjom.

41. Prema ustaljenoj sudskoj praksi¹, načelo povjerenja **ne štiti stjecatelja koji je izvršio uvid samo u izvadak iz glavne knjige, a propustio je izvršiti uvid u zbirku isprava i stanje na terenu**, osobito kada su u vlastovnici i teretovnici bile upisane zabilježbe sporova, zabilježbe ovrhe i plombe koje upućuju na nesređeno stanje (čemu u prilog govore i upisani sporovi Z-14140/2021, Z-11771/2022, Z-11900/2022, Z-1390/2025).

42. Kupac TERRA FIRMA d.d. je trgovačko društvo s temeljnim kapitalom od 1.000.000,00 EUR registrirano za poslovanje nekretninama.

43. Kao profesionalac na tržištu nekretnina, dužan je postupati s pažnjom dobrog stručnjaka (članka 10. stavak 2. Zakon o obveznim odnosima - NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23, 69/26 -dalje u tekstu ZOO).

44. Profesionalac ne može tvrditi da je bio u dobroj vjeri ako je zanemario zbirku isprava zemljišne knjige i katastarski plan iz kojih nedvojbeno proizlazi da je zgrada fizički i pravno nedjeljiva cjelina s česticom 4010. k.o. Veleškovec

45. Slijedom navedenog, zaključak prvostupanjskog suda da je kupac zaštićen načelom povjerenja samo zato što je izvadak iz zemljišne knjige formalno glasio na dužnika ARIS 2000 d.o.o. predstavlja grubu pogrešnu primjenu materijalnog prava. Sud je potpuno zanemario da zemljišnu knjigu čini i zbirka isprava, a iz isprava tog istog zemljišnoknjižnog uloška jasno proizlazi stvarni obuhvat zgrade i pravna nemogućnost njezina komadanja bez povrede načela jedinstvenosti nekretnine.

III. PRAVNA I FAKTIČNA NEPROVEDIVOST OVRHE

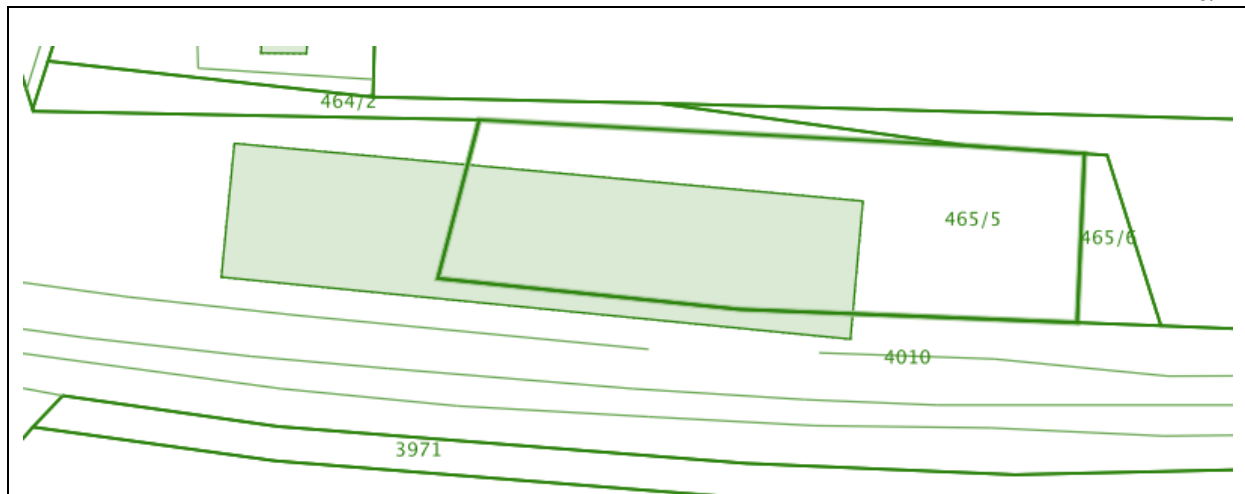
(POVREDA ČLANKA 9., 366. I 395. ZVDSP)

46. Predmet naloga za predaju su k.č.br. 464/2, 465/5 i 465/6 k.o. Veleškovec.

47. Iz Nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Josipa Palanovića te iskaza vještaka unesenog u Zapisnik Općinskog suda u Zlataru pod posl. Ovr-987/2011-97 od 05. ožujka 2024. godine proizlazi neboriva činjenica (iz kojeg ovršnog predmeta je proizašla ovrha u ovom stečajnom postupku)

-samostojeća zgrada-skladište površine 2.197,97 m² proteže se preko međe i na k.č.br. 4010 k.o. Veleškovec (gdje se nalazi i ulaz u halu).

¹ Presuda Županijski sud u Puli - Pola, posl br GŽ-158/2009-2 od 19. travnja 2010. godine : „Pored toga, za djelovanje načela povjerenja u potpunost i istinitost zemljišne knjige nije dovoljno da je onaj koji se poziva na to načelo izvršio uvid u zemljišne knjige, već je potrebno da je izvršio uvid u glavnu knjigu i zbirku isprava od čega se zemljišna knjiga sastoji (čl. 14. st. 1. ZZK). To pogotovo pri postojanju navedenih okolnosti uslijed kojih je tužitelj upravo imao dovoljno razloga posumnjati da je ono što je upisano u zemljišnu knjigu različito od izvanknjižnog stanja.“



-zgrada u naravi nije pregrađena niti konstrukcijski podijeljena po međi.

-dio zgrade na k.č.br. 465/5 ne predstavlja samostalnu uporabnu cjelinu u smislu članka 67. ZVDSP.

48. Sudski ovršitelj Općinskog suda u Zlataru po prirodi stvari ne može provesti nalog za „*ispražnjenje i predaju dijela zgrade*“ bez pregradnog zida.

49. Ovakva odluka suda suprotna je prisilnim propisima o jedinstvenosti nekretnine (*superficies solo cedit*, čl. 9. i 366. st. 3. ZVDSP), na što je u ovom istom slučaju izričito upozorio i u Presudi Visoki trgovački sud RH posl br **PŽ-487/2025-2 od 02. prosinca 2025. godine** (otpremljenoj i zaprimljenoj na prvostupanjski sud ali nikad dostavljenoj strankama), navodeći da nesukladnost s načelom jedinstvenosti nekretnine „*utječe na provođenje ovrhe radi namirenja tražbine*“.

IV. PRIJEDLOG ZA ODGODU OVRHE (članak 65. i 67. OZ-a)

50. Sukladno članku 131. stavku 2. OZ-a određeno je da žalba protiv rješenja o predaji ne odgađa ovrhu.

51. Upravo radi otklanjanja opasnosti od nastanka nenadoknadive štete, žalitelj predlaže da sud odgodi ovrhu do pravomoćnog okončanja žalbenog postupka te parničnih postupaka koji se vode o vlasništvu i valjanosti pravnog posla.

52. Pretpostavke za odgodu su u cijelosti ispunjene:

53. Vjerojatnost postojanja prava žalitelja i opravdanost pravnog lijeka (članka 65. stavka 1. točka 1. i članka 67. OZ-a):

54. Žalitelj je podnio dopuštenu i osnovanu žalbu protiv rješenja o ovrsi, a prethodno je pokrenuo brisovnu parnicu pred Općinskim sudom u Zlataru pod poslovnim brojem P-314/2026 (s uknjiženom zabilježbom spora pod Z-11009/2026), dok se pred Trgovačkim sudom u Osijeku vodi parnica P-165/2026 radi pobijanja kupoprodajnog ugovora.

55. Iz sadržaja obrazloženja Rješenje Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-264/2024-146 od 04 ožujka 2026. godine proizlazi da je stečajni sudac prije podizanja tužbe izričito ocijenio da postoje opće i posebne pretpostavke za pobijanje ugovora te je dao odobrenje stečajnom upravitelju za pokretanje parnice te u obrazloženju navodi da sporna pravna radnja "moguće dovodi do oštećenja ili pogodovanja vjerovnika" te da su ispunjene pretpostavke za pobijanje, pa ako je sam stečajni sud smatrao da je potrebno voditi posebnu parnicu P-165/2026 radi utvrđenja učinaka ugovora, onda nije

dosljedno da se u kasnijem postupku radi predaje posjeda polazi od pretpostavke kao da taj ugovor nema nikakvo pravno značenje prije pravomoćnog završetka te parnice.

56. Nenadoknativa šteta:

57. Prisilnim (ovršnim) iseljenjem te izmjenom brava na objektu koji djeluje kao jedinstvena cjelina s k.č.br. 4010, žalitelju bi se oduzeo zakoniti posjed i onemogućilo čuvanje opreme i objekta od 2.197,97 m².

58. Ako žalitelj uspije sa žalbom ili u vlasničkoj parnici P-314/2026, vraćanje u prijašnje posjedovno stanje bilo bi iznimno otežano ili nemoguće te povezano povezano s nerazmjernim troškovima protuovrhe jer je nemoguće predvidjeti na koji način bi TERRA FIRMA d.d. mogla zaposjesti ili posjed ustupiti trećoj osobi

59. Naglašava se da kupac TERRA FIRMA d.d. odgodom ne trpi štetu jer je nekretninu kupio pod zabilježbama sporova i uz znanje o nedostatku posjeda.

60. Slijedom svega navedenog, žalitelj predlaže:

-da Trgovački sud u Osijeku, odnosno Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, **uvaži ovu žalbu, preinači pobijano Rješenje Trgovačkog suda u Osijeku posl. br. St-264/2024-191 od 14. rujna 2026. godine na način da se prijedlog kupca TERRA FIRMA d.d. od 10. rujna 2026. godine odbije kao neosnovan** podredno da se pobijano rješenje **ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovan postupak**, odnosno zaključkom uputi Žalitelja kao Ovršenika na pokretanje parnice radi nedopuštenosti ovrhe protiv Kupaca kao Ovrhovoditelja, odnosno uputiti Kupca da je ovlašten tražiti da se u posebnoj parnici utvrdi postojanje njegovog pravo na predaju u posjed (*rei vindicatio*).

-da sud, odmah po primitku ovog podneska, **donese rješenje kojim se određuje ODGODA OVRHE određene Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku posl. br. St-264/2024-191 od 14. rujna 2026. godine** do pravomoćnog rješenja ove žalbe pred Visokim trgovačkim sudom RH, podredno do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka Općinskog suda u Zlataru pod poslovnim brojem P-314/2026 i Trgovačkog suda u Osijeku pod poslovnim brojem P-165/2026 ili drugačije odluke suda.

ŽALITELJ
HRVOJE ŠIMIĆ

