

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

**posl.br. PŽ-55/2024**  
**(veza: St-5877/2016 TS ZG)**

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

**ODGOVOR NA ŽALBU STEČAJNOG DUŽNIKA**  
**izjavljenu po stečajnom upravitelju Jurici Tončić od 14.12.2023.**  
**protiv Rješenja posl.br. St-5877/2016-321 od 05.12.2023. kojim se stavlja izvan snage**  
**rješenje St-5877/2016-209 od 15.01.2020. kojim je određena obustava unovčenja i diobe stečajne**  
**mase po osnovi rješenja o prodaji nekretnina opterećenih razlučnim pravima**

stečajni vjerovnik

putem e-komunikacije

**I.** Podnositelj Amra Bajraktarević Merkaš, kao stečajni vjerovnik sa pravomoćno utvrđenom tražbinom II.višeg isplatnog reda u iznosu od 1.789.660,10 kn / 237.528,71 eur, podnosi Odgovor na žalbu izjavljenu dana 14.12.2023. od strane stečajnog dužnika po stečajnom upravitelju Jurice Tončić protiv Rješenja St-5877/2016-321 od 05.12.2023., kojim se stavlja izvan snage rješenje St-5877/16-209 od 15.01.2020., a kojim je određena obustava unovčenja i diobe stečajne mase po osnovi rješenja o prodaji nekretnina **opterećenih razlučnim pravima**.

DOKAZ : uvid u Žalbu stečajnog dužnika DELTA BLATO d.o.o. u stečaju, po stečajnom upravitelju J.Tončić, izjavljena dana od 14.12.2023. (e-oglasna 18.12.2023. u 09:45h)

**II.** Podnositelj se prvenstveno očituje, da su svi žalbeni navodi stečajnog dužnika DELTA BLATO d.o.o. u stečaju po stečajnom upravitelju J.Tončić, u cijelosti osnovani, istiniti i zasnovani na stvarnom činjeničnom stanju stečajnog spisa, osobito iz razloga što je prvostupanjski Sud u svojoj odluci propustio utvrditi da je po osnovu rješenja o prodaji nekretnina **opterećenih razlučnim pravima** (St-5877/2016-81 od 29.01.2019. i St-5877/2016-82 od 29.01.2019.) **održana 1.javna dražba pred FINA-om** (početak nadmetanja 22.01.2020.u 00:00:00h - završetak nadmetanja 04.02.2020. u 23:59:59h).

DOKAZ - 1.: Očevidnik St-5877/16 za nekretnine opterećene razlučnim pravom (E-18 i E-19)  
pregled završenih nadmetanja pred FINA-om

Naime, u pobijanom Rješenju St-5877/2016-321 od 05.12.2023., pod toč.1.obrazloženja prvostupanjski Sud pogrešno utvrđuje da je **samo** bila zakazana elektronska javna dražba pred FINA-om za dan 22.01.2020., ali **ne** utvrđuje da je i održana 1.javna dražba (početak nadmetanja 22.01.2020.u 00:00:00h - završetak nadmetanja 04.02.2020. u 23:59:59h):

"....budući da je već bila zakazana elektronska javna dražba pred FINA-om za dan 22.01.2020...."

U obrazloženju pobijanog Rješenja, pod toč.5., prvostupanjski Sud protivno zakonskim odredbama Stečajnog zakona utvrđuje:

"Ovaj sud smatra da je protekom roka od skoro četiri godine od izrade prvog plana početkom 2020.do danas, došlo do značajne promjene u vrijednosti imovine stečajnog dužnika, njenim povećanjem te je u tu svrhu potrebno provesti novu procjenu vrijednosti **svih** nekretnina stečajnog dužnika, odnosno, **za one koje su opterećene razlučnim pravom ponovo saslušati te vjerovnike i utvrditi na ročištu koju procjenu oni prihvaćaju, te je li potrebno izraditi novu procjenu** po ovlaštenim procjeniteljima na skupštini vjerovnika."

Neosporno je, da ovakvim obrazloženjem razloga donesene odluke iz pobijanog Rješenja, prvostupanjski Sud izravno krši zakon, budući da je na temelju odredbe čl.247.st.3.SZ , donio Zaključak o prodaji (St-5877/16-150 i St-5877/16-151 od 15.10.2019.) kojim je utvrdio vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, i budući da je po istim provedena 1. javna dražba pred FINA-om.

Dakle, neosporno je, da je postupak provedbe prodaje nekretnina opterećenih razlučnim pravom sukladno Zaključcima o prodaji od 15.10.2019., **pokrenut** provedenom 1.javnom dražbom pred FINA-om, bez obzira što se nitko od potencijalnih kupaca na istoj nije javio.

**Stoga je neosporno, da bi ponovno saslušanje razlučnih vjerovnika i održavanje ponovnog ročišta za utvrđivanje vrijednosti nekretnina opterećenih razlučnim pravom (E-18 i E-19) i izrada novih procjena na teret stečajne mase, i to nakon što se provela 1. javna elektronička dražba (22.01.2020.-04.02.2020.) , bilo protivno formalnim pravilima po kojima se provodi stečajni postupak a na koju primjenu pravila imaju pravo svi drugi sudionici stečajnog postupka.**

**Sud je dužan poštivati načelo pravne sigurnosti, budući da je pravomoćnim rješenjima o prodaji nekretnina opterećenih razlučnim pravom St-5877/2016-80 i St-5877/2016-81 od 29.01.2019. (Pž-1127/19 od 26.02.2019.) utvrđena procijenjena vrijednost nekretnina, na temelju kojih je prvostupanjski Sud donio Zaključke o prodaji od 15.10.2019., i na temelju kojih je provedena 1.javna elektronička dražba pred FINA-om.**

III. Žalitelj, stečajni dužnik po stečajnom upravitelju, u svojoj žalbi tvrdi da je utvrđenje prvostupanjskog Suda pod toč.5.obrazloženja pobijanog Rješenja pogrešno:

"Time je ovaj konačni Stečajni plan od 30.03.2022. postao neprimjenjiv i neodrživ, jer njime vjerovnici dolaze u lošiji položaj od onoga u kojem su bili da plana nema, i to iz razloga što se s jedne strane povećala vrijednost nekretnina koje bi se unovčavale putem dražbe u redovnom stečajnom postupku, a i namirenje vjerovnika će time biti u većem iznosu nego što se to ovim postojećim planom predviđa."

Podnositelj ističe, da je stečajni upravitelj u Pripremnim odredbama konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022. (str.34. - 38. plana), **nedvojbeno dokazao da je jedini način da se stečajni vjerovnici barem djelomično namire upravo provedba Stečajnog plana.**

DOKAZ - 2.: Usporedni prikaz namirenja vjerovnika po skupinama u redovnom stečajnom postupku u odnosu na namirenje po konačnom Stečajnom planu od 30.03.2022.

Naime, prodajom imovine pod razlučnim pravima (E-18 i E-19), u naravi prostor restorana i poslovni prostor na adresi Karlovačka c.24., Zagreb, a obzirom da je 1. javna dražba provedena (22.01.2020-04.02.2020.), samo u slučaju unovčenja na 2.javnoj dražbi pred FINA-om bi se svi razlučni vjerovnici namirili u 100% iznosu utvrđene tražbine uvećane za zakonske zatezne kamate (iste su obračunate do 30.06.2022.), dok je na 3.javnoj dražbi za očekivati da bi se razlučni vjerovnici u prvom prednosnom redu namirili samo

djelomično (cca 88% iznosa utvrđene tražbine) a razlučni vjerovnik u drugom naplatnom redu uopće se ne bi namirio.

Za napomenuti je, da bi nakon unovčenja nekretnina pod razlučnim pravom na 2.javnoj dražbi pred FINA-om, te namirenja utvrđenih troškova prodaje iz čl.254 SZ i namirenja tražbina razlučnih vjerovnika sa uključenim zateznim kamatama (obračunatih od dana otvaranja stečajnog postupka 26.07.2017. pa do dana namirenja), **ne bi preostao dovoljan iznos za namirenje troškova stečajnog postupka i stečajne mase** u odnosu na udjele troškova koji otpadaju na nekretnine opterećene razlučnim pravom, a dok bi se unovčenjem nekretnina pod razlučnim pravom na 3.javnoj dražbi troškovi stečajnog postupka i tražbine stečajne mase se uopće iz unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravima **ne bi namirile**.

Nedvojbeno bi u slučaju unovčenja nekretnina pod razlučnim pravom na 3. javnoj dražbi, cjelokupni troškovi stečajnog postupka i troškovi stečajne mase **pali na teret prihoda predviđenih za namirenje stečajnih vjerovnika I. i II.višeg isplatnog reda**, odnosno navedeni troškovi bi se namirivali od prodaje imovine koja nije pod razlučnim pravom.

**Dakle, stečajni vjerovnici I. i II.višeg isplatnog reda, u slučaju likvidacijske prodaje nekretnina koje nisu opterećene razlučnim pravom, bi bili primorani podmiriti u najboljem slučaju veći dio troškova stečajne mase ili cjelokupne troškove stečajne mase i stečajnog postupka iz prihoda ostvarenih likvidacijskom prodajom imovine koja nije opterećena razlučnim pravom.**

Nedvojbeno je, da bi se u vrlo optimističnoj prodaji **svih** nekretnina, koje nisu opterećene razlučnim pravom, na 1.dražbi (75% procijenjene vrijednosti) stečajni vjerovnici I.višeg isplatnog reda namirili u 100% iznosu utvrđenih tražbina, a stečajni vjerovnici II.višeg isplatnog reda bi se namirili tek u iznosu od 7,06%, dok bi se na 2.dražbi (50%) stečajni vjerovnici I.višeg isplatnog reda namirili u iznosu od 22,96%, a stečajni vjerovnici II.višeg isplatnog reda se uopće ne bi namirili, dok se na 3.dražbi (25%) niti stečajni vjerovnici I. niti II.isplatnog reda uopće ne bi namirili.

**Neosporno je, da je interes stečajnih vjerovnika provedba konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022., budući da se kroz isti stečajni vjerovnici I.višeg isplatnog reda namiruju u 100% iznosu utvrđenih tražbina, a da se stečajni vjerovnici II.višeg isplatnog reda namiruju u 15% iznosu utvrđenih tražbina.**

Neosporno je, da je također interes razlučnih vjerovnika provedba konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022., budući da se provedbom istog ti vjerovnici namiruju u 100% iznosu utvrđenih tražbina sa uključenom zakonskom zateznom kamatom od otvaranja stečajnog postupka dana 26.07.2017. pa do 30.06.2022., a za što su razlučni vjerovnici prije izglasavanja konačnog Stečajnog plana dali svoju izričitu pisanu suglasnost.

DOKAZ - 3a.: Izjava razlučnog vjerovnika ElektroTermički sustavi od 30.03.2022.(e-ogl.30.06.2022. u 10:56H)

DOKAZ - 3b.: Izjava razluč. vjerovnika Amre Bajraktarević Merkaš od 19.05.2022. (e-ogl. 04.07.2022 u 09:57h)

DOKAZ - 3c.: Izjava razlučnog vjerovnika AlphaChrom d.o.o. od 19.05.2022. (e-ogl. 30.06.2022. u 10:56h)

U konačnici neosporno je, da je interes vjerovnika stečajne mase provedba konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022. budući da se kroz isti namiruju u 100% iznosu kao i troškovi stečajnog postupka.

**Stoga, stečajni dužnik po stečajnom upravitelju, potpuno osnovano tvrdi u svojoj žalbi, da provedbom konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022. niti jedan vjerovnik nije stavljen u lošiji položaj u odnosu da plana nema.**

**III.** Podnositelj, dodatno ističe, da 2 nekretnine (u naravi zemljište) koje nisu opterećene razlučnim pravom, po osnovi Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba u cijelosti se nalaze u planiranom koridoru buduće gradske prometnice, i koje kao takve uopće nisu tržišno interesantne, te se može očekivati da bez obzira na optimističnu postojeću procjenu istih u iznosu od 1.670.000,00 kn/ 221.647,09 eur i 242.200,00 kn/ 32.145,46 eur, kroz provedbu likvidacijske prodaje su neostvarive.

Naime, iz procjene navedenih nekretnina ( zemljišta u planiranom koridoru buduće prometnice površine 1561,00 m<sup>2</sup> i 242,00 m<sup>2</sup>) razvidno je, da su iste procjenjene u iznosu od 142,00 eur/m<sup>2</sup>, dok je kroz likvidacijsku prodaju u istom koridoru tijekom 2022.g prodano zemljište u iznosu od 41,54 eur/m<sup>2</sup>. (Rješenje o dosudi St-242/2014-190 od 06.10.2021. - DELTA NEKRETNINE d.o.o. u stečaju)

Stoga, ponovna procjena navedenih nekretnina (zemljišta u planiranom koridoru buduće prometnice), izrađenoj po usporednoj metodi vrijednosti, **biti će 3 puta manja** nego što su postojeće procjene vrijednosti nekretnina koje su dio ovog stečajnog spisa.

Nedvojbeno je, da povećanje vrijednosti nekretnina na tržištu u konkretnom slučaju na navedene 2 nekretnine ( zemljišta u planiranom koridoru buduće prometnice ) nema nikakav utjecaj.

U odnosu na nekretnine koje nisu opterećene razlučnim pravom, upisane pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu, zemljišno-knjižni odjel Novi Zagreb, zk.ul. 1257 k.o. Blato Novo, zk.č.br. 1454/3, u naravi dvorište i kuća (ruševina) površine 200 čhv, zk.ul. 3207 k.o. Blato Novo, zk.č.br. 1454/4, u naravi voćnjak površine 60 čhv, zk.ul. 10036 k.o. Blato Novo, 1/2 dijela zk.č.br. 1453/3, u naravi put površine 70 čhv, ponovna procjena neće dovesti do takvog povećanja vrijednosti nekretnine u odnosu na kupoprodajnu cijenu koja je postignuta kroz provedbu Stečajnog plana.

Naime, postojeća procijenjena vrijednost navedenih nekretnina je u ukupnom iznosu od 1.323.000,00 kn / **175.592,28 eur**, a I.strateški partner/kupac je na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu uplatio kupoprodajnu cijenu od 2.270.000,00 kn/ **301.280,00 eur**, dakle 72% više nego je postojeća procjena, i to samo zato što se opstankom stečajnog dužnika kroz provedbu konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022., navedene nekretnine mogu privesti namjeni, obzirom na uvjete gradnje iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba. (izgrađenost parcele, namjena planirane građevine, promet u mirovanju, zelene površine i dr).

Stoga, ponovna procjena navedenih nekretnina koje nisu opterećene razlučnim pravom, a koja je po mišljenju uređujućeg suca potrebna (iz samo njemu poznatih razloga), **u konkretnom slučaju može biti samo puno manja nego što je I.strateški partner/kupac prihvatio i platio kao ugovorenu kupoprodajnu cijenu**, budući da povećanje vrijednosti nekretnina na tržištu (stanova, poslovnih prostora i dr.) u konkretnom slučaju nema nikakav utjecaj, jer je ovdje riječ o zemljištu čija se vrijednost valorizira kroz mogućnost maksimalne izgrađenosti.

**IV.** Zaključno, podnositelj kao stečajni vjerovnik II.višeg isplatnog reda sa utvrđenom tražbinom u iznosu od 1.789.660,10 kn / 237.528,71 eur, smatra da su žalbeni navodi stečajnog dužnika po stečajnom upravitelju Jurici Tončić, u cijelosti osnovani i zasnovani na stvarnom činjeničnom stanju stečajnog spisa.

Stoga je nedvojbeno, da je prvostupanjski Sud donošenjem pobijanog Rješenja St-5877/2016-321 od 05.12.2023. počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka, budući da je nepravilno primjenio odredbu čl.319.st.2.SZ, obzirom **da je potpuno pogrešno ocijenio da zbog obustave unovčenja imovine opterećene razlučnim pravima bi mogla nastupiti znatna šteta za stečajnu masu.**

Naime, upravo stavljanjem izvan snage Rješenja St-5877/16-209 od 15.01.2020. kojim je određena obustava unovčenja nekretnina opterećenih razlučnim pravom **radi provedbe Stečajnog plana**, nanosi se nepopravljiva znatna šteta stečajnoj masi pa stoga i svim vjerovnicima ovog stečajnog postupka, a radi čijeg namirenja se stečajni postupak u konačnici i provodi.

**Podnositelj ističe, da bi se on kao stečajni vjerovnik sa pravomoćno utvrđenom tražbinom II.višeg isplatnog reda u iznosu od 1.789.660,10 kn / 237.528,71 eur, kroz konačni Stečajni plan od 30.03.2022. barem djelomično namirio u iznosu od 15% svoje utvrđene tražbine odnosno u iznosu od 268.449,02 kn / 35.629,31 eur , dok se kroz likvidacijsku prodaju nekretnina vjerojatno uopće ne bi namirio, u svemu kako to proizilazi iz usporednog prikaza namirenja vjerovnika (Pripremne odredbe Stečajnog plana str.34.-38.)**

**Stoga se potvrđuje, da je konačni Stečajni plan od 30.03.2022. primjenjiv i održiv, jer je stečajnim planom dokazano da su stečajni vjerovnici nedvojbeno u boljem položaju nego da plana nema, a ne kako to potpuno pogrešno smatra prvostupanjski Sud u pobijanom Rješenju.**

Slijedom činjenice, da su vjerovnici potrebitim većinama u svim skupinama, **uspješno izglasali** konačni Stečajni plan od 30.03.2022. (ročište za raspravljanje i glasovanje o stečajnom planu održano 20.07.2022.), da su razlučni vjerovnici izrijeком dali svoju suglasnost na provedbu konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022., te da je nakon odluke VTS RH Pž-4608/2022-3 od 19.12.2022. **uvjetnost plana otklonjena** budući da su svi strateški partneri/kupci u cijelosti ispunili svoje obveze i to prije 12 mjeseci (uplatom iznosa od 4.350.000,00 kn/ 577.344,23 eur na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu), **ne postoji nikakva zapreka za provedbu konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022.**

**V.** Stoga, podnositelj u cijelosti podržava prijedlog stečajnog dužnika, da se njegova Žalba izjavljena dana 14.12.2023. po stečajnom upravitelju J.Tončić, u cijelosti prihvati kao dopuštena i osnovana, i da se pobijano Rješenje St-5877/16-321 od 05.12.2023. u cijelosti ukida, odnosno da na snazi ostaje rješenje St-5877/16-209 od 15.01.2020. kojim je određena obustava unovčenja nekretnina opterećenih različitim pravom i diobe stečajne mase, radi omogućavanja provedbe usvojenog konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022.

Podnositelj također podržava prijedlog stečajnog dužnika po stečajnom upravitelju J.Tončić, da se naloži prvostupanjskom Sudu daljnja žurna provedba uspješno usvojenog konačnog Stečajnog plana od 30.03.2022., budući da niti jedan vjerovnik nije stavljen u lošiji položaj u odnosu da plana nema.

Zagreb, 26.01.2024.

Podnositelj/ Stečajni vjerovnik II.višeg ispl.reda:  
Amra Bajraktarević Merkaš, dipl.ing.arh