

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11
10000 Zagreb
za
VISOKI TRGOVAČKI SUD RH
Savska cesta 62, Zagreb

Na posl.br. St-3082/2019

Razlučni

vjerovnik: **MASLINOVI DVORI d.o.o.** Zadarska 77, Zagreb, OIB: 40302320266, zastupano samostalno i pojedinačno po direktoru Sandri Evačić iz Zagreba, OIB:94901767307, kao podnositelj odgovora na žalbu

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

radi: **Rješenje TS ZG St-3082/2019 od 16.05.2025** (e-oglasna od 16.05.2025. u 13:26 h) kojim prvostupanjski sud pod točkom I. izreke odbija prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline, a pod točkom II. izreke zastaje s prodajom svih nekretnina stečajnog dužnika do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka P-1062/2021, P-115/2022 i P-126/2022 svi pri TS ZG.

veza: **Žalba vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. od 02.06.2025.**, izjavljena isključivo protiv odluke iz toč. I. izreke rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025.

ODGOVOR RAZLUČNOG VJEROVNIKA NA ŽALBU
izjavljenu dana 02.06.2025. od strane vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.
protiv odluke iz toč. I. izreke rješenja TS ZG posl.br.87.St-3082/2019 od 16.05.2025.

putem e-komunikacije

I. Razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. podnosi Odgovor na nedopuštenu žalbu vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. od 02.06.2025., izjavljenu isključivo protiv odluke iz toč.I.izreke uvodno citiranog rješenja.

DOKAZ: uvid u Žalbu vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. od 02.06.2026.
(e-Oglasna ploča 04.06.2025. u 09:55h)

U navedenoj žalbi, vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. **potpuno nedopušteno, te podredno neosnovano tvrdi**, da je prilikom donošenja prvostupanjske odluke pod toč. I.izreke rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025. počinjena bitna povreda odredaba postupka iz čl.354.st.2.t.11.ZPP i da odluka nije podložna ispitivanju, odnosno apsolutno neutemeljeno tvrdeći "da prvenstveno odluka o odbijanju prodaje nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline nema valjano obrazloženje", unatoč činjenici da je prvostupanjski sud donošenje svoje odluke pod toč.I.izreke rješenja od 16.05.2025. (kojim se odbija prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline), jasno i iscrpno obrazložio sukladno odredbama Stečajnog i Ovršnog zakona (toč. 26. - 33. obrazloženja).

II. Prvenstveno razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. skreće pažnju drugostupanjskom sudu o nepostojanju procesne dopuštenosti vjerovnika **PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. za izjavljivanje žalbe na rješenje St-3082/2019 od 16.05.2025.**, budući da taj vjerovnik nije, niti po osnovi stvarnog činjeničnog stanja može biti razlučni vjerovnik ovog stečajnog postupka (budući da nisu ispunjene procesne pretpostavke za uvažavanje statusa razlučnog vjerovnika propisane odredbama čl.149.SZ), a da bi sukladno odredbama čl.247.st.2. SZ vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. uopće imao procesno ovlaštenje i dopustivost za izjavljivanje žalbe na odluku iz toč.I. izreke rješenja od 16.05.2025, kojim se odbija prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline, a koje su opterećene razlučnim pravima.

Nije sporno, da se na temelju odredbe čl.247.st.1. SZ nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo, prodaje u stečajnom postupku na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, kao što nije sporno, da sukladno odredbi čl.247.st.2. SZ o prodaji tih nekretnina sud odlučuje rješenjem, a protiv kojeg rješenja **pravo na žalbu imaju stečajni upravitelj i/ili razlučni vjerovnici.**

Analogno navedenoj odredbi, ako sud odbije prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika koje čine stečajnu masu kao funkcionalne cjeline, kao što je u konkretnom sud pod toč.I.izreke rješenja od 16.05.2025. odbio takav prijedlog stečajnog upravitelja, odredbama Stečajnog zakona nije propisano izričito pravo i dopustivost izjavljivanja žalbe od strane vjerovnika koji **nisu** razlučni vjerovnici, a što znači, da vjerovnici koji nemaju status utvrđenog razlučnog vjerovnika nemaju niti zakonsko pravo niti procesnu dopustivost izjavljivanja žalbe na takvo rješenje (u konkretnom na odluku iz toč.I. izreke rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025.)

Naime, prema izričitoj pravnoj normi iz čl.149. SZ (a koja ne trpi drugačije tumačenje), razlučni vjerovnici tj. vjerovnici sa pravom odvojenog namirenja, su vjerovnici koji imaju **ili** založno pravo **ili** pravo na namirenje na kojoj stvari **ili** pravo koje je upisano u javnu knjigu.

Dakle, iz odredbe čl.149.SZ proizilazi, da bi vjerovniku u stečajnom postupku bilo uvaženo pravo na odvojeno namirenje, odnosno da bi vjerovnik legitimno raspolagao pravima razlučnog vjerovnika u smislu odredbe čl.247.st.2. SZ, vjerovnik **mora** prilikom prijave tražbine, a i kasnije, ispunjavati procesne pretpostavke i to:

1. **Pravo na namirenje na kojoj stvari**, što ima za pretpostavku da mora raspolagati sa u cijelosti utvrđenom tražbinom, koja bi bila i mogla biti osigurana razlučnim pravom;

ili

2. **Stvarno posjedovanje založnog prava**, što ima za pretpostavku da mora dokazati da je kao vjerovnik na svoje ime i u svoju korist od stečajnog dužnika stekao dobrovoljno založno pravo prije otvaranja stečaja **ili** je to pravo stekao pak prisilnim putem ili je na nedvojben način ustupom stekao neosporeno i nesporno založno pravo, pa sve da to založno pravo na njegovo ime i u njegovu korist nije upisano u javnu knjigu;

ili

3. **Posjedovanje pravomoćnog upisanog založnog prava u javnoj knjizi**

U konkretnom slučaju, prema činjeničnom stanju stečajnog spisa St-3082/2019, nedvojbeno proizilazi, da je u stečajni postupak, tražbinu u iznosu od 60.916.543,00 kn / 8.085.014,67 € prijavilo društvo B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, i to na način da je cjelokupno prijavljena tražbina osigurana razlučnim pravom, uz naznaku da se predvidivo iz razlučnog prava neće namiriti.

DOKAZ - 1.: Prijava tražbine B2 KAPITAL d.o.o. od 07.04.2020.

Prema činjeničnom stanju stečajnog spisa, razvidno je, da je prije ispitnog ročišta održanog 08.04.2021., društvo PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. dana 04.11.2020. obavijestilo stečajni sud, da je stupio u pravni položaj prijavitelja tražbine društva B2 KAPITAL d.o.o. i da ostaje kod prijave tražbine svog pravnog prednika.

DOKAZ - 2.: Obavijest PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. od 04.11.2020. o stupanju u pravni položaj prijavitelja tražbine B2 KAPITAL d.o.o.

Slijedom iznesenog, navedena tražbina u iznosu od 60.916.543,00 kn / 8.085.014,67 €, na ispitnom ročištu je ispitana i u cijelosti osporena kao tražbina II.višeg isplatnog reda, a čije osporavanje nije otklonjeno, obzirom da su osporavatelji, vjerovnici MASLINOVI DVORI d.o.o. i Siniša Josip Pavlinić vl.obrta Mald, pravodobno sukladno uputi stečajnog suda iz rješenje St-3082/2019 od 05.10.2021. (e-oglasna 05.10.2021. u 13:40h) pokrenuli parnice P-115/2022 i P-126/2022 pri TS ZG, radi dokazivanja osnovanosti svog osporavanja cjelokupne tražbine vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., u svemu kako je to prvostupanjski sud pravilno utvrdio i rješenjem St-3082/2019 od 16.05.2025.(toč. 21.- 25.obrazloženja)

DOKAZ: uvid u eSpis u odnosu na parnične postupke P-115/2022 i P-126/2022

Stoga, razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. posebice ističe, da vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. **ne ispunjava niti može ispunjavati prvu po redu zakonom propisanu procesnu pretpostavku iz čl.149.SZ - posjedovanja prava na namirenje na bilo kojoj nekretnini stečajnog dužnika**, budući da ne posjeduje pravomoćno utvrđenu (određenu) tražbinu, a da bi ista uopće mogla biti osigurana razlučnim pravom.

Nadalje, slijedom činjenice da je na svim nekretninama stečajnog dužnika **prije** otvaranja stečajnog postupka i **prije** stupanja vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. u pravni položaj prijavitelja tražbine društva B2 KAPITAL d.o.o., u zemljišnim knjigama izvršen je upis zabilježbe spora tj.parničnih postupaka pokrenutih prije otvaranja stečajnog postupka protiv društva B2 KAPITAL d.o.o. (pravnog prednika vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.), i to:

- **pod Z-66519/2018 od 07.12.2018. - tužba P-2857/2018 pri TS ZG**, radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o prijenosu od 13.06.2016., zaključenog između kreditne institucije Erste & Steiermarkische bank d.o.o. i B2 KAPITAL d.o.o., odnosno radi utvrđenja ništetnosti pravnog akta stjecanja tražbine i sporednih prava u korist društva B2 KAPITAL d.o.o.
- **pod Z-38424/2019 od 09.08.2019. - brisovna tužba P-11296/19 pri OGS ZG**, radi brisanja prijenosa založnog prava sa imena nosioca tog prava kreditne institucije Erste & Steiermarkische bank d.d. u korist društva B2 KAPITAL d.o.o., i uspostave prijašnjeg zemljišno-knjižnog stanja na nekretninama upisanim pri OGS ZG u zk.ul.178,110,42,134,870,500,510,934sve k.o.Jankomir

nedvojbeno je, da **postoji prejudicijalno pravno pitanje** o zakonitosti i pravilnosti postojanja založnog prava u korist društva B2 KAPITAL d.o.o., a posljedično tome i postojanja založnog prava u korist vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. (koji je stupio u pravni položaj prijavitelja tražbine u stečajni postupak po osnovu Ugovora o ustupu od 20.07.2020., zaključenog između B2 KAPITAL d.o.o. i PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.)

DOKAZ - 3.: javna isprava - zk izvadak zku.ul.110. k.o. Jankomir (kao glavni uložak) - iz koje je razvidan upis zabilježbi spora pod Z-66519/2018 i pod Z-38424/2019

Naime, iz povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka, nedvojbeno proizilazi, da je stečajni dužnik u svrhu osiguranja kredita izdao dobrovoljno založno pravo na nekretnina dužnika u korist kreditne institucije Erste & Steiermarkische bank d.d. na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja br.ES-674/08-1 od 03.07.2008. (rješenje o uknjižbi založnog prava pod Z-40032/2008 od 09.07.2008.)

DOKAZ - 4.: javna isprava - povijesni zk izvadak zku.ul.110. k.o. Jankomir (kao glavni uložak) - iz koje je razvidan upis založnog prava u korist Erste & Steiermarkische bank d.d. pod Z-40032/2008

Budući da je od strane stečajnog dužnika, prije otvaranja stečajnog postupka, dana 03.12.2018. podignuta tužba P-2857/2018 pri TS ZG, radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o prijenosu od 13.06.2016. zaključenog između kreditne institucije Erste & Steiermaerkische bank d.d. i B2 KAPITAL d.o.o., **a koji utuženi ugovor predstavlja jedinu pravnu osnovu prijave tražbine društva B2 KAPITAL d.o.o.**, te da je dana 19.08.2019. podignuta brisovna tužba P-11296/2019 pri OGS ZG, radi brisanja prijenosa založnog prava sa imena nosioca tog prava kreditne institucije Erste & Steiermarkische bank d.d. u korist društva B2 KAPITAL d.o.o. i radi uspostave prijašnjeg zemljišno-knjižnog stanja na nekretninama stečajnog dužnika upisanim pri OGS ZG u zk.ul.178,110,42,134,870,500,510,934 sve k.o.Jankomir, **a koji upis prijenosa je izvršen upravo na temelju utuženog Ugovora o prijenosu od 13.06.2016.** te činjenice da su navedeni parnični postupci (P-2857/2018 i P-11296/2019) pokrenuti prije zaključenja Ugovora o ustupu tražbine od 20.07.2020., zaključenog između B2 KAPITAL d.o.o. i PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., **a posebice činjenice da nadležni sudovi do današnjeg dana u parničnim postupcima P-2857/2018 pri TS ZG i P-11296/2019 pri OGS ZG nisu donijeli pravomoćnu i konačnu odluku, neosporno je, postojanje prejudicijalnog pitanja da li je zakonito i pravilno provedena uknjižba prijenosa založnog prava sa imena nosioca tog prava kreditne institucije Erste & Steiermarkische bank d.d. u korist društva B2 KAPITAL d.o.o., a posljedično tome da li uopće može postojati založno pravo u korist vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., kao pravnog slijednika društva B2 KAPITAL d.o.o.**

Dakle, prije pravomoćnog okončanja parničnog postupka P-2857/2018 pri TS ZG, pokrenutog radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o prijenosu od 13.06.2016.,(posebice obzirom na odlučnu činjenicu da navedeni Ugovor predstavlja jedinu pravnu osnovu prijave tražbine od strane B2 KAPITAL d.o.o.), te prije pravomoćnog okončanja parničnog postupka P-11296/2019 pri OGS ZG, niti na koji način se ne može utvrditi da je vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. pravovaljano stekao založno pravo, a da bi isti u stečajnom postupku St-3082/2019 mogao uživati status razlučnog vjerovnika, odnosno u smislu odredbe čl.247.st.2. SZ raspolagati pravima koji proizilaze iz statusa razlučnog vjerovnika.

Naime, nije sporno, da vjerovniku PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. ne mogu biti dodjeljena veća prava nego prava s kojima je raspolagao, sukladno činjeničnom stanju postojanja prejudicijalnog pravnog pitanja njegov pravni prednik, društvo B2 KAPITAL d.o.o.

Stoga, nije sporno, da temeljem postojanja prethodno navedenih odlučnih činjenica, koje su do pravomoćnog okončanja navedenih parničnih postupaka nepromjenjive, niti jedan sud nema ovlasti prejudicirati pravomoćni ishod navedenih parničnih postupaka P-2857/2019 pri TS ZG i P-11296/2019 pri OGS ZG koji su u tijeku, slijedom čega niti jedan sud u ovom trenutku nema ovlasti uvažiti vjerovniku PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. status razlučnog vjerovnika u stečajnom postupku St-3082/2019, i uvažiti prava koja bi iz statusa razlučnog vjerovnika proizašla.

Stoga, razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o., posebice skreće pažnju sudu, da vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. **ne ispunjava niti može ispunjavati drugu po redu zakonom propisanu procesnu pretpostavku iz čl.149 SZ - stvarno posjedovanja založnog prava** (pa makar i u javnoj knjizi neupisanog), budući da ne postoji mogućnost nespornog izvršenja ustupa tražbine i ustupa svih sporednih prava, pa tako i ustupa založnog prava, temeljem Ugovora o ustupu od 20.07.2020. (zaključenog između B2 KAPITAL d.o.o. i PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.), sve do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka P-2857/2018 pri TS ZG i P-11296/2019 OGS ZG, odnosno sve do sudskog razrješenja prejudicijalnih pravnih pitanja u odnosu na prijavitelja tražbine društvo B2 KAPITAL d.o.o., a koja proizilaze iz navedenih parničnih postupaka u tijeku.

Konačno, nije sporno, da niti temeljem Ugovora o ustupu od 20.07.2020., kojim je društvo B2 KAPITAL d.o.o. kao prijavitelj tražbine u stečajni postupak St-3082/2019, naknadno prije održavanja ispitnog ročišta ustupio navodnu tražbinu i sporedna prava u korist vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., u zemljišnim knjigama (glavni zk.uložak br. 110 k.o. Jankomir) **nije pravomoćno izvršen upis ustupa založnog prava u korist vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. temeljem rješenja Z-39741/2020**

od 08.03.2021., budući da je na navedeno rješenje, stečajni upravitelj pravodobno temeljem izričitih odredbi čl.117. ZZK izjavio prigovor pod Z-15554/2021 od 19.03.2021., a koji postupak do današnjeg dana nije pravomoćno okončan, kako to jasno proizilazi iz javne isprave - glavni uložak zk.ul.110. k.o. Jankomir i dr iz kojeg je vidljiva evidentirana aktivna plomba:

" pod rbr.1. - Dana 19.03.2021. u 11:20h, pod br.Z-15554/2021 (Z-39741/2020) zaprimljen je prijedlog JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB:68860828547, ul.V.Filakovca 13, Zagreb, slijedećeg sadržaja: Prigovor na Rješenje Z-39741/2020 u zk.ul. 110, 178, 42, 134, 500, 510, 870, 934 k.o. Jankomir , koji nije konačno riješen"

DOKAZ - 5.: javna isprava - zk izvadak zku.ul.110. k.o. Jankomir (kao glavni uložak) iz kojeg je razvidna aktivna plomba pod Z-15554/2021 od 19.03.2021.

DOKAZ - 6.: nepravomoćno rješenje pod Z-39741/2020 od 08.03.2021. o upisu prijenosa založnog prava sa imena B2 KAPITAL d.o.o. u korist PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.

DOKAZ - 7.: Prigovor stečajnog upravitelja Z-15554/2021 od 19.03.2021. izjavljenog po osnovi postojanja apsolutne zapreke za provedbu upisa prijenosa založnog prava po osnovi odredbi čl.117. ZZK.

Obzirom na postojanje odlučne činjenice o postojanju prejudicijalnih pravnih pitanja u odnosu na zakonitost i pravilnost stjecanja tražbine i sporednih prava, pa tako i založnog prava, u korist društva B2 KAPITAL d.o.o. kao pravnog prednika vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., odnosno u odnosu na zakonitost i pravilnost jedine prijavljene pravne osnove tražbine društva B2 KAPITAL d.o.o. (Ugovor o prijenosu od 13.06.2016.), kao i pravilnost i zakonitost upisa prijenosa založnog prava sa imena nosioca tog prava kreditne institucije Erste & Steiermarkische bank d.d. u korist društva B2 KAPITAL d.o.o., nedvojbeno u konkretnoj situaciji, izričite odredbe čl. 117. Zakona o zemljišnim knjigama prekludiraju primjenu odredbe čl. 319. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, slijedom čega se radi pravovremeno izjavljenog prigovora stečajnog upravitelja od 19.03.2021 pod Z-15554/2021 (koji nije konačno riješen) ne može ustvrditi da PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. ima pravomoćno upisano založno pravo na nekretninama stečajnog dužnika.

Stoga, razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. posebice skreće pažnju, da vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. **ne ispunjava niti može ispunjavati treću po redu zakonom propisanu procesnu pretpostavku iz čl.149. SZ - posjedovanja pravomoćno upisano založno pravo u javnim knjigama**, a da bi u stečajnom postupku St-3082/2019 mogao uživati status razlučnog vjerovnika, i u smislu odredbi čl.247.st. 2. SZ koristiti prava koja bi iz istog proizašla.

Slijedom svega prethodno navedenog i dokazanog, nedvojbeno je, da vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. nema niti može imati status razlučnog vjerovnika, a da bi temeljem izričitih odredbi čl. 247. st. 2. SZ imao zakonsko ovlaštenje i dopustivost za izjavljivanje žalbe na prvostupanjsko rješenje St-3082/2019 od 16.05.2025. pod točkom I. izreke, kojom odlukom se odbija prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika, osiguranih razlučnih pravom, kao funkcionalne cjeline.

Stoga je neupitno, da je žalba vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. od 02.06.2025. izjavljena protiv odluke pod toč.I. izreke rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025. (kojom se odbija prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina pod razlučnim pravima kao funkcionalne cjeline), nedopuštena, budući da je istu podnijela osoba koja nije ovlaštena za podnošenje žalbe.

III. Opreza radi, pored navedenog, razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. dodatno skreće pažnju sudu na neosnovanost i neutemeljenost žalbenih navoda vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. iznesenih u žalbi od 02.06.2025. protiv odluke pod toč.I.izreke rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025.,

kojom odlukom se odbija prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika, upisanih pri zk odjelu OGS ZG u zk.ul.110, 178, 42, 134, 870, 500, 510, 934 k.o.Jankomir, kao funkcionalne cjeline.

Nedvojbeno je, da je prvostupanjski sud prilikom donošenja odluke pod toč.I.izreke rješenja od 16.05.2025., jasno i detaljno obrazložio razloge donošenja odluke sukladno odredbama Stečajnog zakona i odredbama Ovršnog zakona (toč.26. - 33. obrazloženja), stoga je **potpuno neosnovana tvrdnja** žalitelja PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. da prvostupanjska odluka nije podložna ispitivanju, odnosno da je počinjena bitna povreda postupka iz čl.354.st.2.t.11. ZPP.

Razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. posebice skreće pažnju na postojanje odlučne činjenice, da izrađeni vještački nalaz i mišljenje o procjeni vrijednosti svih nekretnina kao funkcionalne cjeline, kao i urbanističke analize, priloženi stečajnom spisu od strane stečajnog upravitelja, **nisu usvojeni od strane jedinog razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o.**, a da bi prvostupanjski sud prilikom donošenja odluke pod toč.I. izreke rješenja od 16.05.2025. imao zakonsko utemeljenje i ovlast navedeni vještački nalaz i mišljenje smatrati relevantnim za donošenje svoje odluke.

U smislu dokazivanja zakonitosti i pravilnosti donesene odluke prvostupanjskog rješenja od 16.05.2025. iz točke I. izreke, kojom se odbija prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline, **odlučna je činjenica da u stečajnom spisu ne postoji izvješće stečajnog upravitelja u kojemu bi bio naznačen svaki predmet imovine stečajnog dužnika sa iskazanom vrijednosti svakog predmeta stečajne mase tj. nekretnina (čl.221.st 2. SZ), odnosno ne postoji odluka skupštine vjerovnika, kojom bi se u smislu odredbe čl.92.st.3. OZ u svezi s čl.247. SZ naložilo stečajnom upravitelju, da se izrada procjene imovine stečajne mase povjeri sudskom vještaku - procjenitelju,** (budući da postoji solimnizirani javnobilježnički akt - Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja ES-674/08-1 od 03.07.2008., a na temelju kojeg je stečeno založno pravo u korist Erste & Steiermarkische bank d.d., i u kojem je pod toč.9. utvrđena vrijednost svakog pojedinog dijela imovine stečajnog dužnika, a koja utvrđena ukupna vrijednost u zbroju iznosi od 74.377.500,00 kn / 10.258.965,52 €), pa stoga ne postoji niti odluka skupštine vjerovnika da se angažira sudski vještak radi izrade procjene imovine stečajne mase, da li pojedinačno po svakom predmetu stečajne mase ili imovine kao funkcionalne cjeline.

DOKAZ - 8.: solimnizirani javnobilježnički akt - Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranja ES-674/08-1 od 03.07.2008. zaključen između Erste&Steiermarkische bank d.d. i stečajnog dužnika - čl.9.utvrđena pojedinačna vrijednost nekretnina

DOKAZ - 8A.: procjena ESB iz 2008. za potrebe utvrđenja vrijednosti nekretnina i unosa iste pod toč.9.ugovora

Stoga je nedvojbeno, da prvostupanjski sud nije u mogućnosti na zakoniti način donijeti zaključak o prodaji, budući da nije u mogućnosti na zakoniti način utvrditi vrijednost nekretnina i na zakonit način odrediti način prodaje svih nekretnina kao funkcionalne cjeline, kako je od strane stečajnog upravitelja predloženo i to po osnovu samovoljno izrađenog procjemenog elaborata br.27-2022 od 10.02.2022. svih nekretnina kao funkcionalne cjeline u iznosu od 36.200.000,00 kn / 4.810.000,00 €, i to bez odluke vjerovnika da se izradi bilo kakva nova procjena imovine stečajne mase, a kamo li izradi procjena imovine kao funkcionalne cjeline, slijedom čega je prvostupanjski sud potpuno pravovaljano i zakonito donio odluku pod toč.I.izreke rješenja od 16.05.2025., kojom je odbio prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina kao funkcionalne cjeline.

Nadalje, iz stečajnog spisa jasno proizilazi, da u stečajnom postupku St-3082/2019 vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu ili na kojoj kasnijoj skupštini vjerovnika, na temelju izvještaja stečajnog upravitelja, odlučili da se umjesto unovčenja pojedinih dijelova imovine dužnika odredi prodaja imovine dužnika kao cjeline, a da bi stečajni upravitelj imao zakonsko uporište bez odluke vjerovnika uopće nalažati izradu procjene nekretnina kao funkcionalne cjeline.

Upravo radi činjenice, da se u konkretnom radi o **8** zasebnih nekretnina, upisanih u **8** zasebnih zemljišnoknjižnih uložaka, koji predstavljaju **8** zasebnih predmeta (nekretnina) imovine stečajnog dužnika, prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju imovine dužnika kao funkcionalne cjeline, bez da je takav prijedlog usvojen od strane skupštine vjerovnika potrebitim većinama i uz potrebitu suglasnost razlučnih vjerovnika (dakle samo u slučaju da razlučni vjerovnik ne izjavi prigovor na prodaju imovine kao cjeline), ne postoji zakonsko uporište za opstojnost prijedloga stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina osiguranih razlučnim pravima kao funkcionalne cjeline, slijedom čega su žalbeni navodi vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. prvenstveno nedopušteni, a podredno apsolutno neosnovani i na zakonu neutemeljeni, dok je prvostupanjska odluka pod toč. I. izreke rješenja od 16.05.2025. u cijelosti pravilna i zakonita.

Razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. posebice ukazuje na navode prvostupanjskog suda iz točke 11. obrazloženja rješenja od 16.05.2025., kojim sud navodi da je razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. (čije razlučno pravno nije sporno) podneskom od 27.09.2024. **dao pisanu izjavu da se izričito protivi unovčenju stečajne mase dok se ne donesu pravomoćne presude u parničnim postupcima P-126/2022 i P-115/2022**, a koji postupci u tijeku su pokrenuti radi dokazivanja osnovanosti osporavanja cjelokupne tražbine vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., u svemu kako je to potpuno pravilno i na zakonu utemeljeno obrazložio prvostupanjski sud pod toč.11. obrazloženja rješenja od 16.05.2025.

Slijedom navedenog, u svrhu zaštite svojih prava, zajamčenih odredbom čl.247.st.7. SZ, razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. podneskom od 27.09.2024. **jasno i nedvojbeno je uskratio suglasnost na prodaju nekretnina osiguranih razlučnim pravom kao funkcionalne cjeline**, a slijedom čega ne postoji procesna pretpostavka za dopustivost i opstojnost prijedloga stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline.

DOKAZ - 9.: Podnesak razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. od 27.09.2024. - izjava za uskratu suglasnosti na prodaju nekretnina razlučnim pravom kao funkcionalne cjeline

Stoga je nedvojbeno, da je prvostupanjski sud odlukom pod toč. I.izreke rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025. na zakonu osnovano i potpuno pravilno odbio prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju imovine stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline.

IV. Nadalje opreza radi, razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. ističe, da kao jedini razlučni vjerovnik ovog stečajnog postupka **ima opravdani pravni interes za podnošenje ovog Odgovora na nedopuštenu žalbu izjavljenu dana 02.06.2025. od strane vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.**, a koji vjerovnik po osnovi stvarnog činjeničnog stanja nije niti može biti razlučni vjerovnik ovog stečajnog postupka, budući da vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. ne ispunjava procesne pretpostavke propisane izričitim odredbama čl.149.SZ za uvažavanje statusa razlučnog vjerovnika i prava koja iz istog proizilaze.

Razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. smatra, ukoliko bi se u žalbenom postupku eventualno prihvatili žalbeni navodi iz nedopuštene žalbe vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. i preinačila odluka pod toč.I.izreke po prijedlogu žalitelja, na način da se usvaja prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline, nedvojbeno je da bi se povrijedila prava jedinog razlučnog vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o., odnosno da bi mu se onemogućilo korištenje prava zajamčenog odredbama čl.247.st.7. SZ, u svemu kako je to potpuno pravilno i na zakonu utemeljeno obrazložio prvostupanjski sud u rješenju od 16.05.2025.

V. Nadalje, razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. ističe, da kao jedini razlučni vjerovnik u stečajnom postupku, sa u cijelosti prijavljenom i utvrđenom tražbinom u iznosu od 3.125.000,00 kn / 414.758,78 €, osiguranom razlučnim pravom (nikada osporavanom tražbinom) ima opravdani pravni interes za podnošenje ovog Odgovora na žalbu vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. izjavljenu dana

02.06.2025. protiv odluke pod toč.I. izreke rješenja od 16.05.2025., čak što više, kao jedini utvrđeni i stvarni razlučni vjerovnik, imao bi, pored stečajnog upravitelja, jedini procesno ovlaštenje i dopustivost na izjavljivanje žalbe na rješenje St-3082/2019 od 16.05.2025., a što razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. **nije učinio**, budući da odluke iz navedenog rješenja, kojim se pod toč.I.izreke odbija prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalna cjelina, te pod toč.II.izreke određuje zastoj prodaje nekretnina stečajnog dužnika upisanih pri zk odjelu OGS ZG u zk.ul. 110,178,42,134,870,500,510,934 k.o.Jankomir, do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka koji se vode pri TS ZG i to: P-1062/2021, P-115/2022 i P-126/2022 , razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. smatra pravilnim i na zakonu osnovanim.

Iz historijata stečajnog spisa jasno i nedvojbeno proizilazi, da je vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. dana 28.04.2020. u stečajni postupak nad dužnikom JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, prijavio tražbinu u ukupnom iznosu od **3.347.900,00 kn / 444.342,69 €**, i to:

1. tražbinu u iznosu od **3.125.000,00 kn / 414.758,78 €**, osiguranu razlučnim pravom na temelju pravovaljane pravne osnove (Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 07.01.2020.) na nekretninama upisanim pri zk OGS ZG, i to:
 - zk.ul.500 k.o. Jankomir, rbr.5. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/184, površine 3.369,00 m²
 - zk.ul.510 k.o. Jankomir, rbr.4. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/185, površine 3.327,00 m²
 - zk.ul.934 k.o. Jankomir, rbr.6. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/186, površine 2.981,00 m²
2. tražbinu u iznosu od **200.000,00 kn / 26.544,56 €**, za koju raspolaže ovršnom ispravom (bjanco zadužnica br.4454721 na iznos 100.000,00 kn, potvrđena po javnom bilježniku D.Andrašić iz Zagreba pod br.OV-131/2020 od 09.01.2020., i bjanco zadužnica br.4454718 na iznos 100.000,00 kn, potvrđena po javnom bilježniku D.Andrašić iz Zagreba pod br.OV-130/2020 od 09.01.2020.) kao tražbinu II.višeg isplatnog reda
3. tražbinu u iznosu od **22.900,00 kn / 3.039,35 €**, za koju ne raspolaže ovršnom ispravom, kao tražbinu II.višeg isplatnog reda

Iz činjeničnog stanja stečajnog spisa, nedvojbeno proizilazi, da je prijavljena tražbina osigurana razlučnim pravom u iznosu od 3.125.000,00 kn / 414.758,78 €, bez naznake da mu je stečajni dužnik za tu tražbinu i osobno odgovoran, nije osporavana niti od stečajnog upravitelja niti od bilo kojeg drugog vjerovnika, slijedom čega je vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. utvrđeni razlučni vjerovnik stečajnog postupka St-3082/2019.

Vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. ističe, da je iz prijave tražbine od 28.04.2020. razvidno, da je prijavio i tražbinu u iznosu od 222.900,00 kn / 29.583,91 €, a koja je ispitana i uvrštena kao tražbina II. višeg isplatnog reda, s time da vjerovnik za iznos od 200.000,00 kn / 26.544,56 € raspolaže djelotvornom ovršnom ispravom, dok za preostali iznos od 22.900,00 kn / 3.039,35 € ne raspolaže ovršnom ispravom, te da su navedene tražbine II.višeg isplatnog reda u cijelosti priznate od strane stečajnog upravitelja a osporene od strane vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.

Navedeno jasno proizilazi iz prijave tražbine vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. od 28.04.2020., kao i iz tablica stečajnog upravitelja od 10.03.2021, kao i iz tablice ispitanih tražbina stečajnog suca, kao i iz Zapisnika sa ispitnog ročišta održanog 08.04.2021.

Vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. posebice ističe, da je na ispitnom ročištu od 08.04.2021. dao iskaz pred sudom, kako slijedi:

„Na upit suda vjerovnik MASLINOVI DVORI navodi da u cijelosti ostaje kod prijave tražbine i ističe da je takvom prijavom tražbine prijavio iznos od ukupno 3.347.900,00 kn, s time da je iznos od

3.125.000,00 kn temeljem priloženog računa br.5 i priloženog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava, osigurana razlučnim pravom, dok je iznos od 222.900,00 kn tražbina koja se ima za svrstati u II.viši isplatni red i koji prijavljuje kao stečajni vjerovnik, s time da je ista osigurana ovršnom ispravom.“

- DOKAZ - 10.: Prijava tražbine vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. od 28.04.2020.
- DOKAZ - 11.: Tablica stečajnog upravitelja prijavljenih tražbina II.višeg isplatnog reda od 10.03.2021.
- DOKAZ - 12.: Tablica stečajnog upravitelja prijavljenih razlučnih prava od 10.03.2021.
- DOKAZ - 13.: Tablica stečajnog suca ispitanih tražbina od 19.05.2021. (str. 1873.-1877. steč.spisa)
- DOKAZ - 14.: Zapisnik sa ispitnog ročišta odražanog dana 08.04.2021.

*Slijedom iznesenog, nije sporno, da je razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. u smislu odredbe čl.258.st.2. SZ svojom prijavom tražbine od 28.04.2020., obavijestio stečajnog upravitelja o svom razlučnom pravu koje osigurava tražbinu u iznosu od 3.125.000,00 kn / 414.758,78 €, te pravnoj osnovi razlučnog prava i dijelu imovine stečajnog dužnika na koji se odnosi njegovo razlučno pravo, **bez naznake da mu je stečajni dužnik za tu tražbinu i osobno odgovoran.***

Stoga nije sporno, da vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. u ovom trenutku jedini ima status utvrđenog razlučnog vjerovnika u stečajnom postupku St-3082/2019, a koja odlučna činjenica mu osigurava opravdani pravni interes i dopustivost na podnošenje ovog Odgovora na žalbu izjavljenu od strane vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. protiv odluke iz točke I. izreke rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025., a kojom odlukom je prvostupanjski sud u potpunosti obrazloženo i na zakonu utemeljeno odbio prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline, budući bi se prihvatanjem prijedloga stečajnog upravitelja za prodaju nekretnina stečajnog dužnika kao funkcionalne cjeline, onemogućilo razlučnom vjerovniku MASLINOVI DVORI d.o.o. korištenje prava zajamčenog odredbama čl.247.st.7. SZ, u svemu kako je prvostupanjski sud u rješenju od 16.05.2025. detaljno i na zakonu osnovano obrazložio.

VI. *Slijedom svega iznesenog, razlučni vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o. predlaže uvažiti sve navode iz ovog Odgovora na žalbu izjavljenu od strane vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. protiv odluke iz toč. I.izreke rješenja St-3082/2019 od 16.05.2025., kojom odlukom se odbija prijedlog stečajnog upravitelja za prodaju svih nekretnina dužnika kao funkcionalne cjeline, na način da drugostupanjski sud prvenstveno odbaci žalbu vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. kao nedopuštenu, a podredno žalbene navode u cijelosti odbije kao neosnovane.*

U Zagrebu, 09.06.2025.

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