

Stečajni/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 Zagreb, V.Filakovca 13,
OIB:68860828547 zastupano po stečajnom upravitelju Goranu Jujnović Lučić,
Zagreb, Strojarska cesta 20/XXII, OIB: 62461289936

veza:

Podnesak - Očitovanje stečajnog upravitelja od 19.05.2026. (e-oglasna ploča od
20.05.2026. u 09:11 h) sa prilogima

OČITOVANJE NA PODNESAK STEČAJNOG UPRAVITELJA od 19.05.2026.

i

PONOVLJENI PRIJEDLOG VJEROVNIKA

putem e-komunikacije

I. Rješenjem naslovnog Suda St-3082/2019-474 od 07.05.2026. (eOglasna 07.05.2026. u 13:16h) zakazana je na prijedlog stečajnog upravitelja od 14.04.2026. skupština vjerovnika za dan 27.05.2026. u 13:30h, sa sljedećim dnevnim redom:

1. Izvješće stečajnog upravitelja o dosadašnjem tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
2. Davanje suglasnosti stečajnom upravitelju da društvu FNG PROPERTY HR d.o.o. da odobrenje za provedbu parcelacije **temeljem ishodišne lokacijske dozvole**, uključujući formiranje građevinskih čestica i prometnih površina (pristupne prometnice) sukladno planiranoj namjeni, te poduzimanje svih radnji, uključujući izradu projektno-tehničke dokumentacije, ishodišne potrebne akata, izradu parcelacijskog eleaborata, te njegovu provedu u katastru i zk, u odnosu na slijedeće nekretnine stečajnog dužnika uspisane u zk OGS ZG, k.o. Podsused, k.č.br. 2607 (zk.čbr. 33/184 k.o. Jankomir), k.č.br. 2606 (zk.čbr. 33/20 k.o. Jankomir), k.č.br. 2605 (zk.čbr. 33/4F k.o. Jankomir), k.č.br. 2604 (zk.čbr. 33/4F k.o. Jankomir), k.č.br. 2601 (zk.čbr. 33/4G k.o. Jankomir), k.č.br. 2600 (zk.čbr. 33/4H k.o. Jankomir), k.č.br. 2893/1

sve prema Prijedlogu parcelacije i Suglasnosti koji čine sastavni dio prijedloga od 14.04.2026., objavljenog na eOglasnoj ploči suda 15.04.2026.

Stečajni/razlučni vjerovnik uvodno ističe, da je prema odluci iz rješenja Suda posl.br.St-3082/2019-474 od 07.05.2026. (eOglasna 07.05.2026. u 13:16h) određena skupština vjerovnika za dan 27.05.2026. u 13:30 sati, na način da je Sud odredio točku 2. dnevnog reda radi davanja suglasnosti stečajnog upravitelju da društvu FNG PROPERTY HR d.o.o. izda odobrenje za provedbu **parcelacije temeljem ishodišne lokacijske dozvole**, a koja lokacijska dozvola **još uvijek NE prileži stečajnom spisu.**

Shodno tome je nedvojbeno, da je razmatranje navedene suglasnosti i eventualno izdavanje iste u cijelosti bespredmetno i nezakonito, i to unatoč nesuvislom sadržaju podneska stečajnog upravitelja od 19.05.2026. kao očitovanja, izdanog po nalogu Suda iz dopisa St-3082/2019-476 od 15.05.2026.

Naime, unatoč jasno izrečenom nalogu suda od 15.05.2026. da se stečajni upravitelj izvoli u roku od 3 dana očitovati na podnesak stečajnog/razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. od 14.05.2026. sa detaljno obrazloženim razlozima zašto prijedlog stečajnog upravitelja za izdavanje suglasnosti društvu FNG PROPERTY HR d.o.o. nema nikakvo zakonsko uporište, te obrazloženim razlozima da je za donošenje odluke o izdavanju takve suglasnosti potrebno skupštini omogućiti na uvid ishodu lokacijsku dozvolu, (a na koju se stečajni upravitelj i sam u svom prijedlogu poziva), nesporno je, da se stečajni upravitelj navodima iz očitovanja od 19.05.2026. niti na koji način nije očitovao u odnosu na navode stečajnog/razlučnog vjerovnika od 14.05.2026., niti je iznio bilo kakve opravdane razloge zašto na stečajni spis nije dostavio lokacijsku dozvolu, na temelju koje NAVODNO parcelacija (za koju se traži suglasnost) može biti izdana.

U konačnici, stečajni upravitelj svojim očitovanjem od 19.05.2026., unatoč svojoj službenoj dužnosti, nije iznio niti jedan opravdani razlog zašto bi skupština vjerovnika uopće izdavala suglasnost da neka treća osoba u svrhu ispunjenja vlastitih poslovnih interesa ima mogućnosti izrađivati i provoditi parcelaciju na imovini stečajne mase.

Navedeno u cijelosti ukazuje da stečajni upravitelj, dovodeći vjerovnike u zabludu, u biti pokušava pogodovati trećoj osobi, društvu FNG PROPERTY HR d.o.o., koje ne stoji u nikakvom direktnom ili indirektnom odnosu sa stečajnim dužnikom, niti je sudionik ovog stečajnog postupka, a što ukazuje nedvojbeno na činjenicu da stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić grubo i na očigled krši svoju službenu dužnost, te da, na način da udovolji trećoj osobi i isključivo njezinim poslovnim interesima, neopravdano i na zakonu neutemeljeno dovodi stečajnu masu u nepovoljni položaj.

Sve navedeno nedvojbeno predstavlja osnovani razlog za razrješenje stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić od strane suda po službenoj dužnosti to bez odgode.

II. Uvidom u službene internetske stranice grada Zagreba u Registru akata izdanih po gradskim službama, stečajni/razlučni vjerovnik utvrdio je da na predmetnim nekretninama stečajnog dužnika NIJE izdana pravomoćna lokacijska dozvola, a koja bi kao upravni akt bila podloga odnosno zakonska osnova za izradu i provedbu predložene parcelacije, za koju stečajni upravitelj predlaže da skupština vjerovnika izda suglasnost u korist društva FNG PROPERTY HR d.o.o.

Stoga je nedvojbeno, da je stečajni upravitelj svojim prijedlogom od 14.04.2026. bez ikakve zakonske osnove i bez ikakve osnove utemeljene na zdravom razumu, **sa prikrivenom namjerom čistog pogodovanja trećoj osobi osnovi lažnog prikaza pokušao izravno prevariti vjerovnike**, predlažući da se izda suglasnost pod krikom provedbe parcelacije, iza čega stoji skrivena namjera omogućiti trećoj osobi izdavanje suglasnosti radi dokazivanja pravnog interesa za ishođenje lokacijske dozvole za planiranu prometnicu, a koja je toj trećoj osobi za realizaciju bilo kakvog projekta na njezinoj imovini prijeko potrebna.

Naime, nije sporno da je društvo FNG PROPERTY HR d.o.o. vlasnik nekretnine na k.č.br. 2591/1 k.o. Podsused (odnosno z.k.č.br. 33/155 k.o. Jankomir u zk.ul.22904) koja se nalazi istočno od nekretnina stečajnog dužnika, i koja NE posjeduje pravovaljani pristup na javnoprometnu površinu, slijedom čega na toj nekretnini u ovom trenutku ne postoji mogućnost gradnje bilo čega.

Nadalje, nije sporno da je od strane stečajnog upravitelja predloženoj suglasnosti određeno da bi se na temelju iste omogućilo "poduzimanje svih radnji, uključujući izradu projektno-tehničke dokumentacije, ishođenje potrebnih akata".

III. U odnosu na navode iz točke 1. očitovanja stečajnog upravitelja, kojim isti navodi da je Gradska skupština Grada Zagreba donijela Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Urbanističnog plana uređenja Slobodne carinske zone Jankomir, te kako nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u cijelosti potpadaju pod taj Urbanički plan uređenja, stečajni upravitelj se niti jednim navodom ne osvrće na činjenicu da **nije priložio pravomoćnu lokacijsku dozvolu** kao upravo pravnu osnovu za izradu i provedbu bilo kakve parcelacije, a na koju se u prijedlogu sam pozvao.

Čak štoviše, u cijelosti nerazumno, nelogično i na zakonu neutemeljeno, stečajni upravitelj svojim očitovanjem od 19.05.2026. samo na temelju činjenice donošenja Urbanističkog plana uređenja opetovano ustraje na svom prijedlogu, lažno navodeći da u privitku dostavlja očitovanje društva FNG PROPERTY d.o.o., a koje očitovanje NIJE priložio svom podnesku niti je opravdao zašto NIJE dostavio pravomoćnu lokacijsku dozvolu, na koju se pozvao, **niti je objasnio nedvojbenu činjenicu da takva lokacijska dozvola ne postoji, odnosno niti na koji način nije pokušao opravdati iznošenje neistinitih činjenica.**

Nadalje, stečajni upravitelj je uz svoje očitovanje od 19.05.2026. dostavio Odluku Grada Zagreba o donošenju Urbanističkog plana UPU SCZ Jankomir, kao i izmjene i dopune istog, u cijelosti nepotrebno oprčavajući sa potpuno irelevantnim ispravama stečajni spis, dovodeći vjerovnika, a i sud u tom smislu u zabludu, te stvarajući iluziju, kao da bi postojala obveza provedbe bilo kakve parcelacije, samo zato što je neki urbanistički plan od strane nadležnih tijela Grada Zagreba usvojen i donesen.

Sve navedeno izravno i nedvojbeno dokazuje, da stečajni upravitelj svojim postupanjem ide za time da protivno svojoj službenoj dužnosti pogoduje nekom investitoru kao trećoj osobi, koja ne stoji u nikakvom direktnom ili indirektnom odnosu sa ovim stečajnim postupkom, niti je sudionik istog, na izravnu štetu vjerovnika ovog postupka.

IV. U odnosu na navode stečajnog upravitelja iz točke 2. očitovanja od 19.05.2026. a vezane na činjenicu da je Visoki trgovački sud RH točkom 41.obrazloženja rješenja PŽ-4006/2023-2 od 09.03.2026. zauzeo pravno stajalište da će odluka u ponovnom postupku parnice P-581/2026 **izravno utjecati na zakonitost uopće otvaranja i vođenje ovog stečajnog postupka**, stečajni upravitelj se u cijelosti neutemeljeno i irelevantno poziva na odredbe čl. 11. Stečajnog zakona, te objašnjava da se u stečajnom postupku ne može tražiti povrat u prijašnje stanje.

Nadalje stečajni upravitelj navodi:

"Stoga, stečajni upravitelj smatra, kako čak i u slučaju uspjeha tužitelja u sporu P-581/2026 isto ne može rezultirati anuliranjem činjenice otvaranja stečajnog postupka i 'povratom upravljačkih prava' umješacima u predmetnom postupku."

Naime, nedvojbeno je činjenica, da u slučaju uspjeha tužitelja u sporu P-581/2026, a koji ishod bi izravno utjecao na zakonitost otvaranja i tijek ovog stečajnog postupka, ne postoji nikakva pravna osnova da bi itko nedopušteno predlagao povrat u prijašnje stanje, budući bi se upravo takvim ishodom dokazalo da je ovaj stečajni postupak sa postojanjem jednog, jedinog stečajnog razloga (blokade računa dužnika) otvoren isključivo na temelju ili neistinitog sadržaja javnoovjervljene isprave ili krivotvorene javnoovjervljene isprave, a što bi imalo za posljedicu da bi stečajni sud bio dužan ovaj stečajni postupak obustaviti bez odgode.

Stečajni/razlučni vjerovnik ukazuje na simptomatičnost postupanja stečajnog upravitelja, koji navodima iz točke 2. svog očitovanja od 19.05.2026. također vrlo perfidno pokušava skrenuti pozornost sa odlučne činjenice i to da je u svojstvu zakonskog zastupnika tužitelja JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u parničnom postupku P-581/2026 **poduzimao pravne radnje, bez da za takve ima obvezatno ovlaštenje, propisano odredbama čl. 230. SZ.**

Naime, nije sporno da je stečajni upravitelj u parničnom postupku P-581/2026 neovlašteno poduzimao radnje, u svemu kako je to i VTS RH točkom 40. obrazloženja rješenja PŽ-4006/2023-2 od 09.03.2026. utvrdio, budući da nije pribavio odobrenje propisano čl. 230. SZ, što znači da je stečajni upravitelj, koji je ujedno i odvjetnik, u tom parničnom postupku poduzimao pravne radnje, lažno se predstavljajući kao osoba sa zakonitim ovlaštenjem, a koja nedvojbeno činjenica se ne može pripasti omašci ili slučajnosti.

*Naime, u situaciji kada Visoki trgovački sud utvrdi da se radi o parničnom postupku, **čiji ishod će imati izravni utjecaj na zakonitost uopće otvaranja i vođenja ovog stečajnog postupka**, simptomatično je da je stečajni upravitelj bez zakonitog ovlaštenja u tom parničnom postupku postupa na način da se vehementno protivi da stečajni/razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. u tom parničnom postupku zastupa tužitelja JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. sukladno zakonom propisanim ovlastima iz čl. 269. st. 2. SZ, te da u tu parnicu stupe umješači sa jedinstvenim položajem suparničara (Amra Bajraktarević Merkaš, Josipa Siniša i Dražen Merkaš – ujedno članovi društva stečajnog dužnika), unatoč činjenici da isti nedvojbeno imaju opravdani pravni interes za isto, u svemu kako je to VTS RH utvrdio rješenjem PŽ-4006/2023-3 od 09.03.2026..*

DOKAZ: uvid u parnični spis P-581/2026 TS ZG

Dakle, u situaciji kada niti zastupanje tužitelja (stečajnog dužnika) od strane stečajnog/razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. niti sudjelovanje umješača sa jedinstvenim položajem suparničara u parničnom postupku P-581/2026 ne može niti na koji način ići na štetu stečajne mase, te kada stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić (koji je ujedno i odvjetnik) u potpunosti neovlašteno u tom parničnom postupku postupa na očigled protivno interesu stečajne mase, osobito u pogledu da se sudjelovanju navedenih vjerovnika i/ili članova društva stečajnog dužnika vehementno protivi, nedvojbeno je, da isto ukazuje da stečajni upravitelj pogoduje trećim osoba, te čini sve kako bi se nezakonito otklonile sve zapreke u svrhu što brže prodaje imovine stečajnog dužnika, na način da se predloženim nebuloznim parcelacijama, bez ikakvog pravnog utemeljenja, izravno pogoduje trećim osobama.

Naime, nedvojbeno je činjenica, da bi se provedbom predložene parcelacije modificirale nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, na način da bi se iste pripremile za slučaj provedbe likvidacijske prodaje upravo u korist treće osobe radi ispunjenja njezinog osobnog interesa, a s obzirom da bi na takav način treća osoba mogla steći nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika potrebitih za realizaciju njezinog planiranog poslovnog pothvata po likvidacijskim cijenama.

Slijedom navedenog, stečajni/razlučni vjerovnik još jednom posebno ističe, da je opisanim postupanjem stečajnog upravitelja nesporno dokazano, da isti ide za time da protivno svojoj službenoj dužnosti pogoduje nekom investitoru kao trećoj osobi, koja ne stoji u nikakvom direktnom ili indirektnom odnosu sa ovim stečajnim postupkom, niti je sudionik istog, sve na izravnu štetu vjerovnika ovog postupka.

V. Osobito stečajni/razlučni vjerovnik ističe da je neprikosnovena činjenica, da je Visoki trgovački sud zauzeo pravno shvaćanje da će odluka u ponovnom postupku parnice P-581/2026 izravno utjecati na zakonitost uopće otvaranja i tijek ovog stečajnog postupka St-3082/2019.

Dakle, apsolutno je nesporno da skupština vjerovnika do razrješenja pitanja zakonitosti uopće otvaranja i vođenja ovog stečajnog postupka nema stvarnu i na zakonu utemeljenu aktivnu legitimaciju donositi bilo kakve odluke, a koje bi na bilo koji način utjecale na oblik, veličinu ili sastav nekretnina i/ili njezinih dijelova u vlasništvu stečajnog dužnika.

Naime, nije sporna Ustavom RH zajamčena nepovredivost vlasništva, kao najviše vrednote ustavnog poretka RH i temelja za tumačenje Ustava, kao što nije sporno da je pravo vlasništva zajamčeno.

Stoga, dok pravno pitanje u odnosu na zakonitost uopće otvaranja i vođenja ovog stečajnog postupka nije pravomoćno razriješeno, nitko, pa niti skupština vjerovnika ovog stečajnog postupka nema stvarno pravo na bilo koji način zadirati u pravo vlasništva stečajnog dužnika.

Slijedom svega navedenog, stečajni/razlučni vjerovnik ustraje na odgodi skupštine vjerovnika određene za dan 27.05.2026.

Zagreb, 20.05.2026.

Stečajni/razlučni vjerovnik
MASLINOVI DVORI d.o.o.
Sandra Evačić, direktor