



ODVJETNICA
Suzana Malenica

ODVJETNIČKI URED SUZANA MALENICA

OIB: 40585213450
Matije Gupca 87 Šibenik
Telefon: +385 22 443-813
Mobitel: +385 95 912-0672
e-mail: odvjetnica.malenica@gmail.com

Poslovni račun: Privredna banka Zagreb d.d. IBAN: HR4423400091160746930

Na P-81/2026

TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Pravna stvar:

TUŽITELJ / PREDLAGATELJ OSIGURANJA:

FALCON PEREGRIN d.o.o., Zagreb, Remetinečka cesta 112 b, OIB: 54838573473,
zastupan po direktoru Zdravku Petroviću, OIB: 82951382256, a on zastupan po punomoćnici
Suzani Malenici, odvjetnici u Šibeniku

TUŽENIK / PROTIVNIK OSIGURANJA:

TRIBUNJ poljoprivredna zadruga „u stečaju“, Ulica Križine 4, Tribunj, OIB:
14395554723, zastupana po stečajnom upravitelju Draženu Vidmanu, V. Nazora 77, Ivanec

Radi: utvrđenja prava vlasništva i uknjižbe

PRIJEDLOG ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE MJERE radi osiguranja nenovčane tražbine

I. Predmet parnice i tražbina koja se osigurava

1. Predlagatelj osiguranja je protiv protivnika osiguranja pokrenuo parnični postupak radi utvrđenja prava vlasništva i uknjižbe na nekretninama označenima kao:

- k.č.br. 861/1, upisana u Z.U. 9495 K.O. Tribunj, površine 1.315 m², i

- k.č.br. 863, upisana u Z.U. 9539 K.O. Tribunj, površine 2.147 m2.
2. Predmetne nekretnine čine funkcionalnu cjelinu poslovnog pogona uljare u Tribunju, na adresi Križine 4, odnosno gospodarsku cjelinu u kojoj je predlagatelj osiguranja, temeljem ugovornih odnosa sa stečajnim dužnikom, obavljao djelatnost prerade maslina i s time povezane djelatnosti.
3. Tužbom je zatraženo utvrđenje da je predlagatelj osiguranja vlasnik predmetnih nekretnina za 1/1, uz ovlaštenje na uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i istodobni izbris prava vlasništva s imena protivnika osiguranja.
4. Predlagatelj osiguranja svoju tražbinu temelji na činjenici da je, u svojstvu zakupca i zakonitog korisnika imovine stečajnog dužnika, u predmetni pogon izvršio opsežna ulaganja, građevinsko-obrtničke radove, sanaciju, uređenje, osposobljavanje pogona, radove na instalacijama, strojevima i opremi, pri čemu su radovi po svojoj naravi i opsegu nadilazili redovno održavanje i doveli do stvaranja nove gospodarske i građevinske cjeline. Predlagatelj osiguranja stoga u tužbi tvrdi da je stekao pravo vlasništva građenjem, odnosno nastankom nove stvari, sukladno čl. 153. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Dokaz:

- uvid u tužbu u ovom predmetu,
- izvadci iz zemljišne knjige/BZP-a za Z.U. 9495 i Z.U. 9539 K.O. Tribunj,
- ugovori o zakupu iz 2015., 2016. i 2026. godine,
- Sporazum o uređenju međusobnih odnosa od 20.03.2026.godine,
- nalazi i mišljenja vještaka priloženi uz tužbu,
- po potrebi saslušanje stranaka i svjedoka.

II. Kontinuitet zakonitog korištenja i zakupnog odnosa

5. Predlagatelj osiguranja nije u predmetne nekretnine ušao samovoljno niti bez znanja protivnika osiguranja. Naprotiv, pravni odnos između stranaka započeo je temeljem Ugovora o zakupu od 01.04.2015 godine., solemniziranog kod javnog bilježnika Vojislava Vuletina pod posl. br. OV-2578/15, kojim je protivnik osiguranja, tada zastupan po stečajnom upravitelju mr. sc. Drašku Lambaši, dao predlagatelju osiguranja u zakup sve cjelokupne nekretnine i pokretnine koje su u vlasništvu ili izvanknjižnom vlasništvu zakupodavca i koje se nalaze unutar poslovnog kruga zakupodavca, a koje su prethodno bile u zakupu društva Tribunjske masline d.o.o.

6. Taj je zakupni odnos nastavljen Ugovorom o zakupu od 04.03.2016. godine, solemniziranim kod javnog bilježnika Vojislava Vuletina pod posl. br. OV-1738/16, kojim je zakup produljen za razdoblje od 01.03.2016. do najmanje 31.12.2016. godine, s mogućnošću daljnjeg

produljenja ovisno o odluci Skupštine vjerovnika, a najduže do prodaje imovine u stečajnom postupku St-211/2011.

7. Oba ugovora sadržavaju obvezu predlagatelja osiguranja da imovinu koristi i održava pozornošću urednog gospodarstvenika, da plaća obveze koje se odnose na imovinu te da obavlja djelatnost prerade maslina u ulje, konzerviranja i pakiranja maslina, kapulice i drugog povrća.

8. Iz navedenog proizlazi da su radovi, zahvati i ulaganja predlagatelja osiguranja u predmetni pogon izvršeni u okviru ugovornog odnosa sa stečajnim dužnikom, radi osposobljavanja i očuvanja imovine stečajne mase te radi nastavka gospodarske funkcije pogona.

9. Nakon toga je između stranaka zaključen i Sporazum o uređenju međusobnih odnosa od 20.03.2026. godine, kojim su uređeni odnosi u vezi korištenja imovine za razdoblje od 01.07.2024. do 31.12.2025. godine, a zatim i Ugovor o zakupu od 23.03.2026. godine, kojim je protivnik osiguranja, sada zastupan po stečajnom upravitelju Draženu Vidmanu, dao predlagatelju osiguranja u zakup imovinu stečajnog dužnika za razdoblje od 01.01.2026. do 30.06.2026. godine.

10. Ugovorom od 23.03.2026. godine izričito je obuhvaćena k.č.br. 863, Z.U. 9539 K.O. Tribunj, na adresi Križine 4, te samostojeća proizvodno-poslovna građevina u naravi uljara, s pripadajućom infrastrukturom i opremom, kao i pravne pozicije protivnika osiguranja utvrđene Sporazumom od 20.03.2026. godine.

11. Dakle, na dan podnošenja ovog prijedloga, kao i na dan zakazane Skupštine vjerovnika 18.05.2026. godine, predlagatelj osiguranja nije neovlašteni korisnik predmetne imovine, već aktualni ugovorni zakupnik najmanje dijela predmetne gospodarske cjeline, pri čemu su obje nekretnine predmet vlasničkog spora i čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu pogona uljare.

Dokaz:

- Ugovor o zakupu od 01.04.2015., OV-2578/15,
- Ugovor o zakupu od 04.03.2016., OV-1738/16,
- Sporazum o uređenju međusobnih odnosa od 20.03.2026.,
- Ugovor o zakupu od 23.03.2026.,
- presuda Trgovačkog suda u Zadru P-12/2022-65,
- dokaz o plaćanju iznosa po presudi P-12/2022-65, ako bude potrebno.

III. Zabilježba spora na predmetnim nekretninama

12. Predlagatelj osiguranja je radi zaštite svoje nenovčane tražbine zatražio zabilježbu spora u zemljišnim knjigama.

13. Općinski sud u Šibeniku, Zemljišnoknjižni odjel Šibenik, rješenjem posl. br. Z-9858/2026 od 12.05.2026. godine dopustio je zabilježbu spora na obje nekretnine koje su predmet ovog parničnog postupka, i to:

- na k.č.br. 861/1, upisanoj u Z.U. 9495 K.O. Tribunj, i
- na k.č.br. 863, upisanoj u Z.U. 9539 K.O. Tribunj.

14. Zabilježba spora dopuštena je temeljem tužbe predane Trgovačkom sudu u Zadru dana 11.05.2026. godine radi utvrđenja prava vlasništva i uknjižbe.

15. Time je i zemljišnoknjižno postalo vidljivo da se glede predmetnih knjižnih prava vodi spor čiji ishod može neposredno utjecati na uknjižbu, pripadanje, postojanje i sadržaj prava vlasništva na predmetnim nekretninama.

Dokaz:

- rješenje Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel, posl. br. Z-9858/2026 od 12.05.2026. godine,
- izvadak iz BZP-a za Z.U. 9495 K.O. Tribunj,
- izvadak iz BZP-a za Z.U. 9539 K.O. Tribunj.

IV. Neposredna opasnost od prodaje prije okončanja spora

16. Unatoč pokrenutom vlasničkom sporu i dopuštenoj zabilježbi spora, Trgovački sud u Zadru je u stečajnom postupku koji se vodi nad protivnikom osiguranja pod poslovnim brojem St-211/2011 rješenjem od 07.05.2026. godine, poslovni broj St-211/2011-596, sazvao Skupštinu vjerovnika za dan 18.05.2026. godine u 10:00 sati.

17. Pod točkom 1. dnevnog reda zakazane Skupštine vjerovnika predviđeno je donošenje odluke o odabiru najpovoljnije ponude temeljem primljenih ponuda za kupnju nekretnina oznake k.č.br. 863 K.O. Tribunj, Seline, sa zgradom u kojoj je prednik stečajnog dužnika obavljao djelatnost, i k.č.br. 861/1 K.O. Tribunj, Bristok.

18. Iz zapisnika javnog bilježnika Emila Brkića, posl. br. OU-239/2026-3 od 28.04.2026. godine, proizlazi da su za kupnju predmetnih nekretnina pristigle tri ponude, i to ponuda Općine Tribunj u iznosu od 906.435,00 EUR, ponuda društva Tartufi dell'Istra d.o.o. u iznosu od 805.000,00 EUR i ponuda društva Uljara Jelinčić d.o.o. u iznosu od 726.000,00 EUR.

19. Dakle, opasnost zbog koje se predlaže ova mjera nije apstraktna niti buduća. Prodajni postupak je već proveden do faze otvaranja ponuda, Skupština vjerovnika je zakazana, a dnevni red izričito predviđa donošenje odluke o odabiru najpovoljnije ponude za upravo one nekretnine koje su predmet ove vlasničke parnice i na kojima je dopuštena zabilježba spora.

20. Ako se prije pravomoćnog okončanja ovog postupka dopusti donošenje odluke o prodaji, sklapanje kupoprodajnog ugovora, izdavanje tabularne isprave i eventualna uknjižba kupca, doći će do promjene zemljišnoknjižnog i faktičnog stanja, nastanka dodatnih sporova, otežanja

ostvarivanja tražbine predlagatelja osiguranja i narušavanja pravne sigurnosti zemljišnoknjižnog prometa.

Dokaz:

- rješenje Trgovačkog suda u Zadru St-211/2011-596 od 07.05.2026. godine,
- zapisnik javnog bilježnika Emila Brkića OU-239/2026-3 od 28.04.2026. godine,
- poziv za podnošenje pisanih ponuda od 24.03.2026. godine,
- zemljišnoknjižni izvadci i rješenje Z-9858/2026.
-

V. Faktično stanje posjeda i aktualni zakup

21. Predlagatelj osiguranja ističe i da se predmetna prodaja ne provodi u okolnostima pravno i faktično nesporne imovine.

22. U prodajnoj dokumentaciji protivnika osiguranja navodi se da stečajni upravitelj nije u posjedu oglašene imovine te da je radi predaje u posjed u tijeku postupak pred Općinskim sudom u Šibeniku pod poslovnim brojem P-34/2022.

23. Istodobno, protivnik osiguranja je dana 23.03.2026. godine s predlagateljem osiguranja sklopio Ugovor o zakupu za razdoblje od 01.01.2026. do 30.06.2026., čime je i sam protivnik osiguranja priznao da predlagatelj osiguranja koristi predmetnu imovinu na temelju ugovornog odnosa.

24. Stoga eventualna odluka o prodaji ne bi zahvatila samo knjižno pravo protivnika osiguranja, nego bi neposredno zahvatila i aktualni posjedovni, zakupni i stvarnopravni sporni odnos između stranaka.

VI. Zakonske pretpostavke i regulacijski karakter privremene mjere

25. Predlagatelj osiguranja smatra da su ispunjene sve zakonske pretpostavke za određivanje predložene privremene mjere.

26. Sukladno čl. 341. Ovršnog zakona, privremena mjera može se predložiti tijekom sudskog postupka, a predlagatelj u prijedlogu mora označiti tražbinu čije osiguranje traži, mjeru koju traži, vrijeme njezina trajanja te činjenice i dokaze na kojima prijedlog temelji.

27. Sukladno čl. 346. st. 1. Ovršnog zakona, radi osiguranja nenovčane tražbine može se odrediti privremena mjera ako predlagatelj osiguranja učini vjerojatnim postojanje svoje tražbine te ako učini vjerojatnom opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine, osobito time što bi promijenio postojeće stanje stvari, odnosno ako učini vjerojatnim da je mjera potrebna radi sprječavanja nastanka nenadoknadive štete koja prijeti.

28. Sukladno čl. 347. st. 1. toč. 4. Ovršnog zakona, radi osiguranja nenovčane tražbine može se odrediti zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine na koju je upravljena tražbina, uz zabilježbu zabrane u zemljišnu knjigu.

29. Sukladno čl. 347. st. 2. Ovršnog zakona, ako je to nužno radi sprječavanja nastanka nenadoknadive ili teško nadoknadive štete, nasilja ili ako je iz drugih važnih razloga to potrebno radi osiguranja pravnoga reda, sud može odrediti mjeru kojom će privremeno urediti sporni odnos među strankama.

30. Upravo je to situacija u ovom predmetu.

31. Predlagatelj osiguranja ne traži da sud ovom privremenom mjerom prejudicira osnovanost tužbenog zahtjeva. Predlagatelj traži samo da se do pravomoćnog okončanja ovog postupka očuva postojeće zemljišnoknjižno i faktično stanje predmetnih nekretnina, budući da bi njihova prodaja i prijenos trećoj osobi prije odluke o vlasničkoj tužbi stvorili teško nadoknadive posljedice za predlagatelja osiguranja, stečajnu masu, vjerovnike, potencijalnog kupca i pravnu sigurnost prometa nekretninama.

32. Na potrebu takvog pristupa upućuje i pravno shvaćanje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske izraženo u rješenju poslovni broj Pž-5204/2022-2 od 13.01.2023. godine, prema kojem sud kod odlučivanja o privremenoj mjeri ne smije ostati samo na formalističkoj ocjeni tražbine, nego mora razmotriti i primjenu čl. 347. st. 2. Ovršnog zakona, odnosno mogućnost određivanja regulacijske privremene mjere kojom se privremeno uređuje sporni odnos ako je to nužno radi sprječavanja teško nadoknadive štete ili radi osiguranja pravnog reda.

33. U konkretnom slučaju, prodaja nekretnina koje su predmet vlasničke tužbe i zabilježbe spora prije pravomoćnog okončanja parnice dovela bi upravo do promjene postojećeg stanja stvari i do stvaranja pravne situacije koja bi znatno otežala, a moguće i praktično onemogućila ostvarenje nenovčane tražbine predlagatelja osiguranja.

VII. Razmjernost mjere i nepostojanje nerazmjerne štete za protivnika osiguranja

34. Predlagatelj osiguranja dodatno ističe da određivanjem predložene mjere protivnik osiguranja ne trpi nerazmjernu štetu.

35. Protivnik osiguranja ostaje upisan kao zemljišnoknjižni vlasnik, ne gubi vlasništvo, ne gubi mogućnost raspolaganja imovinom nakon prestanka mjere, niti se ovom mjerom odlučuje o osnovanosti tužbenog zahtjeva.

36. Mjera je vremenski ograničena do pravomoćnog okončanja ovog postupka ili do drukčije odluke suda. Njezina je svrha isključivo očuvanje statusa quo na nekretninama koje su već predmet vlasničke parnice i dopuštene zabilježbe spora.

37. S druge strane, ako se mjera ne odredi, predlagatelj osiguranja bio bi izložen riziku da se predmet spora proda trećoj osobi, da se izda tabularna isprava, da se predloži ili provede uknjižba kupca, da se promijeni faktično stanje i da se vlasnički spor nastavi u bitno složenijim okolnostima, uz uključivanje daljnjih osoba i nastanak novih pravnih posljedica.

VIII. Dopuštenost osiguranja unatoč stečajnom postupku

38. Predlagatelj osiguranja posebno ističe da činjenica da se protivnik osiguranja nalazi u stečajnom postupku ne isključuje dopuštenost ove mjere.

39. Predlagatelj osiguranja u ovom postupku **ne nastupa kao stečajni vjerovnik** koji traži individualno namirenje novčane tražbine na imovini stečajne mase, nego kao osoba koja tvrdi da na temelju stvarnog prava predmetne nekretnine ne ulaze, odnosno ne bi smjele biti tretirane kao nesporna imovina stečajne mase.

40. Sukladno čl. 147. Stečajnog zakona, osoba koja na temelju kojega svoga stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik, a njezino pravo na izdvajanje predmeta utvrđuje se prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka.

41. Sukladno čl. 169. st. 4. Stečajnog zakona, **izlučni vjerovnici mogu nakon otvaranja stečajnog postupka radi ostvarenja svojih prava pokrenuti protiv dužnika postupke ovrhe i osiguranja prema općim pravilima ovršnog postupka.**

42. Stoga je ovaj prijedlog dopušten i osnovan upravo kao prijedlog radi osiguranja nenovčane stvarnopravne tražbine predlagatelja osiguranja.

IX. Prijedlog odluke

43. Slijedom svega navedenoga, predlagatelj osiguranja predlaže da sud, bez odgode, i prije očitovanja protivnika osiguranja ako ocijeni da bi odgoda mogla ugroziti svrhu osiguranja, donese sljedeće

RJEŠENJE

I. Radi osiguranja nenovčane tražbine predlagatelja osiguranja FALCON PEREGRIN d.o.o., Zagreb, Remetinečka cesta 112 b, OIB: 54838573473, prema protivniku osiguranja TRIBUNJ poljoprivredna zadruga „u stečaju“, Ulica Križine 4, Tribunj, OIB: 14395554723, koja tražbina se sastoji u utvrđenju prava vlasništva i uknjižbi prava vlasništva predlagatelja osiguranja za 1/1 na nekretninama:

- k.č.br. 861/1, upisana u Z.U. 9495 K.O. Tribunj, površine 1.315 m², i
- k.č.br. 863, upisana u Z.U. 9539 K.O. Tribunj, površine 2.147 m²,

određuje se sljedeća

PRIVREMENA MJERA

I Zabranjuje se protivniku osiguranja TRIBUNJ poljoprivredna zadruga „u stečaju“, Ulica Križine 4, Tribunj, OIB: 14395554723, odnosno stečajnom upravitelju protivnika osiguranja, otuđenje i opterećenje nekretnina označenih kao k.č.br. 861/1, upisana u Z.U. 9495 K.O. Tribunj, i k.č.br. 863, upisana u Z.U. 9539 K.O. Tribunj.

II Zabranjuje se protivniku osiguranja, odnosno stečajnom upravitelju protivnika osiguranja, sklapanje kupoprodajnog ugovora, predugovora, sporazuma, nagodbe ili bilo koje druge pravne radnje usmjerene na prijenos prava vlasništva, osnivanje tereta, davanje tabularne isprave ili drugo raspolaganje nekretninama iz točke 1. ove privremene mjere.

III Zabranjuje se protivniku osiguranja, odnosno stečajnom upravitelju protivnika osiguranja, izdavanje tabularne isprave, potvrde o plaćenju kupovnine, očitovanja o dopuštenju uknjižbe ili bilo koje druge isprave podobne za upis prava vlasništva, predbilježbe, zabilježbe ili drugog knjižnog prava u korist treće osobe na nekretninama iz točke 1. ove privremene mjere.

IV Zabranjuje se protivniku osiguranja, odnosno stečajnom upravitelju protivnika osiguranja, podnošenje prijedloga za uknjižbu, predbilježbu ili zabilježbu prava vlasništva ili drugog knjižnog prava u korist treće osobe na nekretninama iz točke 1. ove privremene mjere.

V Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku da na nekretninama označenima kao k.č.br. 861/1, upisana u Z.U. 9495 K.O. Tribunj, i k.č.br. 863, upisana u Z.U. 9539 K.O. Tribunj, izvrši zabilježbu zabrane otuđenja i opterećenja određene ovom privremenom mjerom.

VI Ova privremena mjera traje do pravomoćnog okončanja parničnog postupka koji se pred Trgovačkim sudom u Zadru vodi pod poslovnim brojem P-81/2026, odnosno do drukčije odluke suda.

VII Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa provedbu privremene mjere.

VIII Nalaže se protivniku osiguranja naknaditi predlagatelju osiguranja trošak ovog postupka osiguranja, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja rješenja do isplate, po stopi propisanoj čl. 29. Zakona o obveznim odnosima, u roku od 15 dana.

U Šibeniku, dana 13.05.2026. godine

Predlagatelj osiguranja po pun.

POPIS TROŠKA:

– sastav prijedloga za određivanje privremene mjere – 500 bodova × 2,00 EUR = 1.000,00 EUR + PDV 25 %, ukupno 1.250,00 EUR

– sudska pristojba na prijedlog za osiguranje – 189,23 EUR

– sudska pristojba na rješenje o osiguranju – 189,23 EUR

Ukupno: 1.628,46 EUR

PRILOZI:

1. tužba u predmetu P-81/2026,
2. rješenje Općinskog suda u Šibeniku, ZK odjel, Z-9858/2026 od 12.05.2026.,
3. izvadak iz BZP-a za Z.U. 9495 K.O. Tribunj,
4. izvadak iz BZP-a za Z.U. 9539 K.O. Tribunj,
5. Ugovor o zakupu od 01.04.2015., OV-2578/15,
6. Ugovor o zakupu od 04.03.2016., OV-1738/16,
7. Sporazum o uređenju međusobnih odnosa od 20.03.2026.,
8. Ugovor o zakupu od 23.03.2026.,
9. presuda Trgovačkog suda u Zadru P-12/2022-65,
10. tužba u predmetu P-82/2018,
11. rješenje Trgovačkog suda u Zadru St-211/2011-596 od 07.05.2026.,
12. zapisnik javnog bilježnika Emila Brkića OU-239/2026-3 od 28.04.2026.,
13. poziv za podnošenje pisanih ponuda od 24.03.2026.,
14. rješenje VTSRH Pž-5204/2022-2 od 13.01.2023.,
15. ostali dokazi kao u spisu.