

Razlučni vjerovnik: **MASLINOVI DVORI d.o.o. Zagreb, Zadarska 77, OIB: 40302320266**, zastupano po direktoru Sandri Evačić, OIB:94901767307

Dužnik: **JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, V.Filakovca 13, Zagreb, OIB:68860828547**, zastupano po stečajnom upravitelju Goran Jujnović Lučić, OIB:624612689936

veza: - Prijedlog stečajnog upravitelja od 22.03.2022. (e-oglasna 24.03.2022. u 13:33h) za donošenje rješenja o prodaji nekretnina pod razlučnim pravom

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNICA

1X

I. Naslovni sud je dana 24.03.2022. u 13:33h objavio Prijedlog stečajnog upravitelja od 23.03.2022. kojim se predlaže temeljem čl.247. SZ donošenje rješenja o prodaji nekretnina kao funkcionalne cjeline u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u zk Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zkul. 42, 110, 134, 178, 500, 510, 870, 934 sve k.o. Jankomir, te predlaže da sud donese zaključak o prodaji kojim će utvrditi ukupnu vrijednost nekretnina površine 32.696,00 m2 po Procjembenom elaboratu br.27-2022 od 10.02.2022. u iznosu od 36.210.000,00 kn.

II. Prijedlog stečajnog upravitelja Goran Jujnović Lučić je proturječan Tablici razlučnih prava od 10.03.2021. (e-oglasna 15.03.2021. u 14:19h), iz koje je razvidno da sve nekretnine (površine 32.696,00 m2) nisu opterećene razlučnim (založnim) pravom u korist razlučnih vjerovnika utvrđenih u stečajnom postupku.

DOKAZ - A: Tablica razlučnih prava od 10.03.2021.(e-oglasna 15.03.2021.u 14:19h)

Neupitno je, da je Tablica razlučnih prava od 10.03.2021., sukladno čl.259.st.1.alineja 2.SZ sastavljena od strane ranijeg stečajnog upravitelja Ivice Boltužić, te pravodavno objavljena na e-oglasna prije održanog ispitnog ročišta od 08.04.2021., a koja utvrđenja iz iste su postala pravomoćna i konačna, budući da vjerovnici nisu osporavali ista..

Slijedom navedenog Tablica razlučnih prava od 10.03.2021., kao takva **po sili Zakona je mjerodavna za daljnje zakonito procesno postupanje bilo kojeg stečajnog upravitelja**, pa tako i za Gorana Jujnović Lučić.

DOKAZ: uvid u Zapisnik sa ispitnog ročišta od 08.04.2021. (e-oglasna 08.04.2021. u 12:51h)
uvid u rješenje St-3082/2019 od 19.05.2021.(e-oglasna 19.05.2021. u 12:48h)
uvid u rješenje PŽ-3047/2021 od 03.08.2021. (e-oglasna 16.08.2021. u 13:31h)

III. Naime, iz Tablice razlučnih prava od 10.03.2021., razvidno je, **da jedino vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o.** ima utvrđenu tražbinu u iznosu od 3.125.000,00 kn osiguranu razlučnim pravom, temeljem

pravovaljane pravne osnove (Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 07.01.2020.) i to na dijelu nekretnina stečajnog dužnika upisanih pri Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, i to:

- zk.ul.500 k.o. Jankomir, rbr.5. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/184, u naravi oranica, površine 3.369,00 m²
- zk.ul.510 k.o. Jankomir, rbr.4. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/185, u naravi oranica, površine 3.327,00 m²
- zk.ul.934 k.o. Jankomir, rbr.6. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/186, u naravi oranica, površine 2.981,00 m²

DOKAZ - B: zk izvaci, zk.ul. br. 500., 510. i 934. k.o. Jankomir

IV. Nije sporno da je stečajni dužnik prije otvaranja stečaja, dana 19.08.2019. podigao **brisovnu tužbu pod posl.br.P-11296/2019** OGS ZG, kojom pobija zakonitost upisa prijenosa založnog prava na nekretninama sa imena nosioca toga prava Erste & Steiermarkische bank d.d. u korist društva B2 KAPITAL d.o.o. (pravni prednik vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.), sa istaknutim incidentalnim zahtjevom za utvrđenje nepostojanja bilo kojih i svih prava B2 KAPITAL d.o.o. prema JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., brisanja uknjižbe prijenosa založnih prava upisanih temeljem rješenja Z-34399/2016 od 27.07.2016. i uspostave prijašnjeg zk stanja na nekretninama, i to u:

- zk.ul.178 k.o. Jankomir, zk.čbr. 33/4H, u naravi oranica, površine 1 jutro
- zk.ul.110 k.o. Jankomir, zk.čbr. 33/4G, u naravi oranica, površine 1 jutro
- zk.ul.42 k.o. Jankomir, zk.čbr. 33/4F, u naravi oranica, površine 1 jutro
- zk.ul.134 k.o. Jankomir, zk.čbr. 33/20, u naravi oranica površine 800 čhv
- zk.ul.870 k.o. Jankomir, zk.čbr. 33/19, u naravi oranica, površine 800 čhv
- zk.ul.500 k.o. Jankomir, rbr.1. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/184, u naravi oranica, površine 3.369,00 m²
- zk.ul.510 k.o. Jankomir, rbr.2. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/185, u naravi oranica, površine 3.327,00 m²,
- zk.ul.934 k.o. Jankomir, rbr.4. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/186, u naravi oranica, površine 2.981,00 m²,

DOKAZ - C: zk izvaci, zk.ul.br. 178, 110, 42, 134, 870 sve k.o. Jankomir

DOKAZ - B: zk izvaci, zk.ul.br. 500, 510 i 934 sve k.o. Jankomir

U zemljišnim knjigama izvršena je zabilježba spora navedene brisovne tužbe pod br. Z-38424/2019 od 09.08.2019.

Nije sporno, da je izvršenim upisom zabilježbe brisovne tužbe P-11296/2019 OGS ZG, osigurano mjerodavno stanje zemljišnih knjiga sukladno odredbama čl.117.st.1.alineja a), b), c) ZZK (NN 63/19) koja do donošenja pravomoćne i konačne odluke suda u navedenom parničnom postupku, **onemogućava daljnji upis prijenosa založnih prava sa imena B2 KAPITAL d.o.o., u korist trećih osoba.**

Na rješenje OPGS ZG posl.br.Z-39741/2021 od 08.03.2021. o upisu prijenosa založnih prava po prijedlogu PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., stečajni upravitelj je temeljem odredbi čl.88.SZ izjavio Prigovor posl.br. Z-155554/2021, a koja odluka po istom još uvijek nije donesena.

DOKAZ : uvid u status predmeta Z-15554/2021 OGS ZG - aktivna plomba

Dakle, navedene nekretnine stečajnog dužnika nisu opterećene pravovaljano upisanim založnim pravom u korist PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., da bi isti mogao biti utvrđeni razlučni vjerovnik u ovom stečajnom postupku.

Slijedom navedenih činjenica, nedvojbeno je, da nisu ispunjene zakonske pretpostavke iz čl.247.st.1.SZ za donošenje rješenja o prodaji nekretnina opterećenih razlučnim pravom kao funkcionalne cjeline (ukupne površine 32.696,00 m2.)

Dakle, Prijedlog stečajnog upravitelja od 23.03.2022. zasnovan je na potpuno pogrešnom i netočnom činjeničnom stanju, stoga razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o predlaže da sud u cijelosti odbaci prijedlog kao neosnovan i nezakonit!!!

V. Nadalje, razlučni vjerovnik ističe da je navedeni Prijedlog protivan odredbama čl.247.st.7.SZ, budući da bi se donošenjem rješenja o prodaji nekretnina kao cjeline prvenstveno kršila prava razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. koja proizilaze iz odredbe čl.247.st.7.SZ.

Odredbom čl.247.st.7.SZ propisano je da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine

Neosporno je, da su MASLINOVI DVORI d.o.o. prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu, i da je njegova utvrđena tražbina u iznosu od 3.125.000,00 kn osigurana razlučnim pravom na dijelu imovine stečajnog dužnika, upisane pri Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, u zk.ul. 500, 510, 934 k.o.Jankomir.

DOKAZ - B: zk izvaci, zk.ul. br. 500., 510. i 934. k.o. Jankomir

Slijedom navedenog, MASLINOVI DVORI d.o.o. kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu na gore navedenim nekretninama, se izričito protivi donošenju rješenja o prodaji nekretnina kao cjeline, budući da mu se na taj način krše njegova prava koja proizilaze iz odredbe čl.247.st.7.SZ.

VI. Nadalje, MASLINOVI DVORI d.o.o. kao razlučni i stečajni vjerovnik ističe, da na održanom prvom izvještajnom ročištu (22.07.2021.), vjerovnici nisu donijeli odluku o daljnjem tijelu stečajnog postupka (ili odluka o unovčenju imovine ili odluka o izradi i provedbi stečajnog plana).

Dakle, vjerovnici nisu donijeli odluku o unovčenju imovine koja ulazi u stečajnu masu, da bi stečajni upravitelj mogao unovčiti imovinu stečajne mase u skladu sa odlukama skupštine vjerovnika i odbora vjerovnika, kako to izričito propisuje odredba čl.229.st.2.SZ.

Iz podataka stečajnog spisa, razvidno je, da je prvo izvještajno ročište održano dana 22.07.2021., i da na istom:

- **nisu donesene odluke o daljnjem tijeku stečajnog postupka radi namirenja vjerovnika (ili odluka o unovčenju imovine ili odluka o izradi i provedbi stečajnog plana).**
- **nije prihvaćeno izvješće razrješenog stečajnog upravitelja Ivica Boltužić**

Dakle, ne postoji odluka vjerovnika o unovčenju imovine stečajne mase (čl.229.SZ) niti postoji odluka vjerovnika o unovčenju imovine kao (funkcionalne) cjeline, kako to izričito propisuje odredbe čl.235.SZ.

Nedopustivo je, da se ovaj stečajni postupak provodi protivno izričitim odredbama Stečajnog zakona, po osnovi preferencija i osobnih interesa stečajnog upravitelja, i to bez ikakvih odluka vjerovnika!!!

VII. Slijedom iznesenog, **MASLINOVI DVORI d.o.o.** kao jedini utvrđeni razlučni vjerovnik, izričito se protive unovčenju imovine stečajnog dužnika na kojoj isti ima razlučno pravo, prije nego se održi posebna skupština vjerovnika, sukladno odredbama čl.228.SZ, budući da u dosadašnjem tijeku postupka nisu donesene odluke od posebne važnosti za daljnji tijek stečajnog postupka (čl.228.st.2.SZ)

Nije sporno, da je sud dužan, sukladno odredbama čl.228.st.1.SZ, zakazati posebnu skupštinu vjerovnika najkasnije u roku od 6 (šest) mjeseci od dana održavanja prvog izvještajnog ročišta (22.07.2021.) radi raspravljanja o provedenom stečajnom postupku i donošenju odluka od posebne važnosti za njegovo nastavljanje, u svemu sukladno odredbama čl.228.st.2. i st.3.SZ.

Razlučni vjerovnik ističe, da su vjerovnici sa ovlaštenjima odbora vjerovnika dana 21.01.2022. pravodobno podnijeli naslovnom sudu Prijedlog za sazivanje posebne skupštine vjerovnika, sukladno čl.228.st.1.SZ, te predložili dnevni red posebne skupštine vjerovnika, a koja do podnošenja neosnovanog i nezakonitog Prijedloga stečajnog upravitelja nije održana.

DOKAZ - D: Prijedlog vjerovnika sa ovlaštenjima odbora vjerovnika od 21.01.2022. za sazivanje posebne skupštine (e-oglasna 24.01.2022. u 09:32h)

Ujedno, podnositelj kao stečajni i razlučni vjerovnik, predlaže da naslovni sud, prije zakazivanja posebne skupštine vjerovnika (čl.228.SZ), **naloži stečajnom upravitelju izradu projekcije mogućeg namirenja vjerovnika** (i to u slučaju kada bi sve tražbine vjerovnika bile pravomoćno utvrđene):

- kroz izradu i provedbu stečajnog plana obzirom na prostorno-plansku dokumentaciju i/ili
- kroz likvidacijsko unovčenje imovine stečajne mase.

VIII. Iz stanja stečajnog spisa, razvidno je, da su **sve tražbine II.višeg isplatnog reda osporene** na ispitnom ročištu, i da su sukladno pravomoćnom Rješenju St-3082/2019 od 19.05.2021. i pravomoćnom Rješenju od 05.10.2021., vjerovnici po uputi stečajnog suca pokrenuli parnične postupke ili radi utvrđenja osporene tražbine ili radi dokazivanja osnovanosti osporavanja, i to:

1. Vjerovnik Siniša Josip Pavlinić vlasnik obrta MALDI

- pravomoćno i konačno utvrđena tražbina II.višeg isplatnog reda u iznosu 15.600,00 kn

Presuda zbog ogluhe posl.br. **P-1422/2021-6 od 10.11.2021.** - pravomoćnost / ovršnost 30.11.2021.

tužitelj: Siniša Josip Pavlinić vl.obrta MALDI

tuženik: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. zastupano po osporavatelju PODSUSED NEKRETNINE

2. Vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o.

- osporena tražbina II.višeg isplatnog reda u iznosu od 100.000,00 kn

U tijeku parnični postupak **P-1062/2021TS ZG** radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine u iznosu od 200.000,00 kn

tužitelj: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. po osporavatelju PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.,

tuženik: MASLINOVI DVORI d.o.o..

3. Vjerovnik Amra Bajraktarević Merkaš (tražbina naknadno prenesena od strane vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o.)

- osporena tražbina II.višeg isplatnog reda u iznosu od 100.000,00 kn

U tijeku parnični postupak **P-1062/2021TS ZG** radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine u iznosu od 200.000,00 kn

tužitelj: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. po osporavatelju PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.,

tuženik: MASLINOVI DVORI d.o.o.

4. Vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. (prijavljeni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o.)
- **osporena tražbina II.višeg isplatnog reda u iznosu od 60.916.543,00 kn**

U tijeku parnični postupak **P-115/2022 TS ZG** radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine

tužitelj: MASLINOVI DVORI d.o.o.

tuženik: PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.

U tijeku parnični postupak **P-126/2022 TS ZG** radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine

tužitelj: Siniša Josip Pavlinić vlasnik obrta MALDI

tuženik: PODSUSED NEKRETNINE

Nadalje, u tijeku su parnični postupci pokrenuti prije nastupa stečaja (P-2857/2018 TS ZG, P-818/2019 TS ZG, P-11296/2019 OGS ZG, P-578/2020 OGS ZG - sada: P-108/2022 TS ZG) kojima se osporava pravni temelj stjecanja tražbine i sporednih prava u korist prijavitelja tražbine B2 KAPITAL d.o.o. (kao prenositelja ustupanja na PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. kao primatelja), postojanje djelotvorne ovršne isprave u korist istog, te upis prijenosa založnog prava u korist B2 KAPITAL d.o.o. sa imena Erste & Steiermarkische bank d.d., a u koje postupke je vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. kao osporavatelj dostavio obavijest o stupanju osporavatelja u parnice u ime i za račun stečajnog dužnika (čl.269.st.2.SZ)

Dakle, u ovom trenutku jedina pravomoćno i konačno utvrđena tražbina II.višeg isplatnog reda je u iznosu od 15.600,00 kn (Siniša Josip Pavlinić vl.obrta MALDI)

VIII. Slijedom svega iznesenog, MASLINOVI DVORI d.o.o., kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu, sa pravomoćno utvrđenom tražbinom u iznosu od 3.125.000,00 kn osigurana razlučnim pravom, temeljem pravovaljane pravne osnove (Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 07.01.2020.) i to na dijelu nekretnina nekretnina stečajnog dužnika upisane pri Općinskim građanskim sudom u Zagrebu:

- zk.ul.500 k.o. Jankomir, rbr.5. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/184₁ u naravi oranica, površine 3.369,00 m²
- zk.ul.510 k.o. Jankomir, rbr.4. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/185, u naravi oranica, površine 3.327,00 m²
- zk.ul.934 k.o. Jankomir, rbr.6. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/186, u naravi oranica, površine 2.981,00 m²

A/ izričito se protive Prijedlogu stečajnog upravitelja o unovčenju nekretnina na kojima postoji njegovo razlučno pravo, prije nego se pravomoćno okončaju parnični postupci pokrenuti radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine II.višeg isplatnog reda vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., u iznosu od 60.916.543,00 kn (P-115/2022 i P-126/2021) kao i parnični postupci pokrenuti prije nastupa stečaja protiv prijavitelja tražbine B2 KAPITAL d.o.o. kao prenositelja ustupanja na vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.

B/ izričito protivi donošenju rješenja o prodaji nekretnina kao cjeline u ukupnoj površini 32.696,00 m² (zk.ul.178, 110, 42, 134, 870, 500, 510, 934), **budući da mu se na taj način krše njegova prava koja proizilaze iz odredbe čk.247.st.7.SZ.**

C/ nije suglasan sa utvrđenom vrijednosti nekretnina u ukupnom iznosu od 36.210.000,00 kn, iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka Tomislava Perkovića, budući da dostavljeni Procjembeni elaborat br.27-2022 od 10.02.2022., nije zasnovan na stvarnom činjeničnom stanju, što je razvidno iz identifikacije i usklađenosti čestica - str.15 elaborata, ali i ekstremno niskoj procjenjenoj vrijednosti nekretnina.

U navedenoj "identifikaciji i usklađenosti čestica" navedene je katastarska čestica br.2642 k.o.Podsused koja **uopće nije u zoni obuhvata nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika**, što neupitno dokazuje da Procjembeni elaborat nije izrađen po pravilima struke, nego pretpostavkama a što dokazuje i tekst ispod slike na str.5. elaborata (izvor: preklap katastarskog plana sa zk.planom -dostavljeno od naručitelja).

DOKAZ: uvid u Izvod iz katastarskog plana za kčbr. 2642 k.o.Podsused

Navedena činjenica dokazuje da je Procjembeni elaborat izrađen po osobnim interesima i preferencijama stečajnog upravitelja, odnosno za potrebe prikrivenog naručitelja (koji nije čak dostavio ispravan preklap katastarskog plana sa zk.planom - kč.br.2643, 2644/1, 2627/3, 2887/2 - čestice koje uopće nemaju dodirnih točaka sa nekretninama stečajnog dužnika koje su bile predmet procjene) , u kojem elaboratu je "utvrđena" vrijednost nekretnina ekstremno niska i protivna tržišnim cijenama za građevinsko zemljište gospodarske namjene (K1, K2, G) na izuzetnoj mikrolokaciji i infrastrukturnoj povezanosti, izrađenom prostorno-planskom dokumentacijom, i sa velikom izgrađenosti preko 58.000,00 m2 BRP nadzemno.

Navedene činjenice, dokazuju da Procjembeni elaborat nije izrađen po pravilu struke, obzirom na ekstremno nisku utvrđenu vrijednost nekretnina u ukupnom iznosu od **36.210.000,00 kn (4.814.263,74 EUR)** odnosno **147,25 EUR/m2** , a da je tome tako potvrđuje procijenjena vrijednost nekretnina od strane ovlaštenog procjenitelja ERSTE NEKRETNINA d.o.o. u iznosu od **74.377.500,00 kn (10.258.965,52 EUR)** odnosno **308,00/ EUR/m2**, i to prije nego je izvedena i stavljena u uporabu pristupna cesta sa svom infrastrukturom, te izrađena projektna dokumentacija za pristupnu cestu etapa II.

Za napomenuti je, da je utvrđena vrijednost nekretnine iz mišljenja ERSTE NEKRETNINA d.o.o. bila mjerodavna prilikom osiguranja tražbine Erste & Steiermarkische bank d.d. i upisa založnog prava od strane kreditora., sukladno odredbama čl.6. Ugovora o okvirnom zaduženju i osiguranju br.ES 674/08-1 od 03.07.2008. sklopljenog između Erste & Steiermarkische bank d.d. i stečajnog dužnika, a koji Ugovor prileži prijavi tražbine od strane B2 KAPITAL d.o.o. (prednika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.)

Nije sporno, da bi sukladno navednom utvrđena vrijednost nekretnina u slučaju provedbe ovrhe po pravilima Ovršnog zakona u slučaju da je Erste & Steiermarkische bank d.d. kao založni vjerovnik pokrenula ovrhu, bila utvrđena na temelju izvansudskog sporazuma a na temelju kojeg je stečeno založno pravo u korist Erste & Steiermarkische bank d.d. (Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja br.ES 674/08-1 od 03.07.2008.), sukladno odredbi čl.92.st.3.OZ (NN 112/12- 131/20).

DOKAZ - E: Procjena ERSTE NEKRETNINE d.o.o. na temelju koje je upisano založno pravo u korist ESB

Nadalje, sadašnja tržišna vrijednost nekretnina u zoni gospodarske namjene na lokaciji Jankomir je preko 500,00 EUR/m2. (izvor: agencije za nekretnine Eurovilla, Opereta i dr.), što dokazuje da Procjembeni elaborat br.27-2022 od 10.02.2022.. nije izrađen sukladno pravilima struke, nego po preferencijama stečajnog upravitelja za potrebe prikrivenog naručitelja!!!

X. Slijedom svega iznesenog, razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. u prvom prednosnom redu, predlaže sudu da Prijedlog stečajnog upravitelja od 22.03.2022. kojim predlaže temeljem čl.247.SZ donošenje rješenja o prodaji nekretnina na kojima postoji različno prava kao funkcionalne cjeline, **u cijelosti odbaci kao neosnovan i nezakonit.**

Neupitno, navedeni Prijedlog stečajnog upravitelja predstavlja svjesno kršenja službene dužnosti, slijedom čega razlučni vjerovnik predlaže donošenje bezodgodnog rješenja o razrješenju stečajnog upravitelja radi zloporabe položaja i ovlasti prilikom obnašanja službene dužnosti, i o istom obavijesti Ministarstvo pravosuđa RH, budući da je obveza i dužnost suda da osigura pravnu sigurnost i poštivanje zakona.

Zagreb, 28.03.2022.

Razlučni vjerovnik:
MASLINOVI DVORI d.o.o.
Direktor: Sandra Evačić