

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**Stalna Služba u Slavonskom Brodu**

Trg pobjede 13

35000 Slavonski Brod

Zagreb, 12.1.2022.

Poslovni broj: St-403/2019**STEČAJNI
DUŽNIK:**

TRANSPORTNO OSVJEŽENJE d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Slavonskom Brodu, Zagrebačka ulica 258, OIB: 40525621545, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku - stalna služba u Slavonskom Brodu pod brojem MBS: 030192429

PONUĐITELJ:

KELTEKS d.o.o., Karlovac, Dr. Slavka Rozgaja 3, OIB 41431665528, MBS 020011424

koje zastupa Jan Gebauer, odvjetnik u Odvjetničkom društvu BRADVICA MARIĆ WAHL CESAREC d.o.o., Zagreb, Miramarska 24

ŽALBA

1x

zainteresirane osobe

[1]

Rješenjem Naslovnog suda St-403/2019 od 30. prosinca 2021.g. (dalje u tekstu: "**Pobijano rješenje**") ponuditelju PAWN SHOPS d.o.o., Karlovac, Logorište 11 A, OIB 51659874442, dosuđene su slijedeće nekretnine za kupoprodajnu cijenu od 1.172.500,00 kn upisane u:

- zk. ul 6399 k.o. Karlovac II k.č.br. 4269/3 broj D.L. 137 MRZLO POLJE od 8955 m2 koje se sastoje od izgrađenog zemljišta od 352 m2, izgrađenog zemljišta od 121 m2, dvorišta od 7496 m2, izgrađenog zemljišta od 493 m2, hale, Mrzlo polje od 493 m2, ukupno 8955 m2;
- z.k. ul. 6263 k.č.br. 4268/5 broj D.L. 137 GORNJA ŠVARČA oranica od 1633 m2, koje nekretnine su upisane u z.k. ul broj 6263 k.o. Karlovac II (dalje u tekstu: "**Nekretnine**");

određen je upis prava vlasništva za korist društva PAWN SHOPS d.o.o., Karlovac, Logorište 11 A, OIB 51659874442, određeno je brisanje zabilježbi i tereta na dosuđenim Nekretninama, naloženo je nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu provedba rješenja i naloženo je društvu PAWN SHOPS d.o.o. plaćanje kupovnine po pravomoćnosti rješenja o dosudi.

[2] Protiv Pobjanog rješenja u propisanom roku, Ponuditelj podnosi žalbu, kojom pobija predmetno rješenje u cijelosti iz slijedećih razloga:

- bitne povrede odredaba postupka,
- povrede materijalnog prava,
- pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja.

Pobjano rješenje je nezakonito te Ponuditelj svoje navode obrazlaže u nastavku kako slijedi:

I. SAŽETAK

[3] Pobjanim rješenjem Nekretnine su dosuđene ponuditelju društvu PAWN SHOPS d.o.o. unatoč tome što je Ponuditelj sudjelovao na provedenoj javnoj dražbi te je na istoj dao najveću ponudu za predmet dražbe čime je ispunio sve uvjete da mu se dosudi predmet dražbe. Naime, Sud je u postupku zaključio kako je Fina zaprimila uplatu jamčevine Ponuditelj 9. rujna 2021, odnosno da uplata jamčevine nije evidentirana na računu Fine do najkasnije 6. rujna 2021. pa Ponuditelja nije trebala biti pružena mogućnost sudjelovanja na dražbi i da ponuda Ponuditelja nije valjana jer uplata jamčevine nije bila pravovremena.

[4] U slučaju održavanja Pobjanog rješenja na snazi, a neovisno o pravnoj argumentaciji koju Ponuditelj izlaže u nastavku, nastaje apsurdna situacija u kojoj se oštećuje stečajna masa na način da se predmet dražbe dosuđuju drugom ponuditelju za manji iznos od onoga koji je dražbovan. Takva je situacija već na laičkoj razini neshvatljiva, a tim više i neosnovana.

[5] Da je takvo stajalište Naslovnog suda u cijelosti neosnovano, vidljivo je i iz razloga što

- (i) je Naslovni sud pogrešno odredio dan od kojega se računa rok do kojega mora biti evidentirana uplata jamčevine na računu Fine, slijedom čega je Pobjano rješenje protivno odredbama Stečajnog zakona, Ovršnog zakona i Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine br. 156/2014, 1/2019, dalje: "**Pravilnik**"), a uslijed čega je nezakonit i sam postupak održavanja javne dražbe;
- (ii) su uputom Naslovnog suda kojom je Fini naloženo omogućiti sudjelovanje Ponuditelja na dražbi konvalidirale sve radnje Ponuditelja, uvažena načela stečajnog postupka, a kako i sama odredba o roku uplate jamčevine ima samo organizacijski značaj, isključenje Ponuditelja iz javne dražbe na kojoj je sudjelovao i koja je završena bila bi posljedica nerazmjerna cilju i svrsi zakonskih odredbi, te
- (iii) nema pravne osnove za isključenje Ponuditelja iz postupka nadmetanja nakon što mu je omogućeno sudjelovanje te nakon što je postupak dovršen.

II. PRAVNA OSNOVA I ČINJENIČNO STANJE

i. Pogrešno određen rok za uplatu jamčevine

[6] Naslovni sud u Pobjanom rješenju točno konstatira kako se u ovom predmetu primjenjuje Pravilnik koji je bio na snazi u trenutku zaprimanja zahtjeva za prodaju Nekretnina u postupku. Tako Naslovni sud točno utvrđuje da je mjerodavna odredba iz čl. 12. st. 2.

Pravilnika kojom je određeno: "Jamčevina mora biti evidentirana na računu Agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Ako jamčevina nije evidentirana u navedenom roku, uplatitelju jamčevine neće biti omogućeno sudjelovanje u dražbi."

- [7] No, Naslovni sud nadalje u Pobijanom rješenju navodi kako je poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi u kojoj je naveden i poziv za uplatom jamčevine datiran sa 6. srpnjem 2021. (dalje: "**Poziv**"), pa pogrešno ističe kako je 60 dana od objave tog poziva 4. rujna 2021 te da je do 6. rujna 2021 prema pozivu Fina trebala biti evidentirana uplata jamčevine. Naime, niti Fina, a niti Naslovni sud pri tome ne poštuju niti ne primjenjuju kogentne zakonske odredbe iz čl. 132.b Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, 131/2020, dalje u tekstu: "**OZ**"), a na koje se i sam Poziv referira u dijelu naslovljen NAPOMENE toč.1.

DOKAZ

- Uvid u spis

- [8] Predmetnom odredbom uređene su javne objave prilikom postupka prodaje nekretnina u Fini, pa je tako čl. 132.b st. 2. propisao: "*Smatrat će se da je pismo iz stavka 1. ovoga članka dostavljeno svim osobama na koje se odnosi istekom osmog dana od objave na mrežnim stranicama Agencije.*" Da je tome tako vidljivo je osim toga i na službenim mrežnim stranicama Agencije kojima je detaljno uređena javna objava u postupku ovrhe na nekretninama i pokretninama. Tako je na mrežnoj stranici Agencije navedeno: "*Tijek postupka provedbe prodaje u ovršnom ili stečajnom postupku koji se provodi u Fini, stranke, sudionici u postupku i zainteresirana javnost mogu pratiti putem aplikacije Javna objava. U aplikaciji se objavljuju sva pisma (pozivi, obavijesti, zahtjevi i slično) koja Fina donosi u postupku prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku te ih je potrebno javno objaviti. Također se objavljuju pisma koja Fina dostavlja nadležno tijelo radi objave. **Smatrat će se da su pisma koje Fina donosi u postupku prodaje i koja objavljuje na svojim internetskim stranicama dostavljena svim osobama na koja se odnose istekom osmog dana od objave na Fininim internetskim stranicama.***"

DOKAZ

- Finina mrežna stranica

- [9] Ponuditelj ovdje ističe kako je posljednja rečenica na mrežnim stranicama jedina označena crvenom podlogom što je indikator njenog značaja. Osim toga, u navedenoj objavi propisano je da se to odnosi na sva pisma koja se objavljuju pa je tako kao jedno od pisma koje se objavljuje ovakvom javnom objavom te za koje vrijedi i presumpcija dostave od 8 dana od dana objave izričito naveden i poziv. Dakle, i za Poziv od 6. srpnja 2021. vrijedi presumpcija dostave istekom osmog dana od objave na Fininim internetskim stranicama.
- [10] Stečajni zakon radi razlikovanje između objave i dostave pisma putem oglasne ploče. Dakle, Zakonom je propisano koja se pisma samo objavljuju na oglasnoj ploči, a koja se pisma ujedno i dostavljaju. S obzirom na to razlikovanje, rokovi od kojih teku pravne posljedice različiti su s obzirom na činjenicu radi li se o objavi ili o dostavi pisma. Međutim, OZ ne radi takvu razliku pa je upravo iz tog razloga naročito važno istaknuti kako je čl. 132. b. st. 2. izričito propisano da se pisma koja donosi Agencija u postupku prodaje dostavljaju svim osobama na koje se odnose i to istekom osmog dana od objave. Da zakonodavac nije htio napraviti ovu distinkciju između objave i dostave u ovom slučaju

jednostavno bi izostavio st. 2. navedenog članka kao što je i napravio u pojedinim odredbama OZ. Međutim, s obzirom na to da je takva odredba izričito predviđena za točno određene situacije (*tj. za pismena koja Agencija donosi u postupku prodaje*), očito je da navedeno treba gledati kao cjelinu te da se rokovi za osobe na koje se odnose počinju tek dostavom.

- [11] Slijedom navedenoga, a uzimajući predmetnu odredbu OZ-a u obzir, nesporno je da je Poziv dostavljen svim osobama na koje se odnosi tek 14. srpnja 2021. (6. srpnja plus 8 dana) te da tek od tog datuma počinje teći rok od 60 dana sukladno Pravilniku, što znači da je **krajnji rok za uplatu jamčevine trebao biti 12. rujna 2021.** Kako je Ponuditelj uplatio jamčevinu prije toga, odnosno 8. rujna 2021. očito je da je Ponuditelj uplatio jamčevinu unutar roka.
- [12] Navedeno proizlazi iz jednog od temeljnih pravnih načela izraženog kroz latinsku maksimu: *lex superior derogat legi inferiori* – odnosno da će se u slučaju sukoba između normi višeg i nižeg hijerarhijskog položaja primijeniti viša norma, a čime se osigurava da niže pravne norme budu formalno i materijalno zakonite, odnosno da se iz pravnog sustava otklone antinomije. Kako je dakle Pravilnikom propisan drugačiji početak roka od onog predviđenim OZ-om, odnosno kako su navedene odredbe međusobno u suprotnosti, jasno je da su odredbe OZ nadređene onima iz Pravilnika te da u slučaju njihove suprotstavljenosti valja izravno primijeniti odredbe OZ-a kao *lex superior*.
- [13] S tim u vezi, Ponuditelj je stava kako određivanje roka za uplatu jamčevine kraćeg od onog koji je propisan zakonom vodi u pravnu nesigurnost. Kako Sud u tijeku postupka nije mijenjao uvjete prodaje, a rok za uplatu jamčevine je određen u kraćem trajanju od zakonskog, Naslovni sud je opravdano naložio Fini evidentirati i uplatu jamčevine Ponuditelja kao pravovremeno izvršenu uplatu jamčevine. Sudjelovanjem Ponuditelja u javnoj dražbi nisu ni na koji način uskraćena ili povrijeđena prava ostalih sudionika, osim eventualno onih koji zbog roka suprotno zakonu nisu bili u mogućnosti niti sudjelovati u postupku.
- [14] Dakle, nepobitna je i nedvojbeno činjenica da je Ponuditelj uplatio jamčevinu unutar zakonom propisanog roka, da je na provedenoj javnoj dražbi sudjelovao u svojstvu ponuditelja te da je na istoj dao najveću ponudu za predmet dražbe čime je ispunio sve uvjete da mu se dosudi predmet dražbe. Međutim, Pobjanim rješenjem se na uštrb svih drugih sudionika postupka ostvaruje korist za društvo Pawn Shops d.o.o. i to unatoč tome što je ponudilo niži iznos od Ponuditelja.
- [15] Uzevši prethodno navedeno u obzir, ne samo da je Ponuditelj uplatio jamčevinu u roku, već je cijeli postupak elektroničke javne dražbe održan suprotno zakonskim propisima, što sam postupak javne dražbe čini nezakonitim.

ii. Cilj stečajnog postupka i konvalidacija radnji Ponuditelja

- [16] Ponuditelj osim toga ističe kako je cilj stečajnog postupka, propisan čl. 2. st. 2. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/2015, 104/2017, dalje u tekstu: "**SZ**"), da se radi skupnoga namirenja vjerovnika stečajnoga dužnika, unovči njegova imovina i podjele prikupljena sredstava vjerovnicima, pri čemu je javna dražba jedno od sredstava za postizanje ovog cilja. Životno je i logički nedvojbeno da će se vjerovnici stečajnog dužnika namiriti u većoj mjeri ako svi sudionici postupka unovče imovinu stečajnog dužnika u što je većoj mjeri

moguće. Navedeno se ne postiže prihvatanjem manje ponude te se odbijanjem veće ponude izravno povređuju prava svih stečajnih vjerovnika.

- [17] Nadalje, Ponuditelj ustraje u svom stavu da njegovim sudjelovanjem nisu povrijeđena prava drugih ponuditelja koji su sudjelovali u postupku. Naime, svi sudionici javne dražbe bili su slobodni dati ponudu u postupku, sukladno svojim mogućnostima. Niti jedan od ponuditelja nije spriječen u sudjelovanju niti mu ju zbog sudjelovanja Ponuditelja prouzročena neka druga nepovoljna okolnost osim te da je Ponuditelj bio spreman platiti više, a upravo je cilj javne dražbe da se za imovinu stečajnog dužnika prikupi što više sredstava kako bi se naposljetku vjerovnici stečajnog dužnika namirili što je više moguće.
- [18] Osim toga, Stečajnim zakonom propisana je točna uloga suda, a to je između ostaloga da odlučuje o svim drugim pitanjima stečajnoga postupka, ako prema Stečajnom zakonu ne odlučuje drugo tijelo stečajnoga postupka. Tako je sam Naslovni sud dozvolio i omogućio sudjelovanje Ponuditelja na javnoj dražbi i to nakon što je prošao rok za uplatu jamčevine, a koji je ionako bio prekratak. Navedeno je sam sud priznao i potvrdio u Rješenju od dana 11. listopada 2021. i to u t. 5. obrazloženja u kojoj Naslovni sud navodi da je "*sud naložio Fini evidentirati i uplatu jamčevine KELTEKS d.o.o. Karlovac kao pravovremeno izvršenu uplatu jamčevine*". Time je, čak i kada bi uplata Ponuditelja bila zakašnjela, i Naslovni sud *de facto* konvalidirao radnje Ponuditelja te ih priznao kao valjane.
- [19] Sada isti taj Naslovni sud pak donosi sasvim drugačiju odluku navodeći kako mu nije trebalo biti omogućeno sudjelovanje te dosuđujući nekretnine drugom ponuditelju unatoč tome što je Ponuditelj predao najveću ponudu. Ponuditelj pri tome ističe kako navedeni nalog Naslovnog suda dan Fini niti u jednom trenutku nije bio osporavan niti od jedne strane postupka ili druge zainteresirane osobe te da taj nalog nije nikada povučen od strane Naslovnog suda. Pri tome su posljedice po Ponuditelja i svrha podzakonske norme u ogromnom nesrazmjeru, a s obzirom da se zapravo radi o čisto organizacijskom propisu koji ima za cilj samo urediti pojedini element javne dražbe. Ponuditelj je stava kako niti Naslovni sud niti žalbeni sud ne mogu samo ignorirati takav nalog kao da isti nije nikada dan ili postojao. Dapače, u slučaju da Naslovni sud ili žalbeni sud smatraju kako je takav nalog Fini bio nezakonit i nedopušten, tada bi bila narušena i zakonitost samog postupka javne dražbe te bi u tom slučaju valjalo poništiti i ponoviti i samu javnu dražbu. Slijedom navedenoga, isključenje Ponuditelja iz javne dražbe na kojoj mu je dozvoljeno sudjelovanje, koja je provedena i dovršena te na kojoj je Ponuditelj dao najveću ponudu ne zadovoljava niti životne niti pravne zakone niti standarde.

iii. Manjak pravne osnove za isključenje Ponuditelja

- [20] Osim toga, za takvo isključenje Ponuditelja nema niti nikakve zakonske osnove. Naime, čl. 12. st. 2. Pravilnika određeno je: "*Jamčevina mora biti evidentirana na računu Agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Ako jamčevina nije evidentirana u navedenom roku, uplatitelju jamčevine neće biti omogućeno sudjelovanje u dražbi.*" Kao što je vidljivo iz navedene odredbe, ponuditelju, čija jamčevina nije evidentirana u roku, neće biti omogućeno sudjelovanje na dražbi koja se tek ima održati. Niti jednom odredbom nije predviđeno kažnjavanje ponuditelja kojemu je bilo omogućeno sudjelovanje, koji je sudjelovao na dražbi i po okončanju dražbe. Drugim riječima, nema pravnog temelja da se ponuditelj kazni retroaktivno, nakon sudjelovanja, što zapravo znači da je svaki ponuditelj kojemu je bilo omogućeno sudjelovanje, valjano i zakonito sudjelovao, a time i stekao sva prava koja proizlaze iz takvog sudjelovanja.

III. ZAKLJUČAK

[21] Slijedom svega navedenog, Ponuditelj predlaže Viskom trgovačkom sudu Republike Hrvatske usvojiti žalbu Ponuditelja te preinačiti Rješenje o dosudi Naslovnog suda broj St-403/2019 od dana 30. prosinca 2021. na način da Nekretnine dosudi Ponuditelju za kupoprodajnu cijenu od 1.202.500,00 kn, da odredi upis prava vlasništva na Nekretninama za korist Ponuditelja po pravomoćnosti rješenja, da temeljem rješenja i potvrde suda da je kupoprodajna cijena uplaćena u cijelosti, odredi brisanje zabilježbi i tereta u zemljišnim knjigama, naloži nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu provedbu rješenja i naloži Ponuditelju plaćanje kupovnine, a sve to uz naknadu troškova žalbenog postupka Ponuditelju,

a podredno,

Ponuditelj predlaže Viskom trgovačkom sudu Republike Hrvatske usvojiti žalbu Ponuditelja i ukinuti Rješenje o dosudi Naslovnog suda broj St-403/2019 od dana 30. prosinca 2021. uz poništenje provedenog postupka nadmetanja te naložiti provođenje novog postupka nadmetanja na dražbi, a sve to uz naknadu troškova žalbenog postupka Ponuditelju.

Ponuditelj:

KELTEKS d.o.o.

p/p Jan Gebauer
odvjetnik

Zainteresirana osoba potražuje trošak prema VPS-u od 1.202.500,00 kn

Rb.	Opis radnje	Broj Odvjetničke tarife	Iznos
1.	Žalbu od 11.01.2022. PDV (25%)	Tbr. 10. tč. 5 u vezi s Tbr. 7. tč. 1. OT (1.202,5 bodova)	6.012,50 HRK 1.503,12 HRK
		UKUPNO NAGRADA ZA ODVJETNIKA:	7.515,63 HRK
		Sudska pristojba po odluci Suda	