



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 7 St-30/2015-288

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom BRAMONT d.o.o. u stečaju, Donji Muć, Donji Muć 137, OIB: 66705884086, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Natalija Mladineo, Split, Viška 24, OIB: 62875698528, 23. srpnja 2021.

r i j e š i o   j e

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 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/11, proizvodna hala površine 1212 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/12, indust. postrojenje površine 233 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/13, zgrada površine 330 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/14, proizvodna hala površine 461 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/15, proizvodna hala površine 279 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/16, zgrada površine 93 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/17, zgrada površine 225 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/18, zgrada površine 238 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/19, trafostanica površine 30 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/20, trafostanica površine 18 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/21, proizvod. hala površine 205 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/22, skladište površine 104 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/23, zgrada površine 72 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/24, restoran površine 102 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/25, skladište površine 163 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/26, skladište površine 22 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/27, indust. postrojenje površine 45 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/28, indust. postrojenje površine 57 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/29, portirnica površine 9 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/31, skladište površine 78 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/32, industr. postrojenje površine 78 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/33, indust. postrojenje površine 5 m<sup>2</sup>, 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 ovih nekretnina pa se nalaže Financijskoj agenciji ponovno provesti četvrtu elektroničku javnu dražbu prema uvjetima iz zaključka o prodaji ovoga suda poslovni 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.

## Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-30/2015-97 od 29. ožujka 2019. određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, a među ostalim i nekretnina pobliže opisanih u izreci ovog rješenja, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a sve to sukladno članku 247. stavcima 1., 2. i 3., u vezi s člankom 169. stavcima 5., 6. i 7. te člankom 441. stavkom 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

Budući da je navedeno rješenje o prodaji postalo pravomoćno, zaključkom ovog suda poslovni broj St-30/2015-105 od 27. svibnja 2019. utvrđena je vrijednost nekretnina stečajnog dužnika te su određeni uvjeti i način prodaje istih, a prodaja je povjerena Financijskoj agenciji, putem elektroničke javne dražbe.

Financijska agencija je 14. kolovoza 2020. dostavila ovom sudu izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi u odnosu na nekretnine opisane u izreci ovog rješenja.

Iz dostavljenog izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi za predmetne nekretnine, identifikatora nadmetanja: 24419 (listovi 1179 do 1283 spisa) proizlazi da je četvrta elektronička javna dražba (za identifikator predmeta prodaje 10799) započela 20. svibnja 2020. u 15:00:00 sati te da je završila 12. kolovoza 2020. u 23:59:59 sati. Datum početka nadmetanja bio je 29. srpnja 2020. u 00:00:00 sati, a završetak nadmetanja bio je 12. kolovoza 2020. u 23:59:59 sati. Nadalje, iz tog izvješća proizlazi da je 49 uplatitelja uplatilo potrebnu jamčevinu radi sudjelovanja u dražbi u iznosu od po 1.000,00 kuna. Isto tako razvidno je u davanju ponuda sudjelovalo 16 ponuditelja (dakle manje od 1/3 uplatitelja jamčevine), da je dana ukupno 151 valjana ponuda te 57 nevaljanih ponuda, a da je najvišu valjanu ponudu dala Anita Bedeković, OIB: 54210172697, Maglenča 85, Maglenča, u iznosu 24.260.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:15:18 sati), dok je još 15 ponuditelja dalo valjane ponude, od kojih je druga najviša ona ponuditelja Mladena Parčine u iznosu 24.200.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:15:10 sati), treća najviša ona ponuditelja ANTIH d.o.o. u iznosu 13.360.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:06:16 sati), četvrta najviša ona ponuditelja Ante Kovača u iznosu 5.360.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:03:04 sati), peta najviša ona ponuditelja Selector d.o.o. u iznosu 2.560.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:50 sati), šesta najviša ona ponuditelja Business sales d.o.o. u iznosu 2.540.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:44 sati), sedma najviša ona ponuditelja Elaboratus d.o.o. u iznosu 2.520.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:43 sati), osma najviša ona ponuditelja Tihomira Bedekovića u iznosu 2.320.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:39 sati), deveta najviša ona ponuditelja Auto Čondić d.o.o. u iznosu 2.100.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:34 sati), deseta najviša ona ponuditelja Armagor estate d.o.o. u iznosu 1.720.000,01 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:33 sati), jedanaesta najviša ona ponuditelja Zvučni zid d.o.o. u iznosu 1.600.000,01 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:27 sati), dvanaesta najviša ona ponuditelja Energo projekt d.o.o. u iznosu 1.500.000,01 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:24 sati), trinaesta najviša ona ponuditelja Termodinamika engineering d.o.o. u

iznosu 1.300.000,01 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:22 sati), četrnaesta najviša ona ponuditelja Lucasa Leona Vunića u iznosu 960.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:19 sati), petnaesta najviša ona ponuditelja Puna linija d.o.o. u iznosu 300.000,01 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:07 sati), te šesnaesta najviša, odnosno ujedno i najniža ponuda, ona ponuditelja Dragana Kresića u iznosu 220.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:06 sati).

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-30/2015-168 od 2. rujna 2020. predmetne nekretnine dosuđene su kupcu Aniti Bedeković, ali kako ista nije u roku od 30 dana računajući od dana pravomoćnosti tog rješenja o dosudi uplatila potrebnu kupovninu, to je ovaj sud rješenjem poslovni broj St-30/2015-181 od 29. listopada 2020. oglasio nevažećom dosudu te nekretnine dosudio idućem ponuditelju, a to je Mladen Parčina za iznos od 24.200.001,00 kuna, umanjeno za uplaćenu jamčevinu.

No, kako niti ovaj kupac nije u ostavljenom roku uplatio kupovninu ovaj sud je rješenjem poslovni broj St-30/2015-211 od 22. prosinca 2020. oglasio nevažećom dosudu te nekretnine dosudio idućem ponuditelju, a to je bio ANTIH d.o.o., Bjelovar, za iznos od 13.360.001,00 kuna, umanjeno za uplaćenu jamčevinu.

Na traženja ovog suda od 10. veljače 2021. i 25. veljače 2021., Financijska agencija je dopisom od 26. veljače 2021. u spis dostavila obavijest da u propisanom roku nije evidentirana uplata kupovnine niti za ovog kupca (stranica 1429 spisa).

Stoga je ovaj sud rješenjem poslovni broj St-30/2015-231 od 1. ožujka 2021. oglasio nevažećom dosudu te nekretnine dosudio idućem ponuditelju, a to je bio Ante Kovač za iznos od 5.360.001,00 kuna, umanjeno za uplaćenu jamčevinu.

Na traženje suda, Financijska agencija je dopisom od 21. travnja 2021. u spis dostavila obavijest da u propisanom roku nije evidentirana uplata kupovnine (stranica 1573 spisa).

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-30/2015-266 od 27. travnja 2021. oglašena je nevažećom dosuda ponuditelju Anti Kovaču (točka I. izreke), odlučeno je da će se iz položene jamčevine u namiriti troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji (točka II. izreke) pa je oglašena nevažećom prodaja ovih nekretnina te je određena njihova nova prodaja pa je naloženo Financijskoj agenciji ponovno provesti četvrtu elektroničku javnu dražbu prema uvjetima iz zaključka o prodaji ovoga suda poslovni 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 (točka III. izreke).

Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovni broj PŽ-2692/2021-2 od 31. svibnja 2021., koje je 2. srpnja 2021. objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, uvažene su žalbe ponuditelja Selector d.o.o. Split i Business sales d.o.o. Solin pa je ukinuto navedeno rješenje ovog suda od 27. travnja

2021. u dijelu pod točkom III. izreke i u tom dijelu predmet je vraćen na ponovan postupak.

U obrazloženju ovog rješenja Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u bitnom navodi da prvostupanjski sud nije utvrdio postojanje zatvorenog kruga indicija, kao i da iz izvješća FINA-e o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi ne proizlazi povezanost žalitelja kao petog i šestog ponuditelja najviših ponuda sa prva četiri ponuditelja koji su odustali od plaćanja kupovnine nakon donošenja rješenja o dosudi pa da je zbog toga činjenično stanje ostalo pogrešno i nepotpuno utvrđeno. Ujedno, drugostupanjski sud ističe da doista postoji sumnja u mogućnost zloupotrebe prava dražbovanja pa da je u tom slučaju sud prvog stupnja ovlašten sam izvesti dokaze koje smatra potrebnim radi utvrđenja je li ili nije došlo do zloupotrebe prava dražbovanja (naročito saslušanje svih sudionika javne dražbe na okolnost međusobnog poznanstva zakonskog zastupnika i članova društva žalitelja sa prva četiri ponuditelja) pa da će nakon toga ponovno oglasiti nevažećom prodaju nekretnina i odrediti novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom ili će sljedećem ponuditelju s najvišom ponudom dosuditi predmetne nekretnine.

Uvažavajući uputu iz drugostupanjskog rješenja, ovaj sud ipak nije odlučio izvesti navedeni dokaz saslušanja svih sudionika javne dražbe na okolnost međusobnog poznanstva zakonskog zastupnika i članova društva žalitelja s prva četiri ponuditelja, dok ovaj sud nema na umu koji bi to eventualno bili drugi dokazi koji bi bili potrebni i svrsishodni radi sprječavanja zloupotrebe dražbovanja.

Naime, kao što i drugostupanjski sud navodi, ovaj sud je ovlašten sam izvesti dokaze koje smatra potrebnim radi utvrđenja je li ili nije došlo do zloupotrebe prava dražbovanja. Međutim, ovaj sud smatra da izvođenje dokaza saslušanjem svih sudionika dražbe ni u kojem slučaju ne bi dovelo do drugačije odluke ovog suda.

Sve kada bi sud i izveo takav dokaz, nije životno ni logično očekivati da bi sami sudionici dražbe priznali pred sudom da su doista povezani i da su zluporabili svoja prava. No, kada se pretpostavi da bi iskaz kojeg od sudionika dražbe doista i bio takav, tada bi odluka suda opet bila jednaka onoj već donesenoj, odnosno ovaj sud bi i nakon provođenja tog dokaza oglasio nevažećom prodaju predmetnih nekretnina te naložio ponovnu provedbu četvrte elektroničke javne dražbe.

S druge pak strane, kada bi sudionici dražbe (a što je i za očekivati) pred sudom dali iskaz da nisu povezani (što su uostalom isticali žalitelji Selector d.o.o. Split i Business sales d.o.o. Solin u podnesenim žalbama), tada ovaj sud zasigurno takav iskaz ne bi prihvatio kao uvjerljiv i vjerodostojan pa bi i u tom slučaju odluka suda ponovno bila jednaka onoj već donesenoj, čak i nakon provođenja dokaza saslušanjem sudionika dražbe.

Stoga, ovaj sud zaključuje kako izvođenje ovog dokaza nije potrebno da bi se u potpunosti utvrdilo činjenično stanje jer u spisu već postoje dokazi koji, prema mišljenju ovog suda, dovode do nedvojbenog zaključka da je potrebno oglasiti nevažećom prodaju predmetnih nekretnina te ponovno provesti četvrtu elektroničku javnu dražbu.

Sukladno članku 106. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14. i 73/17. – u daljnjem tekstu: OZ), koji se na odgovarajući način primjenjuje u ovom postupku na temelju članka 247. SZ-a, kupac je dužan položiti kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji. Prema članku 106. stavku 2. OZ-a u slučaju ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz ove odluke sud će rješenjem prodaju oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom, a prema stavku 3. istog članka iz položene jamčevine namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji. O tome odluku donosi sud i dostavlja je Agenciji radi prijenosa novčanih sredstava.

Nadalje, člankom 103. stavkom 6. OZ-a, propisano je da o u rješenju o dosudi sud će 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 uvjete 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.

Iako je točkom VI. izreke rješenja poslovni broj St-30/2015-231 od 1. ožujka 2021. bilo određeno da ako kupac Ante Kovač ne položi kupovninu sud će oglasiti nevažećom dosudu i predmetne nekretnine dosuditi svakom sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, ovaj sud utvrđuje da u konkretnom slučaju ne postoji kupac koji bi ispunio sve uvjete da mu se dosude predmetne nekretnine.

Ovaj sud ne može primijeniti citirani članak 103. stavak 6. OZ-a jer bi u konkretnom slučaju daljnje dosuđivanje predmetnih nekretnina predstavljalo omogućavanje zlouporabe prava koja pripadaju sudionicima u postupku javne dražbe.

Naime, sukladno članku 3. stavku 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., 148/11., 25/13., 89/14. i 70/19. – u daljnjem tekstu: ZPP), u vezi s člankom 10. SZ-a, sud neće uvažiti raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti s prisilnim propisima i pravilima javnog morala.

Zlouporaba 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 su 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.

Ovaj sud smatra da je u konkretnom slučaju došlo do raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti s prisilnim propisima i pravilima javnog morala, sukladno citiranom članku 3. stavku 3. ZPP-a, odnosno zlouporabe prava i pokušaja da nesavjesnim korištenjem prava, koja im pripadaju na temelju važećih propisa, onemoguće druge zainteresirane osobe da kupe predmetne nekretnine te da koristeći raspoloživa prava uklone čim prije i što je moguće više potencijalnih konkurenata tako da nekretnine pokušaju kupiti po što je moguće nižoj cijeni. Ovakvim postupanjem sam postupak elektroničke javne dražbe gubi svaki smisao.

Dužnost suca je prije donošenja rješenja o dosudi ispitati zakonitost provedene dražbe, odnosno je li do stjecanja nekretnina došlo suprotno pravilima javnog morala od ponuditelja koji su organizirani i elektronički obučeni za dražbu (ovakav stav zauzeo je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u više svojih odluka od kojih se ističu – PŽ-3340/19 od 4. lipnja 2019, PŽ-1995/2019 od 2. travnja 2019., PŽ-3832/2019 od 17. lipnja 2019., PŽ-2415/2020 od 9. lipnja 2020. i PŽ-441/2021 od 9. veljače 2021.).

Dakle, sud je dužan poduzeti radnje kako bi onemogućio svaku zlouporabu prava pa u tom smislu je i jasna ovlast suda da ako utvrdi da je bilo nezakonitosti prilikom provođenja dražbe ili zlouporabe prava na dražbovanje, oglasi prodaju nevažećom i o tome obavijesti mjerodavna tijela.

Ističe se da je ovaj sud u konkretnom slučaju donio čak četiri rješenja o dosudi, u kojima je primjenjivao citirani članak 103. stavak 6. OZ-a te je dosuđivao predmetne nekretnine kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

Iz dostavljenog izvještaja Financijske agencije proizlazi da je čitavo dražbovanje stvarno završeno u prvih 15 minuta početka nadmetanja, dok je 11 ponuditelja dalo svoju zadnju ponudu prije isteka prve minute dražbovanja (peta najviša ponuda ponuditelja Selector d.o.o. u iznosu 2.560.001,00 kuna predana 29. srpnja 2020. u 00:00:50 sati), a nakon toga su dražbovala samo četiri ponuditelja koji su naizmjeničnim ponudama svakih par sekundi dizali cijenu i to do početka treće minute nadmetanja kada Ante Kovač daje ukupno četvrtu najvišu ponudu u iznosu 5.360.001,00 kuna, koja je predana 29. srpnja 2020. u 00:03:04 sati, a potom troje ponuditelja nastavljaju dražbovati sve do šeste minute nadmetanja kada društvo ANTIH d.o.o. (za koje je korisnik certifikata bila Anita Bedeković) daje ukupno treću najvišu ponudu u iznosu od 13.360.001,00 kuna, koja je predana 29. srpnja 2020. u 00:06:16 sati. Potom se samo dvoje ponuditelja (Anita Bedeković i Mladen Parčina) nastavlja nadmetati te nadmetanje završava u 29. srpnja 2020. u 00:15:18 sati kada Anita Bedeković, daje najvišu ponudu u iznosu 24.260.001,00 kuna, i to za nekretnine čija utvrđena vrijednost iznosi 17.112.380,97 kuna.

Dakle, sasvim je jasno da su ovakvim nadmetanjem ponuditelji Anita Bedeković, Mladen Parčina, Antih d.o.o. i Ante Kovač (koji unatoč donesenim rješenjima o dosudi nisu uplatiti kupovnine), 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, a što je vidljivo i iz činjenice da više od jedne trećine uplatitelja jamčevine

nije uopće dalo ponudu, dok je ostalih 11 ponuditelja (koji su uspjeli dati ponudu) svoje ponude istaknulo prije isteka prve minute početka nadmetanja.

Također se ističe, da nije nužno da ponuditelji budu međusobno povezani kroz javne registre jer se zlouporaba prava u smislu citiranog članka 3. stavka 3. ZPP-a može ostvariti i bez povezanosti ponuditelja kroz javne registre, što znači da isti ne moraju nužno imati registrirano sjedište na istoj adresi niti član društva ili uprave jednog društva mora biti član uprave ili društva drugog društva, ali ipak mogu biti međusobno povezani radi zlouporabe prava dražbovanja (ovakav stav zauzeo je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u više svojih odluka od kojih se ističe PŽ-4296/19 od 20. studenog 2019.).

Nadalje, iz dostavljenog izvještaja Financijske agencije proizlazi da je nakon četvrte najviše ponude, koju je dao Ante Kovač u iznosu od 5.360.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:03:04 sati), iduća najviša, dakle peta po redu, ona ponuditelja Selector d.o.o. u iznosu 2.560.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:50 sati). Dakle, peta u redu ponuda je predana u prvoj minuti dražbe te je za čak 2.800.000,00 kuna niža od četvrte, a dražbeni korak je u konkretnom slučaju iznosio 20.000,00 kuna.

Isto tako, bitno je istaknuti da je ova ponuda ponuditelja Selector d.o.o. u iznosu 2.560.001,00 kuna čak za 1.718.094,24 kuna niža od početne cijene na trećoj javnoj dražbi, a koja je iznosila 4.278.095,24 kuna, što predstavlja jednu četvrtinu utvrđene vrijednosti ovih nekretnina, čija vrijednost je utvrđena u iznosu od 17.112.380,97 kuna.

Ovaj sud smatra da bi se dosuđivanjem nekretnina ovom kupcu išlo na štetu kako stečajne mase, tako i razlučnog vjerovnika na ovim nekretninama OTP banke d.d., ali i svih ponuditelja koji imaju stvarnu namjeru kupiti predmetne nekretnine i za njih ponuditi realnu, odnosno tržišnu cijenu, a što na ovoj četvrtoj dražbi, zbog opisanog načina nadmetanja i zlouporabe prava od strane drugih ponuditelja, nisu imali mogućnost.

Iako je ponuditelj pete najviše ponude Selector d.o.o. u iznosu 2.560.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:50 sati), kao i ponuditelj šeste najviše ponude Business sales d.o.o. u iznosu 2.540.001,00 kuna (ponuda predana 29. srpnja 2020. u 00:00:44 sati), podnescima od 20. i 21. travnja 2021. predložili sudu da donese rješenje o dosudi i navedene nekretnine dosudi idućem kupcu po redu, navodeći da su isti spremni platiti kupovninu i da je njihova ponuda stvarna i realna, ovaj sud smatra da unatoč takvim navodima, ne može se smatrati da nije bilo zlouporabe ponuditelja u smislu članka 3. stavka 3. ZPP-a, a što je već ranije obrazloženo, pa da bez obzira na podneske ovih ponuditelja predmetnu dražbu treba poništiti.

Ujedno se ističe da ponavljanjem dražbe prava ovih ponuditelja, kao potencijalnih kupaca nekretnina, ni na koji način neće biti ugrožena jer će isti moći sudjelovati na ponovljenoj četvrtoj dražbi te ponuditi cijenu koju su doista spremni platiti.

Isto tako, ističe se da je 19. ožujka 2021. u Narodnim novinama broj 28/21 objavljen Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, koji je stupio na snagu 27. ožujka 2021. (osim odredbe članka 17. stavka 3. koja je izmijenjena člankom 13. ovog Pravilnika koja stupa na snagu 1. svibnja 2021). Ovim izmjenama i dopunama, među ostalim, u članku 11. stavku 2. Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/14. i 1/19. – u daljnjem tekstu: Pravilnik), dodan je stavak2. koji glasi: "Jamčevina iznosi najmanje 10 % utvrđene vrijednosti predmeta prodaje."

Nadalje, člankom 23. ovog Pravilnika određeno je da se sve izmjene odnose na sve postupke i sve elektroničke javne dražbe u kojima se poziv na sudjelovanje objavljuje na mrežnim stranicama Agencije nakon stupanja na snagu ovog Pravilnika, ako odredbama ovoga Pravilnika nije drukčije propisano.

Prema mišljenju ovog suda, ponavljanje četvrte javne dražbe, s početnom cijenom od 1,00 kune, ali s jamčevinom od 10% od utvrđene vrijednosti predmetnih nekretnina, što u konkretnom slučaju iznosi 1.711.238,09 kuna, dovest će do toga da će dražbi pristupiti samo oni ponuditelji koji imaju stvarnu namjeru kupiti navedene nekretnine te će se ujedno izbjeći davanje ponuda od strane špekulanata koji nemaju nikakvu namjeru kupiti nekretnine, već daju ponude samo da bi izigrali sustav i zlouporabili svoja prava i na taj način povezanim osobama omogućili kupovinu nekretnina po nerealno niskoj cijeni.

Također, prema mišljenju ovog suda, ponovljena četvrta dražba će pokazati koja je stvarna, odnosno realna i tržišna vrijednost ovih nekretnina, koja je prema mišljenju ovog suda viša od pete najviše ponude u iznosu 2.560.001,00 kuna, a što će u konačnici pokazati ponovljena četvrta javna dražba.

Ujedno, treba napomenuti da bez obzira na to što je stečajna upraviteljica u podnesku od 17. ožujka 2021. navela da je svaka ponuda koja je dana na četvrtoj javnoj dražbi, a koja premašuje polovinu vrijednosti oglašene cijene na trećoj javnoj dražbi, za stečajnog dužnika prihvatljiva, ovaj sud smatra da bi daljnjim dosuđivanjem nekretnina petom po redu ponuditelju za iznos od 2.560.001,00 kuna, a osobito s obzirom na način dražbovanja i sve već ranije navedeno, nakon ovakvog postupka prodaje nekretnina ostala sumnja u zakonitost, pravilnost i moralnost ovog postupka prodaje.

No, bez obzira na postignutu cijenu, sam način dražbovanja, a koji je već viđen i u velikom broju drugih stečajnih predmeta i u kojem se često pojavljuju iste fizičke ili pravne osobe koje su sudjelovale u ovoj dražbi, kao i u dražbi koja se provodi u ovom istom predmetu u odnosu na pokretnine stečajnog dužnika BRAMONT d.o.o. u stečaju, Donji Muć (identifikator nadmetanja 24306, identifikator predmeta prodaje 10786), prema mišljenju ovog suda nedvojbeno i bez ikakve sumnje dovodi do zaključka da je nezakonit i nemoralan te da jedino ponavljanje četvrte elektroničke javne dražbe može otkloniti svaku sumnju u pravilnost i moralnost ovakvog sustava dražbovanja, ali i samog rada suda, koji je ipak onaj koji naposljetku donosi rješenje o dosudi ili pak oglašava nevažećim prodaju i time sprečava svaku nezakonitost i nemoral.



Stoga, ovaj sud ponovno ističe da će tek ponovljena četvrta javna dražba, s jamčevinom od 10 % od utvrđene vrijednosti predmetnih nekretnina, sukladno izmijenjenim odredbama Pravilnika, otkloniti sve sumnje na pravilnost, zakonitost i moralnost postupka prodaje, ali i pokazati stvarnu (realnu/tržišnu) vrijednost ovih nekretnina.

Isto tako, ovaj sud smatra da poništavanje ove dražbe, odnosno ponavljanje četvrte javne dražbe, nipošto neće biti na štetu stečajnog dužnika, ali ni razlučnog vjerovnika pa niti samih kupaca (tako niti žalitelja), koji su stvarno zainteresirani za kupnju ovih nekretnina.

Slijedom svega navedenoga, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Splitu 23. srpnja 2021.

Sudac  
Ivan Čulić

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 trećeg dana od dana njegove objave na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Splitu, pisano u tri primjerka, a o istoj odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- stečajna upraviteljica Natalija Mladineo
- Financijska agencija, RC Split - nakon pravomoćnosti s potvrdom pravomoćnosti
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **eb2fe-213c7**

Kontrolni broj: **0df2e-d3c71-b51e7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVAN ČULIĆ, 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.