



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: 65 PŽ-4134/2023-3

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Raoula Dubravca, predsjednika vijeća, Lenke Čorić, suca izvjestitelja i Ivane Mlinarić, člana vijeća, u stečajnom postupku nad dužnikom GARRITUS d.o.o. u stečaju, Split, Papandopulova 9, OIB 77324510879, odlučujući o žalbama ponuditelja 1. JOSIPA BARIŠIĆA iz Kaštel Štafilića, Cesta pape Ivana Pavla II. 335, OIB 32992458913, kojeg zastupa punomoćnik Krešimir Loboja, odvjetnik u Zagrebu, 2. MARIA VUNIĆA iz Zagreba, Milana Ogrizovića 18, OIB 40931749658, i 3. LUKASA LEONA VUNIĆA iz Zagreba, Brune Bušića 34, OIB 22203352422, protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-238/2018-108 od 14. studenog 2023., u sjednici vijeća održanoj 11. prosinca 2023.

r i j e š i o j e

I. Odbacuje se žalba Lukasa Leona Vunića izjavljena protiv rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-238/2018-108 od 14. studenog 2023., kao nedopuštena.

II. Odbijaju se žalbe ponuditelja Josipa Barišića i Maria Vunića kao neosnovane i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-238/2018-108 od 14. studenog 2023.

### Obrazloženje

1. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-238/2018-108 od 14. studenog 2023. oglašena je nevažećom dosuda nekretnine stečajnog dužnika označena kao kat. čest. 10416/198 zk. ul. 5676 k.o. Stari Grad u naravi šuma površine 7255 m<sup>2</sup>, ponuditelju Ivanu Lukačeviću iz Zagreba, određeno da će se iz iznosa uplaćene jamčevine u iznosu od 1.791,76 eura / 13.500,02 kuna ponuditelja Ivana Lukačevića, namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji, zatim je određena dosuda predmetne nekretnine ponuditelju Heba d.o.o. Štaglinec, s tim da će se nekretnina predati tome

kupcu nakon što položi iznos kupovnine od 19.012,63 eura / 143.250,66 kuna umanjen za iznos uplaćene jamčevine u roku od 30 dana od primitka tog rješenja, a ako to ne učini određeno je da će sud proglasiti prodaju nevažećom i odrediti da se imovina dosuđuje kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili i odrediti rok za polaganje kupovnine, a iz položene jamčevine će se namiriti troškovi prodaje i naknaditi razlika između postignute kupovnine. Potom je određeno kako će sud zaključkom o predaji nekretnine odrediti upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca i brisanje svih dosadašnjih upisa u zemljišnim knjigama na prodanoj nekretnini i određeno da će se dosuda prodane nekretnine zabilježiti u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Starom Gradu, zemljišnoknjižni odjel Stari Grad i da žalba protiv rješenja ne zadržava njegovu provedbu.

2. Protiv tog je rješenja žalbu su izjavili Josip Barišić, Mario Vunić i Lukas Leon Vunić.

3. Žalitelj Josip Barišić pobija rješenje zbog bitne povrede odredaba stečajnog, ovršnog i parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U svojoj žalbi u bitnom navodi kako su na provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi tri sudionika postupala nezakonito s ciljem onemogućavanja ostalih sudionika u postupku, a pri tome dvojica sudionika nisu imali stvarnu namjeru kupovanja nekretnine već su isključivo postupali u korist sudionika Heba d.o.o. kako bi on stekao nekretninu po znatno nižoj cijeni. Tvrdi da je riječ o ponuditeljima Armagor estate d.o.o. i Ivanu Lukačeviću koji su 22. siječnja 2023. u svega pet minuta podignuli cijenu ukupno 30 puta s iznosa od 19.808,98 eura na iznos od 69.979,03 eura, da su takvim postupanjem onemogućeni ostali sudionici dražbe koji su željeli pošteno sudjelovati i davati stvarne ponude, a stečajni dužnik je oštećen jer će u konačnici naplatiti znatno manji iznos cijene prodane nekretnine. Smatra da takvo postupanje sudionika dražbe predstavlja postupanje protivno prisilnim propisima i moralu društva u pravnim odnosima i stoga je ništetno i ne smije proizvoditi pravne učinke. U prilog tome poziva se na stajališta sudske prakse izražena u više odluka koje su donesene u sličnim situacijama. Predlaže ukinuti pobijano rješenje, te dražbu i prodaju utvrditi nevažećom, a potom zakazati novu elektroničku javnu dražbu radi prodaje predmetne nekretnine.

4. Žalitelj Mario Vunić u svojoj žalbi navodi kako rješenje pobija zbog svih zakonom dopuštenih razloga i zbog zlouporabe prava na dražbovanje, koje je u suprotnosti s prisilnim propisima i pravilima javnog morala od strane tri ili više ponuditelja koji su organizirani i elektronički obučeni za takvu vrstu nemoralnog dražbovanja. U prilog tome navodi kako jedan član udruženja (ponuditelj Heba d.o.o.) dao ponudu na 19.012,63 eura, a ubrzo nakon toga druga dva povezana člana udruženja (Armagor Estate d.o.o i Ivan Lukačević) daju izmjenice u što kraćem roku od nekoliko minuta toliko puno ponuda da podignu cijenu preko stvarne vrijednosti i iznosa kojega bi ostali ponuditelji htjeli platiti, te na taj način dovode ostale dražbovatelje u situaciju da ne daju novu ponudu, jer je cijena koju bi tada morali ponuditi veća nego što su bili spremni platiti. Smatra da je onemogućen u davanju veće ponude od 19.012,63 eura, a manje od 70.244,48 eura, i to bi sigurno bio učinio da nije bilo zlouporabe u dražbovanju. Tvrdi kako su navedeni ponuditelji na isti način

zloupotrijebili svoja prava u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu poslovni broj St-1885/2022, kao i u predmetu koji se vodi pred Općinskim sudom u Đakovu poslovni broj Ovr-345/2021, te navodi i neke stečajne predmete u kojima su poništena rješenja o dosudi nekretnine iz istih razloga.

5. Žalitelj Lukas Leon Vunić, također izjavljuje žalbu zbog bitne povrede odredaba stečajnog, ovršnog i parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi u bitnom navodi kako je iz izvještaja Financijske agencije o provedenoj dražbi, vidljivo da su dva dražbovatelja, nakon što je Heba d.o.o. dao svoju ponudu, u jako kratkom roku od pet minuta dali 30 ponuda, što je praktički neizvodivo ukoliko nisu unaprijed pripremljeni za to, odnosno u dogovoru ili ako to nije zadnji dan dražbovanja kada su svi dražbovatelji spremni i pripremljeni za nadmetanje. Smatra da je tim postupkom onemogućen u davanju svojih ponuda koje bi se kretale u rasponu od 40.000,00 do 50.000,00 eura kao i svi ostali dražbovatelji koji nisu dali ni jednu ponudu, a dražbovali bi i do 70.000,00 eura, da dva dražbovatelja nisu podigla cijenu, bez namjere kupnje. Traži poništenje dražbe uz zadržavanje jamčevine svih ponuditelja kojima je doneseno rješenje o dosudi, a nisu platili kupovninu.

6. Ponuditelj društvo Armagor Estate d.o.o je podnijelo odgovor na žalbu Josipa Barišića u kojoj navodi kako je upravo taj žalitelj dao najvišu ponudu, a nije platio kupovninu, pa neosnovano tvrdi kako drugi sudionici na dražbi nisu namjeravali kupiti nekretninu, nego su sudjelovali u dražbi da bi djelovali u korist trećeg. Također tvrdi kako ga žalitelj neosnovano povezuje s druga dva ponuditelja s kojima nema nikakav poslovni odnos, te posebno osporava žalbene navode o tome da su ostali ponuditelji bili spriječeni u davanju ponuda, jer iz podataka o nadmetanju proizlazi suprotno.

7. Žalbe ponuditelja Josipa Barišića i Maria Vunića su neosnovane, a žalba Lukasa Leona Vunića je nedopuštena.

8. Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredbe članka 365. stavka 2. u vezi s člankom 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 i 114/22; dalje: ZPP) i člankom 10. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22) u granicama žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (članak 356. ZPP-a).

9. U obrazloženju pobijanog rješenja navedeno je kako je rješenjem od 2. listopada 2023. nekretnina stečajnog dužnika koja je bila predmet prodaje dosuđena ponuditelju Ivanu Lukačeviću, te da je podneskom od 14. studenog 2023. Financijska agencija izvijestila sud da Ivan Lukačević nije u propisanom roku uplatio kupovninu za predmetne nekretnine. Dalje je navedeno kako iz izvještaja Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi proizlazi da je slijedeća najviša ponuda za predmetne nekretnine ona ponuditelja Heba d.o.o. Štaglinec u iznosu od 143.250,66 kuna, pa je stoga prvostupanjski sud pozivom na odredbe članka 103. Ovršnog

zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 i 114/22) donio pobijano rješenje.

10. Prema odredbi članka 105. stavka 1. Ovršnog zakona koji se na odgovarajući način primjenjuje u ovom postupku prodaje nekretnine elektroničkom javnom dražbom na temelju članka 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17 i 36/22) stranke imaju pravo na žalbu protiv rješenja o dosudi, a prema stavku 2. protiv rješenja o dosudi nekretnina koje su prodane na dražbi, pravo na žalbu imaju i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji.

11. Žalitelj Lukas Leon Vunić nije stranka ovoga postupka (stranke su stečajni dužnik i razlučni vjerovnik), a prema podacima iz izvještaja Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi proizlazi kako nije dao nijednu ponudu, unatoč tome što je platio jamčevinu za sudjelovanje na dražbi, pa nije ni ponuditelj u smislu članka 105. stavka 2. Ovršnog zakona da bi imao pravo na žalbu protiv rješenja o dosudi.

12. Prema odredbi članka 358. stavka 3. ZPP-a žalba je nedopuštena ako je žalbu podnijela osoba koja nije ovlaštena za podnošenje žalbe (...).

13. Zato je na temelju odredbe članka 367. stavka 1. ZPP-a u vezi s člankom 10. Stečajnog zakona, valjalo odbaciti žalbu ovog žalitelja kao nedopuštenu jer to nije učinio prvostupanjski sud na temelju odredbe članka 358. stavka 1. ZPP-a.

14. Ostala dva žalitelja sudjelovala su u dražbi kao ponuditelji, pa su njihove žalbe dopuštene. Oba žalitelja ukazuju na onaj dio elektroničke javne dražbe kada su dražbovali ponuditelji Armagor Estate d.o.o. i Ivan Lukačević, nakon što je ponudu na iznos 19.012,63 eura dao ponuditelj Heba d.o.o.

15. Iz izvještaja Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi proizlazi da je 15 ponuditelja dalo valjane ponude, a 11 nije dalo nijednu valjanu ponudu. Iz dnevnika nadmetanja koji je sastavni dio izvještaja Financijske agencije proizlazi kako su doista 22. siječnja 2023. u razdoblju od 12.01 do 12.06 sati ponuditelji Ivan Lukačević i Armagor estate d.o.o. dali 28 ponuda, nakon što je ponuditelj Heba d.o.o. dao ponudu na 19.808,98 eura, tako da je u tome međusobnom naizmjeničnom nadmetanju postignuta cijena od 69.979,03 eura. Međutim, nakon toga kratkog razdoblja ponuditelji su nastavili davati ponude i to najprije Ivan Lukačević, zatim Josip Barišić, Armagor estate d.o.o., Nascor d.o.o. i Petar Čalić, da bi 23. siječnja 2023. nakon 18.48 sati sve do završetka dražbe naizmjenice dražbovali samo ponuditelji Armagor estate d.o.o. i Josip Barišić, tako da je zadnju valjanu ponudu tog dana u 21.12 sati dao Josip Barišić na iznos od 365.955,78 eura. Riječ je o 247 naizmjeničnih ponuda koje su isto dane u kratkom roku, ali nijedan od žalitelja ne tvrdi da su ta dva ponuditelja (Armagor estate d.o.o. i Josip Barišić) postupala s namjerom zloupotrebe prava na javnoj dražbi. Štoviše jedan od tih ponuditelja je upravo žalitelj Josip Barišić koji nijednom riječju ne obrazlaže razloge svog sudjelovanja u dražbi i davanju ponuda ako nije imao

namjeru kupiti nekretninu po cijeni koju je više puta ponudio i podizao sve do iznosa od 365.955,78 eura.

16. S druge strane, osim nadmetanja u kratkom roku, žalitelji nisu naveli nikakve činjenice iz kojih bi proizlazilo da su ponuditelji Armagor estate d.o.o., Ivan Lukačević i Heba d.o.o. koji su sudjelovali u dražbi, djelovali zajedno zato što su bili povezani nekim zajedničkim interesom. Osim toga Mario Vunić se u svojoj žalbi poziva na dva sudska postupka i tvrdi kako su Armagor estate d.o.o. i Heba d.o.o. sudjelovali u dražbama u tim predmetima i dizanjem cijene, a potom odustajanjem od kupovnine, djelovali u korist treće osobe. Međutim, prema podacima iz eSpisa za te predmete razvidno je da riječ o stečajnom postupku koji je otvoren i zaključen bez prodaje imovine stečajnog dužnika na javnoj dražbi i postupku osiguranja prisilnim zasnivanjem založnog prava. Dakle, u tim postupcima uopće nije provedena javna dražba da bi na njoj mogle sudjelovati osobe za koje taj žalitelj tvrdi kako su se udružile s namjerom zloupotrebe prava.

17. Iz podataka u spisu dalje proizlazi kako je pobijano rješenje šesto u nizu rješenja o dosudi, budući da ponuditelji kojima je nekretnina bila prethodno dosuđena nisu platili kupovninu u roku koji im je za to određen. Tako kupovninu nisu platili Josip Barišić, kao najpovoljniji ponuditelj, zatim Armagor estate d.o.o., Petar Čalić, Nascor d.o.o. i konačno Ivan Lukačević. Nakon toga je, pobijanim rješenjem nekretnina dosuđena slijedećem najpovoljnijem ponuditelju Heba d.o.o.

18. S obzirom na to da ovih prvih pet najpovoljnijih ponuditelja u nizu, nije uplatilo kupovninu, na sve njih, uključujući i žalitelja Josipa Barišića, bi se mogla odnositi tvrdnja da nisu namjeravali kupiti nekretninu po cijeni koju su ponudili. Stoga se po ocjeni ovoga suda to ne može osnovano tvrditi samo za ponuditelje Armagor estate d.o.o. i Ivana Lukačevića, koji su dražbovali u jednom dijelu dražbe kada je cijena dostigla iznos od 69.979,03 eura jer je zadnja ponuda višestruko veća, pa njihovo dražbovanje nije imalo utjecaja na konačan ishod dražbe.

19. Sankcija koju Ovršni zakon propisuje za odustajanje od kupovine, bez obzira na razloge, jest zadržavanje jamčevine onih ponuditelja kojima je nekretnina dosuđena kao najpovoljnijim ponuditeljima, a nisu uplatili kupovninu u roku koji im je sud za to odredio (članak 106. stavci 2. i 3. Ovršnog zakona).

20. Zaključno valja dodati da dosudom nekretnine ponuditelju Heba d.o.o. stečajni dužnik odnosno stečajna masa nisu oštećeni jer je ta cijena viša od procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine kako je utvrđena zaključkom o prodaji.

21. Stoga je pravilna odluka suda o dosudi nekretnine prvom sljedećem najpovoljnijem ponuditelju uz zadržavanje jamčevine prethodnog ponuditelja kojemu je nekretnina bila dosuđena, ali nije uplatio kupovninu.

22. Prema tome, svojim žalbenim navodima žalitelji nisu doveli u pitanje pravilnost i zakonitost pobijanog rješenja, pa su na temelju odredbe članka 380.

točke 2. ZPP-a u vezi s odredbom članka 10. Stečajnog zakona, njihove žalbe odbijene kao neosnovane i rješenje prvostupanjskog suda potvrđeno.

Zagreb, 11. prosinca 2023.

Predsjednik vijeća  
Raoul Dubravec

Broj zapisa: **9-30860-d49cd**

Kontrolni broj: **00de8-fbd16-ceff0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=Raoul Dubravec, 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.