



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: St-138/2014-372

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sucu Velimiru Vuković, u stečajnom postupku nad dužnikom Sportski grad TPN d.o.o. u stečaju Split, Zrinsko - Frankopanska 211, OIB: 53703638008, 10. travnja 2025.

riješio je

Poništava se elektronička javna dražba: Identifikator nadmetanja: 48045, oznaka elektroničke javne dražbe: četvrta, koju je provela Financijska agencija, Regionalni centar Split, u razdoblju od 26. ožujka 2025. u 09:00:00 sati do 9. travnja 2025. u 08:59:59 sati, prema zaključku o prodaji od 29. travnja 2024.

Obrazloženje

1. Nakon pravomoćnosti rješenja o prodaji poslovni broj st-138/2014-283 od 1. veljače 2023., te provedenog postupka utvrđivanja vrijednosti imovine stečajnog dužnika koja je predmet prodaje u ovom stečajnom postupku, zaključkom o prodaji poslovni broj St-138/2014-330 od 29. travnja 2024., određena je skupna prodaja nekretnina i ostale imovine dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama i to:

- a) sportska dvorana "SPALADIUM ARENA", Udio prava građenja 1/1, ZU 19253 k.o. Split, sagrađena na pravu građenja čest. zem. 6890/1 u površini od 15706 m², upisana u ZU 3417 k.o. Split.

Razlučno pravo upisano u korist: - BANK AUSTRIJA CREDITANSTALT AG
- ERSTE BANK DER OESTERREICHISCHEN SPARKASSEN AG
- ZAGREBAČKA BANKA d.d. Zagreb, OIB: 92963223473

- b) pravo građenja na čest. zem. 6890/1, ZU 3417 k.o. Split, dvor, zemljište pod sportskom dvoranom, površine 15706 m², dvor, površine 15092 m², ukupno 30798 m².

Na teret čest. zem. 6890/1 pravo prvokupa prava građenja uknjiženo u korist GRAD SPLIT.

- c) strojevi u oprema stečajnog dužnika koji se nalaze u sportskoj dvorani "Spaladium arena", prema popisu iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka dipl. ing. strojarstva Slavena Bitanga iz društva Euroexpert d.o.o. od 24. ožujka 2024.

Prodaja ovih dijelova nekretnine i ostale imovine dužnika prodavat će se kao cjelina a ukupno utvrđena vrijednost nekretnina i ostale imovine dužnika iznosi: 56.600.000,00+3.250.000,00 EUR ili ukupno iznos od 59.850.000,00 EUR.

2. Do sada su pred FINA-om - Regionalni centar Split neuspješno provedene tri elektroničke javne dražbe, zato što nije bilo uplatitelja jamčevine za dražbu u iznosu od 5.985,000,00 EUR, odnosno 10% od utvrđene vrijednosti nekretnina i ostale imovine dužnika, koje su predmetom prodaje u ovom stečajnom postupku, kao preduvjet za provođenje dražbe.

3. FINA je dana 16. siječnja 2025. uputila poziv za sudjelovanje na 4. e-dražbi po početnoj cijeni od 1,00 EUR, uplatom jamčevine od 5.985,000,00 EUR do 17. ožujka 2025., sukladno zaključkom o prodaji poslovni broj St-138/2014-330 od 29. travnja 2024.

4. Prema objavljenim podacima Fine, uplaćene su dvije jamčevine, radi čega je Fina odredila nadmetanje za provođenje 4. e-dražbe u razdoblju od 26. ožujka 2025. u 09:00:00 sati do 9. travnja 2025. u 08:59:59 sati, uz napomenu da prema Pravilniku o provođenju e-dražbe postoji mogućnost produljenja vremena za dražbu.

5. Rješenjem ovog suda St-138/2024-362 od 4. travnja 2025. odlučeno je da se odbija odluka skupštine vjerovnika od 4. travnja 2025., sadržaja koji glasi: "Ovlašćuje se stečajni sudac da radi ostvarenja ciljeva stečajnog postupka i zaštite interesa stečajnih vjerovnika, prekine postupak provođenje 4. e-dražbe pred Finom, Identifikator nadmetanja: 48045 prema zaključku o prodaji od 29. travnja 2024., time da prekid traje do dovršetka postupka pred Visokim upravnim sudom RH posl.br. USOZ-124/2024.

6. Prethodno navedeno rješenje sud je obrazložio kako je odredbom članka 247. Stečajnog zakona ("Narodne novine" br. 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24, dalje SZ/15) te zaključkom o prodaji od 29. travnja 2024. utvrđen način i uvjeti prodaje ove imovine stečajnog dužnika u stečajnom postupku, te da vjerovnici na skupštini vjerovnika ne mogu donositi odluku i o obustavi provođenja 4. dražbe pred Finom, Identifikator nadmetanja: 48045, u vezi prodaje predmetne imovine stečajnog dužnika na temelju odredbe 38.e SZ, obzirom da se 4. e-dražba provodi sukladno izričitim odredbama Stečajnog zakona, prema kojima se na četvrtoj dražbi nekretnina može prodati po bilo kojoj cijeni, većoj od propisane početne cijene, neovisno o utvrđenoj vrijednosti nekretnine, a sud je dužan postupati u okviru postojećih zakonskih odredbi. Obzirom da je pred Finom bio u tijeku postupak provođenja 4. dražbe po zaključku o prodaji od 29. travnja 2024. jer su uplaćene dvije jamčevine, a Fina odredila nadmetanje za provođenje 4. e-dražbe u razdoblju od 26. ožujka 2025. u 09:00:00 sati do 9. travnja 2025. u 08:59:59 sati, u trenutku odlučivanja o odluci skupštine vjerovnika od 4. travnja 2025., sve do dovršetka nadmetanja za provođenje 4. e-dražbe, nitko, pa ni sud nije imao saznanja koliko će iznositi najpovoljnija ponuda za predmetnu imovinu stečajnog dužnika, radi čega je sud na temelju već navedenih odredbi Stečajnog zakona odlučio da se odbije prijedlog predlagatelja za prekidom provođenja 4. e-dražbe te da se nastavi postupak nadmetanja pred Finom, Identifikator nadmetanja: 48045, radi prodaje imovine stečajnog dužnika prema zaključku o prodaji od 29. travnja 2024.

7. Prema Izvještaju FINA-e o provedenoj (četvrtoj) elektroničkoj javnoj dražbi - Identifikator nadmetanja: 48045 od 9. travnja 2025. za navedene nekretnine za utvrditi je slijedeće:

- FINA je 16. siječnja 2025. objavila Poziv za sudjelovanje na 4. elektroničkoj javnoj dražbi za ID nadmetanja: 48045.

- na računu FINA-e evidentirane su dvije uplate jamčevine u iznosu od po 5.985,000,00 EUR uplaćene od strane ponuditelja GRAD SPLIT, OIB: 7875598868, Obala kneza Branimira 17., i R.D. ARENA d.o.o. Split, OIB: 50146569633

- dražba je započela 16. siječnja 2025. u 15:00:00, a završila 9. travnja 2025. u 08:59:59 sati

- nadmetanje je započelo 26. ožujka 2025. u 09:00:00 sati do 9. travnja 2025. u 08:59:59 sati

- kao jedina i važeća ponuda evidentirana je ona od strane ponuditelja GRAD SPLIT, OIB:7875598868, Obala kneza Branimira 17, u iznosu od 2.501,00 EUR (i to predajom ponude 28. ožujka 2025. u 17:12:34 sati, a prema dnevniku nadmetanja), dok drugi uplatitelj jamčevine R.D. ARENA d.o.o. Split, nije uopće sudjelovao kao ponuditelj u postupku nadmetanja dok je bio u tijeku postupak provođenja 4. e-dražbe pred FINA-om.

8. Stečajni vjerovnici koji u ovom stečajnom postupku imaju i status razlučnih vjerovnika i to: UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, Beč, Republika Austrija, OIB: 88086096713 i Zagrebačka banka d.d., Trg bana J. Jelačića 10, Zagreb, OIB: 92963223473, su u zajedničkom podnesku od 8. travnja 2025. podnijeli zahtjev sudu za poništenje elektroničke javne dražbe: Identifikator nadmetanja: 48045, oznaka elektroničke javne dražbe: četvrta, koju je provela Financijska agencija, Regionalni centar Split, u razdoblju od 26. ožujka 2025. u 09:00:00 sati do 9. travnja 2025. u 08:59:59 sati, uz obrazloženje da se u konkretnom slučaju nisu ispunile pretpostavke da se imovina stečajnog dužnika koja je bila predmet provođenja 4. e-dražbe na temelju odredbe članka 103 Ovršnog zakona dosudi jedinom ponuditelju GRAD SPLIT, za ponuđenu cijenu od 2.501,00 EUR jer da je upravo ovaj ponuditelj tijekom provođenja postupka prodaje imovine stečajnog dužnika zloupotrijebio svoja prava određivanja komunalne naknade i sudjelovanja u nadmetanju za nekretninu koja u naravi predstavlja sportsku dvoranu "SPALADIUM ARENA", radi čega da sud ne smije uvažiti ponudu Grada Splita i dosuditi mu predmete prodaje.

9. Zahtjev za poništenje elektroničke javne dražbe: Identifikator nadmetanja: 48045, oznaka elektroničke javne dražbe: četvrta, koju je provela Financijska agencija, Regionalni centar Split, u razdoblju od 26. ožujka 2025. u 09:00:00 sati do 9. travnja 2025. u 08:59:59 sati, je osnovan.

10. Odredbom članka 103. Ovršnog zakona ("Narodne novine" br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22., 6/24., dalje: „Ovršni zakon“), koji se podredno primjenjuje u skladu s odredbom članka 247. SZ/15 propisano je da je sud ovlašten donijeti rješenje o dosudi tek nakon što utvrdi da su ispunjene pretpostavke da se kupcu dosudi predmetna imovina.

11. Prema pravnom stajalištu ovog stečajnog suca, postupanje Grada Split kao jedinog ponuditelja u postupku provođenja četvrte javne dražbe, tijekom provođenja postupka prodaje imovine stečajnog dužnika, koji je ujedno i stečajni vjerovnik ovog

dužnika, nije bilo u skladu s odredbom članka 2. SZ/15 te je postupanje bilo protivno odredbi članka 3. Zakona o parničnom postupku.

12. Odredbom članka 2. SZ propisano je da se stečajni postupak provodi radi skupnog namirenja vjerovnika stečajnoga dužnika, unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima. Pri tome je cilj unovčiti imovinu što prije i za što veći iznos, radi većeg namirenja vjerovnika.

13. Odredbom članka 3. stavak 3. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine”, broj 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22. i 155/23., dalje ZPP) propisano je da sud neće uvažiti raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti s prisilnim propisima i pravilima javnog morala.

14. Neovisno od činjenice što je u postupku provođenja 4. elektroničke javne dražbe Identifikator nadmetanja: 48045, Grad Split, kao jedini ponuditelj ponudio cijenu za imovinu dužnika koja je bila predmet prodaje u iznosu od 2.501,00 EUR, u skladu s zaključkom o prodaji od 29. travnja 2024. i Pravilnikom o postupku prodaje nekretnina u ovršnom postupku („Narodne novine” br. 156/14 i 9/23, dalje: Pravilnik), on je svojim postupcima tijekom provođenja postupka prodaje zloupotrijebio svoja prava određivanja komunalne naknade i sudjelovanja u nadmetanju za kupnju nekretnine stečajnog dužnika koja u naravi predstavlja sportsku dvoranu "SPALADIUM ARENA", sve to radi sljedećih razloga:

15. Visoki upravni sud RH je dana 27.03.2024. u postupku zakonitosti općeg akta pokrenutog po zahtjevu stečajnog dužnika presudio:

„I. Ukida se članak 5. stavak 1. podstavak 5. Odluke o komunalnoj naknadi (Službeni glasnik Grada Splita br. 58/18, 01/19, 03/19 i 44/21) koji glasi: »– sportske objekte u vlasništvu Grada Splita.

Iznimno od navedenog, komunalna naknada se plaća za prostorije i zemljišta koja se daju u zakup, podzakup ili na privremeno korištenje, osim u slučaju sportskih i drugih manifestacija koje su od interesa za Grad Split. Nadležno upravno tijelo Grada Splita izdaje potvrdu o tome koje manifestacije su od interesa za Grad Split, u ovisnosti u čiju nadležnost manifestacija spada;«.

II. Ukida se članak 11. stavak 1. podstavak 4. Odluke o komunalnoj naknadi (Službeni glasnik Grada Splita br. 58/18, 01/19, 03/19 i 44/21), koji glasi:

»– poslovni prostor koji služi za ostale djelatnosti 9,00«.

Visoki upravni sud RH presudu je obrazložilo time da je predstavničko tijelo Grada Splita povrijedilo odredbe o zabrani diskriminacije i protivna interesu poticanja slobode poduzetništva, što osporenu odredbu članka 11. stavka 1. podstavka 4. čini nezakonitom i zbog čega je i ta odredba ukinuta. Također je navedeno da takva odluka za posljedicu ima da su poduzetnici koji obavljaju neproizvodnu djelatnost neopravdano i neproporcionalno diskriminirani.

Gradsko vijeće Grada Splita donijelo je dana 15.07.2024. Odluku o izmjeni Odluke o komunalnoj naknadi (dalje: „Odluka o izmjeni komunalne naknade“. Stečajni vjerovnici ukazuju na to da je već ukinuta odredba glasila "- poslovni prostor koji služi za ostale djelatnosti 9,00", dok nakon „izmijene“ glasi "- poslovni prostor koji služi za ostale djelatnosti 9,00 koje nisu proizvodne".

Drugim riječima, Grad Split je donio Odluku o izmjeni komunalne naknade na bitno isti način kao i u ranije ukinutoj odredbi, a kako je naveo stečajni dužnik u novom zahtjevu za ocjenu zakonitosti općeg akta, a koji je bio prisiljen podnijeti dana 06.08.2024., i koji se još nalazi pred Visokim upravnim sudom RH i to pod poslovnim br. USOZ-124/2024. te je na taj način u postupku provođenja elektroničke javne dražbe nad imovinom stečajnog dužnika, sebi osigurao ekskluzivno pravo za nadmetanje, obzirom da nakon početnih upita potencijalnih investitora o pravom statusu imovine stečajnog dužnika koja je predmetom prodaje, s tim u vezi i pitanje komunalne naknade, nakon što su dobili pojašnjenje tijela stečajnog postupka, više se nisu javljali niti sudjelovali u postupku prodaje ove imovine stečajnog dužnika, radi čega ovaj sud ocjenjuje da je opisano ponašanje Grada Split, kao jedinog ponuditelja u postupku provođenja prodaje imovine stečajnog dužnika, bilo protivno odredbi članka 3. stavak 3. ZPP-a.

16. Nadalje, i postupanje uplatitelja jamčevine R.D. ARENA d.o.o. Split, omogućilo jedinom ponuditelju Gradu Split, da se imovina stečajnog dužnika čija je vrijednost u provođenju postupka prodaje utvrđena u ukupnom iznosu od 59.850.000,00 eura, nakon provede dražbe, može dosuditi u iznosu od 2.501,00 EUR, jer iako je uplatio iznimno visoki iznos jamčevine, nije sudjelovao u postupku nadmetanja kao ponuditelj u tijeku provođenja 4. e-dražbe pred FINA-om.

17. Na ovaj način kada bi sud dopustio raspolaganje stranaka u postupku provođenja 4. e-dražbe pred FINA-om, te donio rješenje o dosudi prema jedinoj ponudi u korist Grada Split, ne bi se radilo o ekstremom nesrazmjeru između utvrđene vrijednosti imovine stečajnog dužnika koja je bila predmet prodaje u odnosu na jedinu istaknutu ponudu Grada Split, već o negaciji ciljeva radi čega se provodi stečajni postupak prema odredbi članka 2. SZ/15, a to onda u konkretnom slučaju, bilo bi u suprotnosti sa pravilima javnog morala.

18. Cijeneći sve prethodno navedeno, a na temelju odredbe članka 3. ZPP-a, ovaj sud je odlučio da neće uvažiti raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti s pravilima javnog morala. Zloporaba prava postoji kada se prava koriste suprotno cilju zbog kojeg su ustanovljena, odnosno korištenje pravnih ovlaštenja s ciljem drugome nanijeti štetu ili s ciljem koji je protivan dobrim običajima, savjesnosti i poštenja. Sudionici u postupku dužni se savjesno koristiti pravima koja im pripadaju temeljem važećih propisa. Ako sudionik u postupku ne koristi neko svoje pravo u skladu s (društvenim i/ili ekonomskim) ciljem zbog kojeg mu je to pravo omogućeno, dolazi do zlouporabe prava. Načelo savjesnog korištenja procesnih ovlaštenja podrazumijeva dužnost suda onemogućiti svaku zlouporabu tih prava. Zabrana zlouporabe prava i primjena temeljnih pravnih načela predstavlja zaštitni mehanizam protiv krute gramatičke (mehaničke) primjene prava i moralni korektiv zakonitosti, radi čega je odlučio da se u konkretnom slučaju nisu ispunile pretpostavke za da se nekretnina stečajnog dužnika koja u naravi predstavlja sportsku dvoranu "SPALADIUM ARENA" na temelju odredbe članka 103. stavak 3. Ovršnog zakona nakon provedene 4. e-dražbe pred FINA-om, dosudi ponuditelju Gradu Splitu kao jedinom ponuditelju za ponuđenu cijenu u iznosu od 2.501,00 EUR.

19. Zbog svega prethodno navedenog, na temelju spomenutih propisa odlučeno je kao u izreci.

Splitu 10. travnja 2025.

S U D A C

Velimir Vuković

Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba. Žalba se može izjaviti u roku od osam dana od dostave rješenja, a dostava ovog rješenja smatra se obavljenom istekom osmog dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Splitu, pismeno u tri primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA

- Stečajnom upravitelju
- FINA - Regionalni centar Split
- Grad Split
- Podnositelju zahtjeva, po punomoćniku
- E-oglasna ploča sudova

Broj zapisa: **9-30876-1149f**

Kontrolni broj: **04c44-ccedb-e9d00**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=VELIMIR VUKOVIĆ, 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.