

BUSINESS SALES d.o.o.
Domovinskog rata 36
21210 Solin
OIB: 69065456413

Poslovni broj: St-30/2015

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 Split

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT
IZ RUKE
Preko pošte

04-08-2021

predano za poštu uobičajno-prep. dne. 2.8. 2021.
POŠTA _____ R _____
broj primjeraka _____ priloga _____
taksirano _____ KN _____ POTPIS _____

za

VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

STEČAJNI DUŽNIK: BRAMONT d.o.o. u stečaju, Donji Muć, Donji Muć 137, OIB: 66705884086, zastupano po stečajnoj upraviteljici Nataliji Mladineo, iz Splita, Viška 24, OIB: 62875698528

PONUĐITELJ: BUSINESS SALES d.o.o., Domovinskog rata 36, Solin, OIB: 69065456413, zastupano po direktoru Vice Vetma iz Klisa, Stare Rere 31

ŽALBA PONUĐITELJA

protiv rješenja Trgovačkog suda
u Splitu, posl. broj: St-30/2015-288
od 23. srpnja 2021.

trostruko

I. Pobijanim rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 23. srpnja 2021., posl. broj: St-30/2015-288 oglašava se nevažećom prodaja nekretnina stečajnog dužnika BRAMONT d.o.o. u stečaju, Donji Muć, Donji Muć 137, OIB: 66705884086, označenih kao kat.čest. 2556/1, dvor površine 11489 m²; kat.čest. 2556/11, proizvodna hala površine 1212 m²; kat.čest. 2556/12, indust. postrojenje površine 233 m²; kat.čest. 2556/13, zgrada površine 330 m²; kat.čest. 2556/14, proizvodna hala površine 461 m²; kat.čest. 2556/15, proizvodna hala površine 279 m²; kat.čest. 2556/16, zgrada površine 93 m²; kat.čest. 2556/17, zgrada površine 225 m²; kat.čest. 2556/18, zgrada površine 238 m²; kat.čest. 2556/19, trafostanica površine 30 m²; kat.čest. 2556/20, trafostanica površine 18 m²; kat.čest. 2556/21, proizvod. hala površine 205 m²; kat.čest. 2556/22, skladište površine 104 m²; kat.čest. 2556/23, zgrada površine 72 m²; kat.čest. 2556/24, restoran površine 102 m²; kat.čest. 2556/25, skladište površine 163 m²; kat.čest. 2556/26, skladište površine 22 m²; kat.čest. 2556/27, indust. postrojenje površine 45 m²; kat.čest. 2556/28, indust. postrojenje površine 57 m²; kat.čest. 2556/29, portirnica površine 9 m²; kat.čest. 2556/31, skladište površine 78 m²; kat.čest. 2556/32, industr. postrojenje površine 78 m²; kat.čest. 2556/33, indust. postrojenje površine 5 m², sve upisano u ZK uložak broj 1007, K.O. Donji Muć, Općinskog suda u Splitu,

Zemljišnoknjižnog odjela Solin (identifikator nadmetanja 24419, identifikator predmeta prodaje 10799) te se određuje nova prodaja tih nekretnina, pa se nalaže Financijskoj agenciji ponovno provesti četvrtu elektroničku javnu dražbu prema uvjetima iz zaključka o prodaji Trgovačkog suda u Splitu, posl. broj: St-30/2015-105 od 27. svibnja 2019. i zahtjeva za prodaju nekretnina u stečajnom postupku od 27. svibnja 2019. uz primjenu članka 7. Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 28/21.) prilikom objave poziva za sudjelovanje na četvrtoj javnoj dražbi.

III. Žalitelj navodi kako je već ranije u ovom stečajnom postupku doneseno Rješenje kojim je Trgovački sud u Splitu oglasio nevažećim prodaju nekretnina stečajnog dužnika i odredio njihovu novu prodaju na četvrtoj javnoj dražbi pa je takvo Rješenje Žalitelj svojom žalbom srušio pred Visokim trgovačkim sudom Republike Hrvatske.

Međutim, Trgovački sud u Splitu ponovno donosi isto Rješenje uz isto obrazloženje te ne izvodi nikakve nove dokaze, niti na adekvatan način raspravlja sva sporna pitanja na koja je upozoren od strane suda drugog stupnja. Iako je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske ukazao Trgovačkom sudu u Splitu da je činjenično stanje u ovom predmetu pogrešno i nepotpuno utvrđeno te da treba provesti novi dokazni postupak radi utvrđivanja odlučne činjenice – postojanja međusobnog poznanstva zakonskog zastupnika i člana društva Žalitelja s jedne strane i ponuditelja sa javne dražbe koji su dali bolju ponudu od njega (pa naknadno odustali) s druge strane, Trgovački sud u Splitu je takvu uputu suda drugog stupnja u cijelosti zanemario (ignorirao) te je samo prepisao svoje prethodno rješenje bez bilo kakve nove radnje/rasprave o spornim pitanjima. Jasno je da je ovakvim postupanjem Trgovački sud u Splitu napravio bitnu povredu odredaba parničnog postupka propisanu odredbom čl. 354. st. 1. u vezi s odredbom čl. 377. st. 2. ZPP-a jer nije postupio sukladno uputi iz Rješenja VTS RH, Pž – 2692/21 od 31. svibnja 2021.

IV. Uzimajući u obzir navedeno pod točkom III. ove žalbe, jasno je kako je samo to dovoljno da se ova žalba usvoji i predmet vrati na ponovni postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu i to novom sucu/vijeću. Neovisno o tome, Žalitelj će ponovno navesti i ostale žalbene razloge zbog kojih smatra da je Rješenje suda prvog stupnja od 23. srpnja 2021. nepravilno i nezakonito.

V. Iz obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi kako je sud utvrdio da, u konkretnom slučaju, ne može doći do primjene odredbe čl. 103. stavak 6. Ovršnog zakona (dalje u tekstu: OZ-a) jer da bi daljnje dosuđivanje nekretnina idućem najboljem ponuditelju predstavljalo omogućavanje zlouporabe prava koja pripadaju sudionicima u postupku javne dražbe, jer je prvostupanjski sud mišljenja kako su ponuditelji Anita Bedeković, Mladen Parčina, Antih d.o.o. i Ante Kovač davali ponude samo s ciljem dizanja cijene i bez stvarne namjere za uplaćivanjem kupovnine te su time isključili sve ponuditelje koji su imali stvarnu namjeru za kupnju ovih nekretnina da predaju realne ponude.

Žalitelj ističe da Sud tijekom postupka nije utvrdio njegovu povezanost sa bilo kojim ponuditeljem na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi na kojoj su se prodavale nekretnine iz točke I. izreke Rješenja. Naprotiv, tijekom postupka je Žalitelj u više navrata svojim podnescima Sudu negirao bilo kakvu povezanost i udruženost sa ranije navedenim

ponuditeljima. Suprotno zaključku prvostupanjskog suda, Žalitelj na niti jedan način nije bio onemogućen u sudjelovanju na ovoj javnoj dražbi. Žalitelj je na dražbi sudjelovao i ponudio iznos koji može platiti i koji prema njemu predstavlja realnu tržišnu vrijednost nekretnina koje su se prodavale na ovoj dražbi (2.540.001,00 Kn) te nakon što su drugi ponuditelji dali veće ponude od Žalitelja, isti je sam odustao od daljnjeg sudjelovanja na ovoj dražbi.

Žalitelj je pored zadnje ponude, uspješno dao još dvije ponude (na iznos od 2.120.001,00 Kn te na iznos od 2.340.001,00 Kn) te se jednostavnom analizom ponašanja žalitelja (njegovog sudjelovanja na dražbi i podizanja cijene) može utvrditi kako je Žalitelj bio spreman i imao stvarnu namjeru kupiti predmetne nekretnine za cijenu koju je ponudio na dražbi (u rasponu od nekih cca. 2.000.000,00 Kn do 2.500.000,00 Kn) te ga u namjeri da preda valjane i stvarne ponude nije nitko ometao, niti sprječavao (a u tom svom nadmetanju nije bio jedini ponuditelj koji je dao uspješne i valjane ponude – isto je napravili i neki drugi ponuditelji, npr. Selector d.o.o., Elaboratus d.o.o. i dr.).

Iz navedenog proizlazi kako su svi uplatitelji jamčevine koji su ujedno zainteresirani kupci imali priliku istaknuti svoje ponude kako što je to uradio i Žalitelj. Ozbiljan i zainteresiran kupac u dražbi sudjeluje od njenog samog početka, aktivno ističe ponude do iznosa za kojeg smatra da predmetna imovina za njega vrijedi. U odnosu na provođenje same dražbe, sudovi nemaju ovlast ocjenjivati tijek i način dražbovanja budući da niti jednom zakonskom odredbom nije propisano da se može ocjenjivati u kojim satima dražbe su davane ponude i u kojem iznosu.

Navodi prvostupanjskog suda kako postoji sumnja da su neki od uplatitelja jamčevine bili onemogućeni istaknuti svoje ponude su prema tome potpuno netočni i neutemeljeni što je vidljivo upravo iz ponuda samog Žalitelja, ali i iz Izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi iz Dnevnika nadmetanja u kojem su evidentirane i vidljive sve važeće i nevažeće ponude.

VI. Žalitelj ističe kako nije njegov problem, ako su neki od ponuditelja zaista postupali bez stvarne namjere da kupe predmetnu nekretninu, jer Žalitelj nije bio povezan sa takvim ponuditeljima, niti postoji bilo kakvo usklađeno djelovanje Žalitelja sa takvim ponuditeljima (ponavljamo, Žalitelj se uključio u nadmetanje za ove nekretnine kada je cijena na dražbi njemu odgovarala i kretala se u rasponu kojeg je Žalitelj spreman platiti te nakon što je izašla iz tih okvira, Žalitelj je odustao od daljnjeg nadmetanja).

Stečajni zakon, kao ni Ovršni zakon i prateći propisi, nigdje u svojim odredbama ne određuju navedene razloge kao osnovu za poništenje elektroničke dražbe u stečajnom i/ili ovršnom postupku. Ovršni zakon izričito propisuje donošenje rješenja o dosudi 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. Sve navedeno je u konkretnom slučaju propušteno. Samo navođenje predmetnih razloga bez daljnjeg obrazloženja i bilo kakve relevantne dokumentacije/argumentacije koja potkrepljuje navode prvostupanjskog suda, nije i ne može biti valjana osnova za poništenje predmetne dražbe.

Ako Sud poništava cijelu dražbu zbog osnovane sumnje u zlouporabu prava na dražbovanje od strane sudionika te dražbe, onda je valjda dužan dokazati međusobnu povezanost između tih koji su zlouporabili pravo na dražbovanje i ponuditelja u čiju korist su se oni tako ponašali, a o tome Sud ne daje nikakve razloge. Žalitelj eventualnim odustankom svih ponuditelja koji su dali veće ponude od njega, neće predmetne nekretnine dobiti po nerealnoj cijeni, već po tržišnoj cijeni, a što je u više navrata potvrdila i sama stečajna upraviteljica stečajnog dužnika u svojim izvješćima, a koje navode Sud u cijelosti zanemaruje.

VII. Mišljenje prvostupanjskog suda, da bi se daljnjim dosuđivanjem nekretnina po idućoj najboljoj ponudi išlo na štetu kako stečajne mase, tako i razlučnog vjerovnika na nekretninama - OTP banke d.d., ali i svih ponuditelja koji imaju stvarnu namjeru kupiti predmetne nekretnine je pogrešno i nezakonito.

Dakle, prvostupanjski sud smatra da je bilo opravdano dosuditi nekretnine ponuditeljima, za koje i sam u pobijanom rješenju navodi kako nisu imali stvarnu namjeru kupiti predmetne nekretnine, a smatra kako nije opravdano dosuditi predmetne nekretnine ponuditelju koji je voljan kupiti iste.

Ponuditelji koji su odustali od kupnje predmetnih nekretnina su samo iskoristili svoja zakonska prava koja su imali kao sudionici dražbe, a zbog činjenice da su naknadno odustali od kupnje izgubit će uplaćenu jamčevinu sukladno odredbama OZ-a (visinu jamčevine je opet određivao Sud, a ne Žalitelj pa nije problem Žalitelja ako je visina jamčevine bila i suviše nisko određena pa je privukla i neozbiljne kupce na dražbu). Zašto poništenjem dražbe kažnjavati Žalitelja, koji je dao stvarnu i valjanu ponudu za kupnju nekretnina.

Iz svega naprijed navedenog, jasno je kako su ovakva utvrđenja prvostupanjskog suda pogrešna i idu na štetu žalitelja, kao ponuditelja sa stvarnom namjerom stjecanja predmetnih nekretnina.

VIII. Da je gore navedeno mišljenje žalitelja opravdano, pokazuje i podnesak stečajnog upravitelja od 17. 03. 2021., a u kojem je jasno navedeno da je svaka ponuda, koja je dana na četvrtoj dražbi, a koja premašuje polovinu iznosa danog na trećoj javnoj dražbi, prihvatljiva za stečajnog dužnika.

U zaključku se ističe:

- Rješenjem o dosudi je nekretnina dosuđena Anti Kovaču, odnosno sljedećem ponuditelju, ukoliko Ante Kovač ne isplati kupovninu. Kod takvog rješenja o dosudi, sud nije ovlašten poništavati prodaju, već mora postupiti po svom pravomoćnom rješenju o dosudi i nekretninu dosuditi sljedećem ponuditelju. Dakle, sud nije postupio po svom rješenju o dosudi, već je nezakonito poništio dražbu, iako je prethodno morao donijeti rješenje o dosudi u korist sljedećeg najboljeg ponuditelja. Ukoliko je sud mislio poništiti dražbu, onda je u rješenju o dosudi morao napisati da ukoliko Ante Kovač ne uplati kupovninu, da će se prodaja oglasiti nevažećom.
- Žalitelj - nije ni na koji način povezan s bilo kojim od ponuditelja, a što proizlazi iz rješenja suda. Naime, u rješenju se nigdje ne navodi povezanost žalitelja s bilo kojom drugom osobom koja je sudjelovala na dražbi.

- Žalitelj raspolaže s novčanim sredstvima koja je položio na svoj račun, a radi plaćanja kupovnine.
- Dražba je oglašena nevažećom na iznosu od 5.360.001,00 kn, a koji iznos je veći od iznosa početne cijene na trećoj dražbi (4.278.095,00 kn), a na kojoj dražbi nije bio niti jedan ponuditelj. Logično je da ako se dražba već poništava, trebala bi se poništiti na iznosu koji bi bio manji od početne cijene na trećoj dražbi.
- Dražba je poništena unatoč mišljenju stečajne upraviteljice koja je jasno istaknula, u svom podnesku od 17. 03. 2021., da je za stečajnog dužnika prihvatljiva svaka ponuda koja bi bila barem u iznosu polovice početne cijene na trećoj dražbi te kako se u ocjeni da li je određena ponudena cijena prihvatljiva ili ne može raspravljati samo u kontekstu provedenih javnih dražbi i iskazanog interesa dražbovatelja. Ističe kako se radi o nekretnini koja je u funkciji proizvodnje, da su provedene tri dražbe na kojima nije bilo interesa za kupnju što je navodi na zaključak kako su ponude od strane Ante Kovača, Selector d.o.o., Business sales d.o.o. i Elaboratus d.o.o. prihvatljive.

Žalitelj smatra da je jedini razlog za donošenje ovakvog rješenja upravo podnesak razlučnog vjerovnika – OTP banke. Tek po zaprimanju navedenog podneska, prvostupanjski sud je oglasio prodaju nevažećom. Dakle, ovo rješenje je doneseno na inicijativu OTP banke.

Za istaknuti je da s obzirom na visinu razlučnog prava, sav iznos koji se na ovoj dražbi ostvari, bilo to 2.000.000,00 kn, 5.000.000,00 kn, 15.000.000,00 kn – svakako ide samo i isključivo razlučnom vjerovniku – OTP banci. Dakle, jedino je u interesu banke, a ne i u interesu ostalih stečajnih vjerovnika i sudionika dražbe. da se ova dražba poništi.

Potpuno je očigledno da je ovakvo rješenje doneseno u korist OTP banke. OTP banka, ukoliko želi braniti svoje interese, ima nekoliko opcija propisanih Stečajnim odnosno Ovršnim zakonom:

- dati izjavu o prijeboju i preuzeti u vlasništvo po procijenjenoj vrijednosti. OTP banka to ne želi jer bi morala platiti porez na promet nekretnina;
- sudjelovati na dražbi i dati ponudu. To je mogla i na prvoj i na drugoj i na trećoj dražbi. To zahtijeva uplatu jamčevine, a što OTP banka, izgleda, nije htjela.

Dakle, OTP banka koja se jedina ima namiriti iz ove dražbe, nije se htjela koristiti svojim pravima koja joj daje Ovršni, odnosno Stečajni zakon, međutim, sada traži poništenje dražbe jer nije zadovoljna postignutom cijenom. Međutim, ne može Sud ispravljati pogrešne poslovne procjene OTP Banke, niti Sud ima pravo poništiti provedenu dražbu jer je nezadovoljan sa ostvarenom cijenom. Prodaja imovine putem dražbe nosi u sebi određene rizike, između ostalog i da se ne postigne cijena kojoj su se stranke nadale.

IX. Netočan je i zaključak Suda, kako eventualnim poništenjem provedene četvrte javne dražbe neće nastupiti nikakva šteta za sve ponuditelje koji imaju stvarnu namjeru kupiti predmetne nekretnine. Nadmetanje na dražbi sadrži u sebi i određen stupanj rizika i neizvjesnosti, s obzirom da prilikom davanja ponuda na dražbi, nitko od ponuditelja ne zna do koje granice je netko spreman ići u svojoj namjeri da kupi imovinu koja se prodaje na

dražbi pa je moguće da netko odustane od nadmetanja, iako je možda drugi sudionik na dražbi dao svoju zadnju ponudu te bi on u slučaju da se ponuda povisi za minimalni dražbeni korak odustao. Žalitelj je svojim nadmetanjem i javnom objavom podataka iz Dnevnika nadmetanja jasno dao do znanja koje su njegove gornje granice za davanje ponude, čime u odnosu na njega ponavljanjem dražbe gubi bilo kakvu prednost.

X. U svom rješenju prvostupanjski sud se poziva na odluku Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž-4296/19 od 20. studenog 2019.g.. Tom odlukom je ukinuto rješenje prvostupanjskog suda po žalbi stečajnog dužnika iz razloga što je prvostupanjski sud nakon što su dva ponuditelja odustala od polaganja kupovnine nakon završetka četvrte javne dražbe, nekretninu dosudio trećem dražbovatelju za nesrazmjerno nisku cijenu u visini od 1% procjenjene vrijednosti nekretnine. Ova presuda nema poveznice sa predmetnom javnom dražbom jer su čak četiri valjane ponude dražbovatelja, među njima i ona žalitelja, svojim iznosima premašile polovinu vrijednosti za koju su nekretnine bile oglašene na trećoj javnoj dražbi.

XI. Prvostupanjski sud je donio rješenje koje je dijametralno suprotno odlukama Visokog trgovačkog suda u identičnim pravnim situacijama- Pž-4361/2020-2, Pž-492/2019-3.

XII. Slijedom svega naprijed navedenog, predlaže se Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske, uvažiti navode ove žalbu, preinačiti predmetno rješenje Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj: St – 30/2015-288 od 23. srpnja 2021.g na način da nekretnine stečajnog dužnika dosudi prvom sljedećem ponuditelju, a podredno da isto rješenje ukine u cijelosti i predmet vratiti na ponovno odlučivanje Trgovačkom sudu u Splitu.

U Splitu, 02. kolovoza 2021.

Business Sales d.o.o.
Zastupan po direktoru
Vice Vetma

