

BRAMONT doo, Donji Muć
U STEČAJU
7.St-30/2015
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 16.03.2021.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajnog suca
gosp. Ivana Čulića

Naslovni sud pozvao je dana 15.03.2021.god stečajnu upraviteljicu očitovati se o navodima žalbe dražbovatelja Zvučni zid doo, Preradovićeve ul.25, Zagreb OIB:94423800056, zastupanog po direktoru Maroju Stjepoviću, a na rješenja suda o dosudi od dana 01.03.2021.god kojim se rješenjima dosuđuje kupcu Anti Kovaču nekretnine za kupovninu u iznosu od 5.360.001,00 kn.

Uvodno se ističe da je ovaj sud dana 27.05.2019.god donio zaključak o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika između ostalih i proizvodnog pogona u Muću Donjem (nekretnine: industrijsko postrojenje, zgrade, proizvodne hale, trafostanica, skladišta, restoran i portirnica sve upisano u ZU 1007, K.O.Muć) pri čemu je procijenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosila 17.112.380,17 kn. Zaključkom je određeno da se na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi nekretnina ne može prodati ispod vrijednosti u iznosu od 12.834.285,72 kn, na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi ispod iznosa od 8.556.190,48 kn, na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi ispod iznosa od 4.278.095,24 kn, dok se na četvrtoj javnoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn.

Za predmetnu nekretninu na prvoj dražbi koja se održavala u razdoblju od 10.06.do 02.09.2019.god nije bilo ponuditelja, na drugoj dražbi koja se održavala u razdoblju od 03.09.do 26.11.2019.god nije bilo ponuditelja te na trećoj dražbi koja se održavala od 27.11.2019.do 18.02.2020.god nije bilo ponuditelja.

Četvrta elektronička javna dražba održavala se u razdoblju od 20.05.do 12.08.2021.god, a sam postupak dražbovanja odvijao se u vremenu od 29.07.do 12.08.2021.god.

Po završetku dražbe FINA je sudu dana 13.08.2021.god prosljedila Obavijest o postupanju i Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je završila 12.08.2020.god, a čiji je ID bio 24419.

Iz navedene dokumentacije (objavljene na e-oglasnoj dana 25.08.2020.god) proizlaze slijedeće činjenice:

-iz Tabele III Podaci o uplatiteljima jamčevine vidljivo je da je jamčevinu uplatilo ukupno četrdesetdevet dražbovatelja,

-iz Tabele VII Lista ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom vidljivo je da je ukupno šesnaest dražbovatelja dalo najvišu valjanu ponudu,

-iz Tabele VIII Lista o ponuditeljima koji nisu dali nijednu valjanu ponudu vidljivo je da ukupno tridesetdevet dražbovatelja nije dalo nijednu valjanu ponudu tijekom dražbovanja.

Nadalje iz Tabele IX Dnevnik nadmetanja proizlaze slijedeće činjenice:

-postupak dražbovanja započeo je dana 29.07.2020.god u 00:00:02 sati pri čemu je prvu valjanu ponudu dalo društvo Termodinamika engineering doo na iznos od 200.001,00 kn.

Slijedeća valjana ponuda dana je u 00:00:06 sati od strane Dragana Kresića na iznos od 220.001,00 kn.

-Anita Bedeković kao ponuđač sa najvišom valjanom ponudom (u iznosu od 24.260.001,00 kn) započela je dražbovati u 00:01:00 sati sa iznosom od 2.940.001,00 kn pri čemu su do tada u postupku dražbovanja već dane dvadeset i dvije valjane ponude.

-Mladen Parčina kao drugi po redu sa najvišom valjanom ponudom (u iznosu od 24.200.001,00 kn) započeo je dražbovati u 00:00:33 sati sa prvom valjanom ponudom na 1.900.001,00 kn pri čemu je do tada u postupku dražbovanja već dano trinaest valjanih ponuda

-Društvo Antih doo kao treće po redu sa najvišom valjanom ponudom (u iznosu od 13.360.001,00 kn) započelo je dražbovati u 00:00:48 sati sa prvom valjanom ponudom na 2.720.001,00 kn pri čemu je do tada u postupku dražbovanja već dano dvadeset valjanih ponuda drugih natjecatelja.

-Ante Kovač kao četvrti po redu sa najvišom valjanom ponudom (u iznosu od 5.360.000,00 kn) započeo je dražbovati u 00:00:54 sati sa prvom valjanom ponudom od 2.940.001,00 kn pri čemu su do tada u postupku dražbovanja već dano dvadeset i dvije valjane ponude drugih natjecatelja.

-Anita Bedeković, Mladen Parčina i Antih doo započeli su naizmjenično dražbovanje u 00:03:20 sati od iznosa 5.420.001,00 kn koje je tajalo do 00:15:18 sati kada je Anita Bedeković dala ponudu na iznos od 24.260.001,00 kn. Dakle u razdoblju od 00:11:98 minuta navedena tri natjecatelja dali su ukupno sto i dvanaest valjanih ponuda i trinaest nevaljanih ponuda.

-Međutim valjane ponude dali su i društva Business sales doo u 00:00:44 sati na iznos od 2.540.001,00 kn i Elaboratus doo u 00:00:43 sati na iznos od 2.520.001,00 kn.

-Žalitelj Zvučni zid doo dao je prvu valjanu ponudu u 00:00:27 sat na iznos od 1.600.001,00 kn.

Iz podataka Izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi razvidno je da je četvrta javna dražba trajala ukupno 00:15:18 sati, da je sudjelovalo ukupno šesnaest dražbovatelja, da su dražbovatelji Anita Bedeković, Mladen Parčina i Antih doo razdoblje od 00:11:98 minuta iskoristili za naizmjenično dražbovanje i podizanje cijene na završnih 24.260.001,00 kn, 24.200.001,00 kn i 13.360.001,00 kn.

Također je razvidno da navedeno troje dražbovatelja nije pristupilo plaćanju kupovnine već su redom odustajali te je naslovni sud rješenjem o dosudi od dana 01.03.2021.god pozvao Antu Kovača uplatiti iznos izdražbovane cijene od 5.360.001,00 kn.

Međutim unatoč takvom ponašanju prvih troje dražbovatelja činjenica je da su dražbovatelji Ante Kovač, Business sales doo i Elaboratus doo dali valjane ponude na iznos od 5.360.001,00 kn, 2.560.001,00 kn i 2.520.001,00 kn.

Posebno se ukazuje da je predmetna imovina stečajnog dužnika na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi bila oglašena na iznos od 4.278.095,24 kn.

Za navedeni iznos nije iskazan interes dražbovatelja.

Na četvrtoj javnoj dražbi nekretnina se prodavala za 1,00 kn.

U takvom kontekstu sve ponude koje su dane na četvrtoj javnoj dražbi i koje premašuju polovinu vrijednosti oglašene cijene na trećoj javnoj dražbi za stečajnog dužnika, a uzimajući u obzir stanje tržišta i iskazan interes dražbovatelja, bile bi prihvatljive.

Naime u ocjeni da li je određena ponuđena cijena prihvatljiva ili ne u ovom se trenutku može raspravljati samo u kontekstu provedenih javnih dražbi i iskazanog interesa dražbovatelja.

Činjenica da se radi o nekretnini koja je u funkciji proizvodnje, da su provedene tri javne dražbe na kojima nije bilo interesa za kupnju navodi stečajnu upraviteljicu na već naveden zaključak da bi sve tri iskazane ponude od strane Ante Kovača, Business sales doo i Elaboratus doo bile prihvatljive jer iznosom premašuju više od polovine vrijednosti koja je iskazana na trećoj dražbi.

Referirajući se na žalbu dražbovatelja Zvučni zid doo, stečajna upraviteljica ističe: Javna dražba započela je u 00:00:02 sati prvom valjanom ponudom društva Termodinamika engineering doo na iznos od 200.001,00 kn.

U dražbi je sudjelovalo šesnaest dražbovatelja koji su dali najvišu valjanu ponudu. Intezivno dražbovanje Anite Bedeković, Mladena Parčine i Antih doo započelo je u 00:03:20 sati kada je već troje natjecatelja Ante Kovač, Business sales doo i Elaboratus doo dalo ponude koje bi svojim iznosima mogle zadovoljiti obzirom na iznos za koji na trećoj javnoj dražbi nije bilo iskazanog interesa.

Kao priloge uz svoju žalbu, žalitelj je priložio rješidbe VTS-a RH i to 39Pž-2415/2020, 57Pž-4296/2019, 74Pž-3711/2019, 37Pž-441/2021, 12Pž-2850/2020, 69Pž-3337/2020 i 39Pž-5483/2020.

Međutim navedene rješidbe suštinski ne korespondiraju sa problematikom četvrte javne dražbe u ovom postupku.

U presudi 39Pž-2415/2020 VTS RH potvrdio je rješenje prvostupanjskog suda kojim je poništena četvrta javna dražba nakon što je ukupno deset dražbovatelja odustalo od plaćanja kupovnine, a što u ovom postupku nije slučaj. U navedenoj se presudi ističe da na provođenje same dražbe sud nema ovlast ocijenjivati tijek i način dražbovanja budući da ni jednom zakonskom odredbom nije propisano da se može ocijenjivati u kojim satima dražbe su davane ponude i u kojem iznosu, a niti je to od odlučujućeg značaja za odlučivanje u konkretnoj pravnoj stvari. Unatoč tome tj presudi koju je sam priložio, žalitelj Zvučni zid doo posebno ističe da su ponude isticane u prvim sekundama noći, svakih par sekunda, a pri čemu je i sam žalitelj u 00:00:27 sati pristupio dražbovanju.

U priloženoj presudi 57Pž-4296/2019 ukinuto je rješenje prvostupanjskog suda po žalbi stečajnog dužnika iz razloga što je prvostupanjski sud nakon što su dva ponuditelja odustala od polaganja kupovnine nakon završene četvrte javne dražbe, nekretninu dosudio trećem dražbovatelju za nesrazmjerno nisku cijenu.

Međutim ni ova presuda nema poveznice sa predmetnom javnom dražbom a iz razloga što tri valjane ponude natjecatelja Ante Kovač, Business sales doo i Elaboratus doo su svojim iznosima premašile polovinu vrijednosti za koju su nekretnine oglašene na trećoj javnoj dražbi.

U priloženoj presudi 74Pž-3711/2019, VTS RH potvrdio je rješenje prvostupanjskog suda koji je utvrdio povezanost ponuditelja, a što u ovom postupku nije slučaj.

U priloženoj presudi 37Pž-441/2021 odbijene su žalbe žalitelja i potvrđeno rješenje prvostupanjskog suda kojim je poništena četvrta javna dražba jer je prvostupanjski sud utvrdio neodgovorno dražbovanje dvoje natjecatelja u korist trećeg koji je dao najnižu ponudu. U ovom postupku nije bilo takvog utvrđenja.

U priloženoj presudi 12Pž-2850/2020, VTS RH odbio je žalbe žalitelja i potvrdio rješenje prvostupanjskog suda kojim je poništena prva javna dražba iz razloga što je sud utvrdio da su dva dražbovatelja neodgovornim dražbovanjem onemogućila ostale dražbovatelje, a u svrhu dovođenja u povoljan položaj dražbovatelja koji je dao najnižu ponudu. U ovom postupku to nije bio slučaj.

U priloženoj presudi 69PŽ-3337/2020 VTS RH ukinuo je prvostupanjsko rješenje i predmet vratio na ponovni postupak, a iz razloga što prvostupanjski sud nije utvrdio zlouporabu prava dražbovanja od strane troje natjecatelja navodeći da među njima nije bilo međusobne povezanosti vidljive kroz javne registre. Svoj stav je u predmetnoj presudi VTS RH temeljio na činjenici da se međusobna povezanost natjecatelja u javnoj dražbi ne dokazuje nužno kroz povezanost u javnim registrima veći njihovim sinkroniziranim djelovanjem u tijeku dražbe, a u korist onog tko je ponudio najnižu cijenu. Ni ova priložena presuda nije činjenično vezana za četvrtu dražbu u ovom postupku.

U priloženoj presudi 39PŽ-5483/2020 VTS RH odbio je žalbu žalitelja i potvrdio prvostupanjsko rješenje kojim je oglašena nevažeća dosuda i poništena treća javna dražba, a iz razloga što je dvoje natjecatelja neodgovornim dražbovanjem dovelo u povoljniji položaj trećeg dražbovatelja koji je dao najnižu ponudu.

Zaključno, žalitelj Zvučni zid doo u svojoj žalbi nije dokazao utemeljenost svojih žalbenih navoda, a presude VTS-a RH koje je priložio činjenično nisu u korelaciji sa tijekom četvrte dražbe u ovom postupku.