

Pravna stvar: St-2/15

Stečajni dužnik: PAN – TRGOPROMET d.d. Đakovo u stečaju, OIB: 53266342722

OČITOVANJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Ad. I. Uvodne napomene

Postupajući sukladno nalogu uređujućeg stečajnog suca, a vezano uz naredbu predsjednice naslovnog suda od 5. ožujka 2021. godine, stečajni upravitelj PAN – TRGOPROMET d.d. Đakovo u stečaju nastavno dostavlja izvješće u kojem iznosi razloge zašto ovaj stečajni predmet do sada nije riješen, koje mjere će se poduzeti da isti bude što prije riješen, te do kada će isti biti riješen.

Naime, predmetni stečajni postupak je pokrenut na temelju prijedlog za otvaranje stečaja koji je dana 9. travnja 2014. godine podnesenog od strane predlagatelja Ivana Žalca, odvjetnika u Slavonskom Brodu.

Nakon provedenog prethodnog postupka, rješenjem ovog suda broj St-2/2015-35 od 26. siječnja 2015. godine nad dužnikom je otvoren stečajni postupak, koje rješenje je povodom žalbe zastupnika po zakonu dužnika, ukinuto rješenjem Visokog trgovačkog suda RH broj PŽ-1454/15-4 od 6. svibnja 2015. godine te je predmet vraćen na ponovni postupak.

U ponovljenom postupku imenovan je novi privremeni stečajni upravitelj te je novim rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, poslovni broj 14 St-2/15-185 od 28. ožujka 2017. godine otvoren stečajni postupak nad dužnikom PAN – TRGOPROMET d.d. Đakovo, OIB: 53266342722 te je ispitno i izvještajno ročište bilo zakazano za dan 13. lipnja 2017. godine.

Rješenjem Visokog Trgovačkog suda br. 23 PŽ-2760/2017-2 od 10.05.2017. godine odbijena je kao neosnovana žalba Marinka Mikulića iz Zagreba, zakonskog zastupnika dužnika do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka i potvrđeno rješenje Trgovačkog suda u Osijeku poslovnog broja St-2/15-185 od 28. 3. 2017. godine te odbačena kao nedopuštena žalba društva Dravacel d.o.o. Slatina.

Na Rješenje Visokog Trgovačkog suda br. PŽ-2760/2017-2 Marinko Mikulić iz Zagreba, zakonski zastupnik dužnika do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka, podnio je dana 14.7.2017. godine Reviziju uz prijedlog za određivanje privremene mjere zabrane postupanja u stečajnom postupku. Predmet se po reviziji još uvijek nalazi pred revizijskom sudom i evidentiran je pod brojem Revt-445/2017.

Marinko Mikulić iz Zagreba, zakonski zastupnik dužnika do nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka podnio je i Ustavnu tužbu, a predmet na Ustavnom sudu nosi br. U-III-3138/2017.

Ad. II. Utvrđene tražbine

Ispitno i izvještajno ročište u ovom stečajnom postupku održani su dana 13. lipnja 2017. godine na kojima su ispitane prispjele tražbine prema iznosu i isplatnom redu te izloženo Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima koje je bilo objavljeno na mrežnoj stranici E – Oglasna ploča sudova dana 2.6.2017. godine.

Ukupno je pristiglo 13 prijava tražbina vjerovnika I. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 3.552.858,51 kn od kojih je stečajni upravitelj osporio iznos od 2.007.788,14 kn, a stečajni vjerovnici Pan – Papirna industrija – Tvornica kartona i kartonske ambalaže d.o.o., PAN – Papirna industrija – Tvornica papira Zagreb d.o.o. i Dravacel d.o.o. Slatina osporili iznos od 988.841,24 kn.

Pristiglo je 39 prijava tražbina vjerovnika II. višeg isplatnog reda (38 u redovnom roku i jedna u naknadnom) u ukupnom iznosu od 122.522.524,72 kn od kojih je stečajni upravitelj osporio iznos od 48.469.625,73 kn, a stečajni vjerovnici Pan – Papirna industrija – Tvornica kartona i kartonske ambalaže d.o.o., PAN – Papirna industrija – Tvornica papira Zagreb d.o.o., i Dravacel d.o.o. Slatina iznos od 40.604.268,99 kn.

Na Rješenje o utvrđenim tražbinama br. 14 St-2/15-211 od dana 13. 6. 2017. godine žalbu su uložili Pan – Papirna industrija – Tvornica kartona i kartonske ambalaže d.o.o., PAN – Papirna industrija – Tvornica papira Zagreb d.o.o., i Dravacel d.o.o. Slatina. Rješenjem VTS-a br. PŽ-4853/17-2 od 4.8.2017. godine odbijena je žalba kao neosnovana i potvrđeno predmetno rješenje St-2/15-211.

Stečajni vjerovnici Pan-Papirna industrija-Tvornica kartona i kartonske ambalaže d.o.o., PAN-Papirna industrija -Tvornica papira Zagreb d.o.o. i Dravacel d.o.o. Slatina, na ispitnom su ročištu osporili većinu tražbina drugih stečajnih vjerovnika, što je za posljedicu imalo veliki broj parničnih postupaka radi utvrđenja tražbina/osnovanosti osporavanja.

Od ukupno 12 prijava tražbina stečajnih vjerovnika I. višeg isplatnog reda, dvije prijave tražbina su osporene i o njima se još uvijek vode sudski postupci, dok je glede ostalih 10 tražbina otklonjeno osporavanje i ispravljena tablica utvrđenih tražbina iz Rješenja posl. br. 14 St-2/15-211.

U tijeku ovog stečajnog postupka u cijelosti su namirene tražbine bivših radnika stečajnog dužnika (10 radnika) u ukupnom iznosu od 648.517,91 kn, koji radnici su faktički do otvaranja stečaja bili u radnom odnosu kod PAN TRGOPROMET d.d. Budući da su oko nekih tražbina vjerovnika prvog višeg isplatnog reda bile pokrenute parnice radi utvrđivanja njihove osnovanosti, one su namirene naknadno po pravomoćnom otklanjanju osporavanja. Osim navedenih tražbina radnika, okončanjem parničnih postupaka glede utvrđivanja osnovanosti tražbina utvrđene su još dvije tražbine vjerovnika prvog višeg isplatnog reda: Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Slavonija i Baranja zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Osijeku , OIB: 18683136487, u iznosu 896.552,46 kn i Antun Bošnjaković i Ivan Bošnjaković kao nasljednici iza pok. Mate Bošnjakovića, OIB:

44818415354, J.J. Strossmayera 135, Vođinci u iznosu 1.218.384,60 kn. Dakle, ukupni iznos utvrđenih tražbina prvog višeg isplatnog reda iznosio je 2.763.454,97 kn koji je namiren u 100% iznosu.

U periodu od tri mjeseca od održavanja prvog ispitnog ročišta zaprimljene su i naknadne prijave tražbina vjerovnika NIKO MARIĆ, M. MARULIĆA 30, ĐAKOVO, OIB: 34409519306, kao tražbina iz radnog odnosa i OPĆINA DUGOPOLJE, Dugopolje OIB: 57240842564, Franje Tuđmana 1, 21204 Dugopolje. Postupajući sukladno prijedlogu vjerovnika i odredbi čl. 176. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 44/96 do 45/13), stečajni upravitelj predložio je sudu određivanje naknadnog ispitnog ročišta koje je održano dana 3. 7. 2018. godine. Stečajni upravitelj osporio je obje naknadno prijavljene tražbine u cijelosti, a nakon toga sud je donio Rješenje o utvrđenim tražbinama br. St-2/2015-400 kojim je uputio vjerovnika Niku Marića na pokretanje parnice u roku 8 dana radi utvrđivanja osporene tražbine te uputio stečajnog upravitelja na pokretanje parnice radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine OPĆINA DUGOPOLJE.

Što se tiče tražbina ostalih stečajnih vjerovnika, inicijalno su njihove tražbine utvrđene u iznosu od oko 47 milijuna kuna, dok su se za oko 45 milijuna kuna vodili sudski postupci radi utvrđenja njihove osnovanosti. Većina ovih postupaka je do danas okončana te su osporavanja tražbina vjerovnika otklonjena ili potvrđena. Nisu okončana još 4 postupka (Hrvatske vode, Boso d.o.o., SKDD d.d. i Općina Gornja Vrba; ukupni VPS: 916.762,97 kn). Izuzevši neokončane postupke, utvrđene tražbine stečajnih vjerovnika drugog višeg isplatnog reda iznose: 71.226.740,92 kn.

Nakon potpunog namirenja vjerovnika prvog višeg isplatnog reda pristupilo se namirenju vjerovnika drugog višeg isplatnog reda u četiri djelomične diobe od 2018. do 2020. godine u kojima su oni namireni oko 43% (31.380.322,82 kn). U ožujku 2021. godine provedena je peta djelomičnu dioba, a u kojem su stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda namireni za dodatnih 9,7% (ukupno 52,7%). U srpnju 2021. godine provedena je šesta djelomičnu dioba kojom su stečajni vjerovnici drugog višeg isplatnog reda namireni za dodatnih 2,8 %. Obzirom da je dio sredstava rezerviran do okončanja parničnih postupaka koji su u tijeku, do sada je stečajnim vjerovnicima drugog višeg isplatnog reda isplaćen ukupan iznos od 38.793.672,04 kn što čini 53,77 % od ukupno utvrđenih tražbina.

Ad. III. Imovina stečajnog dužnika

Unovčene nekretnine stečajnog dužnika

U trenutku otvaranja stečaja, PAN TRGOPROMET se bilančno vodio kao vlasnik 77 nekretnina - objekata, od čega 10-ak nekretnina nije bilo upisano kao vlasništvo stečajnog dužnika pa je bilo potrebno pokrenuti postupke radi upisa vlasništva.

Od ukupnog broja nekretnina stečajnog dužnika, 31 objekt se nalazio u dugotrajnom zakupu trgovačkog društva BOSO d.o.o. Vinkovci dok se 5 objekta nalazilo u zakupu drugih pravnih ili fizičkih osoba. Mjesečni prihodi temeljem Ugovora o zakupu s društvom BOSO d.o.o. i drugih zakupoprimalaca iznosili su oko 310.000,00 kn. Danas je u zakupu ostalo još 1 nekretnina.

Na izvještajnom ročištu, održanom dana 13.6.2017. godine, skupština vjerovnika je većinom glasova donijela odluku kako će se unovčenje nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo obaviti sukladno odredbama čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15) u vezi s odredbom čl. 441. st. 2. istog zakona (prodaja elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije) dok će se unovčenje neopterećenih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika obavljati putem usmenih javnih dražbi pred javnim bilježnicima uz isticanje početnih cijena prema procjena ovlaštenih sudskih vještaka građevinske struke.

U odnosu na nekretnine stečajnog dužnika, opterećene razlučnim pravima (ukupno 21 nekretnina) u doneseno je Rješenje o prodaji posl. br. 14 St-2/15-298 od 9.11.2017. godine na koje rješenje je razlučni vjerovnik DAMEX GRADNJA d.o.o. uložio žalbu. Predmetno Rješenje je povodom žalbe razlučnog vjerovnika DAMEX GRADNJA d.o.o. potvrđeno rješenjem Visokog trgovačkog suda RH broj Pž 7277/2017.

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 18. 9. 2018. godine prihvaćeni su Elaborati procjena vrijednosti nekretnina sačinjeni od strane društva EXPERT d.o.o. za projektiranje i geodetske usluge glede nekretnina te je odlučeno kako će se neopterećene nekretnine stečajnog dužnika prodavati putem usmenih javnih dražbi (licitacija) pred javnim bilježnikom prema principu „tko ponudi više“.

Usmene javne dražbe za prodaju nekretnina koje nisu opterećene razlučnim pravom održavane su kod javnog bilježnika Nikole Brača u Đakovu javnog bilježnika Roberta Antona Čечатke u Slavonskom Brodu tijekom 2018. i 2019. godine dok je u odnosu na nekretnine opterećene razlučnim pravima tijekom 2019. godine započeto unovčenje putem elektroničkih javnih dražbi preko Financijske agencije.

Rekapitulaciju do sada unovčenih nekretnina navodim u tablici u nastavku:

Naziv lokacije	Opis	Procijenjena vrijednost (kn)	Unovčena vrijednost (kn)
BAJNAK-prodajni prostor	"Nekretnine upisane zk.ul.br. 6989 k.č.br. 4561/2 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE od 115 i to 2. Suvlasnički dio: 4218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), POSEBNI DIO-POSLOVNI PROSTOR nalazi se u prizemlju stambeno-poslovne zgrade: poslovni prostor, predprostor i sanitarni čvor, ukupne korisne površine 90,28 m ² i Nekretnine upisane u zk.ul.br. 12422 k.o. Đakovo, k.č.br 4561/29 IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE i DVORIŠTE OD 305 m ² "	433.813,18	434.813,18
BRODSKO VINOGRORJE-MARINCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1402 k.o. Brodsko Vinogorje k.č.br. 1117/2 SAMOPOSUUGA MARINCI ukupne površine 1478 m ²	816.000,00	612.000,00
BUDAINKA	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 11404 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2009/2 ZGRADA I DVORIŠTE U ZAGREBAČKOJ ULICI ukupne površine 430 m ²	595.000,00	446.250,00
BUDROVCI	18. Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1159 k.o. Budrovci, k.č.br. 2438/3 KUĆA I DVORIŠTE U SELU od 216 m ² .	186.113,67	139.585,25
DELIKATES	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 5201 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 3493/4 ZGRADA U ULICI P. KREŠIMIRA IV, i to 17. Suvlasnički dio: 1/20 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) 1. POSLOVNI PROSTOR u prizemlju koji se sastoji od lokala sa 33,07 m ² , skladišta sa 10,78 m ² , WC-a sa 1,12 m ² , čajne kuhinje sa 1,44 m ² , izloga sa 2,33 m ² i izloga sa 2,36 m ² , u ukupnoj površini od 51,10 m ² ukupne površine 51,10 m ²	350.483,76	514.862,82
DISTRIBUTIVNI CENTAR-Budrovci	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1159 k.o. Budrovci, k.č.br. 1137/2 DVA SKLADIŠTA, ZGRADE I DVORIŠTE ČIPLUK od 18487 m ²	5.297.835,95	2.648.917,98
DRENJE	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 862 k.o. Drenje k.č.br. 352 SELO, 1 KUĆ, 1 ZGR, EKONOM.DV. ukupne površine 1941 m ²	324.621,14	325.621,14
ĐAMA. RUBLJE, ŽELJEZAR, GROSS	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo	1.405.603,87	3.700.000,00
	k.č.br. 216 VRT U MJESTU ukupno 126 m ²		
	k.č.br. 215 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU ukupno 338 m ²		
	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 12354 , k.o. Đakovo, k.č.br. 217, 4 ZGRADE I DVORIŠTE U MJESTU od 1748 m ²		

Naziv lokacije	Opis	Procijenjena vrijednost (kn)	Unovčena vrijednost (kn)
	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 8573 k.o. Đakovo, k.č.br. 213/2 ZGRADA I DVORIŠTE U MJESTU od 187 m2 i k.č.br. 214/2 POSLOVNA ZGRADA U MJESTU od 392 m2.		
ĐURĐANCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 485 k.o. Đurdanci k.č.br. 754/3 POTKUĆNICA U SELU od 97 m2, k.č.br. 755/3 POSLOVNA ZGRADA - PRODAVAONICA od 216 m2 i k.č.br. 1269/2 ORANICA od 216 m2	70.180,20	39.476,36
ELEKTROTEHNIKA,	Nekretnine upisane zk.ul.br. 8600 , k.o. Đakovo, k.č.br. 211 POSLOVNI OBJEKT PRODAVAONICA U MJESTU površine 550 m2.	679.622,37	3.950.000,00
ESB- MODA, UKUS, BAMBI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 8149 , k.o. Đakovo, k.č.br. 704 ULICA PAPE IVANA PAVLA II, DVORIŠTE, KUĆA kbr.25, ukupno 624 m2 - ZK TIJELO II.	2.310.801,28	3.600.000,00
FORKUŠEVCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 40 k.o. Forkuševci k.č.br. 204/2 KUĆA I DVORIŠTE SELO ukupne površine 147 m2. Na nekretnini je uknjiženo pravo zakupa BOSO d.o.o. pod br. Z-680/13.	119.511,03	120.511,03
Glogovica	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 5351 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 1495 ZGRADA BR. 51 I DVORIŠTE U OSJEČKOJ ULICI ukupne površine 1476 m2	809.000,00	404.500,00
GORJANI-SLAVONIJA	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 2010 k.o. Gorjani k.č.br. 9 POSLOVNI OBJEKT - PRODAVAONICA U SELU ukupne površine 935 m2	940.647,47	941.647,47
GRADILIŠNO ZEMLJIŠTE K.Tomislava 17	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 6203 k.o. Đakovo k.č.br. 174/1 KUĆA I DVORIŠTE K. TOMISLAVA ukupne površine 1181 m2	223.526,36	470.000,00
GRAĐA I DISKONT	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, - k.č.br. 60/5 ORANICA U MJESTU ukupno 58 m2, - k.č.br. 60/16 ORANICA U MJESTU ukupno 899 m2, - k.č.br. 60/42 ORANICA U MJESTU ukupno 554 m2, - k.č.br. 60/47 ORANICA U MJESTU ukupno 396 m2, - k.č.br. 60/48 ORANICA U MJESTU ukupno 284 m2, - k.č.br. 60/49 ORANICA U MJESTU ukupno 360 m2, - k.č.br. 60/52 ORANICA U MJESTU ukupno 554 m2, Nekretnina upisana u zk.ul.br. 8334 , k.o. Đakovo, k.č.br. 60/6 POSLOVNA ZGRADA PRODAVAONICA „GRAĐA“ I DVORIŠTE U MJESTU, ukupno 809 m2	919.293,91	689.470,43
JELAS E-1	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 11261 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 3723/47 STAMBENA ZGRADA JELAS od 789 m2, i to 1. Suvlasnički dio: 1/34 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. POSLOVNI PROSTOR koji se sastoji od: suterena, u kojem se nalazi prodavaonica od 206,26 m2, skladište od 33,21 m2, hodnik sa stubištem od 15,81 m2, skladište od 64,73 m2, ulaz od 24,67 m2 i vjetrobran od 6,59 m2 - ukupne površine 351,27 m2 - prizemlja, u kojem se nalazi hodnik od 5,25 m2, ured od 9,22 m2, WC s predprostorom od 3,58 m2 i WC s predprostorom od 3,68 m2 - ukupne površine 21,73 m2 - sveukupne površine 373 m2	763.124,41	302.781,60
KAZNICA - SELCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 264 k.o. Selci Đakovački k.č.br. 32/1 DVORIŠTE U SELU od 557 m2 i k.č.br. 32/3 POSLOVNI OBJEKT- PRODAVAONICA U SELU ukupne površine 263 m2	143.229,40	144.229,40
KEŠINCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 91 k.o. Kešinci k.č.br. 237 POSLOVNI OBJEKT- PRODAVAONICA U SELU od 593 m2 i k.č.br. 238 VRT U SELU od 223 m2	228.543,78	229.543,78
KNJIGA	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 8333, k.o. Đakovo, k.č.br. 201/1, KUĆA I DVORIŠTE U ĐAKOVU od 748 m2, i to 2. Suvlasnički dio: 1595/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor br. 2 u prizemlju, koji se sastoji od prodajnog prostora, skladišta i sanitarnog čvora u ukupnoj površini od 114 m2.	552.679,28	900.000,00
KOLODVOR	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 8535, k.o. Đakovo, k.č.br. 1181/2 KUĆA I LOKAL U MJESTU ukupno 101 m2.	324.679,85	325.679,85
KONZUM	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 3703 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2769 KUĆA I DVORIŠTE U ULICI Đ. PILARA ukupne površine 503 m2	637.489,16	637.489,16
LEVANJSKA VAROŠ	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 171 k.o. Levanjska Varoš k.č.br. 120/2 DVORIŠTE U SELU ukupne površine 151 m2.	212.004,00	55.001,00
MAJA	Posebni dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 582, k.o. Đakovo, k.č.br. 88, KUĆA SA DVORIŠTEM U ĐAKOVU od 615 m2, i to 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) lokal (lijeva strana gledano sa ulice) veličine 6,40 m2 + 10,95 m2 = 70,08 m2, te poslovnog prostora koji se nadovezuje na taj lokal veličine 4,77 m2 x 5,6 m2 =26,7 m2 i poslovnog prostora veličine 4 x 4 m2 = 16 m2 koji se dalje nadovezuje na taj poslovni prostor, a sve se nalazi u kući u ul. J. B. Jelačića 15 sagrađenoj na k.č.br. 88 u prizemlju na lijevoj strani zgrade (gledano s ulice).	494.481,98	996.000,00
MALI PARIZ	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 9460 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 1172 ZGRADA, PARK I NEPLODNO U ULICI I. CANKARA ukupne površine 4001 m2	1.390.000,00	2.626.250,00

Naziv lokacije	Opis	Procijenjena vrijednost (kn)	Unovčena vrijednost (kn)
MERKUR	Posebni nekretnine upisane u zk.ul.br. 8486 , k.o. Đakovo, k.č.br. 696/2 STAMBENA ZGRADA AUGUSTA CESARCA površine 347m2, i to: 3. Suvlasnički dio: 927/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. POSLOVNI PROSTOR BR. 3, A. Cesarca 12 u prizemlju, poslovni prostor u površini 56,25 m2, te sporedni prostor šupa br. 7 u podrumu površine 13,17 m2	245.897,59	500.000,00
METALIA i COLOR	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7957 k.o. Đakovo, k.č.br. 755/1 VRT U MJESTU od 867 m2, k.č.br. 755/2 SKLADIŠTE U MJESTU od 281 m2 , k.č.br. 768/2 ORANICA U MJESTU od 719 m2, k.č.br. 769/3 ORANICA U MJESTU od 162 m2, k.č.br. 771/14 ORANICA U MJESTU od 140 M2 i Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, k.č.br. 754 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU ukupno 863 m2	2.415.048,18	1.358.464,61
MRZOVIĆ	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 404 k.o. Mrzović k.č.br. 288 KUHINJSKI VRT U SELU od 144 m2 i k.č.br. 289/2 KUĆA I DVORIŠTE U SELU od 967 m2, to: 2. suvlasnički dio 2/6.	68.900,57	68.900,57
NOVI CENTAR-Lokal u prizemlju	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 8426 , k.o. Đakovo, k.č.br. 280/17, STAMBENA ZGRADA VIJENAC K. A. STEPINCA od 584 m2, i to 41. Suvlasnički dio: 492/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) Poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju u ukupnoj površini 98,00 m2	545.529,53	545.529,53
NOVI DOM	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7958 , k.o. Đakovo, k.č.br. 4562/14, SALON NAMJEŠTAJA NOVI DOM I SKLADIŠNI OBJEKT U MJESTU ukupno 2212 m2	944.527,09	1.308.395,32
PAŠENICA	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 4573 k.o. Đakovo, k.č.br. 267, JEDNOKATNI STAMBENO POSLOVNI OBJEKT (SAMOPOSLOGA I DVORIŠTE U MJESTU) ukupno 971, i to: 1. Suvlasnički dio: 5985/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor u prizemlju, koji se sastoji od prodajnog prostora, skladišta, ureda i sanitarnog čvora u ukupnoj površini 263,00 m2	928.703,06	321.000,00
PIŠKOREVCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1047 k.o. Piškorevci k.č.br. 991 KUĆA I DVORIŠTE SELO od 846 m2	116.000,00	117.000,00
PODVINJE	KUĆA I DVORIŠTE U SELU 587čhv 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Zdrušni dom koji se sastoji iz: b) prizemnog dijela bez stubišta južnog krila sa 249,43 m2, podruma ispod južnog krila sa 63 m2, jedne polovine površine krovšta južnog krila sa 157,50 m2. Trg svetog Antuna 4, Podvinje	352.000,00	352.000,00
PROGRES	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7957 k.o. Đakovo, k.č.br. 1330/32 EKONOMSKO DVORIŠTE od 1403 m2, k.č.br. 1330/38 STOVARIŠTE U MJESTU od 2072 m2, k.č.br. 1330/44 EKONOMSKO DVORIŠTE od 2413, k.č.br. 1330/45 EKONOMSKO DVORIŠTE U MJESTU od 2291 m2.	2.169.997,85	1.226.000,00
RO-MA	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, k.č.br. 774/2 ROBNA KUĆA U MJESTU od 899 m2.	3.151.430,80	690.000,00
SAJMIŠTE	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, K.Č.BR 3905/5 TRGOVINA - RADNJA - PRODAVAONICA U MJESTU od 169 m2	182.426,19	182.426,19
SAPCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 314 k.o. Sapci k.č.br. 120/1 SAMOPOSLOGA I DVORIŠTE SELO ukupne površine 141 čhv	198.000,00	199.000,00
SEMEljCI - POSLUGA	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 947 k.o. Semeljci, k.č.br. 1201 ORANICA U SELU ukupne površine 932 m2	371.414,33	371.414,33
SEMEljCI - PRODAVAONICA - zgrada	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 947 k.o. Semeljci k.č.br. 719 POSLOVNA ZGRADA - PRODAVAONICA U SELU ukupne površine 327 m2.	90.154,94	50.712,15
SENA	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 11439 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 6321/9 ZGRADA U NAS. A. HEBRANGA BLOK IV od 580 m2, i to 18. Suvlasnički dio: 1/19 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) 1. Poslovni prostor ukupne površine od 402,38 m2, a koji se sastoji od etaže podruma označene u etažnom nacrtu bijelom bojom, a koja se sastoji od spremišta sa 32,40 m2, spremišta sa 3,50 m2, spremišta sa 2,80 m2, spremišta sa 3,87 m2, spremišta sa 3,0 m2, hodnika sa 7,27 m2, WC-a sa 1,03 m2, predprostora sa 1,03 m2, WC-a sa 1,19 m2, predprostora sa 1,19 m2 i stepeništa sa 2,74 m2, ukupne površine 60,02 m2, etaže suterena označene u etažnom nacrtu crvenom bojom koja se sastoji od podija sa 14,13 m2, prodavaonice sa 203,43 m2, vjetrobrana sa 1,3 m2, vjetrobrana sa 1,3 m2, vjetrobrana sa 0,96 m2, stepeništa sa 3,7 m2, stepeništa s 2,94 m2 i stepeništa sa 3,85 m2, ukupne površine 231,61 m2 i etaže polukata označene u etažnom nacrtu zelenom bojom, koja se sastoji od spremišta sa 60,74 m2, hodnika sa 3,92 m2, spemišta sa 32,1 m2, ureda sa 6,92 m2 i čajne kuhinje sa 7,07 m2, ukupne površine 110,75 m2.	1.150.000,00	575.000,00
SIBINJ - Samoposluga	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1700, k.č.br. 81/2 KUĆA - SAMOPOSLOGA I DVORIŠTE od 786 m2 i 81/4 parkiralište	595.000,00	500.250,00
SJEVER	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, K.Č.BR 1505/1 OPSKRBNi CENTAR SJEVER U MJESTU	1.364.802,35	510.000,00

Naziv lokacije	Opis	Procijenjena vrijednost (kn)	Unovčena vrijednost (kn)
SKLADIŠTE hladnjače i skladišta	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 4252 k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 257/1 ZGRADA GAJ od 1997 m2 i k.č.br. 257/6 DVORIŠTE GAJ ukupne površine 720 m2.	3.309.467,38	670.001,00
SLAVONKA E-1 PRIZEMLJE, SLAVONKA E-2 - PODRUMSKI PROSTOR	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 12907 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2496/3 STAMBENA ZGRADA BR. 6 NAS. SLAVONIJA I od 875 m2, i to: 1. Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), Prizemlje koje se sastoji od kancelarije sa 26,45 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-4, kancelarije sa 24,11 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-6, prodajnog prostora sa 24,68 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-7, prodajnog prostora sa 86,80 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-8, prodajnog prostora sa 26,77 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-9, izložbenog prostora sa 2,16 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-10, izložbenog prostora sa 2,14 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-11, ulaza sa 6,00 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-12, kancelarije sa 14,72 m2 označeno u etažnom nacrtu sa I-13 ukupne površine 284,34 m2, i k.č.br. 2496/3 STAMBENA ZGRADA BR. 6 NAS. SLAVONIJA I. Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 12907 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2496/3 STAMBENA ZGRADA BR. 6 NAS. SLAVONIJA I od 875 m2, i to: - 2. Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), 2. Suvlasnički dio: 1/42 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. Podrum koji se sastoji od skladišta sa 24,75 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-1, skladišta sa 29,49 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-2, WC-a muškog sa 2,67 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-3, WC-a ženskog sa 4,12 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-4, skladišta sa 16,73 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-5, hodnika, stepenica i dizala sa 16,32 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-6, skladišta sa 24,48 m2 označeno u etažnom nacrtu sa II-7, ukupne površine 118,56 m2	1.021.404,04	645.351,01
STRIZIVOJNA	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1062 k.o. Strizivojna k.č.br. 1819 KUĆA I DVORIŠTE SELO ukupne površine 924 m2	274.878,96	275.878,96
ŠPORT- URED	Posebni dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 831 , k.o. Đakovo, k.č.br. 523, ČETIRI ZGRADE I DVORIŠTE od 461 m2, i to: 9. Suvlasnički dio: 1548/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Poslovni prostor br. 2 u prizemlju ulične zgrade, desno, u ukupnoj površini 96,00 m2	680.364,66	598.273,50
ŠUMEĆE	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 253 k.o. Šumeće k.č.br. 781 KUĆA I DVORIŠTE U SELU 196 m2	100.896,02	10.000,00
TE-MA, AROMA, LEVIS, KRISTAL, ZGRADA- ARHIVA dvorište	Nekretnine upisane zk.ul.br. 8600 , k.o. Đakovo, k.č.br. 527 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU površine 701 m2, k.č.br. 529 KUĆA, 2 POSLOVNA LOKALA I DVORIŠTE U MJESTU površine 737 m2, k.č.br. 530 VRT U MJESTU površine 421 m2, k.č.br. 532 vrt u mjestu od 410 m2, k.č.br. 531 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU površine 802 m2, k.č.br. 532 VRT U MJESTU površine 410 m2;	4.089.703,94	4.089.703,94
	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 7692 , k.o. Đakovo, k.č.br. 528 VRT U MJESTU ukupno 622 m2.		
TKANINA - OTP	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 8149 , k.o. Đakovo, k.č.br. 210/1 KUĆA I DVORIŠTE U MJESTU ukupno 277 m2 i k.č.br. 221/2 POTKUĆNICA U MJESTU ukupno 126 m2 - ZK TIJELO III.	1.227.209,50	1.722.209,50
TOMAŠANCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 392 k.o. Tomašanci k.č.br. 223 POSLOVNI OBJEKT - PRODAVAONICA I DVORIŠTE U SELU ukupne površine 590 m2	256.394,22	257.394,22
TRNAVA	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 595 k.o. Trnava, k.č.br. 76/1 KUĆA I DVORIŠTE IVANA MEŠTROVIĆA OD 715 M2.	275.708,31	168.492,80
VATRENKA E - 30	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 11684 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2882/1 ZGRADA U ULICI N. ZRINSKOG od 1180 m2, i to 30. Suvlasnički dio: 1/40 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) 1. SKLADIŠNI PROSTOR u podrumu koji se sastoji od prostorije broj 1-skladište 1 od 217,08 m2, prostorije broj 2-skladište 2 od 244,48 m2 i prostorije broj 3-ulazno stepenište od 16,37 m2, u ukupnoj površini od 477,93 m2 ukupne površine 477,93 m2.	824.000,00	144.500,00
VATRENKA E - 31	Poseban dio nekretnine upisane u zk.ul.br. 11684 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 2882/1 ZGRADA U ULICI N. ZRINSKOG od 1180 m2 i to 31. Suvlasnički dio: 1/40 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) 1. POSLOVNI PROSTOR u prizemlju koji se sastoji od prostorije broj 4-skladište 3 od 101,63 m2, prostorije broj 5-ulaz za osoblje od 23,25 m2, prostorije broj 6-ulaz za dostavu robe od 27,37 m2, prostorije broj 7-prodavaonice od 424,64 m2, prostorije broj 8-stepenište od 7,31 m2, prostorije broj 9-ured sa 8,62 m2, prostorije broj 10-garderoba sa 3,78 m2, prostorije broj 11-predprostor sa 2,52 m2, prostorije broj 12-WC sa 1,33 m2, prostorije broj 13-WC sa 1,32 m2, prostorije broj 14-predprostor sa 2,60 m2 i prostorije broj 15-vjetrombran sa 3,94 m2 u ukupnoj površini od 608,31 m2.	1.570.000,00	1.097.500,00

Naziv lokacije	Opis	Procijenjena vrijednost (kn)	Unovčena vrijednost (kn)
VIŠKOVCI	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 723 k.o. Viškovci k.č.br. 437/1 POSLOVNA ZGRADA-PRODAVAONICA U MJESTU od 295 m ² , k.č.br. 439/1 SELO, DVORIŠTE, ORANICA od 820 m ² i k.č.br. 439/3 KANAL CRNA BARA od 50 m ²	249.408,98	250.408,98
VRBICA	POSLOVNI PROSTOR VRBICA, Vrbica, Kešinačka ulica1, neto korisne površine od 49,96 sa skladišnim prostorom neto površine od 32,34 m ² . Predmetni posebni dio nekretnine nalazi se u sklopu nekretnine upisane u zk.ul.br. 110, k.o. Vrbica, k.č.br. 752 JAVNA ZGRADA, Vrbica, KEŠINAČKA 1, 3 površine 217 m ² , DVORIŠTE površine 151 m ² , SPREMIŠTE površine 67 m ² , ukupne površine 435 m ² . Predmet prodaje se nalazi u izvan-knjižnom vlasništvu prodavatelja.	241.000,00	242.000,00
VELIKA KOPANICA	Zgrada, ostali objekti i dvorište ukupne površine 803 m ² ADRESA: Trg Presvetog Trojstva 9, Velika Kopanica k.č.br. 262/1, k.o. Velika Kopanica	501.000,00	375.750,00
ZVEČEVO	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 9316 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 4796 ZGRADA U ULICI S. VRAZA ukupne površine 582 m ²	1.080.000,00	810.000,00
ZVIJEZDA	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 1178 k.o. Đakovo, k.č.br. 346/2 POSLOVNA PROSTORIJA U PRIZEMLJU: KOJA SE SASTOJI OD JEDNOG LOKALA, 3 SKLADIŠTA I JEDNOG WC-A OZNAČENIH BROJEVIMA OD 1A DO 1E ukupne površine 122,96 m ² - ZK TIJELO II.	543.848,08	368.097,45
ERSTE	Nekretninu upisanu u zk.ul.br. 8149, k.o. Đakovo, k.č.br. 704, ULICA PAPE IVANA PAVLA II, DVORIŠTE, KUĆA kbr.25 od 624 m ²	2.310.801,28	3.600.000,00
PODCRKAVLJE	Poslovnu zgradu u izvan-knjižnom vlasništvu prodavatelja, neto površine od 214,42 m ² , izgrađena na dijelu nekretnine upisane u zk.ul.br. 526, k.o. Grabarje Brodsko, k.č.br. 269/3 LIVADA KIŠEVINE od 303 čhv te pomoćna zgrada- skladište, neto površine od 100 m ² , izgrađena na dijelu k.č.br. 268/3 i dijelu k.č.br. 268/4, obje k.o. Grabarje Brodsko	408.000,00	229.500,00
AUTOBUSNI KOLODVOR	Nekretnine upisane u zk.ul.br. 11022 k.o. Slavonski Brod k.č.br. 1895/1 SAMOPOSUGA U ULICI P. SVAČIČA ukupne površine 492 m ²	778.568,26	2.207.926,20
UKUPNO NEKRETNINE		54.082.203,90	47.036.866,53
ZAKUPNINE		11.362.596,48	11.362.596,48
SVEUKUPNO		65.444.800,38	58.399.463,01

Nekretnine za koje nisu riješeni vlasničko-pravni odnosi te se bode sudski sporovi, pojedinačni ispravni postupci i dr.

1. TRGOVINA DONJA VRBA

PAN TROGPROMET d.d. podnio je tužbu dana 31. 1. 2013. godine radi utvrđenja prava vlasništva na nekretninama upisanim u z.k. ul. 403, k.o. Vrba, označenim kao kčbr. 417/1 Kuća i dvorište Koprivne sa 432 m². Parnični postupak se vodi se pod br. P-144/2013 pred Općinskim sudom u Slavonskom Brodu, a postupak je u prekidu zbog otvaranja stečaja.

2. SAMOPOSUGA GALEB U BRODSKOJ VAROŠI

Pan Trgopromet d.d. u stečaju podnio je tužbu radi utvrđenja prava vlasništva odgovarajućeg suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk.ul.br. 302, k.o. Brodski Varoš, k.č.br. 1847/1 kuća broj 80/17 sa dvorištem u selu od 2300 m². Postupak se vodi pred Općinskim sudom u Slavonskom Brodu br. P-517/2018. Na ročištu održanom dana 18.2.2021. godine dopuštena je preinaka tužbenog zahtjeva radi cjelovitog rješenja spora među strankama i predložen je očevid, a koji je rješenjem posl. br. 16 P-517/2018-19 određen za 17. ožujka 2021. u 10:30 sati. Stalni sudski vještak geodetske struke Mario Tomić izradio je nalaz i mišljenje vještaka na

koji tužitelj nije imao prigovor. Tužitelj je nadležnom sudu dostavio podnesak kojim moli zakazivanje rasprave.

3. ROBNA KUĆA MARSONIA SLAVONSKI BROD , ROBNA KUĆA VESNA SLAVONSKI BROD

Radi se o parničnom postupku tužitelja Miroslava Lipovca protiv tuženika PAN-TRGOPROMET d.d. u kojem tužitelj traži utvrđenje kako je temeljem Ugovora o zamjeni nekretnina od dana 17. 4. 1997. godine stekao pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na navedenim nekretninama, a što je tuženik dužan priznati i trpjeti kao i trpjeti brisanje prava vlasništva nekretnina i upis vlasništva nekretnina u korist tužitelja. U ovom parničnom postupku donesena je jedna prvostupanjska odluka i istom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja (P-867/15), no rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj GŽ-5229/16 presuda je ukinuta zbog apsolutno bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava. Postupak u bio prekidu do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P-219/18 koji se vodio pred Općinskim sudom u Slavonskom Brodu i koji je pravomoćno okončan presudom Županijskog suda u Bjelovaru posl. broj GŽ-33/2019, to je Općinski sud u Slavonskom Brodu rješenjem broj P-442/2016 od dana 15. svibnja 2019. godine odredio nastavak ovog parničnog postupka. U međuvremenu je donesena Presuda br. 10 P-226/2020-4 dana 2. rujna 2020. godine kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja. Tužitelj je uložio žalbu na presudu te se predmet nalazi na Županijskom sudu u Zagrebu posl br. GŽ-2512/2020 radi donošenja odluke.

Presudom Županijskog suda u Zagrebu, broj GŽ-2512/2020 od 31. kolovoza 2021. godine djelomično je preinačena prvostupanjska presuda Općinskog suda u Slavonskom Brodu broj P-226/2020 od 2. rujna 2020. godine na način da je tuženiku PAN – Trgopromet naloženo trpjeti na temelju presude brisanje svog prava vlasništva u zemljišnim knjigama i upis prava vlasništva na ime Miroslav Lipovac na nekretninama i to:

- 2/3 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine upisane u z.k.ul.br. 4342 (prije 123) k.o. Slavonski Brod, označene kao kč.br. 3673, u naravi poslovna zgrada površine 1833 m² – bivša Robna kuća VESNA

- 1/79 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine upisane u z.k.ul.br. 10109 (prije z.k.ul. 123) k.o. Slavonski Brod, označene kao kč.br. 4363 u naravi stambeno poslovni objekt površine 2171 m², poduložak br. 71 - bivša Robna kuća Marsonia

- z.k.ul.br. 11022 (prije 5627) k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 1895/1 (prije 657/10) u naravi samoposluga u Ulici P. Svačića, površine 492 m² te je naloženo tuženiku PAN trgovina d.d. da preda tužitelju Miroslavu Lipovac u posjed označene nekretnine slobodne od osoba i stvari, sve u roku od 15 dana.

Napominjem kako je navedena presuda faktički neprovediva u odnosu na nekretninu upisanu u z.k.ul.br. 11022,k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 1895/1 u naravi samoposluga u Ulici P. Svačića, površine 492 m² budući da je navedena nekretnina prodana na elektroničkoj javnoj dražbi ponuditelju Katarini Šušak Filipović za iznos od 2.207.926,20 kn te je navedeni iznos deponiran na računu stečajnog suda. Nekretnine Robna kuća Vesna i Robna kuća Marsonija predane su u posjed tužitelju.

4. TRGOVINA NAPREDAK SLAVONSKI BROD

Tužiteljica Branka Benčević Crnica je podnijela tužbu radi ispravka upisa na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika upisanoj u zk.ul.br. 11403, k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 4569 KUĆA I DVORIŠTE U ULICI ŠTROSMAJERA od 1092 m2 odnosno tužbu kojom se pobijaju upisi izvršeni u postupku osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige, odnosno upisi obavljeni u pojedinačnom ispravnom postupku sukladno čl. 194. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, od 91/1996, do 108/2017, dalje u tekstu ZZK), a postupak se vodi pred Općinskim sudom u Slavonskom Brodu posl. br. P-401/16. S obzirom da ishod ovog parničnog postupka ovisi o odluci Službe za gospodarstvo i imovinsko pravne poslove, Odjel za imovinsko pravne poslove Županije Brodsko-posavske glede upravnog postupka radi povrata imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine koji se vodi pod brojem KLASA:UP/I-941-05/97-01/124, Općinski sud u Slavonskom Brodu dana 19. 2. 2020. godine donio je Rješenje o prekidu postupka poslovni broj P-1254/2019 do odluke upravnog tijela. (Povodom žalbe dana 20.1.2021. godine nadležno drugostupanjsko tijelo je poništilo je rješenje Ureda državne uprave u Brodsko - posavsko županiji, Službe za opću upravu i imovinsko – pravne od dana 5. 5. 2016. godine kojim je nekretnina ponovno vraćena u vlasništvo i posjed Katici Jane te vratilo predmet prvostupanjskome tijelu na ponovni postupak.)

Izvešće o sudskom postupku koji se vodi kod Općinskog suda u Slavonskom Brodu pod poslovnim brojem P-442/2016 između Miroslava Lipovca i Pan Trgoprometa d.d. u stečaju radi utvrđivanja vlasništva.

Presudom Županijskog suda u Zagrebu, broj GŽ-2512/2020 od 31. kolovoza 2021. godine djelomično je preinačena prvostupanjska presuda Općinskog suda u Slavonskom Brodu broj P-226/2020 od 2. rujna 2020. godine na način da je tuženiku PAN – Trgopromet naloženo trpjeti na temelju presude brisanje svog prava vlasništva u zemljišnim knjigama i upis prava vlasništva na ime Miroslav Lipovac na nekretninama i to:

- 2/3 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine upisane u z.k.ul.br. 4342 (prije 123) k.o. Slavonski Brod, označene kao k.č.br. 3673, u naravi poslovna zgrada površine 1833 m2 – bivša Robna kuća VESNA
- 1/79 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine upisane u z.k.ul.br. 10109 (prije z.k.ul. 123) k.o. Slavonski Brod, označene kao k.č.br. 4363 u naravi stambeno poslovni objekt površine 2171 m2, poduložak br. 71 - bivša Robna kuća Marsonia
- z.k.ul.br. 11022 (prije 5627) k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 1895/1 (prije 657/10) u naravi samoposluga u Ulici P. Svačića, površine 492 m2 te je naloženo tuženiku PAN trgopromet d.d. da preda tužitelju Miroslavu Lipovac u posjed označene nekretnine slobodne od osoba i stvari, sve u roku od 15 dana.

Napominjem kako je navedena presuda faktički neprovediva u odnosu na nekretninu upisanu u z.k.ul.br. 11022,k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 1895/1 u naravi samoposluga u Ulici P. Svačića,

površine 492 m2 budući da je navedena nekretnina prodana na elektroničkoj javnoj dražbi ponuditelju Katarini Šušak Filipović za iznos od 2.207.926,20 kn te je navedeni iznos deponiran na računu stečajnog suda.

Naglašavam kako su nekretnine RK VESNA I RK MARSONIA višestruko opterećene razlučnim pravima vjerovnika i to:

- RK VESNA razlučnim pravom LIDRA MEDIA d.o.o. (ranije SLAVONSKA BANKA d.d.) u iznosu od 148.622.028,00 kn te RH, Ministarstvo financija u iznosu od 4.766.434,27 kn
- RK MARSONIA razlučnim pravom LIDRA MEDIA d.o.o. (ranije SLAVONSKA BANKA d.d.) u iznosu od 28.700.000,00 kn te RH, Ministarstvo financija u iznosu od 4.766.434,27 kn, tako da bi i u slučaju da su navedene nekretnine ostale u stečajnoj masi stečajni dužnik mogao od postignutih kupovna namiriti samo troškove unovčenja (režijski troškovi, održavanje nekretnina i dr.) dok bi najveći dio kupovna ionako išao razlučnom vjerovniku.

Razlučnim pravom RH, Ministarstvo financija u iznosu od 4.766.434,27 kn bila je opterećena i prodana nekretnina upisana u z.k.ul.br. 11022,k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 1895/1 u naravi samoposluga u Ulici P. Svačića, površine 492 m2 (AUTOBUSNI KOLODVOR SLAVONSKI BROD), tako da i u slučaju da je presuda bila povoljna po stečajnog dužnika najveći dio kupovine bi bio doznačen razlučnom vjerovniku.

Što se tiče ovog parničnog postupka, radi se o parničnom postupku tužitelja Miroslava Lipovca protiv tuženika PAN-TRGOPROMET d.d., pokrenutom u veljači 2011. godine, u kojem je tužitelj tražio utvrđenje kako je temeljem Ugovora o zamjeni nekretnina od dana 17. 4. 1997. godine stekao pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na nekretninama, a što je tuženik dužan priznati i trpjeti kao i trpjeti brisanje prava vlasništva nekretnina i upis vlasništva nekretnina u korist tužitelja. Tužbom od 21.2.2011. godine traženo je od suda da naloži tuženiku i predaju nekretnina u posjed tužitelju.

U ovom parničnom postupku donesena je jedna prvostupanjska odluka i istom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja (P-867/15), međutim rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj GŽ-5229/16 presuda je ukinuta zbog apsolutno bitne povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava.

U ponovljenom postupku presudom Općinskog suda u Slavonskom Brodu broj P-226/2020 od 2. rujna 2020. godine, ponovno su odbijeni tužbeni zahtjevi tužitelja, da bi po žalbi tužitelja bila donesena sporna drugostupanjska presuda Županijskog suda u Zagrebu, broj GŽ-2512/2020 od 31. kolovoza 2021. godine.

Tužbeni zahtjev iz tužbe od 21. veljače 2011. godine sastojao se od:

- I. Deklaracije (utvrđenja) stjecanja prava vlasništva na nekretninama
- II. Kondemnatornog tužbenog zahtjeva kojim se naleže tuženik predati u posjed tužitelju nekretnine slobodne od osoba i stvari uz istovremeno nalažanje Općinskom sudu u Slavonskom Brodu izvršiti uknjižbu prava vlasništva u korist Miroslava Lipovca

Podneskom od 12. lipnja 2015. godine tužitelj „uređuje“ tužbeni zahtjev na način da uz već postojeće tužbene zahtjeve dodaje i tužbeni zahtjev koji odgovara brisovnoj tužbi iz ustanove

višestrukog ugovaranja otuđenja, u smislu odredbe čl. 125. st. 1. i 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Tuženik se odmah protivio ovakvoj preinaci tužbe u svojim podnescima, kroz cijeli postupak isticao prigovor nedostatka aktivne legitimacije jer tužitelj nikada (u razdoblju nakon ustajanja s tužbom u ovoj pravnoj stvari) kao i prigovor prekluzije jer je tužba radi brisanja podnesena nakon isteka trogodišnjeg roka iz čl. 125. st. 2. ZV-a.

Naime, odredbom čl. 125. st. 1. i 2. ZV-a propisano je sljedeće:

(1) Kad je više osoba sklopilo s otuđivateljem pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste nekretnine, vlasništvo će steći ona koja je u dobroj vjeri prva zatražila upis u zemljišnu knjigu, ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke za stjecanje vlasništva.

(2) Brisanje upisa vlasništva osobe iz stavka 1. ovoga članka i uknjižbu u svoju korist može zahtijevati osoba kojoj je otuđivatelj otuđio nekretninu i predao joj u samostalni posjed, ako dokaže da stjecateljica nije postupila u dobroj vjeri jer je u trenutku kad je sklopila pravni posao s otuđivateljem znala da je nekretnina drugomu već valjano otuđena i predana u samostalni posjed. Zahtjev za brisanje može se postaviti u roku od tri godine od upisa čije se brisanje zahtijeva.

U konkretnom slučaju nisu bile ispunjene pretpostavke za primjenu ovog članka budući da nekretnine nisu predane tužitelju u samostalan posjed, a pored navedenog, tužitelj „uređeni tužbeni zahtjev“ u kojem prvi puta traži od tuženika na temelju presude priznati i trpjeti brisanje vlasništva tuženika u zemljišnim knjigama i upis prava vlasništva na tužitelja Miroslava Lipovca postavlja tek dana 12. lipnja 2015. godine pa je isti u smislu odredbe čl. 125. st. 2. ZV-a prekludiran budući da je upisa čije brisanje zahtijeva izvršen 2009. godine.

Kao što je vidljivo iz sadržaja sporne presude, drugostupanjski sud se uopće ne referira na navedene prigovore, već se najviše bazira na tvrdnji kako je tuženik nepošteni stjecatelj temeljem Sporazuma od 3.7.2009. godine jer je ista osoba Marinko Mikulić bio potpisnik za obje ugovorne strane.

Odredbom čl. 117. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj: 70/19), a koji zakon je na snazi od 1.9.2019. propisano je sljedeće:

Postupci pokrenuti prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se primjenom odredbi Zakona o parničnom postupku (»Narodne novine«, br. 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11. – pročišćeni tekst, 25/13. i 89/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

Odredbom čl. 117. st. 4. propisano je kako iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, odredbe ovoga Zakona o reviziji primjenjivati će se i na sve postupke u tijeku u kojima do stupanja na snagu ovoga Zakona nije donesena drugostupanjska odluka.

Budući da je drugostupanjska presuda u ovoj stvari donesena nakon stupanja na snagu ZPP-a (70/19), to se na reviziju u ovoj pravnoj stvari imaju primijeniti novelirane odredbe zakona, odnosno prije podnošenja revizije mora se Vrhovnom sudu Republike Hrvatske podnijeti prijedlog za dopuštenje podnošenja revizije u smislu odredbe čl. 382. ZPP-a.

Prijedlog je bilo moguće podnijeti najkasnije do dana 14. listopada 2021. godine, budući da je punomoćnica Odvjetnica Danijela Kuna drugostupanjsku presudu preuzela dana 14. rujna 2021. godine te je isti podnesen sudu dana 13. listopada 2021. godine.

Pravna pitanja zbog kojih je valjalo podnijeti prijedlog za dopuštenje reviziji:

Može li brisanje upisa vlasništva u smislu odredbe čl. 125. st. 1. i 2. ZV-a zahtijevati osoba kojoj ta nekretnina nije predana u samostalan posjed?

Naime, predaja u samostalni posjed je u smislu odredbe čl. 125. st. 2. ZV-a materijalna pretpostavka iz koje bi proizlazila aktivna legitimacija, a u konkretnoj situaciji tužitelj niti nije dokazivao da mu je nekretnina ikada predana u samostalan posjed, a uostalom dio tužbenog zahtjeva je glasio na predaju u posjed.

Ukoliko je tužitelj uz već postojeće tužbene zahtjeve tijekom trajanja parničnog postupka istaknuo novi tužbeni zahtjev, smatra li se da parnica o tom zahtjevu počinje teći od dana podnošenja tužbe ili ona u smislu odredbe čl. 194. st. 2. ZPP-a teče od dana kada je sud o tom zahtjevu obavijestio protivnu stranku odnosno računa li se prekluzivni trogodišnji rok u smislu odredbe čl. 125. st. 2. ZV-a od dana preinake tužbenog zahtjeva kojim je zahtjev za brisanje postavljen ili se taj rok računa od dana podnošenja tužbe?

U konkretnoj pravnoj stvari tužitelj nije odmah u tužbi postavio zahtjev za brisanje, već je isto učinio tek u svom podnesku od 12. lipnja 2015. godine. Kako je tuženik upisan u zemljišnim knjigama od 14. siječnja 2011. godine (a prijedlog za upis je podnesen 6. studenog 2009. godine) to je po mišljenju tuženika tužitelj bio prekludiran s postavljanjem svog zahtjeva za brisanje u smislu odredbe čl. 125. st. 2. ZV-a.

Imajući u vidu praksu i postupanja Vrhovnog suda prilikom odlučivanja o prijedlogu za dopuštenje revizije, krajnje je upitno hoće li Vrhovni sud dopustiti podnošenje revizije, odnosno hoće li smatrati da su ova pitanja bitna za ujednačenje sudske prakse odnosno osiguranje jedinstvene primjene prava.

Ako bi Vrhovni sud i dopustio podnošenje revizije, postupak po reviziji bi trajao otprilike tri do četiri godine.

Posljedice donošenja drugostupanjske presude

Spornom presudom naloženo je PAN TRGOPROMETU da preda tužitelj Miroslavu Lipovac u posjed navedene nekretnine.

Smatram kako PAN TRGOPROMET-u u smislu odredbe čl. 165. st. 3. ZV-a pripada pravo na naknadu nužnih troškova i to mu pravo zastarijeva u roku od tri godine od dana predaje stvari. Nužni troškovi su oni troškovi koji su prijeko potrebni da stvar ne bi propala, pogoršala se ili se smanjila vrijednost stvari (*impensae necessariae*), dok su korisni troškovi oni kojima se povećala tržišna vrijednost stvari (*impensae utiles*).

U teoriji se zastupa mišljenje da su nužni troškovi koji su nastali u ispunjavanju javnopravnih obveza glede stvari (plaćanje poreza, plaćanje komunalnih naknada, vodnih doprinosa i sl.),

kao i privatnopravnih koji predstavljaju obveze svagdašnjeg vlasnika stvari (davanje na temelju stvarnog tereta).

Budući da nema relevantne sudske prakse što bi ulazilo u nužne troškove nepoštenog posjednika, odnosno koji su to troškovi koji bi glede nekretnine bili nužni i vlasniku (sva postojeća dostupna praksa odnosi se isključivo na izvršena ulaganja), mišljenja sam kako na naknadu javnopravnih obveza glede stvari (plaćanje poreza, plaćanje komunalnih naknada, vodnih doprinosa i sl.) nepošteni posjednik ima pravo, budući da se radi o troškovima koji bi svakako teretili gospodina Lipovca.

Ukupni troškovi koji terete navedene nekretnine, a koji su nastali od otvaranja stečaja 28.3.2017. godine iznose:

- Za RK VESNA iznos od 516.130,49 kn
- Za RK MARSONIA iznos od 299.941,08 kn

Dio navedenih troškova koji se odnose na komunalne i vodne doprinose, troškove sanacije i popravljivanja nekretnine (poduzeti uz suglasnost razlučnog vjerovnika) se nesporno mogu podvesti pod nužne troškove, međutim dio režijskih troškova (kao npr. računi za plin u RK MARSONIJA od cca. 100.000,00 kn, troškovi procjene i dr.) se ne bi moglo podvesti pod nužne troškove.

Također, valja imati na umu i cit. zakonsku odredbu u dijelu nametanja obveze nepoštenom posjedniku (a to PAN TRGOPROMET prema pravomoćnoj presudi definitivno jest) da vlasniku mora nadoknaditi sve štete koje su nastale na stvari kao i sve koristi koje je imao za vrijeme posjedovanja (i one koje bi imao da nije zanemario stvar).

Bitno je u kojem je trenutku tuženikov posjed postao nepošten, odnosno u kojem je trenutku tuženik postao nepošteni posjednik jer tek od toga trenutka tužitelj ima pravo na naknadu za korištenje predmetnog poslovnog prostora, u skladu s odredbom čl. 165. st. 1. ZV-a.

Čl. 18. st. 4. ZV-a propisano je sljedeće: „Ako je u sporu o pravu na posjed pravomoćno odlučeno da pravo na posjed ne pripada posjedniku, njegov je posjed nepošten od časa kad je primio tužbu; to na odgovarajući način vrijedi i kad je o pravu na posjed konačno odlučilo drugo nadležno tijelo ili sud u nekom drugom postupku.“

Slijedom navedenog, u smislu citiranih zakonskih odredbi, moglo bi se dogoditi da Miroslav Lipovac prema PAN TRGOPROMETU istakne zahtjev radi naknade štete odnosno koristi (zakupnine) koje je PAN ostvario za vrijeme svojeg posjedovanja, odnosno koje bi ostvario da ih nije zanemario.

Budući da su navedene nekretnine ionako višestruko opterećene i da stečajni dužnik i u slučaju pozitivnog ishoda ovog spora, osim troškova unovčenja ne bi ostvario nikakav drugi primitak, a imajući u vidu potencijalnu opasnost da M. Lipovac pokrene parnični postupak protiv PAN TRGOPROMET d.d. u stečaju na ime naknade štete i dr. smatram da se u ovom predmetu treba iznaći model mirnog rješenja spora odnosno nagodbe te od M. Lipovca pokušati naplatiti iznos na ime troškova, vodeći računa o svim gore navedenim aspektima ovog slučaja.

Sukladno navedenom, na 8. sjednici Odbora vjerovnika a koja je održana 1. listopada 2021. godine Odbor vjerovnika dao je suglasnost stečajnom upravitelju da odmah sastavi prijedlog

nagodbe Miroslavu Lipovcu te mu predloži mirno rješenje spora na način da Miroslav Lipovac u korist stečajne mase uplati iznos od 816.071,57 kn na način da se iz iznosa kupovnine ostvarene prodajom nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 11022,k.o. Slavonski Brod, k.č.br. 1895/1 u naravi samoposluga u Ulici P. Svačića, površine 492 m² ustegne navedeni iznos na ime podmirenja troškova, a da preostali iznos ostvarene kupovnine bude isplaćen tužitelju Miroslavu Lipovcu.

Ad. IV. Zaključne napomene

Prije svega stečajni upravitelj želi naglasiti kako je rješenje o otvaranju stečaja u ovom predmetu doneseno dana 28. ožujka 2017. godine iako sam stečajni predmet nosi oznaku 2015. prema godini u kojoj je stečaj pokrenut.

Nadalje, stečajni upravitelj ističe kako se radi o stečaju u kojem je stečajnu masu dužnika činilo preko 70 nekretnina na različitim lokacijama, od čega su u odnosu na 32 nekretnine u času otvaranja stečaja postojali ugovori o zakupu dok su preostale nekretnine bile u tako zapuštenom stanju da ih je prije početka prodaje bilo nužno očistiti kako bi se potencijalnim kupcima omogućio pristup i razgledanje istih.

Osim razloga što se radi o stečaju s velikom stečajnom masom, razlozi zbog kojih se stečajni postupak možda odvijao nešto sporijom dinamikom od uobičajene leže u sljedećim činjenicama:

- podnošenju brojnih redovnih i izvanrednih pravnih lijekova od strane bivšeg zakonskog zastupnika i povezanih društava dužnika s ciljem opstrukcije stečajnog postupka (žalbe protiv rješenja o otvaranju stečaja, žalbe rješenja o utvrđenim tražbinama, žalbe protiv rješenja o prodaji, revizija protiv drugostupanjskih rješenja sudova, ustavne tužbe i dr.)
- prijedlozima stečajnog vjerovnika Marinka Mikulića, koji je zbog izvršenih osporavanja u početku stečaja raspolagao s 49% glasova na skupštini vjerovnika, te je u početku postupka intenzivno poduzimao radnje radi izrade stečajnog plana umjesto likvidacije društva, ali nikada za takve odluke nije imao potrebnu većinu
- veliki broj pokrenutih parnica radi utvrđenja tražbina i osnovanosti osporavanja (za iznos preko 88 milijuna kuna prijavljenih tražbina)
- obustava započetih elektroničkih javnih dražbi u periodu od ožujka do listopada 2020. godine zbog pandemije uzrokovane virusom Covid-19
- poništenja nekoliko elektroničkih javnih dražbi zbog zlouporaba ponuditelja u dražbovanju (Budrovci, Slavonski Brod – Mali Pariz i dr.)

- veliki broj neriješenih vlasničkopravnih odnosa i sudskih sporova na nekretninama stečajnog dužnika od kojih u odnosu na nekoliko nekretnina sporovi još uvijek traju zbog čega nije bilo moguće uopće pristupiti njihovom unovčenju.

Budući da su osim „trgovine Napredak Slavonski Brod “ i „trgovine Galeb Brodski Varoš „ unovčene sve nekretnine stečajnog dužnika, stečajni upravitelj će u narednom periodu, a nakon što rješenje o namirenju provesti djelomičnu diobu stečajnih vjerovnika u iznosu od 3 milijuna kuna te pokušati postići nagodbu s Miroslavom Lipovcem, novim vlasnikom nekretnina ROBNA KUĆA MARSONIA i ROBNA KUĆA VESNA te nakon toga predložiti zaključenje stečaja uz ovlast da u ime i za račun stečajne mase nastaviti voditi sudske postupke u odnosu na neprodane nekretnine.

Predviđeni rok zaključenja stečaja do sredine 2022. godine.

U Osijeku, 26. listopada 2021. godine

Tihomir Zec, stečajni upravitelj