

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

Razlučni vjerovnik: **AMRA BAJRAKTAREVIĆ MERKAŠ** iz Zagreba, Zadarska 77, OIB:85555010733

veza: - Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 23.10.2015. zaključen između stečajnog  
dužnika i društva AlphaChrom d.o.o. (sada: Altium International d.o.o.)  
- Aneks ka Ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 05.04.2016.

**PRIJEDLOG RAZLUČNOG VJEROVNIKA**  
**za donošenje odluke naslovnog Suda kojom se stavljaju van snage**  
**rješenja o prodaji nekretnina opterećenih razlučnim pravom**  
**St-5877/16-81 od 29.01.2019. i St-5877/16-82 od 29.01.2019**  
**budući da su istim obuhvaćene i nekretnine koje nisu u vlasništvu stečajnog dužnika**

putem e-komunikacije

1x prilozi

I. Naslovni sud je donio **Rješenje o prodaji St-5877/16-82 od 29.01.2019., kao i Zaključak St-5877/16-150 od 15.10.2019.,** kojim je određeno unovčenje nekretnina opterećenih razlučnim pravom, sa danas upisanim razlučnim pravom pod Z-31593/21 u prednosnom redu u korist Amre Bajraktarević Merkaš, Zadarska 77, Zagreb, OIB: 85555010733, uknjiženo temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 03.12.2021., ustupanje založnog prava upisanog pod posl.br. Z-12199/13 (Z-31066/21) u iznosu od 935.577,80 EUR, sa imena nosioca tog prava Jelene Jurjević, Rudeška cesta 246, Zagreb OIB: 0013574977, te danas upisanim razlučnim pravom pod Z-5554/16 drugog naplatnog reda u korist Altium International d.o.o. Zagreb, Karlovačka 24, OIB:18966227376 (ranije: AlphaChrom d.o.o.), uknjiženo temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava javnobilježnički solemniziranog pod OV-11977/15 07.12.2015, radi osiguranja tražbine u iznosu od 611.254,72 kn, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate, troškove sudskog postupka nastalih povodom naplate tražbine i svih ostalih troškova, naknada i uvjeta iz citiranog Sporazuma, na nekretnini upisanoj pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu u zk.ul. 10381 k.o. Blato Novo, na zk.čbr. 1460/1, Poslovna zgrada Karlovačka cesta 24 i 24A, površine 1.136.m2 i dvorište 3.340 m2, i to:

- **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)**, suvlasnički dio 74/1000, u naravi poslovni prostor oznake BPP1 u prizemlju B diletacije, neto korisne površine 211,70 m2, sa nenatkrivenom terasom tlocrtne površine 112,42 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom spremišta BPP1 u podrumu B diletacije tlocrtne površine 3,78 m2, garažnog mjesta oznake G14 tlocrtne površine 18,40 m2, garažnog mjesta oznake G15 tlocrtne površine 18,40 m2 u podrumu C diletacije, vanjskog parkirališnog mjesta oznake PM18 tlocrtne površine 12,50 m2, vanjskog parkirališnog mjesta oznake PM19 tlocrtne površine 15,00 m2, vanjskog parkirališnog mjesta oznake PM20 tlocrtne površine 15,00 m2, vanjskog parkirališnog mjesta oznake PM21 tlocrtne površine 12,50 m2, vanjskog parkirališnog mjesta oznake PM22 tlocrtne površine 15,00 m2, vanjskog parkirališnog mjesta oznake PM23 tlocrtne površine 15,00 m2, vanjskog parkirališnog mjesta oznake PM49 tlocrtne površine 13,75 m2, i vanjskog parkirališnog mjesta oznake PM50 tlocrtne površine 13,75 m2, sve u etažnom elaboratu označeno tamno plavom bojom.

II. Rješenje o prodaji posl.br. St-5877/16-82 od 29.01.2019. je **nezakonito**, budući da je istim određena prodaja imovine kroz sudski (stečajni) postupak **koja NE čini u cijelosti imovinu stečajnog dužnika**, obzirom na postojanje vanknjižnog vlasništva društva AlphaChrom d.o.o. (sada: Altium International d.o.o.) po osnovi Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 23.10.2015. i pripadajućeg Aneksa od 05.04.2016. zaključnih između društva AlphaChrom d.o.o. i stečajnog dužnika, prije otvaranja ovog stečajnog postupka.

DOKAZ -1.: - Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 23.10.2015  
- Aneks ka ugovoru od 05.04.2016.

Razlučni vjerovnik je podneskom od 06.12.2023. detaljno obrazložio razloge neprovodivosti navedenog Rješenja o prodaji posl.br.St-5877/16-82 od 29.01.2019., kojim je određena prodaja nekretnine ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), obzirom na nerazriješene imovinsko-pravne odnose između stečajnog dužnika i društva Altium International d.o.o. (ranije : AlphaChrom d.o.o.), u odnosu na dijelove nekretnine (pripatke) koji čine ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18).

DOKAZ : uvid u obrazloženi Podnesak razlučnog vjerovnika Amre Bajraktarević Merkaš od 06.12.2023.

Dakle, Rješenjem o prodaji posl.br. St-5877/16-82 od 29.01.2019. određena je prodaja nekretnine ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), kao da ne postoje nerazriješeni imovinsko pravni odnosi između dužnika i Alphachrom d.o.o., odnosno kao da ne postoji vanknjižno vlasništvo na dijelovima nekretnina (pripadcima) u korist društva Altium International d.o.o. (ranije: Alphachrom d.o.o.) stečeno pravovaljanim pravnim poslom sa stečajnim dužnikom prije nastupa pravnih posljedica otvaranja ovog stečajnog postupka (Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 23.10.2015. i pripadajući Aneks od 05.04.2016.)

Razlučni vjerovnik ističe, da s druge strane navedenim Rješenjem o prodaji St-5877/16-82 od 29.01.2019., uopće nije obuhvaćeno vlasništvo dijelova nekretnina (pripadaka) u vanknjižnom vlasništvu stečajnog dužnika, koje čine dijelovi nekretnina (pripadci) u ovom trenutku upisani u ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22), na kojemu je kao samovlasnik upisano društvo Altium International d.o.o. (ranije: AlphaChrom d.o.o.), a koje vanknjižno vlasništvo u korist stečajnog dužnika je stečano pravovaljanim pravnim poslom sa društvom AlphaChrom d.o.o. prije nastupa pravnih posljedica otvaranja ovog stečajnog postupka. (Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 23.10.2015. i pripadajući Aneks od 05.04.2016.)

III. Razlučni vjerovnik osobito ističe, da bi mu se nastavkom provedbe likvidacijske prodaje nekretnine po osnovu Rješenja o prodaji St-5877/16-82 od 29.01.2019., **onemogućilo korištenje zajamčenog prava određenog čl.247.st.7.SZ**, budući da bi izjava razlučnog vjerovnika da kupuje nekretninu i stavlja u prijeboj svoju tražbinu sa protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine **bila nezakonita**.

Nedvojbeno bi provedbom rješenja o prodaji St-5877/16-81 od 29.01.2019., naslovni Sud grubo povrijedio prava razlučnog vjerovnika na pravično i nepristrano suđenje, zajamčenih čl.29. Ustava RH i čl.6.1. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda.

**Stoga, razlučni vjerovnik predlaže naslovnom Sudu donošenje odluke kojom se stavlja van snage pravomoćno Rješenje o prodaji St-5877/16-82 od 29.01.2019., kojim je određena u prodaja nekretnine ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) opterećena pravovaljano upisanim razlučnim pravom u prednosnom redu u korist Amre Bajraktarević Merkaš, budući da se provedbom navedenog rješenja ovom razlučnom vjerovniku povrijeđuju njegova zajamčena prava određena čl.247.st.7.SZ.**

**Dakle, provedbom nezakonitog Rješenja o prodaji St-5877/16-82 od 29.01.2019. naslovni Sud ne može jamčiti mu sudsku sigurnost neopterećenosti vlasništva stečenog kroz sudski postupak.**

**IV.** Pored navedenog, nerazriješeni imovinsko-pravni odnosi stečajnog dužnika i društva Alphachrom d.o.o. (sada: Altium International d.o.o.) također nastalih temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 23.10.2015. i pripadajućeg Aneksa od 05.04.2016., zaključenih prije nastupa pravnih posljedica otvaranja ovog stečajnog postupka, odnose se i na nekretninu – **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)**, na kojem je upisano razlučno pravo prvenstvenog reda u korist Elektro Termički Sustavi d.o.o., OIB:66950824428.

Stoga je nedvojbeno, da je **i Rješenje o prodaji St-5877/16-81 od 29.01.2019.**, kao i Zaključak St-5877/16-151 od 15.10.2019., kojim je određeno unovčenje nekretnina **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)** opterećenih razlučnim pravom u prvom prednosnom redu u korist Elektro Termički Sustavi d.o.o., također **nezakonito**, budući da je istim određena prodaja imovine kroz sudski (stečajni) postupak **koja NE čini u cijelosti imovinu stečajnog dužnika**, obzirom na postojanje vanknjižnog vlasništva društva AlphaChrom d.o.o. (sada: Altium International d.o.o.) po osnovi Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 23.10.2015. i pripadajućeg aneksa od 05.04.2016. zaključnih između društva AlphaChrom d.o.o. i stečajnog dužnika, prije otvaranja ovog stečajnog postupka.

**V.** Sukladno iznesenom, neupitno je, da se imovinsko-pravni odnos između stečajnog dužnika i društva Alphachrom d.o.o. (sada: Altium International d.o.o.), u odnosu na nekretnine **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) i (E-19) i (E-22) isključivo može razriješiti u jedinstvenom postupku.**

Stoga je neupitno, postojanje pravnog interesa razlučnog vjerovnika Amre Bajraktarević Merkaš, da predloži Naslovnom sudu da po svojoj službenoj dužnosti stavi izvan snage **i Rješenje o prodaji St-5877/16-81 od 29.01.2019. i Rješenje o prodaji St-5877/16-82 od 29.01.2019.**, kojim su određena unovčenja imovine stečajnog dužnika pod razlučnim pravima, budući da postoji nerazriješeni imovinsko-pravni odnosi između stečajnog dužnika i društva Alphachrom d.o.o. (sada: Altium International d.o.o.), u odnosu na **vanknjižna vlasništva na nekretnini ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) i (E-19) i (E-22)**, kako bi naslovni Sud nakon razrješenja imovinsko-pravnih odnosa imao zakonsku osnovu donijeti rješenje o prodaji nekretnine **ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) i omogućiti razlučnom vjerovniku korištenje zajamčenog prava određenog čl.247.st.7.SZ.**

**VI.** Razlučni vjerovnik, dodatno ističe, da je u svrhu razrješenja imovinsko-pravnih odnosa između stečajnog dužnika i društva AlphaChrom d.o.o. (sada: Altium International d.o.o.) potrebno izraditi odgovarajući elaborat po ovlaštenoj osobi, i na istom ishoditi potvrdu od strane nadležnih gradskih službi za prostorno uređenje, te u svrhu provedivosti istog u zemljišnim knjigama sklopiti **javnobilježničku ispravu – Ugovor o razvrgnuću suvlasničke zajednice uspostavljanjem nove sa svim vlasnicima etažnih cjelina**, na nekretnini upisanoj pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu u zk.ul. 10381 k.o.Blatu Novo, na zk.čbr. 1460/1, Poslovna zgrada Karlovačka cesta 24 i 24A, i to sa drušvom Audio pro artist d.o.o., Infigo Is d.o.o., M.F. Certus d.o.o, Quadrifolium nekretnine d.o.o. i Altium International d.o.o., **uz ishodenje javno ovjerovljenih Izjava svih upisanih založnih vjerovnika** na svim etažnim cjelinama Poslovne zgrade na adresi Karlovačka 24. i 24 A, i to: Partner banka d.d., Elektro Termički Sustavi d.o.o, Erste&Steiermarkische bank d.d., Amra Bajraktarević Merkaš, Altium International d.o.o., kojom izjavom upisani založni vjerovnici daju suglasnost za razvrgnuće suvlasničke zajednice i uspostavljanje nove.

**VII.** Razlučni vjerovnik ističe, da je stečajni upravitelj Jurica Tončić, navedeno razrješenje imovinsko-pravnih odnosa između stečajnog dužnika i društva AlphaChrom d.o.o.(sada: Altium International d.o.o.) predvidio provedbenim odredbama izglasanog Konačnog stečajnog plana od 30.03.2022., i to na način da je sa društvom Consulto 19. d.o.o., kao II.strateškim partnerom i sa društvom DWAY ONE d.o.o. kao III. strateškim partnerom, sklopio Sporazume dana 20.07.2022., a kojim Sporazumima su isti preuzeli obvezu razrješenja imovinsko-pravnih odnosa sa društvom AlphaChrom d.o.o.(sada: Altium International d.o.o.) i to izvan ovog stečajnog postupka u cijelosti na svoj trošak i na svoj račun, a koju obvezu su strateški partneri/kupci potvrdili izvršenjem uplate cjelokupnog iznosa financijskog ulaganja na ime kupoprodajne cijene, sukladno provedbenim odredbama stečajnog plana.

DOKAZ:           - uvid u Konačni stečajni plan od 30.03.2022.  
                  - uvid u Sporazume od 20.07.2022. zaključene između steč. dužnika i II.i III. strateškog partnera  
                  - uvid u Izvješće stečajnog upravitelja od 01.12.2023. i potvrde o uplati

**VIII.** Slijedom iznesenog, neosporno je, da su Rješenja o prodaji St-5877/16-81 od 29.01.2019. i St-5877/16-82 od 29.01.2019., **nezakonita i neprovediva**, budući da je istima određena prodaja imovine kroz sudski (stečajni) postupak koja **NE ČINI u cijelosti imovinu stečajnog dužnika**, obzirom na postojanje vanknjižnog vlasništva društva AlphaChrom d.o.o. (sada: Altium International d.o.o.) po osnovi Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 23.10.2015. i pripadajućeg aneksa od 05.04.2016. zaključnih između društva AlphaChrom d.o.o. i stečajnog dužnika, prije otvaranja ovog stečajnog postupka.

Neupitno je, da bi provedba navedenih Rješenja o prodaji od 29.01.2019., izazvala cijeli niz dugotrajnih žalbenih postupaka, i/ili parničnih postupka, i moguće podnošenje izvanrednih pravnih lijekova, a što bi u konačnici nepotrebno prouzročilo poremećaj u radu suda koji znatno utječu na djelovanje sudbene vlasti.

Sukladno gore iznesenim činjenicama u odnosu na nezakonitost i neprovedivost pravomoćnih Rješenja o prodaji St-5877/16-81 od 29.01.2019. i St-5877/16-82 od 29.01.2019., kojima je određeno unovčenje imovine pod različitim pravima, razlučni vjerovnik Amra Bajraktarević Merkaš predlaže naslovnom Sud da po službenoj dužnosti donese sljedeće

## **Rješenje**

### **1. kojim se stavlja van snage**

- A/ pravomoćno Rješenje o prodaji St-5877/16-81 od 29.01.2019. kojim je određena prodaja nekretnine u stečajnom postupku, upisane u zk odjel Općinskog suda u Novi Zagreb, u zk. ul. br. 10381 k.o. Blato Novo, z.k.č.br. 1460/1, Poslovna zgrada Karlovačka cesta 24 i 24A, površine 1.136.m2 i dvorište 3.340 m2, i to: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)
- B/ pravomoćno Rješenje o prodaji St-5877/16-82 od 29.01.2019. kojim je određena prodaja nekretnine u stečajnom postupku, upisane u zk odjel Općinskog suda u Novi Zagreb, u zk. ul. br. 10381 k.o. Blato Novo, z.k.č.br. 1460/1, Poslovna zgrada Karlovačka cesta 24 i 24A, površine 1.136.m2 i dvorište 3.340 m2, i to: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)
- C/ pravomoćno Rješenje o prodaji St-5877/16-89 od 14.02.2019. o ispravku rješenja o prodaji St-5877/16-82 od 29.01.2019.

**2. kojim se ukida:**

- a) *Zaključak o prodaji St-5877/16-150 od 15.10.2019. kojim se određuje provedba prodaje nekretnine, opterećene razlučnim pravima ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) na temelju Rješenja o prodaji St-5877/16-82 od 29.01.2019. i Rješenja o ispravku St-5877/16-89. od 14.02.2019.*
- b) *Zaključak o prodaji St-5877/16-151 od 15.10.2019. kojim se određuje provedba prodaje nekretnine, opterećene razlučnim pravom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) na temelju Rješenja o prodaji St-5877/16-81 od 29.01.2019.*

*U Zagrebu, 11.12.2023.*

*Razlučni vjerovnik:  
Amra Bajraktarević Merkaš*