

PRIMLJENO

14-03-2021

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Pravna stvar: Poslovni br.: ST-103/2018 (ISTRA BAVARIA AGENTUR D.O.O. U STEČAJU)

Stečajni dužnika:

ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. u stečaju,
Poreč, Partizanska 13
OIB: 16619843112

Ponuditelj:

Ante Vranješ
Rijeka, Bulevar oslobođenja 30
OIB: 46247890783

U Rijeci, dana 13.rujna 2021.

PODNEŠAK

ponuditelja o provedbi javne dražbe ID nadmetanja 31601

- I. Na temelju elektroničke javne dražbe, ID nadmetanja 31601, provedena je skupna prodaja nekretnina uvodno označenog stečajnog dužnika, koje u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu dolaze upisane u
- zk.ul. 488, k.o. Grimalda, k.č. 1223, vinograd, k.č. 1617, livada, k.č. 1618, oranica, k.č. 1619, oranica, k.č. 1647/1, vinograd,
 - zk.ul. 389, k.o. Grimalda, k.č. 1574, oranica, k.č. 1575, oranica, k.č. 1576, oranica,
 - zk.ul. 231, k.o. Grimalda, k.č. 696/1, livada, k.č. 711, pašnjak, k.č. 714, livada, k.č. 715, livada, k.č. 1213/1, pašnjak, k.č. 1213/2, pašnjak, k.č. 1402/1, pašnjak, k.č. 1402/2, pašnjak, k.č. 1417, maslinjak,
 - zk.ul. 489, k.o. Grimalda, k.č. 1577, oranica, k.č. 1583/1, vinograd, k.č. 1583/2, vinograd,
 - zk.ul. 493, k.o. Grimalda, k.č. 1687, pašnjak, k.č. 1688, pašnjak,
 - zk.ul. 492, k.o. Grimalda, k.č. 1573, vrt, k.č. 1606, pašnjak, k.č. 1607, maslinjak, k.č. 1612, oranica, te k.č. 1613,
 - zk.ul. 497, k.o. Grimalda, k.č. 1610, maslinjak,
 - zk.ul. 505, k.o. Grimalda, k.č. 1616, vinograd,
 - zk.ul. 507, k.o. Grimalda, k.č. 1689/1, pašnjak, k.č. 1689/2, pašnjak, k.č. 1736/1, vinograd, k.č. 1736/2, vinograd, k.č. 1737/2, pašnjak, k.č. 1737/3, pašnjak, k.č. 1780/1, vinograd, k.č. 1780/2, vinograd, k.č. 1780/3, vinograd, k.č. 1781, livada, k.č. 1782, vinograd, te k.č. 1783, pašnjak,
 - zk.ul. 531, k.o. Grimalda, k.č. 1161/1, šuma, k.č. 1161/2, šuma, k.č. 1162/1, livada, k.č. 1162/2, livada, k.č. 1163/1, livada, te k.č. 163/2, livada,
- sve u 1/1 idealna dijela s ciljem dobivanje najbolje ponude kako bi se što više vjerovnika namirilo iz postignute cijene.
- II. Uvidom u Izvještaj Financijske agencije održalo se javno nadmetanje za nekretnine gore navedene. Ista javna dražba završena je 28.7.2021. u 15:24:51 sati budući da u tom trenutku FINA još uvijek nije znala da je navedeno javno nadmetanje kontaminirano i da je postojao interes nekih ponuditelja da ponude višu cijenu za navedene nekretnine, a što zbog tehničkih problema koje je uzrokovao sustav FINA-e nije bilo moguće. Isto je utvrđeno tek nakon dojave jednog od ponuditelja, ali više nije bilo moguće osigurati nastavak nadmetanja. Dakle, FINA je nakon komplicirane tehničke provjere utvrdila kako su uočeni tehnički problemi na strani

FINAe, kao zakonski definiranog agenta dražbe zbog kojih neki od ponuditelja nisu dobili točne informacije o cijenama i/li im je bilo prikazano neispravno brojanje vremena, zbog čega isti nisu bili u mogućnosti primjereno sudjelovati na javnom nadmetanju. Navedeni tehnički problemi događali su se baš u završnom dijelu dražbe, i to 28. srpnja 2021. između 14:51:41 sati i 15:41:05 sati što je onemogućilo postizanje najviše moguće cijene, a što je bila osnovna zamisao zakonodavca. Ustavni sud RH jasno navodi: „Smisao prodaje nekretnina u stečajnom postupku je dobivanje najbolje ponude kako bi se što više vjerovnika namirilo, a ne razdioba imovine stečajnog dužnika bez obzira na cijenu.“ Očito je kako je u gore navedenom predmetu propušteno ostvariti samu svrhu dražbe i propušteno je osigurati maksimalna moguća sredstva za podmirenje čim većeg broja vjerovnika.

Niti ponuditelj Ante Vranješ, a ni Financijska agencija ne tvrde kako Ante Vranješ čitavo vrijeme bio u potpunosti odsječen od dražbe. Još gore, bio je odsječen u trenucima ključnim za svaku dražbu, kada se odbrojava i definira posljednja ponuda pa je držan u uvjerenju da je njegova ponuda najviša, budući da mu FINA, kao Agent dražbe **davala neistinite informacije vezane za vrijeme završetka dražbe i aktualno najpovoljniju ponudu**. Sam pravilnik u članku 21. stavak 7 izrijekom kaže: *Ponuditelj ne može dati ponudu ako je njegova ponuda evidentirana u sustavu kao zadnja najviša valjana ponuda*. Budući da je čitavo vrijeme posljednjih 10 minuta nadmetanja Ante Vranješ na ekranu vidio svoju ponudu kao najvišu, a FINA ga zbog greške u vlastitom sustavu nije obavijestila da u pozadini postoji viša ponuda Ante Vranješ nije bio u mogućnosti ponuditi višu cijenu. Nije zakazao sustav prema svim ponuditeljima nego samo nekim. Fina u svom dopisu Sudu potvrđuje navedeno pa se ovdje doista mogu primijeniti odredbe čl. 230. st. 1 Zakona o parničnom postupku.

Nakon što je zakazao osnovni sustav kod Ante Vranješa, nije se uključio niti alternativni način rada (tzv. polling mode) i tako sve do zaključenja završetka nadmetanja što je **FINA potvrdila** u svom dopisu. FINA, kao zakonit agent javnog nadmetanja potvrdila je kako ponuditelj Ante Vranješ ničim nije kriv što mu je onemogućeno nadmetanje jer krivnja je na strani FINA-e, a time je de facto nadmetanje proglašeno neuspjelim.

FINA je, nakon što je od Ante Vranješa zaprimila prijavu sve detaljno i stručno ispitala te nakon utvrđenja činjenica ispravno postupila, o problemu izvijestila ovaj Sud i **odlučila popraviti sustav kako se ovakve greške ne bi u budućnosti događale kod drugih javnih nadmetanja**.

Naravno da FINA nije imala nikakve tehničke mogućnosti nastaviti dražbovanje, sukladno članku 29. Pravilnika. Da bi to mogla napraviti morala bi vratiti vrijeme, a to ne može.

Vrijeme je uz cijenu najbitniji element javnog nadmetanja, a potvrđeno je da je Ante Vranješ sustav prikazivao krivo vrijeme. Nije isključena mogućnost kako je i kod većeg broja ponuditelja došlo do iste greške, budući da jedan dio ponuditelja iako je položio jamčevinu uopće nije dao niti jednu valjanu ponudu. Zato opunomoćenik ponuditelja Esco grupe d.o.o. krivo ovdje nastoji svesti čitavu problematiku na članak 29. Pravilnika iako je svjestan da to uopće nije primjenjivo te isti sam potvrđuje ono što je neosporno, a to je da Agencija nije omogućila jednak, nesmetan i ispravan pristup nadmetanju svim osobama koje su po zakonu i po pozivu na

nadmetanje imale na to pravo, tj. onim pravnim i fizičkim osobama koje su uplatile jamčevinu u propisanom roku i načinu.

- III. Apsolutno je nejasno i zlonamjerno tvrditi da su izjave Ante Vranješa paušalne i lažne te kako je Ante Vranješ izmislio da je imao poteškoća. Znači li to da lažu i stručne osobe u FINA-i te izlažu sebe mogućnosti progona zbog krivotvorenja, a sve kako bi Anti Vranješ omogućili da kupi nekretnine u Grimaldi ispod tržišne cijene???? Ono što je ovdje činjenica je da opunomoćenik društva Esco grupa d.o.o. izmišlja razloge i blati druge sudionike javnog nadmetanja sa ciljem da kupi nekretnine društva u stečaju Istra Bavaria Agentur d.o.o. po cijeni nižoj od tržišne. Naravno da je cijena koju je ponudio ponuditelj Esco grupa d.o.o. niža od tržišne cijene i maksimalne moguće u ovom nadmetanju, ako su postojali sudionici javne dražbe koji su bili spremni ponuditi veći iznos od onog za koji navedenu nekretninu sada želi kupiti Esco grupa d.o.o., ali zbog greške u sustavu FINAe nisu to mogli realizirati, onda je ovdje neosporno da Esco grupa d.o.o. želi nekretninu doista kupiti ispod tržišne cijene, čime bi se oštetili vjerovnici stečajnog dužnika. Kada bi se to dopustilo, onda bi se time iznevjerila osnovna svrha elektroničke javne dražbe, izigrali bi se vjerovnici, originalni dužnik u stečaju, a i svi sudionici javne dražbe koji su položili jamčevinu i vjerovali u istinit i fer proces.

Esco grupa d.o.o. u svom dopisu navodi kako je „sam Ante Vranješ u dostavljenim očitovanjima izrijekom potvrđuje da je imao uvida u posljednju valjanu ponudu Esco grupa d.o.o. neposredno po okončanju predmetne elektroničke javne dražbe“. Upravo u tome i jest problem, da je cijenu vidio nakon isteka vremena, a ne prije isteka vremena. Činjenica da je navedena ponuda bila u sustavu punih 10 minuta, a da je Ante Vranješ imao od FINE dostavljenu informaciju da je aktualna njegova ponuda, a istinu je saznao tek nakon što je dražba okončana, kad više nije bio u mogućnosti dati svoju ponudu. Sam pravilnik u članku 21. stavak 7. izrijekom kaže: *Ponuditelj ne može dati ponudu ako je njegova ponuda evidentirana u sustavu kao zadnja najviša valjana ponuda.* Upravo tu i leži čitav problem, razvidan iz svih dokumenata koje je dostavila Fina. **Da je Ante Vranješ znao da je predana ponuda 485.000,00 HRK, a da je sustav FINAe funkcionirao ispravno znao bi, bio bi ponudio višu cijenu za navedene nekretnine od 485.000,00 HRK.**

Da je sustav FINE, kao agenta provedbe nadmetanja ispravno funkcionirao, a što je condition sine qua non za provedbu zakonite dražbe, dogodilo bi se ono što je sama FINA u svom dopisu od dana 19.08.o.g. napisala:
„Poslužitelj (server) Agencije nakon svake nove valjane najviše ponude na korisničko računalo šalje poruku s novom cijenom i novim vremenom završetka te se podaci prikazani na zaslonu računala u skladu s tim ažuriraju. Push poruke su način informiranja korisnika (korisničkog računala) od strane poslužitelja Agencije o promjeni trenutne cijene i vremena završetka nadmetanja. Isto se osigurava putem određenih konekcija između poslužitelja Fine i korisničkog računala. Ukoliko se konekcija za primanje push poruka uspostavljena s određenim korisničkim računalom prekine ili se s nekim korisničkim računalom konekcija uopće ne uspostavi (što se može dogoditi u bilo kojem trenutku i iz bilo kojeg razloga), poslužitelj Agencije ne može slati spomenute informacije prema određenom korisniku. Moguće je da se konekcija za primanje push poruka prekine samo u odnosu na jednog korisnika. U slučaju prekida ili neuspostavljanja gore spomenute konekcije za primanje push poruka automatski se uključuje tzv. polling mode -

alternativni način osiguravanja prikaza točne cijene i točnog vremena završetka nadmetanja.“

Nažalost, nije se dogodilo ono što se sukladno Zakonu i Pravilniku trebalo dogoditi da bi dražba bila zakonita i legitimna, kako bi ispunila svoju zakonsku svrhu. Dakle, s obzirom da je **zakazao sustav FINA-e, a na što nikakvog utjecaja nije imao ponuditelj Ante Vranješ (kao što je nedvojbeno potvrdila FINA u svojim dopisima od dana 03.08, 19.08. i 01.09.)** informaciju o promjeni cijene s novim vremenom završetka FINA je ponuditeljima dostavila s 10 minuta zakašnjenja, kada više nije bilo moguće dati ponudu i kada je dražba okončana.

Zašto u svom podnesku ovom Sudu Esco grupa d.o.o. putem punomoćnika maliciozno izmišlja razloge i argumente, a izvrće istinu iako je evidentno i neosporno kako je jednom ili većem broju ponuditelja zbog greške koju je uzrokovala FINA bilo onemogućeno sudjelovati u dražbi. **Ne tvrdi to samo jedan od ponuditelja, već je to nedvojbeno potvrdila je i Financijska agencija**, a vjerujemo kako bi isto potvrdio i sudski vještak kada bi Sud to zahtijevao, iako vjerujemo kako nema potrebe i kao se može vjerovati Financijskoj agenciji. Na kraju krajeva FINA je, nakon što je od Ante Vranješa zaprimila prijavu sve detaljno i stručno ispitala te **nakon utvrđenja činjenica odlučila popraviti vlastiti sustav kako se ovakve greške ne bi u budućnosti događale kod drugih javnih nadmetanja.**

- IV. Ustavni sud RH u svom očitovanju govoreći o javnim dražbama u predmetima stečaja kaže: „**Ispravnim, zakonitim provođenjem prodaje imovine stečajnog dužnika ima se ostvariti osnovna svrha javne dražbe, a to je nadmetanje sudionika i mogućnost ostvarenja najviše prodajne cijene**“. Kada bi se donijelo rješenje kojim bi se predmetne nekretnine dodijelile društvu Esco grupa d.o.o. na temelju dražbe za koju je dokazano kako nije bila valjana postupilo bi se suprotno mišljenju Upravnog suda, suprotno interesima vjerovnika, samog dužnika, ali iznevjerilo i povjerenje u sam institut javne dražbe gdje bi se nekretnine trebale prodati ponuditelju koji je voljan ponuditi najvišu cijenu.

Zbog svega navedenog, moli se **Sud da donese rješenje o poništenju održane javne dražbe te donese odluku o raspisivanju nove javne dražbe** pod zakonitim uvjetima. Sada, nakon što je FINA popravila sustav nakon uočenih grešaka izvjesno je kako će se u novom, tehnički i zakonski ispravnom nadmetanju postići najviša prodajna cijena, a što je osnovni cilj javne dražbe.

S poštovanjem,

Ante Vranješ