

Obrazac 18.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Zagrebu**

Poslovni broj spisa: **St-3082/2019**

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

**JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Vladimira Filakovca 13, Zagreb, OIB:
68860828547**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 12.06.2026. DO 04.09.2026.

Visoki trgovački sud donio je dana 28.07.2026. presudu kojom se odbija žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđuje prvostupanjska presuda poslovni broj P-2485/2025 od 25.11.2025. kojom je odbijen zahtjev tužitelja Jankomir nekretnine d.o.o. u stečaju zastupanog po osporavatelju tražbine Podsused nekretnine d.o.o. da se utvrdi osnovanost osporavanja tražbine tuženika Maslinovi dvori d.o.o. u iznosu od 200.000,00 kn kao tražbine II višeg isplatnog reda, ispravljena rješenjem P-2485/2025 od 16.12.2025.

Trgovački sud u Zagrebu donio je dana 03.09.2026. rješenje poslovni broj Ovr-230/2022 kojim se odbacuje kao nedopušten prijedlog treće osobe Amre Barjaktarević Merkaš za ponavljanje pravomoćno završenog postupka Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-230/2022, pred višim sudom.

II. STANJE STEČAJNE MASE

2.1. Nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika

Nekretnine:

1. K.č.br. 33/4F ORANICA NOVA LOZA U VUČAKU Površina: 1 jutro,
upisano u zk.ul.br 42 Katastarska općina: 999901, Jankomir

U odnosu na prethodno izvještajno razdoblje nova je zabilježba od 14.07.2026.g. pod brojem Z-35523/2026 i to zabilježba žalbe podnositeljice Amre Bajraktarević Merkaš, protiv rješenja od poslovni broj Z 24341/2024 od 16. lipnja 2026. o odbačaju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

2. K.č.br.33/4G ORANICANOVA LOZA U VUČAKU Površina 1 jutro
UKUPNO: Površina 1 jutro Upisano u zk.ul.br. 110 Katastarska općina:
999901 Jankomir

U odnosu na prethodno izvještajno razdoblje nova je zabilježba od 14.07.2026.g. pod brojem Z-35523/2026 i to zabilježba žalbe podnositeljice Amre Bajraktarević Merkaš, protiv rješenja od poslovni broj Z 24341/2024 od 16. lipnja 2026. o odbačaju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

3. K.č.br. 33/20 ORANICA NOVA LOZA U VUČAKU Površina 800 čhv

UKUPNO: Površina 800 čhv, upisano u zk.ul.br. 134 Katastarska općina: 999901, Jankomir, 1. Suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$ i 2. Suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$

U odnosu na prethodno izvještajno razdoblje nova je zabilježba od 14.07.2026.g. pod brojem Z-35523/2026 i to zabilježba žalbe podnositeljice Amre Bajraktarević Merkaš, protiv rješenja od poslovni broj Z 24341/2024 od 16. lipnja 2026. o odbačaju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

4. K.č.br. 33/184 ORANICA NOVA LOZA Površine: 3369 m², UKUPNO: Površine: 3369 m² Upisano u zk.ul.br. 500 Katastarska općina: 999901, Jankomir, Suvlasnički dio: 1 ($\frac{1}{2}$) i Suvlasnički dio: 5 ($\frac{1}{2}$), 1. Suvlasnički dio 1 ($\frac{1}{2}$) i 5.Suvlasnički dio ($\frac{1}{2}$)

U odnosu na prethodno izvještajno razdoblje nova je zabilježba od 14.07.2026.g. pod brojem Z-35523/2026 i to zabilježba žalbe podnositeljice Amre Bajraktarević Merkaš, protiv rješenja od poslovni broj Z 24341/2024 od 16. lipnja 2026. o odbačaju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

5. K.č.br. 33/185 ORANICA NOVA LOZA Površine: 3327 m², UKUPNO: Površine: 3327 m² Upisano u zk.ul.br. 510 Katastarska općina: 999901, Jankomir, 2. Suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$ i 4. Suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$.

U odnosu na prethodno izvještajno razdoblje nova je zabilježba od 14.07.2026.g. pod brojem Z-35523/2026 i to zabilježba žalbe podnositeljice Amre Bajraktarević Merkaš, protiv rješenja od poslovni broj Z 24341/2024 od 16. lipnja 2026. o odbačaju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

6. K.č.br.33/19 ORANICA NOVA LOZA U VUČAKU Površina: 800 čhv, UKUPNO: Površina: 800 čhv, Upisano u zk.ul.br. 870 Katastarska općina: 999901, Jankomir, 1. Suvlasnički dio: $\frac{3}{4}$ i 2. Suvlasnički dio: $\frac{1}{4}$.

U odnosu na prethodno izvještajno razdoblje nova je zabilježba od 14.07.2026.g. pod brojem Z-35523/2026 i to zabilježba žalbe podnositeljice Amre Bajraktarević Merkaš, protiv rješenja od poslovni broj Z 24341/2024 od 16. lipnja 2026. o odbačaju prijedloga za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

7. K.č.br. 33/186 ORANICA NOVA LOZA Površine: 2981m² UKUPNO: Površine: 2981 m² Upisano u zk.ul.br. 934 Katastarska općina: 999901 Jankomir, 4. Suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$ i 6. Suvlasnički dio: $\frac{1}{2}$.

U odnosu na prethodno izvještajno razdoblje nova je zabilježba od 14.07.2026.g. pod brojem Z-35523/2026 i to zabilježba žalbe podnositeljice Amre Bajraktarević Merkaš, protiv rješenja od poslovni broj Z 24341/2024 od 16. lipnja 2026. o odbačaju prijedloga

za otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka.

a. Pokrenuti parnični i ovršni postupci prije nastupa posljedica otvaranja stečajnog postupka:

1. P-2857/2018 TS ZG - tužba radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o prijenosu od 13.06.2016., sklopljenog između Erste & Steiermarkische bank d.d. i B2 KAPITAL d.o.o.

tužitelj: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.

tuženici: B2 KAPITAL d.o.o. i Erste & Steiermarkische bank d.d.

Tužba radi osporavanja isprave stjecanja prava društva B2 KAPITAL d.o.o. Upis zabilježbe spora u zemljišnim knjigama pod posl.br. Z-66519/2018 od 18.12.2018.

Dana 12.04.2022. godine Dužnik se očitovao na podnesak Amre Bajraktarević Merkaš, Siniše Josipovića Pavlinića i Dražena Merkaša o sudjelovanju u parnici P-2857/18 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu.

Odlukom skupštine vjerovnika od 16.05.2022. godine, posl. br. St-3082/2019, odlučeno je da će se predmetni parnični postupak P-2857/2018 okončati.

2. P-818/2019 TS ZG (ranije: P-2497/2017) - tužba radi proglašenja ovrhe temeljem nesolemniziranih izjava - obične zadužnice br. OV-5007/09 i OV-10741/09 nedopuštenom, radi brisanja ovrhe u očevidniku, trajna zabrana naplate po zadužnicama, sa istaknutim incidentalnim zahtjevom za utvrđenje nepostojanja prava tuženika B2 KAPITAL d.o.o. prema tužitelju, nepostojanje prava na tražbinu i djelotvorne ovršne isprave u korist B2 KAPITAL d.o.o.

tužitelj: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.

tuženik: B2 KAPITAL d.o.o.

Odlukom skupštine vjerovnika od 16.05.2022. godine, posl. br. St-3082/2019, odlučeno je da će se, predmetni parnični postupak P-818/2019 okončati.

3. P-11296/2019 OGS ZG - brisovna tužba kojom se pobija zakonitost upisa prijenosa založnog prava u zemljišnim knjigama na nekretninama tužitelja u zk.ul. br. 110, 178, 42, 134, 870, 500, 510, 934 sve k.o.Jankomir, sa istaknutim incidentalnim zahtjevom za utvrđenje nepostojanje prava iz isprave stjecanja tuženika B2 KAPITAL d.o.o. prema tužitelju, pa shodno tome i zakonito posjedovanje djelotvorne ovršne isprave u korist B2 KAPITAL d.o.o.

tužitelj : JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.

tuženik : B2 KAPITAL d.o.o.

Upis zabilježbe spora u zemljišnim knjigama pod posl.br. Z-38424/2019 od 09.08.2019.

Odlukom skupštine vjerovnika od 16.05.2022. godine, posl. br. St-3082/2019, odlučeno je da će se, predmetni parnični postupak P-11296/2019 okončati.

4. P-8400/2021 OGS ZG (ranije P-578/2020)- tužba radi proglašenja pljenidbe i prijenosa novčanih sredstava nedopuštenim (P-108/2022, sada P-581/2026 TS ZG)

tužitelj: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.

tuženik: B2 KAPITAL d.o.o.

Dana 22.09.2021. godine Dužnik je zaprimio zaključak Općinskog građanskog suda u Zagrebu kojim je zaključeno da se predmetni postupak nastavlja te se stečajni upravitelj poziva preuzeti postupak.

Dana 02.11.2021. godine Općinski građanski sud u Zagrebu oglasio se stvarno nenadležnim te je predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Zagrebu kao stvarno nadležnom, koja odluka je postala pravomoćna dana 19.11.2021. godine.

Dana 31.05.2022. godine Dužnik se očitovao na podnesak društva PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. i podnesak Amre Bajraktarević Merkaš, Siniše Josipovića Pavlinića i Dražena Merkaša o sudjelovanju u parnici P-108/2022 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu. Društvo PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. dana 06.06.2022. godine povuklo je svoj prijedlog za sudjelovanje u gore navedenoj parnici. Dana 19.07.2022. godine Dužnik se ponovno očitovao na prijedlog Amre Bajraktarević Merkaš, Siniše Josipovića Pavlinića i Dražena Merkaša o sudjelovanju, kao umješačima s položajem jedinstvenog suparničara, u predmetnom parničnom postupku te izrazio svoje protivljenje istome.

Odlukom skupštine vjerovnika od 16.05.2022. godine, posl. br. St-3082/2019, odlučeno je da će se, između ostalog, parnični postupak P-108/2022 okončati.

Dana 24.08.2023. sud je donio rješenje kojim je odbačena tužba. Predmet je povodom žalbi proslijeđen višem sudu na rješavanje. Visoki trgovački sud donio je 03.04.2026. rješenje poslovnji broj Pž-4006/2023 kojim se uvažava se žalba žalitelja i ukida rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnji broj P-108/2022 od 2. listopada 2023. i predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovan postupak.

Predmet se na Trgovačkom sudu u Zagrebu u ponovljenom postupku vodi pod poslovnim brojem P-581/2026. U postupku na dan pisanja ovog izvješća nije bilo niti jedne konkretne sudske radnje osim poziva na dostavu punomoći.

5. Ovr-230/2022 TS ZG (ranije Ovr-2929 OGS ZG) – ovršni postupak pokrenut radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja, temeljem ovršne isprave i to solemniziranog Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju ES 674/08 od 03.07.2008. godine te Aneksa br. 1 tom Ugovoru od 11.03.2013. godine, određena ovrha na nekretninama ovršenika upisanim u zk.ul. 110, 178, 42, 134, 500, 510, 870, 934, sve k.o. Jankomir

ovrhovoditelj: B2 KAPITAL d.o.o.

ovršenik: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o.

Upis zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama pod posl.br. Z-5505/2020 na temelju rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. broj Ovr-2929/2019 od 27. siječnja 2020. godine, uloženog u zbirku isprava Z-53963/19, a temeljem zaključka posl. br. Ovr-2929 od 29. siječnja 2020. godine zabilježuje se ovrha u prvenstvenom redu upisa pod brojem Z-61224/18.

Rješenjem OGS-a posl.br. Ovr-2929/2019 od 9.10.2020. godine utvrđen je prekid postupka u predmetnoj pravnoj stvari uslijed otvaranja stečajnog postupka nad ovršenikom.

Nakon ustupa predmeta Trgovačkom sudu u Zagrebu, a uslijed povlačenja ovršnog prijedloga od strane ovrhovoditelja i novog ovrhovoditelja društva PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., na koje društvo je tražbina prenesena, Trgovački sud u Zagrebu donio rješenje posl.br. Ovr-230/2022 dana 15.11.2022. godine, kojim se nastavlja ovrha u ovoj pravnoj stvari, a potom obustavlja te kojim se ukidaju sve provedene ovršne radnje. Protiv rješenja o obustavi, Amra Bajraktarević Merkaš, Siniša Josip Pavlinić i Dražen Merkaš, kao treće osobe, podnijeli su žalbu dana 29.11.2022. godine, dok se stečajni upravitelj ovršenika podneskom od 21.11.2022. godine odrekao prava na žalbu protiv istoga. Predmetnoj žalbi protivio se ovrhovoditelj, podneskom od 17.02.2023.godine, u bitnome navodeći kako podnositelji kao treće osobe nemaju pravni interes za podnošenje žalbe te kako, neovisno o njihovom protivljenju, pa čak i bez pristanka ovršenika, ovrhovoditelj može povući prijedlog za ovrhu. Dana 22.02.2023. godine stečajni upravitelj ovršenika poslao je požurnicu Visokom trgovačkom sudu u Zagrebu, pod posl. br. PŽ-65/2023, a radi donošenja odluke po žalbi trećih osoba protiv navedenog rješenja o obustavi ovrhe, sve s ciljem pravomoćnog okončanja predmetnog ovršnog postupka, zatim brisanja zabilježbi ovrhe nad nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika nad kojima je ovrha bila i određena te u konačnici, okončanja stečajnog postupka.

Slijedom navedenog, rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 12.10.2023. godine, posl. br. PŽ-65/2023, odbijena je žalba treće osobe i potvrđeno je rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 15.11.2022. godine, posl. br. Ovr-230/22.

Obzirom da je naprijed navedeno rješenje postalo pravomoćno, ovrhovoditelj je podneskom od 26.10.2023. godine zatražio brisanje zabilježbe ovrhe upisane na naprijed opisanim Nekretninama pod brojem Z-61224/18.

Dana 31.10.2023. godine, Trgovački sud u Zagrebu je donio Zaključak poslovni broj Ovr-230/2022 kojim se Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu nalaže provesti upis brisanja zabilježbe ovrhe određene rješenjem o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-2929/2019 od 27.siječnja 2020., na naprijed opisanim nekretninama pod brojem Z-61224/18.

Podnositelji Amra Bajraktarević Merkaš, Siniša Josip Pavlinić i Dražen Merkaš su dana 03.11.2023. godine podnijeli Prijedlog za ponavljanje postupka, a na kojeg se stečajni upravitelj očitovao dana 12.01.2024. godine.

Dana 27.02.2024. godine, Trgovački sud u Zagrebu je donio rješenje poslovni broj Ovr-230/2022 kojim se odbacuje kao nedopušten prijedlog trećih osoba Amre Bajraktarević Merkaš, Siniše Josipa Pavlinića i Dražena Merkaša za ukidanje potvrde pravomoćnosti i ovršnosti rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-230/2022 od dana 15.11.2022. godine kao i prijedlog za ponavljanje pravomoćno završenog postupka.

Protiv navedenog rješenja o odbacivanju prijedloga, treće osobe su izjavile žalbe koje su rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr-230/2022 od dana 02.04.2024. godine odbačene kao nepravovremene.

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je donio rješenje posl. br. PŽ-2200/2024 kojim odbio žalbu treće osobe kao neosnovanu i potvrdio prvostupanjsko rješenje od 02.04.2024.

Dana 17.06.2024. podnesen je zahtjev za ponavljanje postupka pred viši sudom. Trgovački sud u Zagrebu donio je dana 03.09.2026. rješenje poslovni broj Ovr-230/2022 kojim se odbacuje kao nedopušten prijedlog treće osobe Amre Barjaktarević Merkaš za ponavljanje pravomoćno završenog postupka Trgovačkog suda u Zagrebu pod poslovnim brojem Ovr-230/2022, pred višim sudom.

b. Stanje u sudskim postupcima do čijeg je okončanja stečajni sud zastao s unovčenjem nekretnina

1. Trgovački sud u Zagrebu P-2485/2025 (prije: P-1062/2021)

Tužitelj: Jankomir nekretnine d.o.o. u stečaju zastupane po osporavatelju tražbine Podsused nekretnine d.o.o.

Tuženik: Maslinovi dvori d.o.o.

Radi: utvrđenja osnovanosti osporavanja tražbine

Sud je dana 22.07.2025. donio rješenje kojim odbacuje tužbu. Tužitelj je pravovremeno uložio žalbu. Visoki trgovački sud donio je rješenje pod poslovnim brojem Pž-3711/2025 kojim je ukinuo rješenje prvostupanjskog suda od 22.07.2025. i predmet vrati na ponovni postupak.

U ponovljenom postupku Trgovački sud u Zagrebu je donio presudu poslovni broj P-2485/2025 dana 25.11.2025. kojom se odbija tužbeni zahtjev koji glasi:

„Utvrdjuje se osnovanost osporavanja tražbine tuženika MASLINOVI DVORI d.o.o., OIB 40302320266, Zagreb, Zadarska 77, u iznosu od 200.000,00 kn kao osporene tražbine drugog višeg isplatnog reda u stečajnom postupku koji se pod brojem St-3082/2019 vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu i kojom odbija zahtjev tužitelja za naknadu troškova parničnog postupka.

Protiv presude uložena je žalba, te se postupak vodi pred Visokim trgovačkim sudom pod poslovnim brojem Pž-3711/2025.

Visoki trgovački sud donio je dana 28.07.2026. presudu kojom se odbija žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđuje prvostupanjska presuda od 25.11.2025., ispravljena rješenjem od 16.12.2025.

2. Trgovački sud u Zagrebu P-115/2022

Tužitelj: Maslinovi dvori d.o.o.

Tuženik: Podsused nekretnine d.o.o.

Radi: dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine u iznosu od 60.916.543,00 kn

Stečajni upravitelj nema uvid u postupak putem e-komunikacije, ali iz podataka dostupnih kroz e-predmet proizlazi da je prvostupanjski postupak u tijeku, a zadnje ročište za glavnu raspravu održano je 04.03.2026., a nakon toga je tužitelj podnio zahtjev za izuzećem uredujućeg suca koji zahtjev je odbijen. Uslijedila su dva podneska i rješenje. Međutim, kako stečajni upravitelj nema uvid u spis, ne može se očitovati o sadržaju.

3. Trgovački sud u Zagrebu P-126/2022

Tužitelj: Siniša Josip Pavlinić, vlasnik obrta maldi

Tuženik: Podsused nekretnine d.o.o.

Radi: dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine u iznosu od 60.916.543,00 kn

Stečajni upravitelj nema uvid u postupak putem e-komunikacije, ali iz podataka dostupnih kroz e-predmet proizlazi da je prvostupanjski sud dana 15.12.2025. donio rješenje o prekidu postupka protiv kojeg je tuženik uložio žalbu, te se predmet nalazi na drugostupanjskom sudu pod poslovnim brojem PŽ-918/2026. Iz e predmeta je vidljivo da je drugostupanjski sud donio rješenje 26.08.2026. no, isto još nije dostavljeno prvostupanjskom sudu niti je moguće utvrditi sadržaj istog.

III RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Stečajni upravitelj u narednom razdoblju poduzet će sve zakonom propisane radnje i nastaviti pratiti stanje u parničnim postupcima do čijeg se okončanja zastalo s unovčenjem nekretnina.

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

U Zagrebu, 07.09.2026.