

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

posl.br. St-5877/2016

Podnositelj: **AMRA BAJRAKTAREVIĆ MERKAŠ** iz Zagreba, Zadarska 77, OIB:85555010733,
kao stečajni vjerovnik sa pravomoćno utvrđenom tražbinom II. višeg isplatnog reda

Dužnik: **DELTA BLATO d.o.o.** u stečaju, Jurja Dalmatinca 7, Zagreb, OIB: 02734240858
zastupano po stečajnom upravitelju, Jurici Tončić, OIB: 44669013271

veza: Žalba stečajnog vjerovnika od 29.02.2024. izjavljena protiv rješenja St-5877/2016-343 od
20.02.2024.

DOPUNA ŽALBE STEČAJNOG VJEROVNIKA
izjavljena dana 29.02.2024. protiv Rješenja posl.br. St-5877/16-343 od 20.02.2024.

putem e-komunikacije

I. Stečajni vjerovnik Amra Bajraktarević Merkaš u otvorenom zakonskom roku je dana 29.02.2024. izjavila Žalbu protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br.48.St-5877/16-343 od 20.02.2024. (zaprimljeno 26.02.2024.), kojim se odbacuje prijedlog od 19.02.2024. da prvostupanjski sud žurno donese procesnu odluku sukladno odredbama čl.334.SZ, budući da prvostupanjski sud nije proveo ponovni postupak protivno izričitoj uputi drugostupanjskog suda iz rješenja Pž-4608/2022-2 od 19.12.2022., odnosno prvostupanjski Sud nije donio rješenje o potvrdi uspješno izglasanog konačnog stečajnog plana od 30.03.2022. sukladno odredbi čl.334.st.3.SZ ili u protivnom nije donio rješenje kojim se uskraćuje potvrda uspješno izglasanog stečajnog plana od 30.03.2022. u smislu odredbe čl.336.SZ.

DOKAZ : uvid u Žalbu stečajnog vjerovnika od 29.02.2024.

Žalitelj ustraje na svim žalbenim navodima, kojim u cijelosti pobija napadnuto rješenje iz svih zakonom predviđenih razloga, kako je to detaljno obrazložio i potkrijepio dokazima u izjavljenoj žalbi od 29.02.2024., osobito počinjenu bitnu povredu odredaba postupka iz čl.354.st.1.ZPP budući da prvostupanjski sud nije primijenio odredbu čl.377.st.2.ZPP, obzirom da se oglušio na izričitu uputu drugostupanjskog suda iz rješenja Pž-4608/2022-3 od 19.12.2022., nakon što je žalbeni sud ukinuo rješenje o potvrdi stečajnog plana St-5977/2016-267 od 26.07.2022. i vratio predmet na ponovan postupak.

Prvostupanjski sud nije proveo ponovni postupak prema uputi drugostupanjskog suda i nije donio procesnu odluku iz čl.334. SZ ili čl.336. SZ (rješenje o potvrdi stečajnog plana ili rješenje o uskrati stečajnog plana), a na koju procesnu odluku vjerovnici i stečajni dužnik imaju pravo na posebnu žalbu, sukladno jasnoj i nedvojbenoj pravnoj normi iz čl.339.SZ.

U pobijanom Rješenju od 20.02.2024., prvostupanjski sud je zauzeo stajalište " a koje stajalište suda je protivno odredbama Stečajnog zakona, budući da je prvostupanjski sud dužan i ovlašten donijeti procesnu odluku na temelju odredbi čl.334.SZ i čl.336.SZ i omogućiti vjerovnicima i dužniku izjavljivanje pravnog lijeka na prvostupanjski odluku.

Žalitelj u otvorenom zakonskom žalbenom roku dostavlja dopunu Žalbe od 29.02.2024., budući da je prvostupanjski sud, **prije nego je proveo ponovni postupak i donio procesnu odluku iz čl.334.SZ**, samovoljno i bez suglasnosti vjerovnika, kao da ne postoji volja vjerovnika za provedbu uspješno izglasanog stečajnog plana, odlučio nastaviti provedbu likvidacijske prodaje imovine stečajnog dužnika pod razlučnim pravom, na način da je ukinuo obustavu unovčenja i diobe imovine stečajnog dužnika.

Naime, prvostupanjski sud je zauzeo pravno shvaćanje, i to bez ikakvog utemeljenja na stvarnom činjeničnom stanju imovine stečajnog dužnika, **i bez ikakvog dokaza**, da je za vrijeme trajanja ovog stečajnog postupka došlo do znatne promjene u vrijednosti imovine – nekretnina stečajnog dužnika njenim povećanjem, a koje zauzeto pravno shvaćanje predstavlja i glavni razlog donošenja odluke iz pobijanog rješenja.

Prvostupanjski sud je, **po osnovu samovoljne i arbitrane odluke da nastavlja provedbu likvidacijske prodaje imovine**, zauzeo pravno shvaćanje da treba ponovno provesti procjene **svih nekretnina** u vlasništvu stečajnog dužnika, pa tako i nekretnina opterećenih razlučnim pravom utvrđenih razlučnih vjerovnika, kao da ne postoje pravomoćna rješenja o prodaji sa utvrđenim vrijednostima i zaključci o prodaji sa utvrđenom vrijednosti nekretnina, i kao da I.javna dražba pred FINOM nije provedena od 22.01.2020. do 04.02.2020.

Stoga je, navedeno zauzeto pravno shvaćanje prvostupanjskog suda u odnosu na zauzeto pravno shvaćanje za potrebu izrade novih procjembenih elaborata za nekretnine pod razlučnim pravima, protivno jasnoj i nedvojbenoj normi iz čl.19.st.8.SZ, budući da bi takvo procesno postupanje "na način da se razlučni vjerovnici ponovno saslušaju i da na novom ročištu utvrde koju procjenu oni prihvaćaju", nedvojbeno predstavlja ponavljanje postupaka a što je u stečajnom postupku izrijeком zabranjeno.

II. Žalitelj smatra oportunističkim, dati obrazloženje stvarnog činjeničnog stanja svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, osobito na utvrđene vrijednosti nekretnina iz postojećih procjembenih elaborata **svih** nekretnina izrađenih 2018.g. u odnosu na očekivane vrijednosti nekretnina pri novoj izradi procjembenih elaborata, kako slijedi:

A. Nekretnine koje nisu opterećene razlučnim pravima

Prvenstveno se ističe, da procjembeni elaborati izrađeni 2018.g. za nekretnine koje nisu pod razlučnim pravom, **nisu javno objavljeni** na mrežnim stranicama e-Oglasna ploča sudova, slijedom čega je protivno odredbi čl.260.ZPP u svezi čl.10.SZ, vjerovnicima ovog stečajnog postupka **onemogućeno raspravljati o nalazu i mišljenju vještaka.**

1. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 1257 na **zk.č.br. 1454/3 u k.o. Blato novo** površine od 715 m² u naravi građevinsko zemljište sa ruševnom obiteljskom kućom:

- prema postojećem elaboratu iz 2018. g. procijenjena vrijednost nekretnine je u iznosu od 987.000,00 kn / 130.997,41 €, tj. 1.380,42 kn/m² / **183,21 €/m².**
- prema referentnoj cijeni kupoprodaje nekretnine istih karakteristika kao i predmetna nekretnina (neizgrađeno građevinsko zemljište - zk.č.br. 1453/1 k.o. Blato novo), koja prema generalnom urbanističkom planu potpada u istu zonu obuhvata, postignuta je 08.03.2023. cijena od **114,65**

€/m2, a što bi kod izrade nove procjene bilo obvezujuća referentna vrijednost sukladno tablici Porezne uprave.

- prema provedbenim odredbama usvojenog konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022., I.strateški partner/kupac izvršio je uplatu na ime financijskog ulaganja/kupoprodaje predmetne nekretnine u ukupnom iznosu od 301.280,78 €, što znači da je taj strateški partner za predmetnu nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika uplatio iznos od **285,85 €/m2**,

Navedeno predstavlja **149% uplate veće cijene**, nego što je realno da će se prilikom izrade novog procjemenog elaborata za predmetnu nekretninu očekivano iskazati njezina vrijednost, pri čemu valja imati na umu da se pri likvidacijskoj prodaji određuje početna cijena prema pravilima ovršnog postupka od $\frac{3}{4}$ procijenjene vrijednosti.

2. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3207 na zk.č.br. 1454/4 u k.o. Blato novo površine od 212 m2 u naravi građevinsko zemljište

- prema postojećem elaboratu iz 2018. g. procijenjena vrijednost nekretnine je u iznosu od 229.000,00 kn / 30.393,52 € tj. 1.080,19 kn/m2 ili **143,37€/m2**.
- prema referentnoj cijeni kupoprodaje nekretnine istih karakteristika kao i predmetna nekretnina (neizgrađeno građevinsko zemljište - zk.č.br. 1453/1 k.o. Blato novo), koja prema generalnom urbanističkom planu potpada u istu zonu obuhvata, postignuta je 08.03.2023. cijena od **114,65 €/m2**, a što bi kod izrade nove procjene bilo obvezujuća referentna vrijednost za izradu novog procjemenog elaborata sukladno tablici porezne uprave.
- prema provedbenim odredbama usvojenog konačnog stečajnog plana I. strateški partner / kupac izvršio je uplatu na ime financijskog ulaganja/kupoprodaje predmetne nekretnine u ukupnom iznosu od 301.280,78 €, što znači da je taj strateški partner za nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika uplatio iznos od **285,85 €/m2**

Navedeno predstavlja **149% uplate veće cijene** nego što je realno da će se prilikom izrade novog procjemenog elaborata za tu nekretninu očekivano iskazati njezina vrijednost, pri čemu valja imati na umu da se pri likvidacijskoj prodaji određuje početna cijena prema pravilima ovršnog postupka od $\frac{3}{4}$ procijenjene vrijednosti.

DOKAZ - 1.: javna isprava izdana od zk odjela Novi Zagreb Z-7229/2023
(Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 08.03.2023. za zk.č.br. 1453/1 k.o. Blato)

3. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 10036 na zk.č.br. 1453/3 u k.o. Blato novo u vlasničkom omjeru $\frac{1}{2}$ površine od 250 m2 u naravi građevinsko zemljište - put

- prema postojećem elaboratu iz 2018.g., procijenjena vrijednost suvlasničkog udijela nekretnine je u iznosu 107.000,00 kn / 14.201,34 € tj. 856,00 kn/m2 / **113,61 €/m2**.
- prema referentnoj cijeni kupoprodaje preostalog suvlasničkog dijela iste nekretnine kao i suvlasnički dio predmetne nekretnine, postignuta je 08.03.2023. cijena od **80,00 €/m2**, a što bi kod izrade nove procjene bilo obvezujuća referentna vrijednost sukladno tablici Porezne uprave.
- prema provedbenim odredbama usvojenog konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022., I.strateški partner/kupac izvršio je uplatu na ime financijskog ulaganja/kupoprodaje predmetne nekretnine u ukupnom iznosu od 301.280,78 €, što znači da je taj strateški partner za nekretninu u vlasništvu stečajnog dužnika uplatio iznos od **285,85 €/m2**,

Navedeno predstavlja **257 % uplate veće cijene** nego što je realno da će se prilikom izradi novog procjemenog elaborata za tu nekretninu očekivano iskazati njezina vrijednost, pri čemu valja imati na umu

da se pri likvidacijskoj prodaji određuje početna cijena prema pravilima ovršnog postupka od ¾ procijenjene vrijednosti.

DOKAZ - 2.: javna isprava izdana od zk odjela Novi Zagreb Z-7233/2023
(Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 08.03.2023. za suvlasnički dio od ½ na zk.č.br. 1453/3 k.o. Blato novo)

4. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 2956 na **zk.č.br. 1430/5 u k.o. Blato novo** u površine od 1.561 m² u naravi zemljište u cijelosti obuhvaćeno planiranim koridorom buduće gradske prometnice

- prema postojećem elaboratu iz 2018.g., procijenjena vrijednost nekretnina je u iznosu od 1.670.000,00 kn / 221.647,09 €, odnosno 1.069,82 kn/m² / **141,99 €/m²**.
- prema referentnoj cijeni kupoprodaje nekretnina u neposrednoj blizini, koje prema Generalnom urbanističkom planu potpadaju u istu zonu obuhvata, odnosno u cijelosti u isti planirani koridor buduće prometnice, rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu St-242/2014-190 od 06.10.2021. g. postignuta je cijena od **41,54 €/m²**, a što bi kod izrade nove procjene bilo obvezujuća referentna vrijednost sukladno tablici Porezne uprave, budući je to jedina izvršena kupoprodaja nekretnina istih karakteristika odnosno u navedenom koridoru planirane gradske prometnice.

Uvidom u postojeći procjembeni elaborat iz 2018., razvidno je, da je isti izvršen na temelju uporedne metode izvršenih kupoprodaja nekretnina, ali koje nisu u obuhvatu planiranog koridora buduće prometnice, što je prema stavu žalitelja potpuno pogrešno, budući da vrijednost zemljišta predviđenog za izgradnju gradske prometnice ne može imati istu vrijednost kao i vrijednost zemljišta za izgradnju građevinskih objekata, da li za komercijalne ili osobne potrebe.

- prema provedbenim odredbama usvojenog konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022., II.strateški partner/kupac izvršio je uplatu na ime financijskog ulaganja/kupoprodaje predmetne nekretnine u ukupnom iznosu od 92.905,97 €, što znači da je taj strateški partner za navedenu nekretninu uplatio iznos od **59,52 €/m²**,

Navedeno predstavlja **43% uplate veće cijene** nego što je realno da će prilikom izrade nove procjene za ovu nekretninu očekivano iskazati vrijednost u novom procjembenom elaboratu, pri čemu valja imati na umu da se pri likvidacijskoj prodaji određuje početna cijena prema pravilima ovršnog postupka od ¾ procijenjene vrijednosti.

DOKAZ - 3. : javna isprava – Rješenje o dosudi TS ZG St-242/2014-190 od 06.10.2021.

5. Nekretnina upisana u zk.ul.br. 3117 na **zk.č.br. 1456/1 u k.o. Blato novo** u površine od 249 m² u naravi zemljište u cijelosti obuhvaćeno planiranim koridorom buduće gradske prometnice kao i nekretnina pod ovdje točkom 4.

- prema postojećem elaboratu iz 2018. g. procijenjena vrijednost nekretnine u iznosu od 242.200,00 kn / 32.145,46 €, odnosno 972,69 kn/m² / **129,10 €/m²**.
- prema referentnoj cijeni kupoprodaje nekretnina u neposrednoj blizini koje prema generalnom urbanističkom planu potpadaju u istu zonu obuhvata odnosno u isti planirani koridor buduće prometnice, rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu St-242/2014-190 od 06.10.2021. g. postignuta je cijena od **41,54 €/m²**, a što bi kod izrade nove procjene bilo obvezujuća referentna vrijednost sukladno tablici Porezne uprave, budući je to jedina izvršena kupoprodaja nekretnine istih karakteristika odnosno u navedenom koridoru planirane gradske prometnice.

Uvidom u postojeći procjembeni elaborat iz 2018. g., razvidno je da je isti izvršen na temelju uporedne metode izvršenih kupoprodaja nekretnina, ali koje nisu u obuhvatu planiranog koridora buduće prometnice, što je prema stavu žalitelja potpuno pogrešno, budući da vrijednost zemljišta predviđenog za izgradnju

gradske prometnice ne može imati istu vrijednost kao i vrijednost zemljišta za izgradnju građevinskih objekata, da li za komercijalne ili osobne potrebe.

- prema provedbenim odredbama konačnog stečajnog plana od 30.03.2022.g., prihvaćenog od strane potrebitih većina svih vjerovnika svih skupina navedena nekretnina iz ove točke trebala je po zaključenju stečajnog postupka ostati u vlasništvu stečajnog dužnika.

No neovisno o navedenoj činjenici, kada se zbroji vrijednost, koja će se očekivano dobiti izradom novih procjemenih elaborata, a obzirom na obvezujuću referentnu vrijednost od 41,54 €/m² za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, koje se u potpunosti nalaze u planiranom koridoru buduće gradske prometnice (ovdje točka 4. i 5.) dobiva se iznos od 75.187,40 € ($1.561 \text{ m}^2 + 249 \text{ m}^2 = 1.810 \text{ m}^2 * 41,54 \text{ €/m}^2 = 75.187,40 \text{ €}$).

Dakle, uplaćena vrijednost od 92.905,57 € po II.strateškom partneru/kupcu temeljem izglasanog konačnog stečajnog plana, samo za nekretninu iz točke 4. u odnosu na vrijednost koja bi se očekivano mogla iskazati temeljem izrade novih procjena za nekretnine iz točke 4. i 5., nedvojbeno proizilazi da je II.strateški partner/kupac uplatio **veći iznos za 24%** za samo jednu nekretninu, nego što se može očekivati da će vrijednosti iz novih procjena pokazati i to za obje nekretnine u kumulativu iz točke 4. i 5.

Pri tome valja imati na umu da se pri likvidacijskoj prodaji određuje početna cijena prema pravilima ovršnog postupka od $\frac{3}{4}$ procijenjene vrijednosti.

Slijedom navedenog činjeničnog stanja, dokazano je da nema isplativosti izrađivati nove procjene vrijednosti nekretnina koje nisu opterećene razlučnim pravom, budući da prema referentnim podacima aktualnih kupoprodaja u istoj zoni obuhvata tijekom 2021. - 2023., koje su za svakog sudskog vještaka obvezatne prilikom izrade procjemenih elaborata, procijenjene vrijednosti nekretnina koje bi bile iskazane u novim procjemenim elaboratima ne bi bile veće nego što su postignute vrijednosti dobivene izvršenim uplatama od strane svih strateških partnera/kupaca sukladno provedbenim odredbama izglasanog konačnog stečajnog plana od 30.03.2022.

Uzimajući u obzir promjene vrijednosti na tržištu nekretnina u razdoblju od 2018. do danas, a na kojoj okolnosti prvostupanjski sud temelji svoje razloge donošenja odluke iz pobijanog rješenja, žalitelji ističe da će provedbom ovog stečajnog postupka prema nezakonitom zauzetom pravnom stajalištu prvostupanjskog suda, **kroz likvidacijsku prodaju vjerovnici utvrđenih tražbina I i II. višeg isplatnog reda biti u lošijem položaju nego što je to slučaj kroz provedbu konačnog stečajnog plana od 30.03.2022.**

Naime, konačnim stečajnim planom utvrđeni su samo troškovi stečajne mase i stečajnog postupka u iznosu od 190.627,05 € a što u odnosu na mogući, izrazito optimističan iznos od 143.609,20 € iz unovčenja svih nekretnina koje nisu opterećene razlučnim pravom, i to samo u slučaju unovčenja na I. javnoj dražbi, predstavlja nedostatak sredstava u iznosu od 47.017,85 € samo za pokriće troškova stečajne mase i stečajnog postupka.
(143.609,20 € - 190.627,05 € = -47.017,85 €).

Stoga, prema stvarnom činjeničnom stanju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika koje nisu opterećene razlučnim pravom, u slučaju i da se izrade novi procjemeni elaborati prema današnjim tržišnim vrijednostima nekretnina i provede unovčenje i dioba imovine dužnika, **vjerovnici utvrđenih tražbina I. i II. višeg isplatnog reda se neće namiriti uopće.**

B. Nekretnine koje su opterećene razlučnim pravima

Prvenstveno se ističe, da je u obrazloženju rješenja St-5877/16-321 od 05.12.2023. potvrđenog od strane VTS RH rješenjem posl.br. PŽ-55/2024 od 15.01.2024., prvostupanjski sud zauzeo stajalište da će sazvati ročište na kojemu će ponovno saslušati razlučne vjerovnike, da li isti prihvaćaju postojeću procjenu nekretnina opterećenih razlučnim pravom, odnosno da li je po njihovom stavu potrebno izraditi nove procjene za te nekretnine.

I pored okolnosti zabrane onavljanja postupka (čl.19.st.8.SZ), žalitelj ukazuje na određene okolnosti koje u ovom trenutku dovode u pitanje mogućnost provedbe navedenog ročišta i predlaganja izrade novih procjena ili prihvata postojećih iz 2018., kao i mogućnost provedbe prodaje nekretnina opterećenih razlučnim pravom.

U ovom stečajnom postupku samo postoje dvije nekretnine na kojima su upisana razlučna prava i pravom odvojenog namirenja utvrđenih razlučnih vjerovnika, kako slijedi:

- a) nekretnina upisana u zk.ul. 10381 na **zk.č.br. 1460/1 k.o. Blato novo– etažno vlasništvo E-19**, u naravi poslovni prostor - ured, sa upisanim založnim pravom u korist razlučnog vjerovnika ELEKTRO TERMIČKI SUSTAVI d.o.o.
- b) nekretnina upisana u zk.ul. 10381 na **zk.č.br. 1460/1 k.o. Blato novo – etažno vlasništvo E-18**, u naravi poslovni prostor - restoran sa upisanim založnim pravom u korist razlučnog vjerovnika prednosnog naplatnog reda Amra Bajraktarević Merkaš i u korist razlučnog vjerovnika drugog naplatnog reda AltiumInternational d.o.o. (ranije: AlphaChrom d.o.o.)

1. Prvenstveno valja istaknuti da je protiv razlučnog vjerovnika ELEKTRO TERMIČKI SUSTAVI d.o.o. podignuta od strane vjerovnika Stjepana Dumančić i Nikole Hranilović parnica radi pobijanja pravnih radnji, kojim se pobija zakonitost upisa razlučnog prava na imovini stečajnog dužnika u korist tog razlučnog vjerovnika – TS ZG P-2065/2021 (ranije P-1463/2020, P-996/2019).

Žalitelj ističe, da u ovom trenutku do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P-2065/2021 pa stoga i pravomoćnog razrješenja otvorenog prethodnog pravnog pitanja, naslovni Sud ne bi bio u mogućnosti provoditi prodaju nekretnine **etažno vlasništvo (E-19)**, na kojoj ovdje naznačeni razlučni vjerovnik ima upisano založno pravo, budući se tom vjerovniku u slučaju pravomoćnog okončanja parničnog postupka u njegovu korist, moraju pružiti prava zajamčena odredbom čl.247.st.7.SZ u smislu prijeboja njegove tražbine sa protutražbinom stečajnog dužnika

Stoga nije sporno, da se do pravomoćnog okončanja navedenog parničnog postupka P-2065/2021 TS ZG, ne može postupati sukladno odluci VTS RH PŽ-55/2024 od 15.01.2024., budući se ELEKTRO TERMIČKI SUSTAVI d.o.o. kao razlučni vjerovnik, u ovom trenutku ne može izjasniti da li ostaje kod postojeće procjene nekretnina opterećenih razlučnim pravom iz 2018.g. ili zahtjeva novi izradu procjemenog elaborata, odnosno isto Sud ne bi bio u mogućnosti uvažiti.

2. Na nekretnini **etažno vlasništvo (E-18)** na kojoj imaju upisano razlučno pravo Amra Bajraktarević Merkaš u prvom prednosnom naplatnom redu i Altium International d.o.o. (ranije AlphaChrom d.o.o.) u drugom naplatnom redu, žalitelj ističe, da je razradom stečajnog plana stečajni upravitelj utvrdio postojanje nerazriješenih vlasničkih odnosa na nekretninama etažno vlasništvo E-18 i E-19 u vlasništvu stečajnog dužnika i nekretnini etažno vlasništvo E-22 u vlasništvu društva Altium International d.o.o., poslovna zgrada na adresi Karlovačka cesta 24 i 24A.

Stoga bi izrada novih procjembenih elaborata u ovom trenutku bila nemoguća, sve do razrješenja imovinsko pravnih odnosa između stečajnog dužnika i društva Altium International d.o.o. (ranije AlphaChrom d.o.o.).

Nadalje, iz ugovora o kupoprodaji od 23.10.2015., zaključen prije otvaranja stečajnog postupka između stečajnog dužnika i društva AlphaChrom d.o.o. (sada: Altium International d.o.o.), javnobilježnički ovjerenog pod br. OV-10318/15 od 26.10.2015., razvidno je da stečajni dužnik nije ispunio preuzete ugovorne obveze iz čl.8. kupoprodajnog ugovora i nije izradio i u zemljišnim knjigama nije proveo etažni elaborat, kojim bi svi pripaci koji predstavljaju predmet kupoprodajnog ugovora od 23.10.2015. bili upisani na ime i korist onog vlasnika, kako je to navedenim ugovorom decidirano određeno.

Shodno tome, nekretnine etažno vlasništvo E-18 i E-19 u ovom trenutku imaju upisane dijelove – pripatke, koji su u stvarnosti u vanknjižnom vlasništvu i stvarnom posjedu društva Altium International d.o.o. (ranije: AlphaChrom d.o.o.), dok nekretnina etažno vlasništvo E-22 u vlasništvu Altium International d.o.o. ima upisane dijelove – pripatke koji su u stvarnosti u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika.

Nije sporno da je Ugovor o kupoprodaji od 23.10.2015. sklopljen između stečajnog dužnika i društva AlphaChrom d.o.o. (sada: Altium International d.o.o.) u zemljišnim knjigama na nekretnini etažno vlasništvo E-22 proveden na način da je privremeno upisano samovlasništvo u ime društva AlphaChrom d.o.o. kao kupca, i na dijelovima nekretnine – pripacima koje mu **ne** pripadaju, a dok je u zemljišnim knjigama na nekretninama etažno vlasništvo E-18 i E-19 privremeno upisano samovlasništvo stečajnog dužnika na dijelovima nekretnine – pripacima, a koje mu u biti **ne** pripadaju.

DOKAZ - 4.: javna isprava – izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu E-18, zk.ul.10381 k.o.Blato Novo

DOKAZ - 5.: javna isprava – izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu E-19, zk.ul.10381 k.o.Blato Novo

DOKAZ - 6.: javna isprava – izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu E-22, zk.ul.10381 k.o.Blato Novo

Budući da ne postoji opravdani razlog, dobrovoljnog odricanja prava na vlasništvo niti jedne ugovorne strane, neophodno je prvenstveno izraditi etažni elaborat kojim bi se opisani nerazriješeni vlasnički odnosi između stečajnog dužnika i društva AlphaChrom d.o.o. (sada: Altium International d.o.o.) regulirali, a što nedvojbeno predstavlja preduvjet za izradu novih procjembenih elaborata za nekretnine opterećene razlučnim pravom, u etažno vlasništvo E-18 i E-19.

Nije sporno, da je prije provedbe navedenog etažnog elaborata u zk, potrebno je izraditi pravni akt u smislu razvrgnuća suvlasničke zajednice i uspostavljanja nove, te ishoditi pisanu i javnobilježnički ovjerovljenu suglasnost svih suvlasnika poslovne zgrade na adresi Karlovačka cesta 24 i 24A, kao i ishoditi pisanu i javnoovjerovljenu suglasnost svih upisanih založnih vjerovnika na svim etažnim cjelinama (Audio pro artist d.o.o., Infigols d.o.o., M.F. Certus d.o.o., Quadrifolium nekretnine d.o.o. Altium International d.o.o., Delta blato u stečaju d.o.o, Partner banka d.d., Elektro termički sustavi d.o.o. Erste &Steiermarkischebank d.d., Amra Bajraktarević Merkaš)

U smislu izrade i provedbe navedenog etažnog elaborata, žalitelj ponovno ističe činjenicu u ovom trenutku nerazriješenog statusa razlučnog vjerovnika Elektro termički sustavi d.o.o. , čime se osim potrebitog vremena za ishođenje i provedbu etažnog elaborata, postavlja pitanje i potrebitog proteka vremena u odnosu na prava založnog vjerovnika Elektro termički sustavi d.o.o. obzirom na parnični postupak u tijeku P-2065/2021 TS ZG.

Žalitelj ističe bitnu činjenicu, da je provedbenim odredbama izglasanog konačnog stečajnog plana od 30.03.2022. i sklopljenim Sporazumima između strateških partnera/kupaca i stečajnog dužnika (prileže stečajnom spisu) **predviđeno i ugovoreno razrješenje opisanih imovinsko-pravnih odnosa izvan ovog stečajnog postupka, na teret II.strateškog partnera/kupaca bez ikakvog opterećenja stečajne mase**

u svrhu namirenja razlučnog vjerovnika AlphaChrom d.o.o., i uz izričitu pisanu suglasnost razlučnog vjerovnika Amre Bajraktarević Merkaš.

Iz navedenog jasno proizilazi, da razlučni vjerovnici nemaju niti pravni niti ekonomski interes zahtijevati izradu novih procjembenih elaborata, budući bi troškovi što etažnog elaborata što novih procjembenih elaborata pali isključivo na njihov trošak, dok je konačnim stečajnim planom od 30.03.2022. predviđeno da strateški partneri/kupci navedene troškove snose u cijelosti na svoj teret i izvan ovog stečajnog postupka, uz obvezu strateških partnera/kupaca da razlučne vjerovnike Amru Bajraktarević Merkaš i Altium International d.o.o. namire u cijelosti izvan ovog stečajnog postupka.

II. Žalitelj pored pobijanja rješenja St-5877/16-343 od 20.02.2024 iz svih zakonom predviđenih razloga, temeljem stvarnog činjeničnog stanja svih nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, posebno ističe nezakonitost zauzetog pravnog shvaćanja prvostupanjskog suda, na kojima temelji razloge odluke iz pobijanog rješenja i to iz sljedećih razloga:

- da je očekivana procijenjena vrijednost nekretnina koje nisu pod razlučnim pravom (toč.A.1.-5.) u kumulativnom iznosu od **191.478,90 €**, slijedom čega bi početna vrijednost unovčenja tih nekretnina kumulativno iznosila 143.609,20 €, što predstavlja **250.577,60 € manje** nego što su I. i II. strateški partneri/kupci uplatili za nekretnine po A.1. - A.4., budući da su isti zajedno uplatili iznos od 394.186,75 € (iznos od 301.280,78 € i iznos od 92.905,97 €)

- da je konačnim stečajnim planom utvrđeni su samo troškovi stečajne mase i stečajnog postupka u iznosu od 190.627,05 € a što u odnosu na mogući, izrazito optimističan iznos od 143.609,20 € iz unovčenja svih nekretnina koje nisu opterećene razlučnim pravom, i to samo u slučaju unovčenja na I. javnoj dražbi, predstavlja nedostatak sredstava u iznosu od 47.017,85 € samo za pokriće troškova stečajne mase i stečajnog postupka.
(143.609,20 € - 190.627,05 € = - 47.017,85 €).

- da se do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P-2065/2021 TS ZG, ne može postupati sukladno odluci VTS RH Pž-55/2024 od 15.01.2024., budući se Elektro termički sustavi d.o.o. kao razlučni vjerovnik, u ovom trenutku ne može izjasniti da li prihvaća postojeću procjenu nekretnina opterećenih razlučnim pravom iz 2018.g. ili izraditi nove procjembene elaborate

- da se prije izrade novih procjembenih elaborata nekretnina opterećenih razlučnim pravom, i u slučaju da razlučni vjerovnici daju svoj pristanak, moraju razriješiti imovinsko-pravni odnosi između stečajnog dužnika i društva Altium International d.o.o.(ranije: AlphaChrom d.o.o.) odnosno izraditi i provesti u zk etažni elaborat

- da suglasnost na etažni elaborat u ovom trenutku ne bi mogao dati sada upisani založni vjerovnik Elektro termički sustavi d.o.o.. sve do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P-2065/2021 TS ZG

- da će stečajna masa apsolutno neosnovano biti dodatno opterećena troškovima izrade novih procjembenih elaborata za nekretnine koje nisu opterećene razlučnim pravom, kao i zateznim kamatama za vrijeme trajanja izrade procjembenih elaborata, a koje zatezne kamate proistječu iz trenutačnog zaduženja stečajne mase po prisilnoj naplati (Grad Zagreb, odvjetnici i dr)

III. Žalitelj posebno ističe, da slijedom činjenice da su svi strateški partneri/kupci na poziv prvostupanjskog suda uplatili na sudski depozit TS ZG, ukupni iznos financijskog ulaganja od **577.344,23 €**, čime je sukladno provedbenim odredbama konačnog stečajnog plana od 30.03.2022. u ovom trenutku osigurano:

- namirenje svih troškova stečajne mase, troškovi stečajnog postupka,
- namirenje stečajnih vjerovnika I.višeg isplatnog reda u 100% iznosu,
- namirenje stečajnih vjerovnika II.višeg isplatnog reda u iznosu od 15% (i vjerovnika utvrđenih i osporenih tražbina),
- namirenje tražbine utuženog razlučnog vjerovnika Elektro termički sustavi d.o.o. (deponiran iznos do pravomoćnog okončanja parničnog postupka P-2065/2021 TS ZG),
- dok je obvezu razrješenja imovinsko-pravnih odnosa na nekretnini etažno vlasništvo E-18 i E-19, na svoj trošak i izvan stečajnog postupka preuzeli II.i III. strateški partneri/kupci, radi namirenja razlučnog vjerovnika AlphaChrom d.o.o.(sada:Altium International d.o.o.), a obvezu namirenje razlučnog vjerovnika u prednosnom redu Amre Bajraktarević Merkaš preuzeo je II.strateški partner/kupac izvan stečajnog postupak

VII. Slijedom iznesenih navoda i posebice dokazane okolnosti da se prvostupanjski Sud protivno odredbama čl.377.st.2.ZPP, svjesno ogлуšio na uputu drugostupanjskog suda iz rješenja VTS RH Pž-4608/2022-3 od 19.12.2022., i da nije proveo ponovni postupak radi donošenja odluke o potvrdi ili uskrati potvrde stečajnog plana sukladno čl.334.st.3.SZ ili čl.336.SZ, i da je takvim nezakonitim postupanjem uskratio podnositelju i svim drugim vjerovnicima pravo na izjavljivanje žalbe sukladno čl.339.SZ, predlaže se da drugostupanjski sud nakon razmatranja svih žalbenih navoda iz žalbe od 29.02.2024., navoda iz ove dopune žalbe, priloženih dokaza i cijelog stečajnog spisa zajedno, a temeljem ovlasti iz čl.371. ZPP donese sljedeće:

Rješenje

kojim se žalba podnositelja usvaja kao pravodobna, osnovana i dopuštena, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br.St-5877/16-343 od 20.02.2024. ukida i predmet vraća na ponovno postupanje, pred drugim sucem pojedincem.

U Zagrebu, 05.03.2024.

Stečajni vjerovnik:
Amra Bajraktarević Merkaš, dia