

ODBOR VJEROVNIKA - VJEROVNICI SA OVLAŠTENJIMA ODBORA VJEROVNIKA (čl.96.st.6.SZ)

Stečajno tijelo čine ukupno 4 (četiri) vjerovnika:

1. MASLINOVI DVORI d.o.o., OIB:40302320266, Zadarska 77, Zagreb
2. Siniša Josip Pavlinić vlasnik obrta MALDI, OIB:1292483958, Žagarova 7, Zagreb
3. Amra Bajraktarević Merkaš, OIB:85555010733, Zadarska 77, Zagreb
4. PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., OIB:00581722127, Petrovaradinska 1, Zagreb

koji donese odluke većinom glasova po principu jedan vjerovnik jedan glas sukladno odredbi čl.101.st.6.SZ (NN 71/15, 104/17)

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Amruševa 2/II, Zagreb

za

VISOKI TRGOVAČKI SUD RH

Berislavićeva 11, Zagreb

Na posl.br. St-3082/2019

Podnositelj: **ODBOR VJEROVNIKA - VJEROVNICI SA OVLAŠTENJIMA ODBORA VJEROVNIKA (čl.96.st.6.SZ)**, 3 (tri) vjerovnika od ukupno 4 (četiri) vjerovnika sa ovlaštenjima odbora vjerovnika:

1. AMRA BAJRAKTAREVIĆ MERKAŠ iz Zagreba, Zadarska 77, OIB:85555010733, stečajni vjerovnik
2. SINIŠA JOSIP PAVLINIĆ vl. obrta MALDI, Zagreb, Žagarova 7, OIB:12924583958, stečajni vjerovnik
3. MASLINOVI DVORI d.o.o. Zagreb, Zadarska 77, OIB:40302320266, zastupano po direktoru Sandri Evačić, OIB:94901767307, stečajni vjerovnik

Dužnik: **JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**, Vladimira Filakovca 13, Zagreb, OIB:68860828547, zastupano po stečajnom upravitelju Goranu Jujnović Lučić OIB:62461289936

radi: Izdavanje službene isprave sa neistinitim podacima (**krivotvorenje službene isprave**) od strane stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić:

- Prijedlog stečajnog upravitelja za unovčenje svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline od 22.03.2022.(e-oglasna 24.03.2022. u 13:33h)
- Izvješće stečajnog upravitelja od 18.03.2022. o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase za period od 03.02.2022. do 17.03.2022. (e-oglasna 22.03.2022. u 13:18h)

ODGOVOR NA ŽALBU

**razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. od 04.06.2022.
protiv Rješenja kojim se određuje prodaja suvlasničkog dijela nekretnina
posl.br. St-3082/2019 TS ZG od 20.05.2022.**

putem e-komunikacije

I. Stečajno tijelo (odbor vjerovnika) u konkretnom slučaju 3 od ukupno 4 vjerovnika sa ovlaštenjima odbora vjerovnika (96.st.6.SZ) podnose Odgovor na žalbu razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. od 04.06.2021. (e-oglasna 07.06.2022. 13:51h) izjavljenu protiv Rješenja TS ZG posl.br. 87.St-3082/2019 od 20.05.2022. kojim se određuje prodaja suvlasničkog dijela nekretnina stečajnog dužnika, uz primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini, upisanih u zk OGS ZG, zk odjel Zagreb i to:

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

II. Žalbeni navodi razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. su:

1. Žalitelj MASLINOVI DVORI d.o.o. tvrdi da su u prvostupanjskom postupku, počinjene bitne povrede odredba postupka iz čl.354.st.2.t.4.ZPP, obzirom da je Sud svoju odluku utemeljio na nedopuštenim raspolaganjima stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić, odnosno na **krivotvorenoj službenoj ispravi** - Prijedlog stečajnog upravitelja od 22.03.2022. za unovčenje svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline, budući da je prijedlog zasnovan na notornim neistinama, manipulativno prikazanim činjeničnim stanjem imovine stečajne mase, "friziranom" procjembenom elaboratu vrijednosti nekretnina, te svjesnim prikrivanjem **postojanja apsolutne zapreke za prodaju nekretnina** stečajnog dužnika do pravomoćnog okončanja sudskih postupaka, i to:

a/ parničnog postupka **P-1848/2021 TS ZG u tijeku**, pokrenut dana 11.11.2021. od strane vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. protiv razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o., radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, a kojim se pobija upis založnog prava u korist vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. pod Z-2006/2020 i kojim se zahtjeva brisanje založnog prava na nekretninama u zk.ul.500, 510, 934 k.o.Jankomir

DOKAZ : uvid u parnični spis P-1848/2021 TS ZG

b/ ovršnog postupka **Ovr-2929/2019 OGS ZG, pokrenut 18.10.2018.** od strane društva B2 KAPITAL d.o.o. kao ovrhovoditelja, na nekretninama ovršenika JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. tada predstečajnog dužnika (St-2426/2018), u zk.ul.500, 510, 934, 178, 110, 42, 134, 870 k.o.Jankomir, uz činjenicu da je prije nastupa stečaja doneseno Rješenje o ovrši Ovr-2929/2019 od 27.01.2020. i izvršena je zabilježba ovrha u zk pod Z-5505/20 od 31.01.2020. u korist B2 KAPITAL d.o.o., a koji nije utvrđeni razlučni vjerovnik ovog stečajnog postupka.

Neupitno je, da je stečajni upravitelj Prijedlogom za prodaju nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline namjerno i svjesno nije unio odlučujući podatak postojanja navedenog ovršnog postupka uz postojanje zabilježbe ovrhe u zk pod Z-5505/2020, i to u korist B2 KAPITAL d.o.o. koji nije sudionik ovog stečajnog postupka, čime je svjesno i namjerno izdao ovjerenu službenu ispravu sa neistinitim podacima odnosno krivotvorio službenu ispravu.

DOKAZ - 1.: Rješenje o ovrši Ovr-2929/2019 od 27.01.2020.
uvid u Z-5505/2020 od 31.01.2020 - zabilježba ovrhe u zk k.o.Jankomir

c/ **zabilježba spora u zk pod Z-38424/2019** od 09.08.2019 (prije nastupa stečaja) - **brisovna tužba P-11296/2019 OGS**, kojom se 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. (pravnog prednika društva PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.) sa istaknutim incidentalnim

zahtjevom za utvrđenje nepostojanja bilo kojih i svih prava B2 KAPITAL d.o.o. prema dužniku JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., brisanja uknjižbe prijenosa založnih prava u njegovu korist upisanih temeljem rješenja Z-34399/2016 od 27.07.2016. po osnovi ugovora o prijenosu od 13.06.2016., i uspostave prijašnjeg zk stanja na nekretninama u zk.ul.500, 510, 934, 178, 110, 42, 134, 870 k.o.Jankomir

d/ **zabilježba spora u zk pod Z-66519/2018** od 07.12.2018. (prije nastupa stečaja), tužba **P-2857/2018 TS ZG**, pokrenuta 03.12.2018., radi utvrđenja ništetnosti ugovora o prijenosu od 13.06.2016. sklopljenog između kreditne institucije Erste & Steiermarkische bank d.d. i B2 KAPITAL d.o.o., a temeljem kojeg ugovora je B2 KAPITAL d.o.o. zahtijevao i proveo uknjižbu prijenosa založnih prava u svoju korist, pokrenuo ovršni postupak Ovr-2929/2019 OGS ZG i ishodio pravomoćno rješenje o ovrši Ovr-2929/2019 OGS ZG od 27.01.2020. i izvršio zabilježbu ovrhe u zk OGS ZG pod Z-5505/2020, te izvršio prijavu tražbine u stečajnom postupku St-3082/2019 TS ZG

Žalitelj MASLINOVI DVORI d.o.o. prvenstveno tvrdi, da je prilikom donošenja pobijanog Rješenja o prodaji od 20.05.2022., prvostupanjski Sud **propustio utvrditi odlučnu činjenicu postojanja parničnog postupka P-1848/2021 TS ZG**, koji je pokrenut 11.11.2021. od strane vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. protiv razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o., radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, a kojim se pobija upis založnog prava u korist vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. i kojim se zahtjeva brisanje založnog prava na nekretninama, a na kojima je pobijanim Rješenjem određena prodaja.

Žalitelj MASLINOVI DVORI d.o.o. je u svojoj žalbi tvrdi, da se obzirom na **prethodno pravno pitanje** u odnosu na njegovo razlučno pravo, koje je predmet utvrđenja u parničnom postupku P-1848/2021 TS ZG, prvostupanjski Sud nedvojbeno preurenjenim donošenjem pobijanog Rješenjem o prodaji od 20.05.2022., **izravno krši načelo pravne sigurnosti svih drugih vjerovnika**, obzirom na zakonsku mogućnost korištenja prava koja proizilaze iz odredbi čl.247.st.7.SZ od strane razlučnog vjerovnika (u konkretnom slučaju vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. - **prije nego je sudski pravomoćno utvrđeno pravovaljanost stjecanja razlučnog prava**), budući 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.

Žalitelj MASLINOVI DVORI d.o.o. tvrdi da je prvostupanjski Sud potpuno pogrešno utvrdio odlučnu činjenicu "da su ispunjene pretpostavke za prodaju nekretnina pod točom I.izreke pobijanog Rješenja ", obzirom da je **prvostupanjski Sud potpuno pogrešno utvrdio da ne postoji zapreka za prodaju suvlasničkih dijelova nekretnina** uz primjenu pravila ovršnog postupka, budući da je propustio utvrditi postojanje parničnog postupka P-1848/2021 TS ZG u tijeku, a koji nedvojbeno predstavlja prethodno pravno pitanje odnosno **apsolutnu zapreku za prodaju** nekretnina iz točke I.izreke pobijanog Rješenja o prodaji.

Žalitelj MASLINOVI DVORI d.o.o. tvrdi da sve gore izneseno nedvojbeno dokazuje zlouporabu procesnih ovlaštenja stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić, prilikom podnošenja Prijedloga o unovčenju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline od 22.03.2022., budući da je isti itekako upoznat sa činjenicom postojanja parničnog postupka P-1848/2021, ovršnog postupka Ovr-2929/2019, te parničnih postupaka P-2857/2018 i P-11296/2019, **a po osnovi koje krivotvorene službene isprave stečajnog upravitelja je prvostupanjski Sud donio pobijano Rješenje o prodaji.**

2. Nadalje, žalitelj MASLINOVI DVORI d.o.o. tvrdi, da utvđenja prvostupanjskog Suda iz točke 3.obrazloženja pobijanog Rješenja o prodaji od 20.05.2022., u odnosu na čl.157.ZZK i čl.319.ZOV u svezi prijenosa založnih prava u korist PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., su apsolutno netočna i neistinita, i

protive se načelu sudske sigurnosti, obzirom na postojanje prethodnog pravnog pitanja koje onemogućava daljnji upis prijenosa založnih prava sukladno odredbama čl.117.st.1.alineja a), b), c) ZZK (NN 63/19) obzirom na osigurano mjerodavno stanje zk, i to postojanje :

- **zabilježbe spora u zk pod Z-38424/2019 od 09.08.2019.** (brisevna tužba P-11296/2019 OGS ZG),

- **zabilježbe spora u zk pod Z-66519/2018 od 07.12.2018.** (tužba P-2857/2018 TS ZG radi utvrđenja ništetnosti ugovora o prijenosu od 13.06.2016.),

- **aktivne plombe pod Z-15554/2021 od 19.03.2021.** (Prigovor stečajnog dužnika po stečajnom upravitelju na Rješenje Z-39741/2020 od 08.03.2021. u zk.ul.178, 110, 42, 134, 870, 500, 510, 934 k.o. Jankomir, kojim se osporava zakonitost upisa prijenosa založnih prava sa imena B2 KAPITAL d.o.o. na PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.)

3. Nadalje, žalitelj MASLINOVI DVORI d.o.o. tvrdi, da je donošenjem pobijanog Rješenja, prvostupanjski Sud **uskratio** vjerovnicima donošenje odluke o daljnjem tijeku stečajnog postupka radi namirenja vjerovnika ili kroz likvidacijsku prodaju nekretnina ili kroz izradu i provedbu stečajnog plana, budući da na održanom prvom izvještajnom ročištu 22.07.2021. vjerovnici **NISU donijeli** odluku o daljnjem tijeku stečajnog postupka i obzirom na činjenicu da je prvostupanjski Sud po službenoj dužnosti **propustio sazvati i održati posebnu skupštinu vjerovnika sukladno odredbi čl.228.SZ**, i to čak niti nakon što je Odbor vjerovnika - vjerovnici sa ovlaštenjima odbora vjerovnika podnijeli Prijedlog od 21.01.2022. (e-oglasna 24.01.2022. u 09:32h) za sazivanje posebne skupštine vjerovnika sa predloženim dnevnim redom, radi donošenja odluka od posebne i odlučujuće važnosti za daljnju provedbu ovog stečajnog postupka, propisanih odredbom čl.228.st.2.SZ.

DOKAZ - 2.: Prijedlog od 21.01.2022. za sazivanje posebne skupštine vjerovnika (e-ogl. 24.01.2022. u 09:32h) uvid u stečajni spis St-3082/19 na okolnost nepostojanja odluka skupštine iz čl. 228 SZ

4. Nadalje, žalitelj MASLINOVI DVORI d.o.o.tvrdi, da je donošenjem pobijanog Rješenja počinjena bitna povreda odredaba postupka iz čl.354.st.2.t.6.ZPP, budući da mu nije dano da raspravlja pred Sudom, iako se svojim Podneskom od 28.03.2022. (e-oglasna 12.04.2022. u 10:25h) **izričito protivio unovčenju nekretnina stečajnog dužnika**, prije nego se održi posebna skupština vjerovnika (čl.228.SZ) i na istoj donesu važne odluke prvenstveno o daljnjem tijeku stečajnog postupka (**ili odluka o likvidacijskom unovčenju nekretnina ili odluka o izradi i provedbi stečajnog plana**).

Žalitelj MASLINOVI DVORI d.o.o. navodi da je Sud dužan poštivati volju vjerovnika, a ne dopustiti da se stečajni postupak provodi na temelju zloprabe procesnih ovlaštenja po osnovi krivotvorenja službene isprave od strane stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić.

III. Odbor vjerovnika - vjerovnici sa ovlaštenjima odbora vjerovnika, pod punom odgovornošću, većinom glasova 3 od ukupno 4 vjerovnika, očituju se da su svi žalbeni navodi razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. u cijelosti osnovani, slijedom čega predlažu drugostupanjskom Sudu Rješenje St-3082/2019 od 20.05.2022. o prodaji suvlasničkog dijela nekretnina, **u cijelosti ukinuti bez potrebe vraćanja na ponovni postupak.**

Ujedno stečajno tijelo (odbor vjerovnika) predlaže drugostupanjskom sudu, da naloži prvostupanjskom sudu, da sukladno odredbi čl.10.st.5.ZPP u svezi čl.10.SZ, prije bilo kakvog daljnjeg procesnog postupanja, provedbe postupak provjere postojanja zloporabe procesnih ovlaštenja stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić, u odnosu na službenu ispravu sa neistinitim podacima (**krivotvorenje službene isprave**) - Prijedlog za unovčenje svih nekretnina kao funkcionalne cjelina od 22.03.2022.

Stečajno tijelo ističe da je neosporna svjesna obmana stečajnog upravitelja u odnosu na postojanje nedvojbenih zapreka za unovčenje nekretnina za koje je predložio donošenje rješenja o prodaji (postojanje parničnog postupka P-1848/2021, ovršnog postupka Ovr-2929/2019 i zabilježbe u zk iste, postojanje u zk zabilježbe brisovne tužbe P-11296/2019, postojanje u zk zabilježbe spora P-2857/2018 - tužbe radi utvrđenja ništetnosti ugovora o prijenosu, postojanje u zk aktivne plombe Z-15554/2021), a što je dokazano zk izvadcima koje je stečajni upravitelj uz svoj Prijedlog od 22.03.2022. priložio.

Nadalje, prvostupanjski Sud je pogrešno primjenio materijalno pravo (čl.356.ZPP), budući da je donio pobijano Rješenje protivno odredbama čl.81.OZ (NN 131/20), obzirom da je odredio prodaju **neodređenog** suvlasničkog dijela nekretnina upisanih u zk.ul.500, 510, 934 k.o.Jankomir, i to 1/2 dijela zk.čbr.33/184, 1/2 dijela zk.čbr.33/185, 1/2 dijela zk.čbr.33/186, a na kojima **nije uspostavljen idealni (etažirani) suvlasnički dio nekretnina**, da bi se mogla primjeniti pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini iz čl.81.st.2.OZ), kako je to potpuno pogrešno prvostupanjski Sud utvrdio u točki 7. obrazloženja pobijanog Rješenja.

Odredbom čl.81.st.1. OZ (NN 131/20) propisano je da **predmet ovrhe može biti samo nekretnina kao cjelina** određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige.

Odredom čl.81.st.2.OZ propisano je ako je glede neke nekretnine uspostavljeno suvlasništvo (**idealni suvlasnički dio nekretnine**), taj dio nekretnine može biti samostalan predmet ovrhe glede kojeg se na odgovarajući način primjenjuju pravila Ovršnog zakona o ovrsi na nekretninama.

Stečajno tijelo dostavlja grafički prikaz cjelokupne imovine-nekretnina stečajnog dužnika, iz kojeg je neosporno razvidno da nekretnine iz točke I.izreke pobijanog Rješenja ne predstavljaju idealne suvlasničke dijelove nekretnina, koje bi se sukladno odredbama čl.81.st.2.OZ u predmetnom stečajnom postupku likvidacijskom prodajom mogle unovčiti.

DOKAZ - 3.: Grafički prikaz cjelokupne imovine - nekretnina stečajnog dužnika

Naime, ne postoji zakonsko utemeljenje, kojim bi se kroz pravila iz ovršnog postupka prisilno moglo provoditi razvrgnuće suvlasničke zajednice, obzirom da niti Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 152/14), niti Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19), a niti odredbe Ovršnog zakona (NN 131/20) **ne predviđaju mogućnost provedbe ovrhe nad neodređenim suvlasničkim dijelovima nekretnina**, čime je nedvojbeno da se suvlasnički dio nekretnina iz točke I. izreke pobijanog Rješenja ne mogu prodavati uz primjenu odredbi čl.81.st.2.OZ, **kako je to nepravilno i nezakonito utvrdio prvostupanjski Sud.**

IV. Stečajno tijelo - 3 od ukupno 4 vjerovnika sa ovlaštenjima odbora vjerovnika, višekratno su zahtjevali dostavu obrazloženja i obavijesti od strane stečajnog upravitelja Goran Jujnović Lučić, u svrhu obavljanja svojih obveza propisanih odredbama čl.98., 229., 235., 230 SZ, a osobito:

1. analizu mogućnosti izrade stečajnog plana obzirom na prostorno-plansku dokumentaciju, uz okvirnu projekciju mogućeg namirenja vjerovnika izradom i provedbom stečajnog plana (u slučaju kada bi sve osporene tražbine bile pravomoćno utvrđene)
- 2.. analizu procjene mogućeg namirenja vjerovnika kroz likvidacijsko unovčenje imovine stečajne mase, obzirom na vrijednost imovine, prostorno-plansku dokumentaciju itd. (ako bi sve osporene tražbine bile pravomoćno utvrđene)
3. detaljnu analizu ovršnog postupka (Ovr-2929/2019) na temelju prijedloga B2 KAPITAL d.o.o. u kojem je izdano pravomoćno rješenje o ovrsi i isto zabilježeno u zemljišnim-knjigama pod Z-5505/2020 prije nastupa stečaja

4. obrazloženje procesnog postupanja po odredbama čl.212.st.4.SZ stečajnog upravitelja od 11.08.2021., i njegove javne objave od 31.08.2021. u 11:19h, a na temelju kojeg je vjerovniku PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. stvorio procesnu legitimaciju za podizanje parnice P-1848/2021 TS ZG protiv MASLINOVI DVORI d.o.o., radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, u kojoj se pobija založno pravo upisano u korist MASLINOVI DVORI d.o.o., budući da predlaže prodaju dijela imovine na kojoj je upisano upravo razlučno pravo vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o.
5. stanje zemljišnih knjiga: - aktivna plomba Z-15554/21 od 19.03.2021. (Prigovor stečajnog upravitelja na rješenje Z-39741/20 od 08.03.2021.o upisu prijenosa založnih prava u korist PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.), budući da predlaže prodaju dijela imovine sa nepravomoćno upisanim založnim pravom u korist PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., kao da je isto pravomoćno upisano, odnosno kao da ne postoji Prigovor pod aktivnom plombom.
6. analizu obveza stečajnog dužnika po osnovu pravomoćno utvrđenih tražbina vjerovnika II.višeg isplatnog reda (jedina pravomoćno utvrđena tražbina u iznosu od 15.600,00 kn - Siniša Jospi Pavlinić vl.obrta MALDI - presuda P-1422/21 od 10.11.2021./pravomoćnost 30.11.2021.) i osporenih tražbina II.višeg isplatnog reda u iznosu od 61.116.543,00 kn (MASLINOVI DVORI d.o.o. - 100.000,00 kn, Amra Bajraktarević Merkaš -100.000,00 kn, PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. - 60.916.543,00 kn)
7. početno stanje i popis imovine sa danom otvaranja stečajnog postupka, vrijednost imovine po ranijim procjenama kreditne institucije obzirom na ranije upisano založno pravo u korist Erste & Steiermarkische bank d.d., temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zadužena i osiguranja br.ES-674/08 od 03.07.2008.(u kojem je procjena vrijednosti nekretnina **74.500.000,00 kn (308 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.
8. očitovanje na procjenjenu vrijednost iz dostavljenog Procjembenog elaborata br.27-2022 od 10.02.2022 izrađen po sudskom vještaku Tomislav Perković, budući je razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. svojim obrazloženim podneskom od 28.03.2022. argumentirano osporio procjenjenu vrijednost iz navedenog nalaza, a radi činjenice da dostavljeni Procjembeni elaborat nije zasnovan na stvarnom činjeničnom stanju, što je i razvidno iz identifikacije i usklađenosti čestica, budući da nalazom obuhvaćene nekretnine djelomično nisu u vlasništvu stečajnog dužnika, budući da nalazom nisu obuhvaćeni kriteriji usvojene prostorno-planske dokumentacije UPU Jankomir, koja omogućava veliku izgrađenost (58.000,00 m2 BRP nadzemno) na okrupnjenom građevinskom zemljištu u zoni gospodarske namjene i realiziranom infrastrukturom, a koja ima direktan utjecaj na procjenjenju vrijednost nekretnina. ali i ekstremno niskoj procjenjenoj vrijednosti nekretnina.

Stečajno tijelo ističe da kada bi se imovina stečajnog dužnika i mogla prodavati kao funkcionalna cjelina, kako je to stečajni upravitelj i predložio, sukladno pravilima ovršnog postupka iz čl.92.st.3.OZ, imala bi se za primjeniti utvrđena vrijednost od 74.500.000,00 kn na temelju izvansudskog sporazuma temeljem kojeg je stečeno i u zk upisano založno pravo, slijedom čega je primjena procjenjene vrijednosti iz Procjembenog elaborata br.27-2022 od 10.02.2022. prvenstveno nezakonita, i nerealno niska.

Stečajno tijelo ističe opravdanost zahtjevanja analize mogućnosti izrade i provedbe stečajnog plana, čijom bi provedbom bilo omogućeno unovčenje imovine po tržišnim uvjetima prodaje, uporednom metodom u odnosu na likvidacijsku prodaju, uz prikaz namirenja vjerovnika kroz redovni stečajni postupak u odnosu na namirenje vjerovnika kada bi se proveo stečajni plan.

Slijedom činjenice da cjelokupna imovina stečajnog dužnika, u naravi predstavlja okrupnjeno građevinsko zemljište ukupne površine 32.696,00 m2, na izuzetno atraktivnoj mikrolokaciji uz odličnu postojeću infrastrukturnu povezanost, u zoni

gospodarske namjene, sa izrađenom i usvojenom detaljnom prostorno-planskom dokumentacijom, sa velikom izgrađenosti zemljišta i to preko 58.000,00 m² BRP nadzemno, neosporno je da bi unovčenjem imovine stečajnog dužnika prema tržišnim uvjetima kroz provedbu stečajnog plana, a ne kroz likvidacijske dražbene prodaje, svi vjerovnici pa i oni bez osigurane tražbine bili namireni u 100% iznosu.

Zaključno, stečajno tijelo - vjerovnici sa ovlaštenjima odbora vjerovnika ističu, da unatoč njihovom zakonitom procesnom postupanju i dostavljenim Prijedlozima, Zahtjevima i Odlukama, prvostupanjski Sud po istim **nije** postupao, odnosno **nije** naložio stečajnom upravitelju dostavu navedenih analiza, niti je odluke stečajnog tijela prvostupanjski Sud po službenoj dužnosti ukinuo (čl.101.st.7.SZ), čime je počinjena bitna povreda odredaba postupka, budući da nije na zakonu utemeljeno da Sud uskraćuje Odboru vjerovnika mogućnost da postupa po Zakonu.

V. Stečajno tijelo - vjerovnici sa ovlaštenjima odbora vjerovnika ističu, da sve žalbene navode razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o., u cijelosti podupire kao istinite i utemeljene na stvarnom i istinitom činjeničnom stanju, budući da je neosporno počinjena bitna povreda odredaba postupka (čl.354.st.2.t.4. i t.6. ZPP) prilikom donošenja pobijanog Rješenja St-3082/2019 od 20.05.2022. kojim se određuje prodaja neodređenih suvlasničkih dijelova nekretnina protivno pravilima ovršnog postupka.

Slijedom navedenog vjerovnici sa ovlaštenjima odbora vjerovnik predlažu drugostupanjskom sudu po osnovu svih žalbenih navoda i navoda iz ovog Odgovora na žalbu, žalbu razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. utvrditi kao pravodobnu, dopuštenu i osnovanu, te u cijelosti uvažiti prijedlog rješenja iz iste.

Zagreb, 13.06.2022.

Stečajno tijelo (Odbor vjerovnika) - vjerovnici sa ovlaštenjima članova odbora vjerovnika:

1. Amra Bajraktarević Merkaš

2. Siniša Josip Pavlinić vl.obrta MALDI

3. MASLINOVI DVORI d.o.o., stečajni vjerovnik