



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 11.St-1529/2016-104

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE O DOSUDI

Trgovački sud u Splitu, po stečajnoj sutkinji Ani Golub Gruić, u stečajnom postupku nad dužnikom GRM d.o.o. u stečaju, OIB: 73979932180, Split, Varaždinska 2B, 26. kolovoza 2019.

r i j e š i o j e

I. Oglašava se nevažećom dosuda nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika označene kao kat. čest. 1484 Z.U. 370 K.O. Tordinci (u naravi oranica sinokoš površine 8521 m<sup>2</sup>), ponuditelju Mariu Bašiću, OIB: 41059675527, Đakovo, Ante Starčevića 5 (vrsta predmeta prodaje: pojedinačni predmet prodaje, identifikator predmeta prodaje: 6684).

II. Iz iznosa položene jamčevine u iznosu od 1.350,00 kn ponuditelja Maria Bašića, OIB: 41059675527, Đakovo, Ante Starčevića 5, za kupnju nekretnine iz točke I. ove odluke, namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

III. Kupcu Željku Rupčiću, OIB: 31017026540, Đakovo, Božidara Adžije 59, dosuđuje se nekretnina označena kao kat. čest. 1484 Z.U. 370 K.O. Tordinci (u naravi oranica sinokoš površine 8521 m<sup>2</sup>), za prodajnu cijenu u iznosu od 69.300,00 kn.

IV. Dosuđena nekretnina iz točke I. ovog rješenja predat će se kupcu Željku Rupčiću, OIB: 31017026540, Đakovo, Božidara Adžije 59, nakon što u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti ovoga rješenja o dosudi položi kupovninu u iznosu od 69.300,00kn (šezdesetdevet tisuća tri stotine kuna), umanjenu za iznos uplaćene jamčevine u iznosu od 1.350,00 kn (tisuću tristotine pedeset kuna), dakle, iznos od 67.950,00 kn (šezdesetsedam tisuća devetstotina pedeset kuna) u korist računa Financijske agencije IBAN: HR1123900011300028787, model HR11, poziv na broj (P1) 111163, a kao podatak drugi broj (P2) odvojen crticom (-) 68454, opis plaćanja "uplata kupovnine u predmetu St-1529/2016".

V. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu, Općinski sud u Vinkovcima - Zemljišnoknjižni odjel Vinkovci izvršit će uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine, pobliže opisane u točki I. izreke ovog rješenja, u korist kupca Željka Rupčića, OIB: 31017026540, Đakovo, Božidara Adžije 59 te brisanje svih prava i tereta koji prestaju prodajom nekretnina po pravilima Ovršnog zakona i to:

- zabilježba rješenja ovog suda o otvaranju stečajnog postupka 11.St-1529/2016 od 16. studenog 2017. (upis pod Z-14964/2017)

- zabilježba rješenja ovog suda o prodaji 11.St-1529/2016 od 4. svibnja 2018. (upis pod Z-5931/2018)

- uknjižba prava zalogu u iznosu od 65.913,22 kn, zajedno s ugovorenim naknadama i troškovima u skladu s ugovorom u korist Kreditne unije Krajcar (upis pod Z-4098/15)

- uknjižba prava zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 323.628,34 kn na ime glavnog duga i iznosa od 22.700,89 kn na ime zateznih kamata te troška ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kn u korist Republike Hrvatske – Ministarstva financija – Porezne uprave – Područnog ureda Dalmacija (upis pod Z-1734/16)

- uknjižba založnog prava radi osiguranja novčane tražbine za sve iznose, kamate, naknade i troškove pbljiže navedene u točki I na listu 1 i 2 ovršnog rješenja OVR-1333/17 od 22. ožujka 2017. u korist Republike Hrvatske – Ministarstva financija – Porezne uprave – Područnog ureda Slavonija i Baranja (upis pod Z-3972/2017)

- zabilježba ovrhe, rješenje Općinskog suda u Vukovaru poslovni broj Ovr-1644/2017 od 12. srpnja 2017. (upis pod Z-9187/2017).

VI. Ako kupac ne položi kupovninu u cijelosti u određenom roku, smatra se da je odustao od kupnje i sud će rješenje o dosudi oglašiti nevažećim i naložiti FINA-i provedbu nove, četvrte dražbe.

VII. U slučaju iz točke VI. izreke ovog rješenja kupac gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te će se iz nje namiriti nastali troškovi prodaje, kao i troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine na provedenoj dražbi i novoj dražbi, a uplaćene jamčevine ostalih ponuditelja s nižim ponudama vratit će im se zaključkom suda po pravomoćnosti ovoga rješenja.

VIII. Po pravomoćnosti ovog rješenja i uplati kupovnine iz točke IV. izreke primjerak ovog rješenja dostavit će se Općinskom sudu u Vinkovcima – Zemljišnoknjižnom odjelu Vinkovci, kojem se nalaže zabilježba ovoga rješenja u zemljišnoj knjizi na nekretnini pbljiže opisanoj pod točkom I. izreke ovog rješenja.

IX. Primitak ovog rješenja računa se istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

#### Obrazloženje

Rješenjem 11.St-1529/2016 od 16. studenog 2017. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom GRM d.o.o., OIB: 73979932180, Split, Varaždinska 2B, a rješenjem poslovni broj 11.St-1529/2016 od 4. svibnja 2018. određena je prodaja nekretnina opisanih u točki I. izreke ovog zaključka u stečajnom postupku, a temeljem odredbe članka 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ 71/15 i 104/17; dalje SZ).

Zaključkom o prodaji poslovni broj 11.St-1529/2016 od 6. srpnja 2018. (listovi 199-202 spisa) utvrđena je početna vrijednost nekretnine u iznosu od 27.000,00 kn (točka II. izreke), a točkom IV. izreke tog zaključka određeno je da se nekretnina ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (20.250,00 kn)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine (13.500,00 kn)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine (6.750,00 kn)
- na četvrtoj dražbi nekretnina se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn.

a sukladno kojim utvrđenim vrijednostima su utvrđeni pripadni iznosi jamčevina.

Predmetni zaključak dostavljen je Financijskoj agenciji (dalje FINA) na nadležno postupanje uz Zahtjev za prodaju nekretnina u stečajnom postupku.

Prema Izvještaju FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 11116 od 13. veljače 2019. - list spisa 275-310) zadnja važeća i najviša ponuda je ponuda Maria Bašića, OIB: 41059675527, Đakovo, Ante Starčevića 5, u iznosu od 69.900,00 kn, stavljena 30. siječnja 2019. u 01:56:12 sati (1 sat i 56 minuta nakon početka nadmetanja u postupku druge dražbe) pa je rješenjem ovog suda poslovni broj 11.St-1529/2016-79 od 5. ožujka 2019. (listovi 316-318 spisa) predmetna nekretnina dosuđena Mariu Bašiću, a temeljem odredbe članka 103. stavka 3. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, dalje u tekstu: OZ).

Dopisom od 7. lipnja 2019. (list 338 spisa) Financijska agencija izvijestila je sud da to tijelo nije u propisanom roku evidentiralo uplatu kupovnine za predmetnu nekretninu.

Odredbom članka 103. stavkom 6. OZ-a propisano je da će se nekretnina dosuditi kupcima koji ponude 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.

Iz Izvještaja FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 11116 od 13. veljače 2019.) proizlazi da je prva sljedeća najviša ponuda za predmetnu nekretninu ona ponuditelja Željka Rupčića, stavljena 30. siječnja 2019. u 01:55:38 sati u iznosu od 69.300,00 kn.

Kako najpovoljniji ponuditelj Mario Bašić (sa ponudom u iznosu od 69.900,00 kn), kao kupac nije položio kupovninu u roku koji mu je određen prema rješenju o dosudi ovoga suda od 5. ožujka 2019., to je sukladno ranije navedenom valjalo predmetnu dosudu oglasiti nevažećom i nekretninu dosuditi sljedećem kupcu koji je ponudio najvišu cijenu – u konkretnom slučaju Željku Rupčiću za iznos od 69.300,00 kn, slijedom čega je odlučeno kao u izreci ovog rješenja pod točkama I. – V. izreke ovog rješenja.

U odnosu na točku VI. izreke ovog rješenja ističe se kako slijedi:

Iako točka VI. izreke rješenja izravno ne proistječe iz odredbi Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku („Narodne novine“ broj 156/2014 dalje: Pravilnik) te je i u direktnoj suprotnosti sa odredbom članka 103. stavka 6. OZ-a, ovaj sud je na nju *ex officio* upućen zbog dužnosti sprječavanja zlouporabe prava iz članaka 8. i 9. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11 i 25/13, dalje ZPP), a u svezi članka 10. SZ-a.

Naime, postojanje okolnosti za primjenu načela zabrane zlouporabe prava ovaj sud utvrđuje na osnovu uvida u pisani izvještaj FINA-e o provedenoj elektroničkoj dražbi te potom i postupanja dosuđenih kupaca.

Iz Izvješća FINA-e vidljivo je da za prvu provedenu dražbu nije bilo ponuditelja, a da je za drugu dražbu registrirano 12 pravodobnih uplatitelja jamčevina u iznosu od po 1.350,00 kn od strane različitih fizičkih osoba kao potencijalnih ponuditelja (Tabelarni pregled III. iz Izvješća FINA-e), od kojih je do zaključenja dražbe troje različitih ponuditelja i dalo valjane ponude (Tabelarni pregled IX. iz Izvješća FINA-e).

Nadalje, iz Dnevnika nadmetanja (Tabelarni pregled IX. iz Izvješća FINA-e) vidljivo je da je postupak elektronske dražbe proveden kroz 95 dražbenih koraka.

Od tih 95 sukcesivno sve viših (valjanih) ponuda, prvu ponudu je dala Katarina Šandrk (dalje: Treći povezani ponuditelj) u iznosu od 13.500,00 kn, stavljenu u 01:03:18 sati,

da bi zatim 94 ponude dali dva ponuditelja (Mario Bašić i Željko Rupčić, dalje: Dva povezana ponuditelja) i to na način da su 94 valjane ponude dali dva sata nakon početka nadmetanja (počevši od druge po redu zavedene ponude u 01:05:28 sati sa postavljenim iznosom od 14.100,00 kn do devedeset i pete zavedene ponude u 01:56:12 sati sa postavljenim iznosom od 69.900,00 kn).

Ovakvo isticanje sve većih (valjanih) ponuda (94 od strane Dva povezana ponuditelja) u iznimno kratkim „polnoćnim“ razdobljima (počevši sa prvom sat nakon početka nadmetanja), a u okolnosti pasivnosti Trećeg povezanog ponuditelja (sa značajno manjom valjanom ponudom), nesporno jasno upućuje na dva moguća razloga:

- da su ti ponuditelji imali nedvojben interes da po, za njih prihvatljivoj najviše ponuđenoj cijeni, postanu i novi vlasnici predmetnih nekretnina, ili

- da kao „najpovoljniji“ ponuditelji sa nerazmjerno visokim (prividnim-fiktivnim) ponudama za drugu dražbu (početna cijena 13.500,00 kn), od kojih je ona najpovoljnija u iznosu od 69.900,00 kn 3,45 puta veća od početne prodajne cijene određene za prvu dražbu u iznosu od 20.250,00 kn (koja je neuspješno okončana jer nije bilo valjanih ponuditelja) i praktično spriječe druge potencijalne ponuditelje sa uplaćenim jamčevinama da postave i svoje valjane ponude (veće od trenutno postavljenih), a sve to kako bi potom kao najbolji ponuditelji svjesno odustajali od uplata kupovna (uz kalkulirani gubitak jamčevina od po 1.350,00 kn) pa bi u konačnici na uplatu kupovnine sukladno odredbi članka 103. stavka 6. OZ-a bio upućen „tek“ treći najpovoljniji ponuditelj Katarina Šandrak sa značajno manjom ponudom - najnižom mogućom ponudom za drugu dražbu u iznosu od 13.500,00 kn, koja je tu ponudu prijavila jedan sat od početka nadmetanja.

Nadalje, po istoj, jasno vidljivoj dražbenoj „taktici“, za zaključiti je da bi u slučaju odustajanja od plaćanja kupovnine drugog najpovoljnijeg ponuditelja (ovdje dosuđenog kupca) na plaćanje kupovnine u konačnici bio upućen treći, zadnji najpovoljniji ponuditelj (Katarina Šandrak) sa još manjom ponudom u iznosu od 13.500,00 kn (a koja je 2 puta manja od procijenjene vrijednosti nekretnina u iznosu od 27.000,00 kn).

U tom bi se slučaju u konačnici razvidilo da su Tri povezana ponuditelja istom dražbenom „taktikom“ povezani i sa Trećim povezanim ponuditeljem u „Troje povezanih ponuditelja“.

Iz ranije opisanog razvidan je način na koji se u e-dražbenim postupcima inače legitimni ponuditelji mogu zlouporabom svojih prava nedopušteno povezivati na način da u iznimno kratkom razdoblju po otvaranju dražbenog postupka sukcesivno postavljaju sve veće i veće fiktivne ponude (višestruko veće od onih koje su ih sami preko dosuđenih im kupovna i voljni platiti) sa ciljem da tijekom provođenja e-dražbe drugim potencijalnim ponuditeljima (sa uplaćenim jamčevinama) praktično onemoguće postavljanje njihovih valjanih (većih) ponuda (jer su ih u međuvremenu postavljene fiktivne ponude od strane povezanih ponuditelja dobrano premašile), a sve kako bi se uz primjenu zakonske odredbe članka 103. stavka 6. OZ-a, kao konačni kupac „ukazao“ jedan od povezanih ponuditelja sa ponudom koja je značajno manja od prethodno povoljnijih, ali je ipak veća od one koju je u tom kratkom razdoblju eventualno i uspio postaviti neki od ponuditelja izvan interesnog kruga povezanih ponuditelja.

Konačno utvrđena kupovna u tako provedenoj e-dražbi bila bi ne samo nerealni prikaz stvarne tržišne vrijednosti prodavane imovine, a razlika tih vrijednosti (uz kalkuliranu uskratu jamčevina) neprikladna dobit kupcu, a na štetu vjerovnika, već bi nesprječavanje takve zlouporabe prava bilo i na štetu dobre sudske prakse pa onda i samog pravnog poretka.

Na ovakvu analizu pisanog izvještaja FINA-e o provedenoj elektroničkoj dražbi ovaj sud je direktno upućen činjenicom da je od plaćanja kupovnine odustao najpovoljniji ponuditelj.

Sukladno ranijem navedenom, odustajanje od uplate kupovnine i od strane drugog, ovdje određenog kupca (Željka Rupčića), za ovaj sud bi bila odlučna činjenica i za konačno utvrđenje pokušaja zlouporabe prava iz članaka 8. i 9. ZPP-a, a u svezi sa člankom 10. SZ-a, od strane tri povezana ponuditelja, kojim pokušajem je u cijelosti kompromitirana četvrta e-dražba pa je sukladno tome i odlučeno kao u izreci ovog rješenja pod točkom VI.

Temeljem odredbe članka 106. stavka 3. OZ-a odlučeno je kao u izreci ovog rješenja pod točkom VII.

Temeljem odredbe članka 89. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13) odlučeno je kao u izreci ovog rješenja pod točkom VIII.

Temeljem odredbe članka 103. stavka 5. OZ-a odlučeno je kao u izreci ovog rješenja pod točkom IX.

U Splitu 26. kolovoza 2019.

Sutkinja  
Ana Golub Gruić

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopušteno je izjaviti žalbu. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana od primitka rješenja putem ovog suda u 3 istovjetna primjerka pozivom na gornji poslovni broj spisa. Primitak ovog rješenja računa se sukladno članku 103. OZ-a u vezi s člankom 247. SZ-a zakona istekom trećeg dana od dana objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

DNA:

- stečajna upraviteljica Mira Hajdić
- Mario Bašić, Đakovo, Ante Starčevića 5
- Željko Rupčić, Đakovo, Božidara Adžije 59
- Općinski sud u Vinkovcima - Zemljišnoknjižni odjel Vinkovci, po pravomoćnosti
- Porezna uprava – Ispostava Vinkovci, po pravomoćnosti
- FINA, RC Split, prije pravomoćnosti i po pravomoćnosti sa klauzulom pravomoćnosti radi objave na mrežnim stranicama FINA-e
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **1788d-84168**

Kontrolni broj: **065a6-8b0f0-a679d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA GOLUB GRUIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, 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, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.