REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA
Industrijska cesta 15, Sesvete

Poslovni broj: P-466/2026-79

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E
P R E S U D A

Općinski sud u Sesvetama, po sucu ovog suda Željki Bajzek u parničnom predmetu tužiteljice Ade Skelin iz Splita, Ruđera Boškovića 5, OIB: 22582914703 kao nasljednice iza pok. Željka Skelin iz Splita Ruđera Boškovića 5, zastupana po Bruni Pelicarić, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Pelicarić i Smerdel d.o.o. Zagreb, protiv tuženika Stečajna masa iza ALKOM d.o.o. u stečaju iz Splita, Zrinjskofrankopanska 64, OIB: 39142960054 zastupan po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić iz Splita, Smiljanićeva 2 radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, nakon provedene javne i glavne rasprave zaključene dana 16. studenog 2026. u prisutnosti punomoćnika tužiteljice, u odsutnosti uredno pozvane stečajne upraviteljice tuženika, 16. studenog 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Proglašava se nedopuštenom ovrha koja se kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu provodi pod posl.br. Ovrj-582/14-34, a temeljem rješenja o ovrsi javnog bilježnika Ilije Šarić iz Zagreba, posl.br.: Ovrv-1054/2013 od 03.12.2013. godine, na slijedećim nekretninama:
-74/10000 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao čest.br. 4542/8, zk.ul.6487, poduložak 104, k.o. Grad Zagreb, u naravi stambeno-poslovna zgrada u Zagrebu, Ulica grada Vukovara br. 20, Florijana Andrašeca br. 22 i Gorjanska br. 29 površine 1004 m2 i dvorište površine 229 m2 ukupne površine 1233 m2, na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to etažna jedinica 104, stan oznake S33 smješten na 4. katu građevine – dilatacija "A", Gorjanska ulica br. 29, korisne površine 47,89 m2, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevne sobe s blagovaonicom i sobe, u planu posebnih dijelova označeno narančastom bojom, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

II. Svaka stranka snosi svoj trošak.

Obrazloženje

1. Tadašnji tužitelj Željko Skelin tvrdi da je rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu upućen na pokretanje parnice protiv prvo i drugo tuženika radi proglašenja ovrhe nedopuštenom na 74/10000 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao kč.br. 4542/8 upisane u zk.ul. 6487 poduložak 104 k.o. Grad Zagreb, što u naravi predstavlja stambeno poslovnu zgradu u Zagrebu, Ulica grada Vukovara broj 20, Florijana Andrašeca broj 22 i Gorjanska broj 29 površine 1004 m2 i dvorište površine 229 m2 sveukupne površine 1233 m2 na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to etažna jedinica 104, stan oznake S33 smješten na 4.katu građevine – dilatacija A, Gorjanska ulica broj 29, korisne površine 47,89 m2 koje se sastoje od hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevne sobe s blagavaonicom i sobe u planu posebnih dijelova označeno narančastom bojom sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu. Rješenjem o ovrsi javnog bilježnika Ilije Šarić, poslovni broj Ovrv-1054/2013 od 3.12.2013. po prijedlogu ovrhovoditelja, a ovdje prvotuženika JAGO KOMERC d.o.o. određena je ovrha protiv ovršenika, a ovdje drugotuženika ALKOM d.o.o., a na nekretnini pobliže označenoj naprijed. Protiv citiranog rješenja tužitelj je uložio prigovor te je iz tih razloga upućen na pokretanje parnice da je ovrha nedopuštena. Tužitelj dalje u tužbi navodi da je 19.9.2007. između drugotuženika ALKOM d.o.o. kao prodavatelja i Trgovačkog društva INDUSTROMONTAŽA d.o.o. kao kupca sklopljen ugovor o kupoprodaji naprijed navedene nekretnine. Dana 9.9.2009. između trgovačko društva INDUSTROMONTAŽA d.o.o. kao prodavatelja i tužitelja kao kupca sklopljen je ugovor o kupoprodaji kojim je INDUSTROMONTAŽA SPLIT d.o.o. tužitelju prodala naprijed navedenu nekretninu. Tužitelj je u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu i stupio u posjed predmetnoga stana. Na predmetnu nekretninu kao vlasnik i nadalje je ostao uknjižen drugotuženik ALKOM d.o.o. Naime kupci navedene nekretnine bili su spriječeni podnijeti uredan prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini iz razloga što drugotuženik ALKOM d.o.o. kao investitor i izvoditelj radova na stambenoj zgradi nije mogao nakon izgradnje upisati svoje pravo vlasništva zbog neriješenih vlasničkopravnih pitanja u svezi nekretnine na kojoj je izgrađena navedena zgrada. Tijekom 2007. godine završeni su radovi na izgradnji predmetne stambeno poslovne zgrade i drugotuženik ALKOM d.o.o. je podnio prijedlog za uknjižbu navedene zgrade koji prijedlog je odbijen zbog neriješenih vlasničko pravnih odnosa. Naknadno 29.10.2010. ALKOM d.o.o. podnio je Zemljišnoknjižnom sudu prijedlog za upis provedbe Prijavnoga lista RN-919/2003 koji je zaprimljen pod brojem Z-51565/10 i prijedlog za upis etažnih dijelova te su navedeni upisi provedene u zemljišnim knjigama tijekom srpnja 2011. godine. U odnosu na sve etažne jedinice za koje kupci nisu podnijeli prijedlog za uknjižbu prava vlasništva, na istima je kao vlasnik i nadalje ostao uknjižen ALKOM d.o.o. U trenutku kada je podnesen prijedlog za ovrhu na predmetnim nekretninama i zabilježena ovrha, u zbirci isprava za predmetne nekretnine bile su evidentirane isprave iz kojih je bilo vidljivo da drugotuženik ALKOM d.o.o. nije stvarni vlasnik predmetne nekretnine s čime je prvotuženik JAGO KOMERC kao ovrhovoditelj morao biti upoznat. Budući da drugotuženik nije stvarni vlasnik predmetne nekretnine, tužitelj smatra da u slučaju

provođenja ovrhe prednost ima načelo da nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što ga sam ima.

2. Tadašnji prvotuženik Jago Komerc d.o.o. je u odgovoru na tužbu istaknuo prigovor nedostatka aktivne legitimacije navodeći da je ugovor o kupoprodaji nekretnina broj 24/07 sklopljen dana 19.9.2007. godine između ALKOM d.o.o. kao prodavatelja i INDUSTROMONTAŽE d.o.o. Split, kao kupca, nadalje ugovor o kupoprodaji sklopljen dana 9.9.2009. između INDUSTROMONTAŽE d.o.o. i tužitelja kao kupca ne proizvodi pravne učinke jer prodavatelj u trenutku sklapanja spornog ugovora nije bio vlasnik predmetne nekretnine te se protivio tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti.

3. Tadašnji drugotuženik Alkom d.o.o. nije dao odgovor na tužbu, ali u podnesku od 1.9.2021., (list 188 spisa), navodi da su svi navodi tužbe istiniti i točni te da se ne protivi tužbenim zahtjevima te je sa istima suglasan u cijelosti.

4. U tijeku dokaznog postupka sud je izvršio uvid u rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu Ovrj-582/14-36 od 26.3.2015., u izvadak iz zemljišne knjige, ovršni prijedlog od 3.12.2013., Ugovor o kupoprodaji nekretnine broj 24/07-ZG od 19.9.2007., Zapisnik o primopredaji stana od 26.9.2007., plan posebnih dijelova, u porezna rješenja, u ugovor o kupoprodaji od 9.9.2009., u odluku o prodaji nekretnina – poslovnih prostora, izjavu o prijeboju – kompenzaciji, konto karticu, prijepis zk.uloška, u zapisnik sa rasprave u predmetu Ovrj-1417/13, saslušao svjedoke Mirka Vuković, Zorana Mandas, Zrinku Verzoti, Jasnu Huber, Gorjana Agačević, te stranke.

5. Dana 27. travnja 2023. doneseno je rješenje kojim se utvrđuje prekid postupka u odnosu na JAGO KOMERC d.o.o. Split jer su nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka, dok je tadašnji drugotuženik ALKOM d.o.o. brisan.

6. Rješenjem od 11. prosinca 2023. nastavljen je postupak prekinut rješenjem P-545/2021-44 od 27. travnja 2023. jer je stečajni upravitelj Stečajne mase iza Alkom d.o.o. preuzeo postupak, a podneskom od 5. prosinca 2023. postupak je preuzeo i Jago Komerc d.o.o.

7. Rješenjem od 10. siječnja 2024. P-545/2021-51 utvrđen je prekid postupka jer je tužitelj umro.

8. Rješenjem od 20. svibnja 2024. P-545/2021-53 nastavljen je postupak te je pozvana nasljednica iza pokojnog Željka Skelin, Ada Skelin na preuzimanje postupka.

9. Presudom od 19. prosinca 2021. odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan, a koja presuda je bila potvrđena presudom Županijskog suda u Osijeku, Gž-990/2024-2 od 12. rujna 2024.

10. Na citiranu presudu tužiteljica je uložila reviziju te je Vrhovni sud rješenjem Rev-1025/2025-2 od 14. siječnja 2026. ukinuo presudu Županijskog suda u Osijeku, poslovni broj Gž-990/2024-2 i predmet vratio na odlučivanje drugostupanjskome sudu, koji je dana 18. ožujka 2026. rješenjem poslovni broj Gž-238/2026-3 ukinuo presudu ovog suda P-545/2021-92.

11. Dana 22. travnja 2026. doneseno je rješenje P-161/2026-74 kojim je utvrđen prekid postupka u odnosu na Jago Komerc d.o.o. za trgovinu i građevinarstvo u stečaju, jer je isti brisan iz Sudskog registra.

12. Rješenjem P-466/2026-76 od 17. rujna 2026. nastavljen je i obustavljen postupak prekinut rješenjem ovog suda posl.br. P-161/2026-74 od 22. travnja 2026. jer je od rješenja o prekidu postupka koje je postalo pravomoćno 23. svibnja 2026. prošlo više od 3 mjeseca i nitko nije od stranaka predložio nastavak postupka, stoga je temeljem čl. 215b stav 2 ZPP-a doneseno takvo rješenje.

13. Pravni prednik tužiteljice isticao je u tijeku postupka da tadašnji prvotuženik Jago Komerc d.o.o. za trgovinu i građevinarstvo –u stečaju, Split, u trenutku podnošenja prijedloga za ovrhu nije bio u dobroj vjeri jer je bio upoznat sa činjenicom da Stečajna masa iza Alkom d.o.o. Split kao tada drugotuženik nije stvarni vlasnik predmetne nekretnine, odnosno da treće osobe na osnovu valjanih pravnih poslova kupoprodajnih ugovora u odnosu na predmetne nekretnine imaju legitimna potraživanja i prava.

14. Iz dokaznog postupka proizlazi da u trenutku kada je u zemljišnim knjigama zabilježena ovrha na nekretnini u zbirci isprava su za predmetne nekretnine bile evidentirane isprave iz kojih je bilo vidljivo da tadašnji drugotuženik Stečajna masa iz Alkom d.o.o. Split nije vlasnik predmetne nekretnine.

15. Iz iskaza svjedoka proizlazi da je tadašnji prvotuženik Jago Komerc d.o.o. za trgovinu i građevinarstvo –u stečaju, Split, već prije pokretanja ovršnog postupka bio upoznat sa činjenicom da tadašnji drugotuženik Stečajna masa iza Alkom d.o.o. Split, kao uknjiženi vlasnik nije stvarni vlasnik predmetne nekretnine, budući da je ista bila već prodana kako predniku tužiteljice, tako prethodno i njegovom pravnom predniku pa prednik tužiteljice osporava savjesnost tada prvotuženika Jago Komerc d.o.o. za trgovinu i građevinarstvo u stečaju, kao ovrhovoditelja iz ovršnog postupka.

16. Prema stavu Vrhovnog suda Republike Hrvatske, u odluci poslovni broj Rev 1025/2025-2 od 14. siječnja 2026. navedeno je "…da je na sjednici građanskog odjela 22. veljače 2018. zauzeto shvaćanje: "Predmnijevani vlasnik može uspješno štititi svoje pravo na predmetu ovrhe kada u postupku dokaže da je ovrhovoditelj bio nesavjestan, nepošten, odnosno da je zloupotrijebio svoje pravo." Ovo pravno shvaćanje je potvrđeno u više odluka, npr. Rev- 3103/2016 od 15. srpnja 2021., Revt -260/2016 od 6. ožujka 2018.

17. Kako Jago Komerc d.o.o. za trgovinu i građevinarstvo u stečaju više ne postoji, a Stečajna masa iza Alkom d.o.o. Split nije osporio navode tužitelja,

te uzimajući u obzir pravno shvaćanje Vrhovnog suda RH, valjalo je odlučiti kao u izreci.

U Sesvetama, 16. studenog 2026.

S U D A C:
Željka Bajzek

ŽELJKA BAJZEK

Elektronički potpisano: 16.11.2026T08:57:28 (UTC:2026-11-16T07:57:28Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: f70f2997-167f-4673-9ffc-c40a3c756058

Općinski sud u Sesvetama

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se uložiti žalba u roku od 15 dana računajući od dana dostave iste. Žalba se predaje ovom sudu pismenim podneskom u dovoljnom broju primjeraka za sud, suprotnu stranku i drugostupanjski sud, a o istoj odlučuje županijski sud.

DN-a:

1. Odvj. Bruno Pelicarić, Odvjetničko društvo Pelicarić i Smerdel d.o.o.
2. Stečajna upraviteljica Mira Hajdić

Broj zapisa: **9-30890-2ad8d**

Kontrolni broj: **0ed55-8ee66-79625**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Sesvetama** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.