

Podnositelji: **1. MASLINOVI DVORI d.o.o. Zagreb, Zadarska 77, OIB: 40302320266**, zastupano po direktoru Sandri Evačić, OIB:94901767307, stečajni i razlučni vjerovnik sa pravom glasa

2. SINIŠA JOSIP PAVLINIĆ vl. obrta za knjigovodstvene usluge MALDI, Zagreb, Žagarova 7, OIB:12924583958, stečajni vjerovnik sa pravomoćno utvrđenom tražbinom i pravom glasa

3. AMRA BAJRAKTAREVIĆ MERKAŠ iz Zagreba, Zadarska 77, OIB: 85555010733, stečajni vjerovnik sa pravom glasa
ujedno vjerovnici ovlaštenjima odbora vjerovnika (čl.96.st.6.SZ):

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

veza: - Prijedlog stečajnog upravitelja od 22.03.2022. (e-oglasna 24.03.2022. u 13:33h)
za donošenje rješenja o prodaji nekretnina kao funkcionalne cjeline

PRIJEDLOG
ZA ODBACIVANJE PRIJEDLOGA STEČAJNOG UPRAVITELJA
ZA DONOŠENJE RJEŠENJA O PRODAJI NEKRETNINA KAO FUNKCIONALNE CJELINE

vjerovnici sa ovlaštenjima odbora vjerovnika

I. Naslovni sud je dana 24.03.2022. u 13:33h objavio Prijedlog stečajnog upravitelja od 23.03.2022. kojim se predlaže temeljem čl.247 SZ donošenje rješenja o prodaji nekretnina kao funkcionalne cjeline u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u zk Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zkul. 42, 110, 134, 178, 500, 510, 870, 934 sve k.o. Jankomir, i da sud donese zaključak o prodaji kojim će utvrditi ukupnu vrijednost nekretnina po Procjembenom elaboratu br.27-2022 od 10.02.2022. u iznosu od 36.210.000,00 kn.

II. Podnositelji prvenstveno ističu, da navedeni Prijedlog stečajnog upravitelja Goran Jujnović Lučić, neupitno dokazuje nesavjesno i nezakonito obnašanje dužnosti stečajnog upravitelja, koji svjesno prikriva stvarno činjenično stanje stečajne mase, s ciljem izigravanja odredbi Stečajnog zakona, u svrhu svjesnog dovođenja u zabludu naslovnog Suda prilikom donošenja odluke o prodaji nekretnina stečajnog dužnika i pogodovanja određenom vjerovniku

Sve navedene nekretnine u Prijedlogu stečajnog upravitelja nisu pod razlučnim pravom vjerovnika ovog stečajnog postupka, da bi bile ispunjene zakonske pretpostavke za donošenje rješenja o prodaji temeljem odredbi čl.247.SZ, obzirom na postojanje brisovne tužbe P-11296/2019 OGS ZG i činjenice da društvo PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. nije upisani razlučni vjerovnik na imovini stečajnog dužnika!!!

Naime, Rješenje o upisu prijenosa založnih prava pod Z-39741/2020 od 08.03.2021. sa imena B2 KAPITAL d.o.o. na PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. **nije pravomoćno**, budući da odluka po Prigovoru pod posl.br.Z-15554/2021 od 17.03.2021. još uvijek nije donesena.

Da je tome tako, potvrđuje zk. izvaci u kojima je naznačena aktivna plomba Z-15554/2021 od 17.03.2021.

DOKAZ: Zk izvadak zk.ul. 42 k.o.Jankomir i dr.

Neupitno je, da sukladno odredbi čl.117.ZZK , postoji zapreka upisa prijenosa založnih prava sa imena B2 KAPITAL d.o.o. u korist društva PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., obzirom na postojanje upisa zabilježbe spora pod Z-38424/2019 od 09.08.2019. - brisovna tužba P-11296/2019 OGS ZG, kojom se pobija zakonitost upisa prijenosa založnog prava sa imena Erste &Steiermarkischebank d.d. u korist B2 KAPITAL d.o.o., na nekretnima stečajnog dužnika upisanim u zk.ul.42, 110, 134, 178, 500, 510, 870, 934 sve k.o.Jankomir.

Dakle, nisu ispunjene zakonske pretpostavke za donošenje rješenja o prodaji temeljem odredbi čl.247.SZ. (unovčenje nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo)

Slijedom iznesenog, podnositelji predlažu Sudu da Prijedlog stečajnog upravitelja od 22.03.2022. o donošenju rješenja o prodaji nekretnina temeljem odredbi čl.247.SZ u cijelosti odbaci kao neosnovan.

III. Nije sporno, da je vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o., jedini pravovaljani upisani razlučni vjerovnik i to na nekretninama upisanim pri Općinskim građanskim sudom u Zagrebu,zk. odjel Zagreb i to :

- **zk.ul.500 k.o. Jankomir, rbr.5. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/184**, u naravi oranica Nova Loza , površine 3.369,00 m2

- **zk.ul.510 k.o. Jankomir, rbr.4. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/185**, u naravi oranica Nova Loza , površine 3.327,00 m2

- **zk.ul.934 k.o. Jankomir rbr.6. suvlasnički dio :1/2 zk.čbr. 33/186**, u naravi oranica Nova Loza , površine 2.981,00 m2

DOKAZ: zk izvaci, zk.ul. br. 500., 510. i 934. k.o. Jankomir

Odredbom čl.247.st.1.SZ propisano je da nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Nepobitna činjenica je, da se u konkretnom slučaju radi o upisanom založnom pravu nad suvlasničkim dijelom nekretnine, bez određenih idealnih dijelova nekretnine, a odredbe Ovršnog zakona ne propisuju provedbu ovrhe nad suvlasničkim dijelovima nekretnine, odnosno sukladno čl.81.st.1.OZ predmet ovrhe može biti samo nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava, slijedom čega postoji neotklonjiva zapreka za prodaju nekretnine pod razlučnim pravom vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o. uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi nekretnina, sukladno čl.247.SZ.

III. Dakle, da bi naslovni sud donio rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika, prvenstveno odluku o unovčenju imovine stečajne mase moraju donijeti skupština vjerovnika i odbor vjerovnika, kako to izričito propisuju odredba čl.229.st.2.SZ.

Nadalje, da bi Prijedlog stečajnog upravitelja za donošenje rješenja o prodaji nekretnina kao funkcionalne cjeline u vlasništvu stečajnog dužnika, bio moguć, moraju biti ispunjene zakonske pretpostavke iz čl.235.st.1.SZ, odnosno vjerovnici moraju donijeti odluku o prodaji imovine kao (funkcionalne) cjeline.

Podnositelji ističu da ne postoji odluka skupštine vjerovnika o unovčenju imovine stečajne mase, kako to izričito propisuje odredba čl.229.st.2.SZ., budući da posebno izvještajno ročište do ovog trenutka u ovom stečajnom postupku nije održano!!!

Naime, na prvom izvještajnom ročištu održanom 22.07.2021. vjerovnici nisu donijeli odluku o daljnjem tijeku stečajnog postupka, odnosno nisu donijeli odluku o unovčenju imovine ili izradi i provedbi stečajnog plana.

Podnositelji ističu da su dana 21.01.2022. (e-oglasna 24.01.2022. u 09:32h) podnijeli sudu Prijedlog za sazivanje posebne skupštine vjerovnika sukladno odredbi čl.228.st.1.SZ, te predložili dnevni red posebne skupštine, a koja do podnošenja neosnovanog prijedloga od strane stečajnog upravitelja nije održana.

DOKAZ: Prijedlog vjerovnika sa ovlaštenjima odbora vjerovnika od 21.01.2022. za sazivanje posebne skupštine

Nedvojbeno dužnost suda je zakazati posebnu skupštinu vjerovnika, budući da u dosadašnjem tijeku postupka nisu donesene odluke od posebne važnosti za daljni tijek stečajnog postupka, sukladno odredbi čl.228.st.2.SZ.

Neposporno je, da stečajni upravitelj svojim procesnim postupanjem uporno krši odredbe Stečajnog zakona i vrijeđa prava stečajnih vjerovnika, ujedno i vjerovnika sa ovlaštenjima odbora vjerovnika.

IV. Nadalje, odredbom čl.235.st.1.SZ je izričito propisano da vjerovnici na izvještajnom ročištu ili na kojoj kasnijoj skupštini vjerovnika, na temelju izvješća stečajnog upravitelja, odnosno nalaza i mišljenja sudskog vještaka, odlučiti da se umjesto unovčenja pojedinih dijelova imovine dužnika odredi prodaja imovine kao cjeline (odluka o prodaji).

Budući da NE POSTOJI ODLUKA vjerovnika o prodaji imovine kao (funkcionalne) cjeline, kako to izričito propisuje odredba čl.235.st.1.SZ, prijedlog stečajnog upravitelja je u cijelosti neosnovan.

Podnositelji ističu, da se stečajni postupak provodi radi skupnog namirenja vjerovnika (čl.2.st.2. i st.3. SZ), a da odluku o načinu namirenja donose isključivo vjerovnici, a ne stečajni upravitelj prema vlastitim preferencijama i osobnim interesima.

V. Sud je dužan osigurati vjerovnicima da na temelju **usvojenog izvješća stečajnog upravitelja** o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, donesu odluke od posebne važnosti za provedbu stečajnog postupka, a ne da se stečajni postupak provodi po osnovi osobnih preferencijama stečajnog upravitelja bez odluka vjerovnika a protivno odredbi čl.228. SZ.

Prema stanju stečajnog spisa, u dosadašnjem tijeku postupka ne postoji niti jedno usvojeno izvješće stečajnog upravitelja:

- razriješena stečajna upraviteljica Branka Malbašić u svom 9-mjesečnom mandatu (21.02.2020.-17.11.2020) **nije izradila i podnijela niti jedno zakonom propisano izvješće** o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase
- izvješće razriješenog stečajnog upravitelja Ivica Boltužić od 09.07.2021 (e-oglasna 13.07.2021. u 09:22h) **nije prihvaćeno od strane skupštine vjerovnika** (autonomnom odlukom vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.-99,60%) na izvještajnom ročištu održanom 22.07.2021.
- izvješće stečajnog upravitelja Gorana Jujnović Lučić od 22.03.2022. o gospodarskom položaju dužnika i njegovim uzrocima, tijekom stečajnog postupka i stanju stečajne mase **objavljeno je na e-oglasna dana 22.03.2022..u 13:18h**, i to nakon što je sud višekratno pozivao stečajnog upravitelja na dostavu istog, pod prijetnjom sankcija iz čl.91.st.2.SZ.
O navedenom izvješću stečajnog upravitelja od 22.03.2022., odbor vjerovnika, u konkretnom slučaju vjerovnici sa ovlaštenjem odbora vjerovnika, imaju zakonsko pravo i obvezu da se o istom očituju (čl.228.st.3.SZ) prije zakazivanja posebne skupštine vjerovnika.

VI. Podnositelji posebno ističu, da stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić, protivno odredbi čl.98.st.2.t.4.SZ, vjerovnicima sa ovlaštenjima odbora vjerovnika **nije dostavio na odobrenje predračun troškova stečajnog postupka**, iako su ga isti višekratno na to pozivali.

Odredba čl.89.st.1.t.2. SZ izričito propisuje da je dužnost stečajnog upravitelja sastaviti predračun troškova stečajnog postupka i dostaviti isti na odobrenje odboru vjerovnika, u konkretnom slučaju svim vjerovnicima sa ovlaštenjima odbora vjerovnika (MASLINOVI DVORI d.o.o., PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., Siniša Josip Pavlinićvl.obrta MALDI, Amra Bajraktarević Merkaš).

Stečajni upravitelj je dužan dobiti odobrenje za predračun troškova, a ne da isti samovoljno donosi odluke o angažiranju sudskog vještaka po vlastitim preferencijama, u konkretnom slučaju stalnog sudskog vještaka Tomislava Perkovića, i to bez prethodnog odobrenja predračun troškova izrade procjemenog elaborata od strane vjerovnika sa ovlaštenjima odbora vjerovnika.

Dakle, spisu ne prileži predračun troškova stečajnog postupka, a kamo li da je isti odobren od strane vjerovnika sa ovlaštenjima odbora vjerovnika, slijedom čega stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić nije imao zakonsko utemeljenje po vlastitom nahođenju angažirati sudskog vještaka za izradu procjemenog elaborata i bez odobrenja teretiti stečajnu masu sa troškovima izrade istog.

Stoga se predlaže da naslovni Sud donese odluku kojom se stečajna mase ne tereti za troškove izrade procjemenog elaborata od strane sudskog vještaka Tomislava Perković, budući da je sudskog vještaka angažirao stečajni upravitelj Goran Jujnović Lučić bez odobrenja odbora vjerovnika, u konkretnom slučaju **BEZ** većinske odluke vjerovnika sa ovlaštenjima odbora vjerovnika.

VII. Podnositelji dodatno ističu činjenično stanje o utvrđenim i osporenim tražbinama, i parnične postupke pokrenute po uputi stečajnog suca:

1. Vjerovnik Siniša Josip Pavlinić vlasnik obrta MALDI
- **pravomoćno i konačno utvrđena tražbina II.višeg isplatnog reda u iznosu 15.600,00 kn**
Presuda zbog ogluhe posl.br. P-1422/2021-6 od 10.11.2021. - pravomoćnost / ovršnost 30.11.2021.
2. Vjerovnik MASLINOVI DVORI d.o.o.
- **osporena tražbina II.višeg isplatnog reda u iznosu od 100.000,00 kn**

U tijeku parnični postupak **P-1062/2021TS ZG** radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine u iznosu od 200.000,00 kn (naznačeni tužitelj JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju po osporavatelju PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., tuženik MASLINOVI DVORI d.o.o.)

- **pravomoćno utvrđena tražbina osigurana razlučnim pravom, u iznosu od 3.125.000,00 kn**

(stečajni upravitelj u cijelosti priznao tražbinu, vjerovnici istu nisu osporavili)

U tijeku parnični postupak **P-1848/2021TS ZG** radi pobijanja pravnih radnji dužnika (naznačeni tužitelj PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., tuženik MASLINOVI DVORI d.o.o.) pokrenut 11.11.2021. unatoč pravomoćno utvrđenoj tražbini tuženika u iznosu od 3.125.000,00 kn (St-3082/2019 od 19.05.2021. nastupila pravomoćnost rješenjem Pž-3047/2021 od 03.08.2021.)

3. Vjerovnik Amra Bajraktarević Merkaš (tražbina naknadno prenesena od vjerovnika MASLINOVI DVORI d.o.o.)

- **osporena tražbina II.višeg isplatnog reda u iznosu od 100.000,00 kn**

U tijeku parnični postupak **P-1062/2021TS ZG** radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine u iznosu od 200.000,00 kn (naznačeni tužitelj JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u stečaju po osporavatelju PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., tuženik MASLINOVI DVORI d.o.o.)

4. Vjerovnik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. (prijavljeni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o.)

- **osporena tražbina II.višeg isplatnog reda u iznosu od 60.916.543,00 kn**

U tijeku parnični postupak **P-115/2022TS ZG** radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine (naznačeni tužitelj MASLINOVI DVORI d.o.o., tuženik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.)

U tijeku parnični postupak **P-126/2022 TS ZG** radi dokazivanja osnovanosti osporavanja tražbine (naznačeni tužitelj Siniša Josip Pavlinić članik obrta MALDI, tuženik PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.)

Ujedno podnositelji ističu, da su u tijeku parnični postupci protiv prijavljenog vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. kao prenositelja ustupanja na PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. kao primatelja, kojim se osporavaju sva i bilo koja prava prema stečajnom dužniku, i to:

- **P-2857/2018 TS ZG** - radi utvrđenja ništetnosti ugovora o prijenosu od 13.06.2016. sklopljenog između Ersre&Steiermarkischebank d.d i B2 KAPITAL d.o.o. (tužitelj JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., tuženici B2 KAPITAL d.o.o. i Erste&Steiermarkischebank d.d..)

- **P-818/2019 TS ZG** - radi proglašenja ovrhe temeljem izjava-obične zadužnice OV-5007/09 i OV-10741/09 nedopuštenom, radi brisanja osnove u očevidniku, trajne zabrane naplate po istim, sa istaknutim incidentalnim zahtjevom nepostojanja prava B2 KAPITAL d.o.o. prema tužitelju, nepostojanja tražbine i djelotvorne ovršne isprave u korist B2 KAPITAL d.o.o. (tužitelj JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., tuženik B2 KAPITAL d.o.o.)

- **P-108/2022 TS ZG** (ranije: P-8400/2021 OGS ZG, P-578/2020OGS ZG) - radi proglašenja pljenidbe i prijenosa novčanih sredstava nedopuštenim (tužitelj JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., tuženik B2 KAPITAL d.o.o.)

- **P-11296/2019 OGS ZG** - brisovna tužba kojom se pobija zakonitost upisa prijenosa založnog prava u zk na nekretninama JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. u zk.ul.42, 110, 134, 178, 500, 510, 870, 934 sve k.o.Jankomir, sa istaknutim incidentalnim zahtjevom nepostojanja prava B2 KAPITAL d.o.o. prema tužitelju, nepostojanje djelotvorne ovršne isprave u korist B2 KAPITAL d.o.o. (tužitelj JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o., tuženik B2 KAPITAL d.o.o.)

U zemljišnim knjigama izvršena je zabilježba spora navedene brisovne tužbe **pod br. Z-38424/2019 od 09.08.2019.,**

U sve navedene parnične postupke, osporavatelji MASLINOVI DVORI d.o.o. i Siniša Josip Pavlinić vlasnik obrta MALDI dostavili su nadležnim sudovima obavijest o stupanju osporavatelja u parnicu u ime i za račun stečajnog dužnika, sukladno odredbi 269.st.2.SZ.

Dakle, u konkretnom slučaju u stečajnom postupku postoje ukupno 4 prijavljena vjerovnika, od kojih samo jedan posjeduje pravomoćno i konačno utvrđenu tražbinu II.višeg isplatnog reda u iznosu od 15.600 kn (Siniša Josip Pavlinić vlasnik obrta MALDI), dok su za sve ostale osporene tražbine II.višeg isplatnog reda pokrenuti parnični postupci po uputi stečajnog suca, uz dodatno opterećenje postojanje prethodno pokrenutih parničnih postupaka prije nastupa stečaja, radi osporavanja bilo kojih i svih prava prijavitelja tražbine B2 KAPITAL d.o.o., prednika društva PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.

Slijedom navedenih činjenica, neosporno je da do pravomoćnog okončanja navedenih parničnih postupaka nisu ispunjeni uvjeti za donošenje rješenja o prodaji nekretnina, budući da u ovom trenutku nije moguće namirenje vjerovnika.

VIII. Podnositelji dodatno ističu da je tražbina vjerovnika PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.osporena kao tražbina II.višeg isplatnog reda u iznosu od 60.916.543,00 kn, i da je prijavitelj tražbine B2 KAPITAL d.o.o. u svojoj prijavi naznačio da se predvidivo neće uopće naplatiti iz imovine na kojoj ima upisano založno pravo (nekretnine u zk.ul.42, 110, 134, 178, 500, 510, 870, 934 sve k.o.Jankomir) te je zahtijevao da cjelokupno prijavljena tražbina u iznosu od 60.916.543,00 kn, svrsta u II.viši isplatni red.

Sagledavajući postojanje brisovne tužbe P-11296/2019 OGS ZG, kojom se osporava upis prijenosa založnog prava sa imena Erste & Steiermarkische bank d.d. u korist B2 KAPITAL d.o.o., te činjenici da društvo PODSUSED NEKRETNINE d.o.o. nije upisani razlučni vjerovnik, isto predstavlja dodatni razlog zašto se sve nekretnine ne mogu unovčiti temeljem odredbi čl.247.SZ.

IX. Zaključno,nisu ispunjene zakonske pretpostavke da sud prihvati Prijedlog stečajnog upravitelja za unovčenje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo i donose rješenja o prodaji temeljem odredbi čl.247.SZ, budući **da na svim navedenim nekretninama nije upisano razlučno pravo vjerovnika ovog stečajnog postupka.**

Nadalje, nisu ispunjene zakonske pretpostavke da sud donese rješenje o prodaji imovine dužnika, budući da vjerovnici na prvom izvještajnom ročištu i jedinoj održanoj skupštini vjerovnika **nisu donijeli odluku o unovčenju imovine stečajne mase,** kako to izričito propisuje odredba čl.229.st.2.SZ.

Nadalje, nisu ispunjene zakonske pretpostavke da sud donese rješenje o prodaji imovine dužnika kao funkcionalne cjeline, budući da vjerovnici na prvom izvještajnom ročištu i jedinoj održanoj skupštini vjerovnika **nisu donijeli odluku o prodaji imovine dužnika kao funkcionalne cjeline,** kako to izričito propisuje odredba čl.235.st.1.SZ.

X. Slijedom svega iznesenog, podnositelji seizričito protive Prijedlogu stečajnog upravitelja od 22.03.2022. budući da je navedei prijedlog u cijelosti protivan odredbama Stečajnog zakona, te predstavlja samo još jedno u nizu grubo kršenje službene dužnosti od strane istog .

Stoga, podnositelji predlažu Sudu da Prijedlog stečajnog upravitelja od 22.03.2022. o donošenju rješenja o prodaji nekretninau cijelosti odbaci kao nedopušten.

Zagreb, 25.03.2022.

Vjerovnicisaovlaštenjimačlanovaodboravjerovnika:

*1. MASLINOVI DVORI d.o.o.
Direktor: Sandra Evačić*

2. Siniša Josip Pavlinić, vl.obrta MALDI

3. Amra BajraktarevićMerkaš