

Razlučni vjerovnik: **MASLINOVI DVORI d.o.o. Zagreb, Zadarska 77, OIB: 40302320266**, zastupano po direktoru Sandri Evačić, OIB:94901767307 i/ili direktoru Amri Bajraktarević Merkaš, OIB:85555010733

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

veza: Podnesak stečajnog upravitelja od 03.09.2024. (e-Oglasna 05.09.2024. u 11:30h)

PRIJEDLOG RAZLUČNOG VJEROVNICA ZA DONOŠENJE ODLUKE

kojom se u cijelosti odbacuje prijedlog stečajnog upravitelja od 03.09.2024. za donošenje zaključka o prodaji svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline putem e-komunikacije

I. Naslovni sud je dana 05.09.2024. u 11:30h na mrežnim stranicama e-Oglasna ploča sudova, objavio Podnesak stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić od 03.09.2024., kojim stečajni upravitelj predlaže naslovnom sudu da na temelju odredbe čl.247.st.3. SZ donese zaključak o prodaji, kojim će obuhvatiti sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u zk.odjel OGS ZG u zk.ul. 500, 510, 934, 42, 110, 134, 178, 870 k.o. Jankomir, opisane pod toč.I. rješenja o prodaji St-3082/2019 od 20.05.2022. i rješenja o prodaji St-3082/2019 od 18.03.2024., kao funkcionalnu cjelinu, te kojim će se utvrditi vrijednost svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika ukupne površine 32.696 m² u svemu prema procjemenom elaboratu br.27-2022 od 10.02.2022. izrađenom po društvu CENTAR AKCIJA d.o.o., u ukupnom iznosu od 4.810.000,00 €.

II. Podnositelj prvenstveno ističe, da je navedeni prijedlog stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić **utemeljen na svjesnom počinjenju teške zloporabe prava**, budući da stečajni upravitelj predlaže uređujućem sucu **da preuzme odgovornost i donese nezakonitu sudsku odluku** (zaključak o prodaji), kojom bi se kroz sudski postupak omogućilo odvojeno namirenje nepostojeće tražbine u višemilijunskom iznosu (8.085.014,67 €) u korist vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., a koji **nema određenu (utvrđenu) tražbinu prema stečajnom dužniku** a koja bi uopće mogla biti osigurana razlučnim pravom.

Iz stečajnog spisa proizilazi, da je stečajni upravitelj zlouporabljivajući svoje upraviteljske ovlasti, temeljem odredbe čl.247.st.1.SZ naslovnom sudu predložio unovčenje većeg dijela nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (cca 85% svih nekretnina) u korist "odabranog" vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., unatoč činjenici da taj vjerovnik **nije utvrđeni razlučni vjerovnik** ovog stečajnog postupka, obzirom da **nema određenu (utvrđenu) tražbinu** prema stečajnom dužniku a koja bi mogla biti osigurana razlučnim pravom, te stoga nema **niti može imati pravo na odvojeno namirenje** po osnovi nepostojeće tražbine.

Neosporno je, da je naslovni sud prilikom odlučivanja o prijedlogu stečajnog upravitelja za unovčenje nekretnina od 21.02.2024. u korist vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., **bio vezan na sadržaj Tablice ispitanih tražbina stečajnog suca od 19.05.2021. u smislu odredbe čl.264.SZ**, a u kojoj Tablici prijavljena i u cijelosti osporene tražbina II.višeg isplatnog reda u iznosu od 8.085.014,67 € vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. **i dalje ima i mora imati status osporene tražbine**, obzirom na postojanje parničnih postupaka P-126/2022 i P-115/2022 u tijeku.

Iz stečajnog spisa jasno proizilazi, da **ne prileži** rješenje o ispravku Tablice ispitanih tražbina stečajnog suca u odnosu na tražbinu vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. u smislu odredbe čl.271.st.2.SZ, budući da takvo rješenje nije niti moglo biti doneseno, a obzirom na postojanje parnica P-126/2022 i P-115/2022 pri TS ZG, pokrenute po uputi stečajnog suca od strane osporavatelja Siniše Josip Pavlinić vl.obrta MALDI i MASLINOVI DVORI d.o.o. protiv vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., **još uvijek nije donesena pravomoćna odluka (presuda) koja bi imala nedvojben i jasan učinak u odnosu na tražbinu vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., a kako to izričito propisuje pravna norma iz čl.271.st.1.SZ.**

Unatoč činjenici, da nisu bile ispunjene temeljne zakonske pretpostavke za primjenu odredbi čl.247.st.1. i st.2. SZ, naslovni sud je donio rješenje o prodaji St-3082/2019 od 18.03.2024. (e-Oglasna 18.03.2024. u 13:19h) kojim je odredio prodaju većeg dijela nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (cca 85% svih nekretnina) u korist vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., a koji nije utvrđeni razlučni vjerovnik ovog stečajnog postupka, čime je sud protivno zakonu tom vjerovniku dodjelio pravo na odvojeno namirenje nepostojeće (neutvrđene) tražbine u višemilijunskom iznosu (8.085.014,67 €).

Nakon što je drugostupanjski sud u žalbenom postupku Pž-1599/2024 propustio ocijeniti istinitost i opravdanost žalbenih navoda podnositelja u svjetlu odredbe čl.3.st.3.ZPP u odnosu na nedopuštena raspolaganja stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić, koji je svjesno i sa namjerom zloupotrijebio pravnu normu iz čl.247.st.1.SZ i predložio naslovnom sudu donošenje rješenja o prodaji u korist vjerovnika koji nije utvrđeni razlučni vjerovnik, čime je drugostupanjski sud propustio postupati po načelu oficioznosti te je na snazi ostalo nezakonito rješenje o prodaji od 18.03.2024. u korist vjerovnika koji nema utvrđenu tražbinu, vjerovnici Siniša Josip Pavlinić vl.obrta MALDI i društvo MASLINOVI DVORI d.o.o. su dana 28.06.2024. Vrhovnom sudu RH podnijeli Prijedlog za dopuštenje revizije po osnovi mjerodavnog propisa iz čl.385.a.st.2.ZPP, radi osobito teške povreda odredaba postupka iz čl.354.st.2.t.4.ZPP, budući da im je postupanjem prvostupanjskog i drugostupanjskog suda povrijeđeno temeljno ljudsko pravo na pravično suđenje zajamčeno čl.29.1.Ustava RH odnosno pravo na pošteno suđenje zajamčeno čl.6.1.Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

Neosporno je, da je u konkretnom slučaju **došlo do ozbiljne ugroze pravne sigurnosti**, obzirom da je propustom postupanja drugostupanjskog suda po načelu oficioznosti, na snazi ostalo nezakonito rješenje o prodaji St-3082/2019 od 18.03.2024. kojim je određena prodaja u korist vjerovnika, a koji **nema određenu (utvrđenu) tražbinu** prema stečajnom dužniku i dodjeljeno pravo na odvojeno namirenje po osnovi nepostojeće tražbine u višemilijunskom iznosu (8.085.014,67€).

Nije sporno, da je naslovni sud dana 27.08.2024. proslijedio Vrhovnom sudu RH pravodobno podneseni Prijedlog za dopuštenje revizije, podnositelja Siniše Josip Pavlinić vl.obrta MALDI i MASLINOVI DVORI d.o.o. od 28.06.2024. (javno objavljen na e-Oglasna 03.07.2024. u 13:33h) kao i Odgovor na prijedlog za dopuštenje revizije podnesen od strane vjerovnika Amre Bajraktarević Merkaš od 31.07.2024. (javno objavljen na e-Oglasna 07.08.2024. u 09:24h).

Postupak po Prijedlogu za dopuštenje revizije, vodi se pri Vrhovnom sudu RH pod br. **Revd-3632/2024**, a koji postupak još uvijek nije okončan.

Slijedom gore iznesenog, naslovni sud je po svojoj službenoj dužnosti, dužan u cijelosti odbaciti prijedlog stečajnog upravitelja od 03.09.2024. za donošenje zaključka o prodaji, kojim bi se obuhvatile sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika kao funkcionalna cjelina, budući da je nedvojbeno, da sve nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika nisu opterećene razlučnim pravom u korist utvrđenih razlučnih vjerovnika ovog stečajnog postupka, obzirom da vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. nema određenu (utvrđenu) tražbinu prema stečajnom dužniku, a koja bi mogla biti osigurana razlučnim pravom, pa stoga nema niti može imati pravo na odvojeno namirenje po osnovi nepostojeće tražbine.

III. MASLINOVI DVORI d.o.o. kao jedini utvrđeni razlučni vjerovnik u ovom stečajnom postupku, sa jedino pravomoćno utvrđenom tražbinom u iznosu od 414.758,78 €, osiguranom pravovaljano upisanim razlučnim pravom u prvom prednosnom redu na dijelu nekretninama stečajnog dužnika, **izričito se protivi** nedopuštenom prijedlogu stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić od 03.09.2024., budući da nisu ispunjene zakonske pretpostavke za donošenje zaključka o prodaji nekretnina kao funkcionalne cjeline, kako slijedi:

1. **prijedlog stečajnog upravitelja protivan je odredbama čl.247.st.7.SZ , obzirom da se istim krše zajamčena prava utvrđenog razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o., budući da mu se na taj način onemogućuje zajamčeno pravo, da kao utvrđeni razlučni vjerovnik ovog stečajnog postupka, može izjaviti da kupuje nekretnine i stavlja u prijeboj svoju određenu (utvrđenu) tražbinu sa protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnina na kojima ima upisano razlučno pravo u prvom prednosnom redu .**

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

Neosporno je, da bi naslovni sud udovoljavanjem nedopuštenom prijedlogu stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić za donošenje zaključka o prodaji nekretnina kao funkcionalne cjeline, postupao protivno zakonskim odredbama propisanim čl.247.st.7. SZ, budući da bi naslovni sud na taj način postupao protivno načelu zakonitosti i načelu pravne sigurnosti, te bi društvu MASLINOVI DVORI d.o.o. kao utvrđenom razlučnom vjerovniku ovog stečajnog postupka grubo povrijedio pravo na pravično suđenje zajamčeno čl.29.1.Ustava RH (NN 56/90-05/14), odnosno pravo na pošteno suđenje zajamčeno čl.6.1. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (MU 18/97-13/17).

Podnositelj ističe, da kao utvrđeni razlučni vjerovnik, **nije dao svoju privolu** da se nekretnine na kojima ima upisano razlučno pravo u prvom prednosnom redu, prodaju kao funkcionalna cjelina zajedno sa svim drugim nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika, odnosno **nije se odrekao prava** zajamčenog odredbom čl.247.st.7. SZ.

Nedvojbeno je, da odredba čl.247.st.7.SZ propisuje 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, i da se u konkretnom radi o svojevrsnom pravu prvokupa prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu na nekretnini na kojoj ima razlučno pravo, a koje pravo se dovodi u vezu s odredbom čl.96.st.1.OZ, kojom je propisano da osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa upisano u zemljišnoj knjizi ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem.

(Izvor: revizijska odluka VS RH Rev-1481/2019-2 od 09.04.2019., VTS RH Pž-2784/2019-5 od 25.06.2020.i dr)

DOKAZ - B.: revizijska odluka VS RH Rev-1481/2019-2 od 09.04.2019.

odluka VTS RH Pž-2784/2019-5 od 25.06.2020

Stoga podnositelj, kao jedini utvrđeni razlučni vjerovnik ovog stečajnog postupka, predlaže naslovnom sudu donošenje odluke o odbacivanju nedopuštenog prijedloga stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić za donošenje zaključka o prodaji svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, kao funkcionalne cjeline.

2. **prijedlog stečajnog upravitelja, da se zaključkom o prodaji utvrdi ukupna vrijednost svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (ukupne površine 32.696 m2) na temelju procjene nekretnina izrađene po društvu CENTAR AKCIJA d.o.o., Kačićeva 16, Zagreb, OIB:93462267870, u ukupnom iznosu od 4.810.000,00 €, je prvenstveno protivno izričitoj pravnoj normi čl.221.st.2.SZ.**

Odredbom čl.221.st.2.SZ propisano je, da je za svaki predmet potrebno navesti njegovu vrijednost, a ako je potrebno procjena pojedinih dijelova imovine može se povjeriti vještacima.

Nije sporno, da je raniji stečajni upravitelj Ivica Boltužić sukladno odredbi čl.221.st.1. SZ sastavio detaljni popis pojedinih dijelova stečajne mase (Izvešće od 09.07.2021, pod toč.II.B. - IMOVINA / javno objavljeno 13.07.2021. u 09:22h) iz kojeg nedvojbeno proizilazi, da stečajnu masu **čine 8 (osam) zasebnih nekretnina** upisanih pri zk odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u naravi neizgrađeno zemljište kao **8 (osam) zasebnih zk tijela, upisanih u 8 (osam) zasebnih pojedinačnih zk.uložaka**, slijedom čega je nedvojbeno da svaka pojedina nekretnina predstavlja zaseban predmet stečajne mase.

Dakle, nedvojbeno je, da je na temelju odredbe čl.221.st.2. SZ, za svaki pojedini dio imovine tj. za svako zasebno zk tijelo upisano u 8 (osam) zasebnih pojedinačnih zk.uložaka, potrebno navesti pojedinačnu vrijednost svakog

ponaosob, kako bi naslovni sud imao zakonsko utemeljenje utvrditi vrijednost svakog zasebnog predmeta stečajne mase, a posljedično tome i odrediti uvjete prodaje, u svemu kako to propisuju odredbe čl.98.OZ.

Slijedom navedenog, procjembeni elaborat br.27-22 od 10.02.2022. izrađen po društvu CENTAR AKCIJA d.o.o. **nije** izrađen na način koji omogućava naslovnom sudu određivanje uvjeta prodaje, u svemu kako to propisuju odredbe čl.247.st.3.SZ u svezi čl.98.OZ.

Naime, procjembeni elaborat br.27-22 od 10.02.2022. nije izrađen na način, da se vrijednost zasebnih dijelova imovine stečajne mase, može odrediti sukladno odredbama čl.92.OZ, a posljedično tome da se mogu odrediti uvjeti prodaje sukladno odredbama čl.98.OZ, budući da je iz procjembenog elaborata razvidno, da je procjena svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika izvršena kao da se radi o jedinstvenoj nekretnini ukupne površine 32.696 m², odnosno kao da se radi o jedinstvenoj nekretnini upisanoj u jednom zk ulošku tj. jedinstvenom predmetu stečajne mase, a što u konkretnom nije slučaj.

Nije sporno, da naslovni sud nije ovlašten izvlačiti podatke iz procjembenog elaborata, i nije ovlašten samostalno izračunavati vrijednosti pojedinih predmeta stečajne mase, na temelju procjembenog elaborata u kojem je izvršena procjena vrijednosti kao da se radi o jedinstvenom predmetu stečajne mase.

Iz prijepornog procjembenog elaborata (str.6.), nedvojbeno proizilazi, da je isti izrađen po vlastitom nahodjenju, temeljem osobnih interesa i preferencija stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić:

"Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je ova procjena vrijednosti nekretnine - u naravi zemljišta koja se nalaze na zk.č.br.33/4F, 33/4G, 33/20, 33/4H, 33/184, 33/185, 33/19 i 33/186 sve k.o.Jankomir, sveukupne ploštine 32.696 m²."

Dakle, stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić, protivno odredbi čl.221.st.2. SZ, **samovoljno je i bez prethodne odluke vjerovnika** izdao nalog društvu CENTAR AKCIJA d.o.o. da izradi procjenu svih predmeta stečajne mase zajedno kao funkcionalne cjeline, unatoč činjenici da utvrđeni razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. **nije dao izričitu privolu** da se nekretnine na kojima ima upisano razlučno pravo u prvom prednosnom redu prodaju zajedno sa svim drugim nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika kao funkcionalna cjelina, odnosno utvrđeni razlučni vjerovnik **nije se odrekao** zajamčenih prava propisanih čl.247.st.7.SZ.

Nadalje, podnositelj ističe, da uopće **nije postojala niti potreba za izradom bilo kakve procjene** nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, budući da stečajnom spisu prileži javnobilježnički solimnizirani akt - Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja br.674/2008-1 od 03.07.2008. sklopljen između kreditne institucije Erste & Steiermarkische bank d.d. kao vjerovnika i predlagatelja osiguranja, JANKOMIR GRAĐENJE d.o.o. kao dužnika i JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. kao protivnika osiguranja, na temelju kojeg javnobilježničkog solimniziranog akta je upisano založno pravo u zk na nekretninama JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u korist kreditne institucije, kao pravnog prednika prijavitelja tražbine B2 KAPITAL d.o.o. koji je prenio u zk to založno pravo u svoju korist.

Dodatno se ističe, da je upravo navedeni javnobilježnički akt, naslovni sud u rješenju o utvrđenim i osporenim tražbinama St-3082/2019 od 19.05.2021. "utvrdio" kao ovršnu ispravu u korist vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. kao pravnog slijednika prijavitelja tražbine B2 KAPITAL d.o.o., u odnosu na cjelokupno osporenu tražbinu II.višeg ispl.reda u iznosu od 8.085.014,67 €, te je upravo tom vjerovniku po osnovu Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja ES 674/08-1 od 03.07.2008. (sklopljen između kreditne institucije Erste & Steiermarkische bank d.d. kao vjerovnika i predlagatelja osiguranja, JANKOMIR GRAĐENJE d.o.o. kao dužnika i JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. kao protivnika osiguranja), **dodjelo pravo glasa od 99,60%** u odnosu na sve druge vjerovnike koji čine skupštinu vjerovnika.

Podnositelj ističe, da je upravo u članku 9. solimniziranog javnobilježničkog akta - Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja ES 674/08-1, utvrđena vrijednost nekretnina za svako pojedino zasebno zk tijelo (osam zk čestica), upisanih u zasebnim pojedinačnim zk ulošcima (osam zk uložaka), kako slijedi:

1. zk.čbr. 33/4G u naravi oranica Nova loza u Vučaku, površine 1 jutro, upisana u zk.ul.br. 110, utvrđena vrijednost 13.524.250,00 KN / **1.865.413,79 €**
2. zk.č.br. 33/4H, u naravi oranica, površine 1 jutro, upisana u zk.ul.br. 178, utvrđena vrijednost 13.524.250,00 KN / **1.865.413,79 €**

3. zk.č.br. 33/4F, u naravi oranica Nova loza u Vučaku, površine 1 jutro, upisana u zk.ul.br. 42, utvrđena vrijednost 13.524.250,00 KN / **1.865.413,79 €**
4. zk.č.br. 33/20, u naravi oranica Nova loza u Vučaku, površine 800 čhv, upisana u zk.ul.br. 134, utvrđena vrijednost 6.760.950,00 KN / **932.544,83 €**
5. 1/2 dijela zk.č.br. 33/4D u naravi oranica Nova loza u Vučaku, površine 1 jutro, upisana u zk.ul.br. 500, (sada: zk.č.br. 33/184 u naravi oranica Nova loza , površine 3369 m2, upisana u zk.ul.500) utvrđena vrijednost 6.760.950,00 KN / **932.544,83 €**
6. 1/2 dijela zk.č.br. 33/4C u naravi oranica Nova loza u Vučaku, površine 1 jutro, upisana u zk.ul.br. 510, (sada: zk.č.br. 33/185 u naravi oranica Nova loza , površine 3327 m2, upisana u zk.ul.510) utvrđena vrijednost 6.760.950,00 KN / **932.544,83 €**
7. zk.č.br. 33/19, u naravi oranica Nova loza u Vučaku, površine 800 čhv, upisana u zk.ul.br. 870, utvrđena vrijednost 6.760.950,00 KN / **932.544,83 €**
8. 1/2 dijela zk.č.br. 33/4B u naravi oranica Nova loza u Vučaku, površine 1 jutro, upisana u zk.ul.br. 934, (sada: zk.č.br. 33/186 u naravi oranica Nova loza , površine 2981 m2, upisana u zk.ul.934) utvrđena vrijednost 6.760.950,00 KN / **932.544,83 €**

DOKAZ - C.: Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja ES 674/08-1 od 03.07.2008.

Dakle, u smislu odredbi čl.92.st.3. OZ, nedvojbeno je, da je za svaki pojedini predmet stečajne mase, već postojala utvrđena vrijednost pojedinih dijelova imovine (nekretnina) na temelju izvansudskog sporazuma - Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja br.ES 674/08-1 od 03.07.2008., a na temelju kojeg je stečeno založno pravo radi osiguranja tražbine u korist kreditne institucije Erste & Steirmarkische bank d.d. , ovdje pravnog prednika B2 KAPITAL d.o.o. kao prijavitelja tražbine u ovaj stečajni postupak.

Stoga je neosporno, da je stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić postupao protivno svojim ovlastima i protivno odredbi čl.221.st.2.SZ, budući da je samovoljno i bez odluke vjerovnika, naručio izradu procjemenog elaborata br.27-2022 od 10.02.2022, slijedom čega podnositelj sumnja da je navedena procjena ciljano izrađena za potrebe već unaprijed dogovorenog kupca.

Životno i razumski je nelogično, da je procjenom od 2022. g. utvrđena vrijednost svih nekretnina zajedno u vlasništvu stečajnog dužnika (površine 32.696,00 m2) u ukupnom iznosu od **4.810.000,00 €** (odnosno **147,25 €/m2**) , dok je ovlašteni procjenitelj 2008.g. za potrebe kreditne institucije radi upisa založnog prava, iste nekretnine procijenio u ukupnom iznosu od **10.258.965,52 €** (odnosno **308,00 €/m2**), posebice imajući u vidu da 2008 g.predmetne nekretnine nisu posjedovale komunalnu opremljenost, budući da tada nije bila izvedena i stavljena u uporabu pristupna cesta sa svom infrastrukturom, koja danas neposredno graniči sa nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika.

DOKAZ - D.: Procjena nekretnina iz 2008. - za potrebe utvrđenja vrijednosti za upis založnog prava u korist kreditne institucije ESB - unesene u čl.9. Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja ES 674/08-1 od 03.07.2008

Stoga podnositelj, kao jedini utvrđeni razlučni vjerovnik ovog stečajnog postupka, se izričito protivi utvrđenoj vrijednosti nekretnina u ukupnom iznosu od 4.810.000,00 € iz procjemenog elaborata izrađenog po društvu CENTAR AKCIJA d.o.o., budući da je nedvojbeno, da isti nije izrađen po pravilima struke, čime se opravdava osnovanost u sumnju da je navedena procjena ciljano izvršena za potrebe već unaprijed dogovorenog kupca.

IV. Podnositelj ističe, da osim navedene činjenice, da je stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić, bez odluke vjerovnika samovoljno odlučio protivno odredbi čl.221.st.2.SZ, isti je također bez odluke vjerovnika samovoljno po vlastitim preferencijama i bez znanja vjerovnika odabrao osobu vještaka, društvo CENTAR AKCIJE d.o.o.

Naime, u izvješću stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase u razdoblju od 03.02.2022. do 17.03.2022. (e-Oglasna 22.03.2022. u 13:18h) navedeno je:

"Zatražio sam procjenu vrijednosti nekretnina.

Dana 10.02.2022.g. izrađena je procjena vrijednosti nekretnina od strane Tomislava Perković (direktor CENTAR AKCIJA d.o.o.), stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina."

Dakle, stečajni upravitelj **nije** predložio sazivanje skupštine, na kojoj bi se raspravljalo i donijela odluka vjerovnika da se izradi nova procjena nekretnina, posebice obzirom na postojanje mjerodavne utvrđene vrijednosti nekretnina sukladno čl.92.st.3.OZ, nadalje **nije** vjerovnicima predložio osobu vještaka, slijedom čega je protivno odredbi čl.251.st.2.ZPP u svezi čl.10.SZ **onemogućeno vjerovnicima** da se izjasne o odabranom vještaku društvu CENTAR AKCIJA d.o.o.

Nadalje, vjerovnicima je već više od 30 mjeseci **onemogućeno raspravljanje o dostavljenom nalazu i mišljenju vještaka** iz procjembenog elaborata br.27-22 od 10.02.2022., budući da protivno odredbi čl.260.st.1. i st.2. ZPP u svezi čl.10.SZ, vjerovnicima nije omogućena rasprava pred sudom, na kojoj bi vještak usmeno obrazložio svoje mišljenje.

Dakle, izrada procjembenog elaborata br.27-22 od 10.02.2022 izrađena od strane društva CENTAR AKCIJA d.o.o., naručena je **samovoljno i bez odluke vjerovnika** od strane stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić, očigledno po osobnim preferencijama stečajnog upravitelja i/ili interesima već dogovorenog kupca, naručena je **bez ikakove odluke vjerovnika** da se na teret stečajne mase izrađuje procjena nekretnina radi utvrđenja vrijednosti pojedinih dijelova kao funkcionalne cjeline, naručena je **bez odluke vjerovnika** da se procjena povjeri društvu CENTAR AKCIJA d.o.o., **bez odluke vjerovnika** da se ne vrši procjena pojedinih dijelova imovine već procjena svih nekretnina kao funkcionalna cjelina, i u konačnici **bez odluke vjerovnika** o prihvatu Procjembenog elaborata br.27-22 od 10.02.2022. izrađenom po društvu CENTAR AKCIJA d.o.o., po njihovom zaposleniku sudskom vještaku Tomislavu Perković, dip.ing.arh.

Stoga, naslovni sud nema zakonsko utemeljenje utvrditi vrijednost imovine stečajne mase po osnovu procjembenog elaborata br.27-2022 od 10.02.2022. izrađenog po društvu CENTAR AKCIJA d.o.o., prije nego je sukladno odredbi čl.260.st.3.ZPP vjerovnicima omogućio da o nalazu i mišljenju procjenitelja usmeno raspravljaju na ročištu.

V. Nadalje, iz stečajnog spisa nedvojbeno proizilazi, da naslovni sud protivno svojoj obvezi iz čl.228.st.1. SZ **nije sazvao niti održao posebnu skupštinu vjerovnika** najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana održavanja prvog izvještajnog ročišta od 22.07.2021., niti je isto učinio na izravan poziv vjerovnika (Prijedlog vjerovnika od 21.01.2022. za sazivanje posebne skupštine vjerovnika sukladno odredbi čl.228.st.1.SZ), čime je vjerovnicima onemogućeno raspravljati i donijeti odluku o načinu provedbe stečajnog postupka (**ili odluka o likvidacijskoj prodaji imovine ili odluka o izradi i provedbi stečajnog plana**)

Podnositelj ističe, da vjerovnici uopće **nisu imali prilike** raspravljati i donositi odluku **ili** o potrebi i mogućnostima da se pristupi pripremi stečajnog plana **ili** o likvidacijskom unovčenju imovine stečajnog dužnika, **a kamo li odlučivati** da se umjesto unovčenja pojedinih dijelova imovine dužnika (osam zasebih zk tijela upisanih u osam zasebnih pojedinačnih zk.uložaka) odredi prodaja kao funkcionalna cjelina svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (ukupne površine 32.696 m2), kako bi to zakonito omogućile odredbe čl. 235.SZ.

Podnositelj posebice ističe činjenično stanje spisa:

- da na prvom izvještajom ročištu održanom 22.07.2021. vjerovnici uopće **nisu imali mogućnost raspravljati i donijeti odluku** o načinu provedbe stečajnog postupka (**ili odluka o unovčenju imovine ili odluka o izradi i provedbi stečajnog plana**)
- da naslovni sud protivno službenoj dužnosti propisanih odredbom čl.228.st.1.SZ, **nije sazvao niti održao posebnu skupštinu vjerovnika** najkasnije u roku od šest mjeseci od održavanja prvog izvještajnog ročišta, slijedom čega vjerovnici uopće nisu imali mogućnost raspravljati i donijeti odluke o

načinu provedbe stečajnog postupka, kao niti donositi odluke od posebne važnosti za daljnji tijek stečajnog postupka sukladno odredbama čl.228.st.2. i st.3. SZ

- da **ne postoji** odluka skupštine vjerovnika o unovčenju imovine koja ulazi u stečajnu masu, kako to izričito propisuje odredba čl.229.st.2.SZ
- da vjerovnici **nisu donijeli odluku** na prvom izvještajnom ročištu održanom 22.07.2021. niti na skupštini vjerovnika održanoj 16.05.2022., da se umjesto unovčenja pojedinih dijelova imovine dužnika odredi prodaja imovine dužnika kao funkcionalna cjelina, slijedom čega stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić **nema** zakonsko utemeljenje podnijeti Prijedlog od 03.09.2024. za donošenje zaključka o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika kao funkcionalnu cjelinu, osobito iz razloga što vjerovnici nisu donijeli odluku propisanu odredbama čl. 235. SZ.
- da **ne postoji izričita privola** utvrđenog razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. da je suglasan da se nekretnine na kojima ima upisano razlučno pravo prodaju zajedno sa svim drugim nekretninama kao funkcionalna cjelina, odnosno da **ne postoji pisana izjava** kojom se razlučni vjerovnik odriče prava koja proizilaze iz odredbe čl.247.st.7.SZ
- da **ne postoji** odluka vjerovnika da se uopće povjeri sudskom vještaku izrada procjene radi utvrđenja vrijednosti pojedinih dijelova imovine stečajne mase, kako to propisuje odredba čl.221.st.2.SZ
- da **ne postoji** odluka vjerovnika o prihvaćanju odabira osobe vještaka društva - CENTAR AKCIJA d.o.o.za izradu procjene nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika
- da **ne postoji** odluka vjerovnika o prihvatu procjemenog elaborata br.27-22 od 10.02.2022. izrađenom po društvu CENTAR AKCIJA d.o.o., po direktoru Tomislavu Perković kao sudskom vještaku, sa procjenjenom vrijednosti svih predmeta stečajne mase kao funkcionalne cjeline u ukupnom iznosu od 4.810.000,00 €.

Slijedom svega iznesenog, a sukladno nedvojbenom stanju stečajnog spisa, naslovni sud nema zakonsko utemeljenje donositi zaključak o prodaji u svemu kako je to svojim nedopuštenim prijedlogom od 03.09.2024. predložio stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić, budući su do sada sve izvršene radnje u smislu unovčenja imovine stečajnog dužnika, **utemeljene na izravnoj i svjesnoj zloporabi položaja i ovlasti od strane stečajnog upravitelja**, a što niti na koji način naslovni sud ne smije uvažiti.

Podnositelj ističe, da iz stečajnog spisa nedvojbeno proizilazi, da se ovaj stečajni postupak provodi bez ikakvih odluka vjerovnika, odnosno da se provodi izravno sudsko nasilje nad vjerovnicima, budući da naslovni sud vjerovnicima ovog stečajnog postupka, u kontinuitetu onemogućava raspravu pred sudom i donošenje odluka, u smislu kako i na koji način će namirenje njihovih utvrđenih tražbina biti najpovoljnije, a dok s druge strane stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić opetovano nezakonito postupka, samo kako bi kroz sudski postupak omogućio "odabranom" vjerovniku PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. odvojeno namirenje po osnovu nepostojeće tražbine i to u višemilijunskom iznosu (8.085.014,67 €), sve na izravnu i nepopravljivu štetu stečajne mase.

Kada bi naslovni sud udovoljio nezakonitom prijedlogu stečajnog upravitelja od 03.09.2024., istim bi se dokazalo da je naslovni sud svjesno dopustio stečajnom upravitelju Goranu Jujnović Lučić da izravno krši zakon i svoje dužnosti, kao i da je u ovom stečajnom postupku dopuštenu da stečajni upravitelj zloporabi položaj i ovlasti kako bi izravno i neprikriveno pogodio "odabranom" vjerovniku PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., a okolnost da naslovni sud do današnjeg dana nije donio odluku po postavljenom Prijedlog vjerovnika od 28.05.2024. (e-Oglasna 04.06.2024. u 09:13h) za donošenje rješenja kojim se utvrđuje počinjena zloporaba prava od strane stečajnog upravitelja, upravo ukazuje na nezakonito postupanje i od strane uređujućeg suca.

Kontinuiranom zloporabom prava od strane stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić, ali i propustom naslovnog suda u obavljanju nadzora nad njegovim, kao i propustom naslovnog suda u sankcioniranju teške zloporabe prava počinjene od strane stečajnog upravitelja, **vjerovnicima se onemogućeva donošenje odluka koje imaju direktan učinak na njihovo namirenje**, sve protivno ciljevima provedbe stečajnog postupka propisanim odredbama čl.2.st.2. i st. 3.SZ.

Navedeno je protivno i odlukama donesenim od strane Ustavnog suda RH (br.U-I-3465/2017, U-I-3912/2017, U-I-3498/2018 od 18.12.2018. u kojima je izloženo i očitovanje Ministarstva pravosuđa kl.011-01/17-01/64 od 01.12.2017. i kl.011-01/17-01/66 od 19.12.2017.) u kojima je zauzeto pravno shvaćanje:

" U stečajnom postupku vjerovnici su ti kojima je dano pravo i mogućnost da poduzimaju radnje kojima će provedba stečaja za njih biti što je manje nepovoljna."

VI. Zaključno, MASLINOVI DVORI d.o.o. kao jedini utvrđeni razlučni vjerovnik u ovom stečajnom postupku, sa jedino pravomoćno utvrđenom tražbinom u iznosu od 414.758,78 €, osiguranom upisanim razlučnim pravom u prvom prednosnom redu na dijelu nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika, **predlaže naslovnom sudu da u cijelosti odbaciti prijedlog stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić od 03.09.2024.** kao nedopušten, budući da je isti utemeljen na svjesnoj zloporabi procesnih ovlaštenja od strane stečajnog upravitelja (čl.3.st.3.ZPP) a koje naslovni sud ne smije uvažiti.

Iz cjelokupnog procesnog postupanja stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić, od imenovanja dana 23.07.2021. pa do danas, nedvojbeno proizilazi, da isti svjesno i sa namjerom postupka protivno interesima stečajnog dužnika i stečajne mase, a sve u svrhu direktnog i neprikrivenog pogodovanja "odabranom" vjerovniku PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., koji ga je nedopuštenim prijedlogom od 12.06.2021. i predložio kao stečajnog upravitelja, sve s ciljem da istom omogućiti odvojeno namirenje po osnovu nepostojeće tražbine u višemilijunskom iznosu (8.085.014,67 €) i na taj način stjecanje nepripadne koristi kroz sudski postupak.

Slijedom iznesenog, nedvojbeno je, da stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić sa svjesnom namjerom iskorištava svoj položaj i ovlasti, čime izvršava kazneno djelo protiv službene dužnosti - zloporaba položaja i ovlasti, opisano u čl.291.st.1. i st.2. KZ u svezi čl.52., a koje je kažnjivo kaznom zatvora do 12 godina.

VII. Zaključno, nedvojbeno je dokazano, da podnesak stečajnog upravitelja od 03.09.2024., kojim isti predlaže uređujućem sucu da preuzme odgovornost i donese nezakonitu sudsku odluku (zaključak o prodaji), kojom bi se kroz sudski postupak omogućilo odvojeno namirenje nepostojeće tražbine u višemilijunskom iznosu (8.085.014,67 €) u korist vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., a koji **nema određenu (utvrđenu) tražbinu prema stečajnom dužniku** a koja bi uopće mogla biti osigurana razlučnim pravom, utemeljen je na teškoj zloporabi prava stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić, a koju zloporabu prava u postupku je naslovni Sud dužan onemogućiti sukladno odredbi čl.10.st.1. ZPP u svezi čl.3.st.3.ZPP.

Stoga, podnositelj predlaže naslovnom sudu Prijedlog stečajnog upravitelja iz podneska od 03.09.2024. u cijelosti odbaciti, kao i sankcionirati stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić.

Zagreb, 10.09.2024.

Razlučni vjerovnik:
MASLINOVI DVORI d.o.o.
Sandra Evačić, direktor

Amra Bajraktarević Merkaš, direktor