



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 66 PŽ-4681/2021-3

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Marine Veljak, predsjednice vijeća, Tatjane Kujundžić Novak, suca izvjestitelja i Mirne Maržić, člana vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom Stečajna masa iza ACM INŽENJERING d.o.o. u stečaju, OIB 33949289626, Zagreb, Šenova 7, odlučujući o žalbi ponuditelja FORUM PROJEKT d.o.o. OIB 50025517022, Zagreb Ulica Frana Folnegovića 6E, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2102/2017-336 od 2. rujna 2021., u sjednici vijeća održanoj 28. listopada 2021.

r i j e š i o j e

Odbija se žalba kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2102/2017-336 od 2. rujna 2021.

Obrazloženje

1. Pobijanim rješenjem Trgovački sud u Zagrebu poništio je elektroničku javnu dražbu identifikator nadmetanja: 12621, oznaka elektroničke javne dražbe: prva, identifikator predmeta prodaje: 7813 koju je provela Financijska Agencija, Regionalni centar Zagreb, s početkom dražbe 13. prosinca 2018., te završetkom dražbe 20. veljače 2019.

2. Iz obrazloženja proizlazi kako prvostupanjski sud smatra da se radi o zlouporabi prava (poziva se na odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-3337/2020-3 od 4. rujna 2020. i PŽ-1089/2020-2 od 26. veljače 2020.), s obzirom na to da po mišljenju prvostupanjskog suda postupanje ponuditelja predstavlja korištenje prava suprotno cilju zbog kojeg su ustanovljena, zbog čega je na temelju odredbe čl. 3. st. 3. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) u vezi s čl. 10. Stečajnog zakona poništio dražbu.

3. Protiv rješenja žalbu je podnio ponuditelj Forum projekt d.o.o. iz svih žalbenih razloga. Navodi da je stečajni upravitelj nakon dovršetka javne dražbe opteretio nekretninu (ugovor o zakupu nekretnine od 21. rujna 2020., OV-6668/2020, proveden pod Z-46477/2020) i smatra da je potpuno nezamislivo za pravni poredak

da stečajni upravitelj u stadiju nakon dovršetka elektroničke javne dražbe, a prije donošenja rješenja od dosudi, nekretninu koja je predmet prodaje na dražbi, pravnim poslom daje pravo prvokupa pravnoj osobi koja nije sudionik u postupku nadmetanja na javnoj dražbi i još joj tim istim pravnim poslom daje pravo da ukloni sve objekte na nekretnini. Tvrdi kako sud nije objavio na mrežnim stranicama e-Oglasna ploča podnesak razlučnog vjerovnika s tražbinom od 600.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti kojim moli da se nekretnina dosudi ovdje žalitelju za ponudu u iznosu od 4.457.598,00 kn, a niti uzima u obzir činjenice i razloge navedene u podnesku, već donosi ovdje pobijano rješenje. Navedeni razlog bitan je za odluku u ovom postupku jer iz istog proizlazi da je upravo stečajni upravitelj sklopio pravni posao kojim nekretninu daje „ciljanom kupcu“, a ovdje žalitelju sud poništenjem odbija dosuditi nekretninu pozivajući se na stav i praksu temeljem koje je sud pravilno poništio dražbu i odbio dosuditi nekretninu kupcu za 101,00 kn koji je ponudio cijenu 100 puta manju od procijenjene vrijednosti nekretnine, što je u konkretnom slučaju u potpunosti neprimjenjivo. Isto tako u pobijanom rješenju sud propušta uzeti u obzir da je 10 sudionika uplatilo jamčevinu od kojih je 5 sudionika sudjelovalo u postupku nadmetanja, da niti Financijska agencija niti jedan od ponuditelja nije ukazao na nikakve nepravilnosti, da su svi ostali sudionici odustali od nadmetanja, da je jamčevina svakog sudionika pa tako i ponuditelja Win-win partner d.o.o. i Željko Turić iznosila 310.346,40 kn s kojima ovdje žalitelj nije u nikakvoj stvarnoj, pravnoj niti faktičnoj vezi te da je procijenjena vrijednost nekretnine 3.103.464,00 kn, početna prodajna cijena na prvoj javnoj dražbi u iznosu 2.327.598,00 kn, a valjana ponuda ovdje žalitelja u iznosu od 4.457.598,00 kn. U pobijanom prvostupanjskom rješenju ne iznosi niti valjane razloge iz kojih bi proizlazilo da su pojedini ponuditelji onemogućeni u davanju ponuda. Naime, od 10 uplatitelja jamčevine je 5 uplatitelja sudjelovalo pa je nejasno kako i zašto sud smatra da je 5 ponuditelja moglo sudjelovati, a ostali nisu. Stoga nedostaju jasni i valjani razlozi o navedenim činjenicama, a zaključak suda protivan je ispravama u spisu (sud ne uzima u obzir da je upravo razlučni vjerovnik sudjelovao i mogao davati ponude i podigao cijenu), a i da je bilo koji drugi ponuditelj mogao sudjelovati i davati ponude. Stoga pobijano rješenje ne sadrži valjane razloge. Stav Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i Trgovačkog suda u Zagrebu na koji se poziva sud u pobijanom rješenju zauzet je u slučaju u kojem je ponuditelj kojem je trebalo dosuditi nekretninu dao ponudu u iznosu 101,00 kn za nekretninu procijenjene vrijednosti 9.410,00 kn (za iznos 100 puta manji od procijenjene vrijednosti nekretnine). Međutim, u predmetnom postupku je takav stav neprimjenjiv. U konkretnom slučaju ništa ne ukazuje na zloupotrebu prava i na oštećenje vjerovnika i to iz razloga što je sud u pobijanom rješenju poništio dražbu i odbio dosuditi nekretninu kupcu, ovdje žalitelju za ponuđenu cijenu u iznosu 4.457.598,00 kn, odnosno znatno iznad početne cijene i procijenjene vrijednosti. Ukazuje na sudsku praksu prethodno dostavljenu u prvostupanjskom postupku u podnesku od 2. lipnja 2021. i pravnim stavovima zauzetim u odlukama Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-5390/2020 od 23. prosinca 2020. i rješenju Visokog trgovačkog suda u Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-5355/2020 od 22. prosinca 2020. kao i pravni stav zauzet od višeg suda u ovom postupku. S obzirom na zauzete pravne stavove, neutvrđivanje činjenica i razloga na koje je ukazao u ranijoj odluci viši sud i nepostupanje prema stavu višeg suda (neutvrđivanje povezanosti i nepozivanje Financijske agencije na očitovanje o tehničkim nepravilnostima koje su negativne

činjenice te neuzimanje u obzir i neobjavljivanje podneska razlučnog vjerovnika kojim moli dosudu, neuzimanje u obzir sudjelovanja 5 ponuditelja na dražbi, nerazmatranje činjenice da su svi ponuditelji odustali i nitko nije ukazivao na nepravilnosti, neobjave podnesaka razlučnog vjerovnika i ovdje žalitelja, a sve u svjetlu zasnivanja prava prvokupa. Žalitelj je u razdoblju od završetka dražbe 20. veljače 2019. do danas (dvije i pol godine) s uplaćenom jamčevinom od 310.346,40 kn onemogućen u dosudi nekretnine procijenjene vrijednosti 3.103.464,00 kn za iznos od 4.457.598,00 kn, a razlučni vjerovnik namirenjem iz prodane nekretnine. Stoga predlaže da ovaj sud preinači pobijano rješenje, podredno ukine pobijano rješenje i razmotriti mogućnost dodjele predmeta drugom sucu.

4. U odgovoru na žalbu stečajni upravitelj navodi da je dražba poništena iz razloga postupanja pojedinih sudionika dražbe, odnosno radi njihovih manipulacija i onemogućavanja ravnopravnog sudjelovanja ostalim sudionicima u dražbi. Tvrdi da su ga tijekom trajanja dražbe kontaktirali zainteresirani kupci koji su tvrdili da su onemogućeni u davanju ponuda, jer je sustav davanja ponuda u nekom trenutku bio potpuno blokiran, te da je cijena postala nerealno visoka, tako da ponude nisu niti dali, odnosno da nisu mogli dati valjanu ponudu.

5. Žalba ponuditelja Forum projekt d.o.o. Zagreb nije osnovana.

6. Pobijano rješenje ispitano je sukladno odredbi čl. 365. st. 2. i čl. 381. ZPP-a u vezi s čl. 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) u granicama žalbenih razloga, te pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a i pravilnu primjenu materijalnog prava.

7. Iz spisa proizlazi:

- da je prva elektronička javna dražba započela 13. prosinca 2018. u 15:00:00 sati, a završila je 5. ožujka 2019. u 23:59:59, s time da je nadmetanje započelo 20. veljače 2019. u 00:00:00 sati, a završilo je 5. ožujka 2019. u 23:59:59,

- da su za dražbu jamčevinu uplatili Željko Turić, Projektburo Lanište d.o.o., Stan-gradnja Lanište d.o.o., WinWin Partner d.o.o., Forum projekt d.o.o., Paron d.o.o., Želimir Špoljarić, Točka projekt d.o.o., Marija Jakovljević i Kajzerica Građenje d.o.o. .

- da je najvišu ponudu dao ponuđač Win-Win partner d.o.o., Vladimira Filakovca 13, OIB 07320066009, koji je na prvoj javnoj dražbi ponudio iznos od 23.222.598,00 kn,

- da je ponuđač Željko Turić iz Zagreba, Poljana Zdenka Mikine 46, OIB 28592523931, ponudio na prvoj javnoj dražbi drugi najviši iznos valjane ponude u iznosu od 23.207.598,00 kn,

- da je treći najviši iznos valjane ponude ponudilo društvo Forum projekt d.o.o. u iznosu od 4.457.598,00 kn,

- da je četvrti iznos valjane ponude ponudilo društvo Točka projekt d.o.o. u iznosu 4.452.598,00 kn,

- da je peti iznos valjane ponude ponudila Marija Jakovljević u iznosu od 4.437.598,00 kn. (str. 11. izvješća).

- da je rješenjem suda od 8. svibnja 2019., nekretnina dosuđena ponuditelju Win-Win partner d.o.o., Vladimira Filakovca 13, OIB 07320066009, za iznos od 23.222.598,00 kn, a s obzirom na to da navedeni ponuditelj nije položio kupovninu u zadanom roku, ta je dosuda rješenjem od 15. srpnja 2019., poslovni broj St-2102/2017-295, oglašena nevažećom,

- da je nekretnina dosuđena sljedećem najpovoljnijem ponuditelju Željku Turiću iz Zagreba Poljana Zdenka Mikine 46, OIB 28592523931, koji je ponudio na prvoj javnoj dražbi drugi najviši iznos valjane ponude u iznosu od 23.207.598,00 kn, a kako ni on nije uplatio kupovninu, sud je oglasio nevažećom dosudu od 15. srpnja 2019. i odlučio je ne dosuditi nekretninu trećem po redu najpovoljnijem ponuđaču Forum projekt d.o.o.,

- da je rješenjem poslovni broj broj St-2102/2017-319 od 8. rujna 2020., sud poništio elektroničku javnu dražbu identifikator nadmetanja: 12621, oznaka elektroničke javne dražbe: prva, identifikator predmeta prodaje: 7813 ,

- da je protiv rješenja žalbu podnio ponuditelj Forum projekt d.o.o. koja rješenje je ukinuto rješenjem ovog suda poslovni broj PŽ-5193/2020-2 od 9. prosinca 2020. i predmet je vraćen na ponovan postupak,

- da je rješenjem od 2. rujna 2021. prvostupanjski sud ponovo poništio dražbu, a koja rješenje je po izjavljenoj žalbi ponuditelja Forum projekt d.o.o., predmet ispitivanja u ovom postupku.

8. Prema odredbi čl. 247. st. 1. SZ-a 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 ovrši na nekretnini time da se pravila o obustavi postupka ne primjenjuju. Prema st. 4. čl. 247. SZ-a prodaju nekretnine provodi FINA elektroničkom javnom dražbom.

9. Način prikupljanja i davanja ponuda u elektroničkoj javnoj dražbi propisan je Pravilnikom o načinu i postupku provedbe ovrhe na nekretninama i pokretninama u ovršnom postupku („Narodne novine“ broj 156/14; dalje: Pravilnik) i Pravilnikom o izmjenama i dopunama pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u Ovršnom postupku („Narodne novine“ broj 1/19), koji je u čl. 11. promijenio čl. 17. st. 2. na način da se ponude se prikupljaju elektroničkim putem radnim i neradnim danima u vremenu od 0 do 24 sati. Ponuda se smatra prihvaćenom kada je sustav elektroničke javne dražbe, obavijestio ponuditelja da je njegova ponuda evidentirana kao valjana. Nakon završetka elektroničke javne dražbe FINA je dužna bez odgode obavijestiti sud o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, prikupljenim ponudama i drugim potrebnim podacima. Nakon primitka obavijesti FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi, sudac utvrđuje koji je kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se dosudi nekretnina, o čemu donosi posebno rješenje sukladno odredbama čl. 103. st. 1. do 4. Ovršnog zakona.

10. Prema izvješću FINA-e od 13. ožujka 2019. o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi identifikator nadmetanja: 12621, na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 23.222.598,00 kn, ponudio je društvo Win-Win partner d.o.o., Vladimira Filakovca 13, OIB 07320066009. Uz najpovoljnijeg ponuditelja zadnje valjane ponude istaknuli su ponuđač Željko Turić iz Zagreba u

iznosu od 23.207.598,00 kn, Forum projekt d.o.o. u iznosu od 4.457.598,00 kn, Točka projekt d.o.o. u iznosu 4.452.598,00 kn i Marija Jakovljević u iznosu od 4.437.598,00 kn. (str. 11. izvješća).

11. Odredbom čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17; dalje: OZ), propisano je kako će u rješenju o dosudi sud odrediti da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovninu u roku koji im je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjet da mu se nekretnina dosudi u kojem će odrediti rok za polaganje kupovnine. Sud će u tom rješenju najprije oglasiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu.

12. Prvostupanjski sud je zaključio da zbog postupanja ponuditelja Win-Win partner d.o.o. i Željka Turića koji su dali iznimno visoku ponudu za kupnju predmetne nekretnine (23.222.598,00 kn i 23.207.598,00 kn) s obzirom na utvrđenu vrijednost od 3.103.464,00 kn, nakon čega su odustali od kupnje (nisu uplatili kupovninu) na dražbi citiranu odredbu Ovršnog zakona ne može primijeniti u konkretnom slučaju i nekretninu dosuditi ponuditelju Forum projekt d.o.o., čija je ponuda iznosila 4.457.598,00 kn, iz razloga što su navedeni ponuditelji isticanjem ponuda (u početnom stadiju dražbe) od kojih su kasnije odustali onemogućili druge uplatitelje jamčevine da eventualno istaknu valjanu ponudu i na taj način doveli su u povoljan položaj ponuditelja koji je istaknuo najmanju cijenu.

13. Sud smatra kako isticanje ponuda u početnom stadiju dražbe s razmakom kraćim od 30 sekundi, sve dok cijena nije dosegla gotovo četverostruki iznos od početne cijene te, potom odustajanje od navedenih ponuda prema njegovoj ocjeni predstavlja zlorporabu prava odnosno ovlaštenja koja ponuditelji imaju. Smatra kako broj danih ponuda, brzina danih ponuda, iznos ponuda u samo nekoliko sati javne dražbe, iznimno visoka krajnja ponuda s obzirom na procjenu nekretnine, odustanak prva dva ponuditelja od kupnje predmetne nekretnine i namjera da ciljani kupac kupi nekretninu za što nižu cijenu, onemogućilo ostalih 8 sudionika javne dražbe da istaknu valjanu ponudu.

14. Odluka prvostupanjskog suda i stav koji zastupa u svojoj odluci da postupanje ponuditelja predstavlja korištenje prava suprotno cilju zbog kojeg su ustanovljena (zlorporaba prava) na temelju odredbe čl. 3. st. 3. ZPP-a u skladu je s odlukama ovog suda poslovni broj PŽ- 4296/19, PŽ-3337/2020 i PŽ-1089/2020. Stoga su neosnovani žalbeni navodi.

15. Činjenica da je ili nije stečajni upravitelj nakon dovršetka javne dražbe i za vrijeme trajanja postupka u kojem je trebalo donijeti odluku kome će se od ponuditelja dosuditi sporna nekretnina, opteretio nekretninu ugovorom o zakupu nekretnine od 21. rujna 2020., OV-6668/2020, proveden pod poslovnim brojem Z-46477/2020, odnosno da je pravo prvokupa dao pravnoj osobi koja nije bila sudionik u postupku nadmetanja na javnoj dražbi nije predmet ispitivanja povodom ove žalbe.

16. Slijedom svega navedenog valjalo je na temelju odredbe čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a potvrditi pobijano rješenje.

Zagreb, 28. listopada 2021.

Predsjednica vijeća
Marina Veljak

Broj zapisa: **eb300-623e1**

Kontrolni broj: **0f372-364cb-3233e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARINA VELJAK, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.