

# VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU

putem  
TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU

posl br St-264/2024

Ovrhovoditelji:

**Nava banka d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27 OIB: 07492912398**

Stečajni dužnik:

**ARIS 2000 d.o.o. , ZAGREB, Frateršćica 60 OIB: 06571045637**

Razlučni vjerovnik i izlučni vjerovnik

**HRVOJE ŠIMIĆ, ZAGREB, Šenoina ulica 3 OIB:45735250142**

PREDMET: ŽALBA PROTIV RJEŠENJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku posl br St-264/2024-53 od 01. listopada 2024. godine određen je nastavak postupka kao stečajnog suda primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku a u odnosu na nekretnine upisane u zemljišnoknjižnom ulošku 1522 k.o. Veleškovec i to; kčbr. 464/2 u naravi put površine 126 m<sup>2</sup>; kčbr. 465/5 u naravi kuća, skladište i dvorište površine 1421 m<sup>2</sup>; kčbr. 465/6 u naravi put površine 122 m<sup>2</sup>; putem Financijske agencije elektroničkom javnom dražbom.

Razlučni vjerovnik i izlučni vjerovnik podnosi žalbu protiv Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku posl br St-264/2024-53 od 01. listopada 2024. godine koje pobija radi bitne povrede parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjenično stanje te pogrešne primjene materijalnog prava

## Obrazloženje

1/ Prema članku 2. stavak 1. Zakon 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 – dalje u tekstu ZVDSP) određeno je da predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna stvar (nekretnina), osim onih koje nisu za to sposobne. Prema članku 2. stavak 3. ZVDSP određeno je da nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno. Prema članku 9. stavak 1. ZVDSP određeno je da pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo

(zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina. Prema članku 395. stavak 2. ZVDSP određeno je da od dana stupanja ZVDSP mogu se odredbe propisa koji su na snazi, a različito uređuju pripadanje zgrada, odnosno dijelova zgrada od pripadanja zemljišta, tumačiti i primjenjivati samo u skladu s **načelom jedinstvenosti nekretnine**.

Prema članku 81. stavak 1 OZ određeno je da nije li što drugo određeno, predmet ovrhe može biti samo **nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige**. Prema članku 81. stavak 2 OZ određeno je da ako je glede neke nekretnine uspostavljeno suvlasništvo (idealni suvlasnički dio nekretnine), taj dio nekretnine može biti samostalan predmet ovrhe glede kojega se na odgovarajući način primjenjuju pravila ovoga Zakona o ovrsi na nekretninama.

**2/** Stečajni dužnik **ARIS 2000 d.o.o. OIB: 06571045637** stekao je vlasništvo na **predmetu ovrhe na temelju** Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl br St-44/00 od 27. rujna 2006. godine kao jedinstvenu cjelinu u smislu članka 395. ZVDSP čini samostojeći objekt (skladište, prizemlje i prvi kat) ukupne površine 2197,97 m<sup>2</sup> sagrađen na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 kčbr 4010 ko Veleškovec

2. Kupcu **ARIS 2000 d.o.o. Zagreb Fratersčica 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 m<sup>2</sup>, 465/5, kuća, skladište i dvorište od 14,21 m<sup>2</sup> i 465/6 put od 122 m<sup>2</sup>- ukupno 1669 m<sup>2</sup> iz zk.ul. 1522 k.o. Velešovec i na dijelu kat. čest. br. 4010 k.o. Velešovec u naravi samostojeći objekt skladište, prizemlje i kat ukupne površine 2.197,97 m<sup>2</sup>**

Dokaz:

- Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl br St-44/00 od 27. rujna 2006. godine

**3/** U zemljišnim knjiga Općinskog suda u Zlataru ishođen je upis prava vlasništva za korist stečajnog dužnik **ARIS 2000 d.o.o. OIB: 06571045637** na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 ko Veleškovec, dok je za kčbr 4010 ko Veleškovec pokrenut zemljišno knjižni ispravni postupak.

**4/** Rješenjem Općinskog suda u Zlataru posl br Rz-19/07 od 12. ožujka 2007. godine pokrenu je pojedinačni ispravni postupak na nekretninama i to kčbr 4010 ko Veleškovec koji je poslije prekinut jer treba riješiti prethodno pitanje tj parcelaciju jer građevina koja se nalazi u Zlatar Bistrici u ulici Vladimira Nazora 75 sagrađena je kčbr 465/5 i 4010 k.o. Veleškovec. pa se Tuženik nije mogao pouzdati niti sadržaj upisa u zemljišnu knjigu u trenutku sklapanja Sporazuma o osiguranju jer oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi nisu bile sukladne s njihovim oznakama u katastarskom opereta tj posjedovnom listu katastarskog operata

Dokaz:

- uvid u isprave i odluke Općinskog suda u Zlataru Rz-19/07 (Z-298/07)
- uvid u izvadak iz zemljišnih knjiga za zk ul 3731 ko Veleškovec

- uvid u sudski oglas u NN 36/2007 od 4.4.2007. godine

**5/** Založni vjerovnik Nava banka d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27 OIB: 07492912398, neistinitim prikazivanjem činjenica pred Općinskim sudom u Zlataru ishodio je Rješenje o ovrsi Općinskog suda u Zlataru posl br Ovr-394/2020 od 28. listopada 2020. godine kojim se određuje ovrha zabilježbom, utvrđenjem vrijednosti, prodajom nekretninama na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 ko Veleškovec znajući ili je trebao znati da samostojeći objekt (skladište, prizemlje i prvi kat) ukupne površine 2197,97 m2 sagrađen na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 kčbr 4010 ko Veleškovec i da je pokrenutu pojedinačni ispravni postupak na nekretninama i to kčbr 4010 ko Veleškovec jer je obavijest o tome objavljena u Narodnim novinama te upisana zabilježba u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru.

**Ovo osobito jer je stečajni upravitelj Nava banka d.d. u stečaju i JAKPOEC d.d. u stečaju ista osoba.**

**6/** Jednako je to znao i službujući sudac Damir Čižmek u ovršnom postupku Ovr-987/11 Općinskog suda u Zlataru koji vodi i pojedinačni ispravni postupak na nekretninama i to kčbr 4010 k.o. Veleškovec Općinskog suda u Zlataru posl br Rz-19/07.

**7/** Jednako je to znao i STALNI SUDSKI VJEŠTAK - GEODET, dipl.ing. MARIO KRANEJC koji je pred Općinskim sudom u Zlataru posl br Ovr-987/11 na ročištu od 5. ožujka 2024. godine iskazao „**Sukladno zadatku suda na skici očevida prikazane su predmetne čestice prema stanju u katastarskom operatu te je prikazano i stanje u naravi a iz kojeg je vidljivo da se gospodarska zgrada – skladište dijelom nalazi na predmetnoj čestici 465/5 a drugim dijelom na čestici 4010 obje k.o. Veleškovec.**“

**8/** Jednako je to znao i STALNI SUDSKI VJEŠTAK - GEODET, dipl.ing. MARIO KRANEJC koji je pred Općinskim sudom u Zlataru posl br Ovr-987/11 na ročištu od 5. ožujka 2024. godine iskazao „*Naime prema pokazivanju geodeta na očevidu utvrdio sam koji dio zgrade se nalazi na predmetnoj čestici 465/5 a koji na 4010 k.o. Veleškovec. **Budući da je zgrada bila zatvorena i u nju nisam mogao ući te ju nisam mogao pregledati iznutra i utvrditi da li je po međi navedenih čestica provedena kakva konstrukcijska izgradnja niti sam mogao utvrditi stanje te građevine iznutra odnosno jesu li dijelovi te građevina koji se nalaze na različitim česticama funkcionalno spojeni pa sam zgradu detaljno pregledao izvana i fotografirao** ..... pri tome napominjem da je vrijednost građevine utvrđena samo u dijelu koji se nalazi na predmetnoj čestici 465/5 k.o. Veleškovec.*“

**9/** Stečajni dužnik **ARIS 2000 d.o.o. OIB: 06571045637 otuđio je predmetnu nekretninu** samostojeći objekt (skladište, prizemlje i prvi kat) ukupne površine 2197,97 m2 sagrađen na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 kčbr 4010 ko Veleškovec dana 26. kolovoza 2024. godine za korist izlučnog vjerovnika Hrvoje Šimič

**10/** Pokrenuti su sporovi koji su Tužitelja ARIS 2000 d.o.o. i Hrvoje Šimić protiv Tuženika Nava banka d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27 OIB: 07492912398 kojim se traži u parnici utvrditi da su ništetni i to Trgovački sud u Zagrebu

- posl br P-1464/2024: Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenog 2010. godine solemnizimog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-19073/10 od 09. studenog 2010. godine koji su zaključili Tužitelj ARIS 2000 d.o.o. kao založni dužnik i Tuženik Nava banka d.d. u stečaju kao Banka te Novabela grupa d.o.o. u stečaju OIB: 83565636972 na temelju kojeg Rješenjem Općinskog suda u Zlataru posl br Z-1599/10 od 17. studenog 2010. godine proveden upis založnog prava u zk ul 1522. k.o. Veleškovec,

- posl br P-1463/2024 : Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 30. prosinca 2010. godine solemniziranog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-38381/08 od 30. prosinca 2008. godine (dalje u tekstu Sporazum o osiguranju), koji su sklopili Tužitelj ARIS 2000 d.o.o. kao založni dužnik i Tuženik Nava banka d.d. u stečaju kao Banka te Novabela d.o.o. sada Novabela 1995 d.o.o. u stečaju OIB: 15286025904

- posl br P-1775/2022 Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenog 2010. godine solemnizimog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-19074/10 od 09. studenog 2010. godine (dalje u tekstu Sporazum o osiguranju), koji su zaključili Tužitelj ARIS 2000 d.o.o. kao založni dužnik i Tuženik Nava banka d.d. u stečaju kao Banka te DESTILERIJA d.o.o. u stečaju, ZLATAR BISTRICA, Kolodvorska 4a, OIB: 02267491884

**11/** Stoga obzirom je prodaja kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 k.o. Veleškovec koji obuhvaća samo dio samostojećeg objekta (skladište, prizemlje i prvi kat) ukupne površine 2197,97 m2 sagrađen na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 kčbr 4010 ko Veleškovec je protivna članku 9. i 395 ZDSVP i članku 81. stavak 1. i 2. OZ, radi nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanje pogrešno primijenjeno materijalno pravo,

**12/** Počinjena je bitna povreda parničnog postupka iz članka 354. stavak 2. točka 11. 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 – dalje u tekstu ZPP) jer u obrazloženju nema navoda da dio samostojećeg objekta (skladište, prizemlje i prvi kat) ukupne površine 2197,97 m2 sagrađen na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 kčbr 4010 k.o. Veleškovec a koja prodaja je određena samo u odnosu na kčbr 464/2; kčbr. 465/5 kčbr. 465/6 k.o. Veleškovec idealni suvlasnički dio nekretnine, da taj dio nekretnine može biti samostalan predmet ovrhe bez narušavanja načela jedinstvenosti nekretnine <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Pravno shvaćanje iz Rješenja Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl br 1157/07-2 od 17. lipnja 2009. godine cit. „**Odredbom čl. 9. ZV-a određeno je pravno jedinstvo nekretnine, a prema odredbi st. 1. čl. 366. ZV-a, od dana stupanja na snagu ZV-a (1. siječnja 1997.), u Republici Hrvatskoj vrijedi načelo pravne jedinstvenosti određeno čl. 9. ZV-a, ako posebnim zakonom nije ništa drugo određeno. Odredbom čl. 395. st. 2. ZV je propisano da se od dana stupanja na snagu ZV, odredbe propisa koji su na snazi, a različito uređuju pripadanje zgrada, odnosno dijelova zgrada od pripadanja zemljišta, mogu tumačiti i primjenjivati samo u skladu s načelom jedinstvenosti nekretnine.**“

Pravno shvaćanje iz Rješenja Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl br 1157/07-2 od 17. lipnja 2009. godine VSRH Rev 176/2017 od 29. travnja 2020. godine „**U konkretnom slučaju, tijekom postupka**

Razlučni vjerovnik i izlučni vjerovnik  
**HRVOJE ŠIMIĆ**

---

nije bilo sporno da su predmetne poslovne prostorije, kao dio zgrade u kojoj se nalaze, ušle (kao dio te zgrade) u stečajnu masu S. d.d. u stečaju pa bi iz obrazloženja nižestupanjskih odluka proizlazilo da je cijela zgrada u postupku pretvorbe bila procijenjena u vrijednost temeljnog kapitala bivše RO S., nakon čega je kasnije postala predmetom stečajnog postupka. Posebno valja istaknuti odredbu st. 2. čl. 395. ZV koja je određivala da se od 1. siječnja 1997., kada je stupio na snagu ZV, odredbe propisa koji je na snazi, a različito uređuju pripadanje zgrada, odnosno dijelova zgrade od pripadnosti zemljišta, treba tumačiti i primjenjivati samo u skladu s načelom jedinstvenosti nekretnine (*superficies cedit solo*). Budući da zbog pogrešnog pravnog pristupa u postupku pred nižestupanjskim sudovima nisu raspravljena sva sporna pitanja, a u donesenim presudama nedostaju utvrđenja o tome koji je status pravnih prednika stranaka bio u vrijeme sklapanja predmetnog Ugovora o ustupanju poslovnih prostorija po tadašnjim propisima, kakav je bio pravni status nekretnine u vrijeme sklapanja Ugovora o ustupanju poslovnih prostorija (osobito je li u zemljišnoj knjizi bilo upisano pravo korištenja/upravljanja/raspolaganja RO S., U. z. M. ili nekog trećeg subjekta ili je bilo upisano samo društveno vlasništvo, odnosno nešto treće te kada su i kako predmetne poslovne prostorije upisane u zemljišnoj knjizi, ako su upisane) te, ovisno o tome, jesu li bili ispunjeni svi formalni uvjeti (eventualno javno nadmetanje po ZPZZ i dr.) da bi se predmetni Ugovor o ustupanju poslovnih prostorija mogao smatrati pravnim poslom kojim se po tadašnjim propisima moglo prenositi pravo vlasništva, a nije utvrđeno niti što se pravnodogađalo s predmetnim poslovnim prostorijama nakon sklapanja predmetnog Ugovora o ustupanju poslovnih prostorija - imajući u vidu nespornu činjenicu da je nekretnina u kojoj se iste nalaze ušla u stečajnu masu S. d.d. (u kom smislu treba razmotriti je li važna činjenica dobre vjere tuženice, jer se zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ZV ionako nije primjenjivala u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2010., ako se radi o nekretnini na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ZV stupio na snagu), nije bilo uvjeta za preinačavanje drugostupanjske odluke, već je primjenom čl. 395. st. 2. ZPP valjalo ukinuti obje nižestupanjske odluke i predmet vratiti sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.“