

ODVJETNIK KRUNO PERONJA
Domovinskog rata 10/I, 21 000 Split
OIB:49304460335,
ŽR HR23 23400091 1604 9093 7
T: +38521484323, F:+38521484473
e-mail: kruno.peronja@odvjetnik-peronja.hr

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

ZA

VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

St – 138/2014

ŽALBA

GRADA SPLITA, OIB: 78755598868, Obala kneza Branimira 17, 21 000 Split, zastupanog po punomoćniku Kruno Peronja, OIB:49304460335, odvjetnika u Splitu, Domovinskog rata 10

protiv Rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 10.04.2025.g.

Rješenjem naslovnog suda od 10.04.2025.g. koje se pobija ovom žalbom odlučeno je da se poništava elektronska javna dražba: identifikator nadmetanja: 48045, oznake elektroničke javne držabe: četvrta dražba koju je provela Financijska agencija, Regionalni centar Split, (dalje u tekstu: FINA) u razdoblju od 26.03.2025.g. u 9:00 h – 09.04.2025.g. u 8:59:59h prema Zaključku o prodaji od 29.04.2024. godine.

Pobijano rješenje nije na zakonu osnovano te se isto osporava u cijelosti zbog svih žalbenih razloga iz 353.st.1. Zakona o parničnom postupku (dalje u tekstu: ZPP), osobito zbog počinjenih bitnih povreda odredaba parničnog postupka i to čl.354. st.2. točk.11 ZPP-a, povreda Stečajnog zakona (dalje u tekstu: SZ/15) Ovršnog zakona (dalje u tekstu: OZ) te podzakonskih akata i pogrešne primjene materijalnog prava.

- 1) Mjerodavne odredbe koje propisuju osnovu provedbe elektroničke javne dražbe su:

-Odredbe Stečajnog zakona: Prema članku 247. stavak 1. SZ/15, prodaja nekretnine opterećene razlučnim pravom u stečaju provodi se uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrši na nekretnini. U zaključku o prodaji sud određuje vrijednost, način i uvjete prodaje (čl. 247. st. 3. SZ/15). Člankom 247. stavak 6. SZ/15 jasno je propisano da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 EUR. Ova odredba utjelovljuje zakonodavnu volju da se nakon tri neuspjele dražbe omogući unovčenje imovine i po simboličnoj cijeni.

U ovom slučaju sud je zaključkom o prodaji od 29. travnja 2024. postupio upravo prema čl. 247. SZ, odredio četvrtu elektroničku javnu dražbu s početnom cijenom 1,00 EUR, sukladno zakonu i Pravilniku o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (NN br.156/14,1/19,28/21 i 9/23). Time su pravila Stečajnog zakona i Ovršnog zakona valjano primijenjena.

-Odredbe Ovršnog zakona: Odredbe OZ o prodaji nekretnina koriste se supsidijarno u odnosu na SZ/15. Člankom 102. i 103. OZ (u verziji važećoj na dan dražbe) uređeni su završetak elektroničke dražbe i donošenje rješenja o dosudi. Članak 103. OZ propisuje da sud nakon provedene dražbe donosi rješenje o dosudi nekretnine kupcu tek nakon što utvrdi da su ispunjene pretpostavke za dosudu. U ovom slučaju te pretpostavke su bile ispunjene: dražba je uredno provedena putem FINA-e, Grad Split je bio jedini ponuditelj s valjanom ponudom većom od početne cijene (ponuda 2.501,00 EUR) i ispunio je sve uvjete (pravodobna prijava na dražbu, uplata propisane jamčevine itd.). Niti jedan propis OZ niti SZ/15 ne predviđa da bi sud odbio dosuditi nekretninu kupcu zbog subjektivne ocjene da je cijena "preniska" ako su ispoštovani propisani uvjeti za dražbu. Dakle, procesne pretpostavke za donošenje rješenja o dosudi bile su ostvarene, a sud je bio dužan postupiti po čl. 103. OZ i dosuditi imovinu jedinom ponuditelju.

-Odredbe Zakona o parničnom postupku: Sud se u obrazloženju pobijanog rješenja poziva na čl. 3. st. 3. ZPP-a, prema kojem "sud neće uvažiti raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti s prisilnim propisima ili pravilima javnog morala".

Međutim, primjena ove norme u konkretnom slučaju je pravno neutemeljena. Ova odredba ZPP-a odnosi se na dispozitivne radnje stranaka (poput nagodbi, priznanja potraživanja i sl.) tijekom parničnog postupka. U stečajnom postupku prodaja na dražbi nije raspolaganje stranaka, nego zakonom uređen postupak unovčenja imovine pod nadzorom suda. Grad Split nije sklopio nagodbu suprotnu propisima, nego je sudjelovao kao ponuditelj na javnoj dražbi provedenoj prema zakonu. Stoga se čl. 3. ZPP ne može koristiti kao osnov za negiranje rezultata zakonite dražbe. Sudsko proširenje ovog načela izvan parničnog konteksta predstavlja pogrešnu primjenu procesnog prava.

-Pravilnik o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina elektroničkom javnom dražbom: Ovaj Pravilnik (NN 156/14, 1/19, 28/21, 9/23) detaljno uređuje tehnički tijek e-dražbe putem FINA-e.

U konkretnom slučaju, svi koraci su provedeni u skladu s Pravilnikom: od objave poziva na e-dražbu, uplate jamčevine od strane ponuditelja, licitiranja, do sastavljanja izvješća o dražbi od strane FINA-e. Nisu utvrđene nikakve formalne nepravilnosti u postupku dražbe, što je i sud u obrazloženju zaključio, te potvrdio da je Grad Split ponudio cijenu sukladno zaključku o prodaji i Pravilniku. Kršenjem navedenih pravila (odbijanjem dosude unatoč ispunjenim uvjetima) sud je postupio suprotno Stečajnom zakonu i Ovršnom zakonu, čime je stvoren osnov za pobijanje rješenja.

Dakle, donoseći pobijano rješenje, prvostupanjski sud je u cijelosti pogrešno primjenio citirane mjerodavne odredbe, odnosno, sve zakonske odredbe na koje se u pobijanom rješenju pozvao prvostupanjski sud.

2) U pobijanom rješenju prvostupanjski sud tvrdi da je Grad Split navodno zlorabio svoja prava tijekom postupka prodaje, posebno: (a) pravo određivanja komunalne naknade i (b) pravo sudjelovanja u nadmetanju na dražbi. Ove tvrdnje su neutemeljene i ne mogu predstavljati valjanu činjeničnu niti pravnu osnovu donošenja pobijanog rješenja iz slijedećih razloga:

(a) Postupanje Grada Splita u vezi komunalne naknade: Grad Split, kao jedinica lokalne samouprave, u okviru svojih zakonskih ovlasti donosi odluku o komunalnoj naknadi na području grada (temeljem odredbi Zakona o komunalnom gospodarstvu). Istina je da je Grad posebnom odlukom regulirao komunalnu naknadu za određene nekretnine (uključivo i sportske objekte), te da je Visoki upravni sud RH u ožujku 2024. djelomično ukinuo odredbe te odluke radi usklađivanja s načelom nediskriminacije. Grad Split je potom izmijenio Odluku o komunalnoj naknadi 15. srpnja 2024. nastojeći otkloniti uočene nedostatke. Legalnost izmijenjene odluke još je pod sudskim nadzorom u upravnom sporu pred Visokim upravnim sudom i nije pravomoćno ocijenjena nezakonitom. Prema tome, ne postoji pravomoćan nalaz da je komunalna naknada koju je odredio Grad Split protuzakonita.

Navedeno podrazumijeva da je sudac Trgovačkog suda u Splitu u obrazloženju pobijanog rješenja praktično prejudicirao nezakonitost odluke Gradskog vijeća Grada Splita, što nije u njegovoj nadležnosti. Pitanje visine komunalne naknade je izvan okvira stečajnog postupka i ne može biti osnov za diskvalifikaciju Grada Splita kao ponuditelja. Grad Split je donoseći odluku o komunalnoj naknadi postupao u okviru zakonskih ovlasti, a svako neslaganje s tim aktom rješava se u zasebnom postupku pred upravnim sudom, ne u stečajnom postupku. Stoga se tvrdnja da je Grad Split "zlorabio" ovlasti u pogledu komunalne naknade ne može prihvatiti kao valjan argument u ovom predmetu. Potrebno je ponovno istaknuti je da je odluka o visini komunalne naknade stupila na snagu 2009.godine kada je Spaladium arena dovršena i stavljena u funkciju za potrebe odigravanja svjetskog rukomtenog prvenstva u Splitu.

(b) Sudjelovanje Grada Splita u nadmetanju: Grad Split je u ovom stečajnom postupku i stečajni vjerovnik i zainteresiran je za ishod unovčenja imovine dužnika. Ne postoji zakonska

zabrana da stečajni vjerovnik ujedno bude i kupac imovine dužnika. Dapače, to je uobičajeno – vjerovnici često sudjeluju na dražbama kako bi ili naplatili svoja potraživanja ili preuzeli imovinu radi daljnjeg ulaganja. Grad Split je svoje pravo sudjelovanja u javnoj dražbi ostvario transparentno i po istim uvjetima kao i svi drugi ponuditelji. U konkretnoj e-dražbi, Grad je uredno uplatio jamčevinu u propisanom iznosu i elektronički se prijavio u sustav kao ponuditelj. Nema nikakvih naznaka da je Grad postupao nesavjesno ili da je drugim potencijalnim ponuditeljima onemogućio sudjelovanje izvan okvira dopuštenog zakonom.

c) Ponašanje drugog ponuditelja: Činjenica da je privatna tvrtka “R.D. Arena d.o.o.” uplatila jamčevinu, a potom nije dala adekvatnu ponudu, izvan je kontrole Grada Splita. Grad Split nije u nikakvom dogovoru s tom tvrtkom niti je utjecao na njezinu pasivnost u nadmetanja. Razlozi njezina nesudjelovanja mogu biti različiti (poslovna prosudba, nedostatak sredstava, procjena rizika ulaganja u Arenu itd.), ali nijedan dokaz ne upućuje da je Grad svojim postupanjem prouzročio takvo ponašanje drugog ponuditelja. Grad je bio spreman nadmetati se – Gradsko vijeće je ovlastilo gradonačelnika na licitiranje do iznosa od 5.000.000 EUR. To znači da Grad nije ciljao na “bagatelnu” cijenu, već je bio spreman ponuditi i višestruko veći iznos da je postojala konkurencija na dražbi. Da je R.D. Arena ili bilo tko drugi ponudio više od 2.501 EUR, Grad bi nastavio licitirati do predviđenog limita. Okolnost da se nijedan drugi ponuditelj nije ni oglasio tijekom 15 dana dražbe ne može se pripisati zlouporabi prava od strane Grada kako to neosnovano i nezakonito čini prvostupanjski sud, već nedostatku tržišnog interesa uslijed objektivnih faktora kao što su troškovi od 2,5 milijuna eur-a potrebnih za stavljanje arene u funkciju, kratak rok prava građenja jer nakon isteka roka od 30 godina prava građenja (2007.-2037.) arena postaje vlasništvo Grada Splita i prema Ugovoru o javnom-privatnom partnerstvu nemogućnost traženja naknade za povećanu vrijednost objekta kada protekne 13-godišnji rok korištenja Spladium arene od strane novog privatnog partnera. To su objektivni ekonomski razlozi na koje Grad Split ne utječe i nije mogao utjecati, a upravo ti razlozi predstavljaju teret i nezainteresiranost eventualne kupnje na dražbi.

d) Pravo prvokupa: U zemljišnim knjigama bilo je zabilježeno pravo prvokupa Grada Splita na prava građenja predmetnih nekretnina po proteku roka od 30 godina. No, to pravo u ovršnom odnosno stečajnom postupku ili nije primjenjivo (jer prisilna prodaja nije dobrovoljni pravni promet) ili Grad to pravo nije ni stigao koristiti s obzirom da je sam sudjelovao kao natjecatelj. Stoga, tvrdnja da su potencijalni kupci bili obeshrabreni pravom prvokupa nije osnovana – Grad je djelovao kao ravnopravni ponuditelj, a ne kao netko tko naknadno preuzima ponudu drugih. Stoga, ne može se prihvatiti kao pravilan i zakonit navedeni zaključak stečajnog suca.

e) Načelo savjesnosti i zabrana zlouporabe: Grad Split prihvaća opće načelo da se prava trebaju izvršavati savjesno i pošteno, bez zlouporabe (načelo “*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*” i sl.). Ipak, u ovom slučaju nema radnji Grada koje bi se mogle kvalificirati zlouporabom. Zlouporaba prava podrazumijeva korištenje prava protivno njegovoj svrsi, s namjerom da se drugome nanese šteta ili ostvari nedopuštena korist. Grad Split, naprotiv, koristi svoje pravo sudjelovanja na dražbi upravo u svrhu koja je zakonita i legitimna – kupnja

imovine radi ostvarenja javnog interesa i radi namirenja svojih potraživanja na način predviđen zakonom. Nije dokazana nikakva zla namjera Grada usmjerena na povredu tuđih prava. Interes Grada da postane vlasnikom Spaladium Arene ne predstavlja nedopušten cilj, već razumno postupanje stečajnog vjerovnika i subjekta javnog prava koji želi riješiti dugogodišnji problem za koji ne snosi krivnju. Osnivači stečajnog dužnika SPORTSKI GRAD TPN d.o.o. u stečaju iz Splita (Konstruktor, IGH I Dalekovod d.d.) svojim predstečajnim nagodbama u kojima su prijavili dugove prema državi i trećim osobama za više milijardi kuna još iz 2009, 2010 i 2011.g. doveli su stečajnog dužnika i banke u ovaj položaj. Grad Split u tome nije sudjelovao ni na koji način.

Sama sumnja da je došlo do zlouporabe prava nije dovoljna da se oglasi nevažećom prodaja nekretnina te odredi nova prodaja nekretnina na javnoj dražbi. (v. VTS Pž – 4284/2021 od 04.10.2021.g).

Grad Split ni na koji način nije povezan s uplatiteljem jamčevine R.D.Arena d.o.o., koje društvo nije pristupilo dražbovanju na 4. elektroničkoj javnoj dražbi samo iz njemu poznatih razloga pa je obrazloženje suda iz točke 16. u cijelosti neosnovano i zlonamjerno.

f) Formalna ispravnost dražbe: Bitno je naglasiti da je sama procedura e-dražbe formalno ispravna. FINA kao ovlašteni provoditelj javne dražbe izdala je uredno izvješće o provedenoj dražbi, koje je dostavljeno stečajnom sudu. U tom izvješću nije zabilježena nikakva nepravilnost niti je bilo prigovora na tijek dražbe od strane sudionika ili stečajnog upravitelja. Prema Pravilniku o elektroničkoj dražbi, sustav automatski bilježi sve ponude i identitete ponuditelja pod šiframa; jedina ponuda bila je ona Grada Splita, što je sustav prihvatio kao valjanu. Dakle, formalni uvjeti (pravodobnost, visina ponude iznad minimuma, identitet ponuditelja, valjanost jamčevine) su ispunjeni. Sud je, po zakonu, trebao na temelju tog izvješća donijeti rješenje o dosudi Gradu Splitu. U protivnosti s time, sudac je ex post facto preispitivao motive ponuditelja, što nije predviđeni dio postupka provjere ispunjenosti uvjeta.

S obzirom na gore obrazložene žalbene prigovore te sadržaj prijedloga odnosno zahtjeva banaka – stečajnih vjerovnika za poništenje dražbe sadržan u podnesku od 09.04.2025.g., nedvojbeno je da je prvostupanjski sud donošenjem pobijanog rješenja, a sasvim nekritički i nezakonito prihvatio subjektivna tumnačenja, tvrdnje i prigovore koje su istekle banke isključivo u nastojanju ostvarenja vlastitih interesa

3. Zakonitost ponuđene cijene i usklađenost s ciljevima stečajnog postupka

Sud je poništio dražbu s obrazloženjem da bi dosuda imovine za ponuđenih 2.501 EUR predstavljala “negaciju ciljeva stečajnog postupka” i povredu načela da se imovina proda za što veći iznos. Grad Split, naprotiv, smatra da je ponuđena cijena, iako niska u apsolutnom iznosu, zakonita i u skladu sa svrhom stečaja, što se potkrepljuje sljedećim argumentima:

(a) Cijena je u okviru zakonskih pravila: Stečajni zakon expressis verbis dopušta četvrtu dražbu s početnom cijenom 1,00 EUR. To znači da je zakonodavac predvidio mogućnost da uslijed

izostanka interesa tržišta imovina bude prodana i za vrlo nizak iznos, ukoliko se niti na trećoj dražbi (1/4 procijenjene vrijednosti) ne pronađe kupac. U ovom slučaju, tri prethodne dražbe (s višim rezerviranim cijenama) bile su neuspješne – nije bilo prihvatljivih ponuda. Tek na četvrtoj dražbi, kada je prag snižen na 1,00 EUR-a, pojavila se ponuda, i to jedino ponuda Grada Splita. Točno je da je iznos 2.501 EUR samo simboličan djelić procijenjene vrijednosti (59,85 mil. EUR), ali to je izravna posljedica nedostatka interesa kupaca i drastičnog pada tržišne vrijednosti predmetne imovine kroz vrijeme. Zakon ne propisuje nikakav prag “razmjernosti” između postignute cijene i procijenjene vrijednosti na četvrtoj dražbi – dopušteno je i da ona bude višestruko manja od procjene, upravo zato da bi se imovina uopće mogla unovčiti. Prema tome, prodajna cijena od 2.501 EUR nije nezakonita; štoviše, postignuta je u predviđenom postupku nadmetanja i rezultat je tržišne ponude i potražnje (makar minimalne).

(b) “Što prije i za što veći iznos” – balans ciljeva: Članak 2. Stečajnog zakona sadrži načelo da je cilj stečajnog postupka unovčiti imovinu što brže i za što veći iznos, radi skupnog namirenja vjerovnika. Ova dva podcilja (brzina i visina namirenja) često su u napetosti, pa ih treba uravnotežiti. U našem slučaju je čak 10 godina proteklo od otvaranja stečajnog postupka, a tri godine su već protekle od procjene imovine (pravomoćno rješenje o prodaji doneseno je 1. veljače 2023., zaključak o prodaji 29.4.2024.), a imovina još nije unovčena. Vrijednost Arene u međuvremenu nije porasla – naprotiv, objekt stoji neiskorišten, propada i generira troškove održavanja stečajne mase. Prodajom na četvrtoj dražbi ispunjen je cilj “što prije” – konačno je nakon 10 godina trajanja stečajnog postupka pronađen kupac i stečaj bi se mogao privesti kraju. Cilj “što veći iznos” očito nije ostvaren u idealnom smislu, ali nakon tri neuspjela pokušaja jasno je da nije bilo realno očekivati bitno veći iznos. Dapače, jedina alternativa ovoj prodaji bila bi neprodavanje imovine (tj. četvrta dražba bez ponuda), nakon čega bi prema čl. 247. st. 6. SZ razlučni vjerovnici mogli preuzeti predmet unovčenja u svoje ruke. No ni za razlučne vjerovnike (banke) ta opcija nije nužno povoljnija – nedvojbeno su u ovom slučaju banke kao razlučni vjerovnici mogle iskoristiti čl. 247. st. 7. SZ da preuzmu nekretninu u prijeboj po punoj vrijednosti (Izjava o preuzimanju razlučnog vjerovnika u prvom prednosnom redu), ali to bi značilo pripisati si imovinu vrijednosti 59,85 mil. EUR umjesto novca, što jasno nisu bile spremne učiniti niti su to učinile. Drugim riječima, banke su kao vjerovnici imali mogućnost i sami ponuditi veću cijenu na dražbi ili preuzeti Arenu u svoje vlasništvo radi prodaje, ali nisu – što ukazuje da ni oni realno ne vrednuju tu imovinu na razini procijenjene vrijednosti. Postignuta cijena stoga odražava tržišni interes, a on je bio minimalan.

(c) Posebne okolnosti imovine: Predmet prodaje nije “obična” nekretnina na tržištu, već kompleksno pravo: sportska dvorana “Spaladium Arena” s pripadajućim pravom građenja. Valja istaknuti da pravo građenja na zemljištu (čest. zem. 6890/1 k.o. Split) koje nosi Arena ima ograničeni vijek trajanja, odnosno preostalo je približno 13 godina trajanja prava građenja prije nego što ono ističe. To bitno umanjuje ekonomsku vrijednost Arene – kupac zapravo ne stječe trajno vlasništvo nad zemljištem, već vremenski ograničeno pravo korištenja. Takva situacija objašnjava zašto tržište nije voljno platiti desetke milijuna eura za objekt koji nakon relativno kratkog roka može pravno pripasti nekome drugome (Gradu kao vlasniku zemljišta).

Nadalje, Arena zahtijeva značajna ulaganja (procjenjuje se oko 2,5 mil. EUR ulaganja da bi objekt bio ponovno funkcionalan. Kombinacija velike investicije, ograničenog trajanja prava i neizvjesnog profita od komercijalnog korištenja dovela je do toga da nijedan privatni investitor nije vidio računicu ponuditi ozbiljniju cijenu. Stoga se ne može reći da je cijena od 2.501 EUR rezultat ikakve manipulacije Grada Splita nego upravo suprotno reflektira realnu tržišnu vrijednost uz sve terete i rizike koje nosi imovina. Za stečajnu masu, čak i takav simboličan iznos može imati smisla jer donosi kraj postupka i uštedu daljnjih troškova.

(d) Zaštita interesa vjerovnika: Temeljni cilj stečaja je namirenje vjerovnika. Ovdje se postavlja pitanje – je li namirenje vjerovnika bolje ako se dražba poništi? Ako bi se poništenjem poništilo i četvrti krug, stečajna masa ostaje bez ikakvog novčanog priljeva, a postupak se produžuje. Vjerovnici s razlučnim pravima tada mogu preuzeti nekretninu, ali to čine na vlastiti rizik i trošak (morali bi preuzeti obveze održavanja, osiguranja, eventualno se upustiti u dovršetak gradnje ili traženje novog kupca). Nije sigurno da bi u dogledno vrijeme ostvarili bolju prodaju. Štoviše, svaki idući pokušaj prodaje bi se odvijao u nepovoljnijim okolnostima – potencijalni kupci su već vidjeli da su banke spremne pravnim putevima rušiti prodaju koju ne smatraju zadovoljavajućom, što ih može dodatno odvratiti. Nasuprot tome, prihvatanjem ponude Grada Splita, vjerovnici bar okončavaju postupak i mogu odmah pristupiti diobi, pa makar i simboličnog iznosa. Razlučni vjerovnici zadržavaju pravo na isplatu iz stečajne mase u dijelu kojim njihova tražbina nije pokrivena prodajom (čl. 248. SZ) proporcionalno, a za ostatak koji neće naplatiti ostaje im mogućnost otpisa ili drugih pravnih radnji van stečaja. Drugim riječima, šteta vjerovnika je već nastupila zbog sloma projekta i izostanka kupaca, a stečajni sud nije tu da postigne nemoguće (namirenje 100% potraživanja), nego da minimizira štetu. Prihvatanjem jedine ponude minimizira se daljnji gubitak vremena i novca. U svemu naravno izostaje zaštita javnog interesa.

(e) Princip povjerenja u postupak: Svi sudionici stečajnog postupka, pa i ponuditelji na dražbi, moraju imati povjerenje da će se pravila igre poštovati. Grad Split je pristupio dražbi savjesno i u dubroj vjeri oslanjajući se na izričita pravila zaključka o prodaji i zakona, gdje nije bilo zabranjeno ponuditi nižu cijenu ako nema drugih ponuditelja. Sudska intervencija nakon činjenice, motivirana ocjenom “moralne neprihvatljivosti” niske cijene, de facto uvodi ex post kriterij koji nije proizašao iz zakona ni iz uvjeta dražbe. To stvara pravnu nesigurnost za sve buduće postupke unovčenja imovine – ako se i nakon četvrte dražbe s početnom cijenom 1,00 EUR riskira poništenje zbog “preniske cijene”, onda se postavlja pitanje što je uopće svrha te zakonske odredbe. Sud nije smio svoje moralne dvojbe staviti iznad pozitivnopravnih pravila koja je dužan primjenjivati. Takav pristup dovodi do pravne nepredvidljivosti i podriva cilj “što prije” (jer uvodi dodatno odugovlačenje), a za primjenu čl.3 ZPP-a koja propisuje nezakonito raspolaganje i disponiranje u spomenutim okolnostima u ovom slučaju nije bilo mjesta.

Odredbom čl. 45. st.1 Stečajnog zakona propisano je da rad Financijske agencije nadzire sud te da je sud ovlašten u svako doba dati upute i zatražiti obavijesti ili izvješća o poduzimanju radnji u postupku. Ova zakonska odredba ne daje ovlast sudu da samoinicijativno poništi

elektroničku javnu dražbu, a pogotovo što iz sadržaja obrazloženja ne proizlazi da je FINA postupala suprotno danoj uputi suda.

Posebno se ističe da niti jedna odredba Stečajnog zakona ne daje ovlaštenje stečajnom sudu da samoinicijativno poništi provedenu elektroničku javnu dražbu. (v. odluku VTS RH Pž – 6143/2019 od 22.10.2019.g.)

4.) Javni interes Grada Splita i građana – štetne posljedice pobijanog rješenja

Grad Split je ušao u ovaj postupak u javnom interesu – interesu lokalne zajednice da se pitanje Spaladium Arene trajno riješi na dobrobit građana. Nezakonito poništenje dražbe, ukoliko bi ostalo na snazi, imalo bi višestruko štetne posljedice upravo za javni interes:

(a) Onemogućavanje ponovne upotrebe Arene: Spaladium Arena je vitalan objekt sportsko-kulturne infrastrukture grada Splita. Od kada je investitor završio u stečaju, Arena je izvan funkcije, što znači da građani Splita i šira javnost nemaju pristup dvorani koja je građena radi održavanja sportskih natjecanja, koncerata i drugih manifestacija od javnog interesa. Grad Split je kao kupac planirao hitno investirati sredstva (cca 2,5 mil. EUR) u adaptaciju kako bi se Arena osposobila za korištenje već krajem ove godine. Time bi građani ponovno dobili mjesto okupljanja i bogat društveni sadržaj, a Grad bi ispunio svoju dužnost poticanja sporta i kulture. Ako se pak odluka o poništenju održi, postupak će se prolongirati neizvjesno dugo – Arena će i dalje stajati prazna i propadati. Takav ishod izravno šteti interesu građana Splita, koji su preko svoga Grada iskazali spremnost preuzeti odgovornost za Arenu. Javni interes nalaže da se pronađe rješenje kojim će Arena što prije proraditi, a odluka suda to sprječava.

(b) Daljnja degradacija imovine i okoliša: Arena koja stoji neiskorištena postaje urbanistički i sigurnosni problem. Objekt zahtijeva održavanje; ako stečajna masa to nije u stanju financirati (što vjerojatno nije, s obzirom na minimalna sredstva), nekretnina će propadati i potencijalno ugroziti sigurnost (statika, oprema, vandalski upadi). Grad Split bi, kao lokalna vlast, mogao biti prisiljen intervenirati radi zaštite javne sigurnosti, opet troškom građana, ali bez pravne mogućnosti da objekt stavi u funkciju dok god vlasništvo nije riješeno. Svako odugovlačenje povećava rizik od trajnog oštećenja Arene, što bi na kraju umanjilo i njenu tržišnu i uporabnu vrijednost. To nije u interesu ni vjerovnika ni javnosti. Informacije radi navodi se da je Grad Split u komunalno opremanje lokacije u Lori na kojem je sagrađena Spaladium arena i trebali biti izgrađeni ostali sadržaji (garaža, toranj i trgovački centar) uložio preko 100 milijuna kuna koju visinu su vještaci utvrdili u drugim postupcima koje banke i stečajni dužnik vode protiv Grada Splita.

(c) Gubitak prilike za sve strane: Valja naglasiti da ovdje javni interes i interes vjerovnika nisu nužno suprotstavljeni. Prodajom Arene Gradu, vjerovnici formalno jesu dobili simboličan iznos, ali su se riješili imovine koja im ne donosi korist. Grad kao javnopravno tijelo neće iznijeti profit iz tog projekta, nego društvenu korist – što je posredno i korist zajednici u kojoj posluju i ti vjerovnici (banke). Ako Grad uloži i Arena zaživi, povećat će se gospodarska aktivnost u gradu, što donosi koristi široko (turizam, trgovina, porezi). Dakle, možemo govoriti o široj

društveno-ekonomskoj koristi od realizacije prodaje. Ako se prodaja onemogućí, ta korist se odgađa ili gubi, na štetu svih. Javni interes stoga nije apstraktan pojam u ovom slučaju, već vrlo konkretan skup dobrobiti koje proistječu iz oživljavanja jednog velikog javnog objekta.

Konačno napominje se da je stečajna upraviteljica stečajnog dužnika u svom izvješću od 10.04.2025.g. o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase izvijestila naslovni sud da je Grad Split dao jedinu valjanu ponudu za kupnju Spaladium arene kao što je i FINA dana 10.04.2025.g. Trgovačkom sudu u Splitu dostavila Izvješće o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi po kojem je jedina valjana ponuda Grada Splita.

Dokaz: izvješće stečajne upraviteljice od 10.04.2025.g., Izvješće FINE o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja: 48045) od 10.04.2025.g.

Grad Split nije poduzeo niti jednu nemoralnu radnju kojom bi utjecao ili pokušao utjecati na bilo koju 3 osobu da ne sudjeluje na javnoj dražbi niti je manipulirao niti pokušao manipulirati „uvođenjem “ neke treće osobe u dražbovanje.

Kako je naprijed obrazloženo prvostupanjski sud je prihvaćajući navode banaka kao razlučnih vjerovnika u pobijanom rješenju kao jedan od razloga poništenja elektroničke dražbe naveo i odluku Visokog upravnog suda Republike Hrvatske kojom je poništena ranija odluka Grada Splita za visinu određivanja komunalne naknade.

Pri tome se nigdje ne navodi da je Grad Split protiv odluke Visokog Upravnog suda RH podnio tužbu Ustavnom sudu RH o kojoj još nije odlučeno.

Dokaz: pregled Ustavne tužbe Grada Splita od 27.05.2024.g.

Republika Hrvatska prenijela je bez naknade pravo građenja Gradu Splitu, a potom je Grad Split zaključio Ugovor o JPP-u s društvom Sportski Grad TPN d.o.o. (sada u stečaju).

Republika Hrvatska i Grad Split su plaćali i preplatili mjesečnu zakupninu na jednake dijelove privatnom partneru Sportski Grad TPN d.o.o. (sada u stečaju) koje je izgradilo Spaladium arenu, a sukladno preuzetim ugovornim obvezama privatni partner nikada nije izgradio garažu, poslovni toranj i trgovački centar što je bio dužan najkasnije do 31.12.2011.godine.

Postavlja se pitanje zašto je i kako izostala zaštita javnog interesa ovakvom odlukom Trgovačkog suda u Splitu?

Grad Split zastupan po gradonačelniku u pogledu određivanja iznosa za licitaciju/dražbu postupao je savjesno, brižljivo i odgovorno u skladu s donesenim odlukama Gradskog vijeća koje su utemeljene na gradskom proračunu i Zakonu o proračunu. Upravo temeljem navedenog Grad Split je donio odluku na Gradskom vijeću da ovlašćuje Gradonačelnika da na dražbi za kupnju Spaladium arene ponudi iznos od 5 miliona eur-a.

U tom trenutku Grad Split ni na koji način ne zna koji će iznos ponuditi drugi ponuditelj RD Arena koji je platio jamčevinu i prijavio se na licitaciju. Uplatom jamčevine i prijavom na dražbu

RD Arena je iskazala stav da visina komunalne naknade nije zapreka kupnji Spaladium arene i njenom možebitnom budućem poslovanju. Očito je RD Arena odustala od dražbovanja u trenutku kada je Grad Split odlukom Gradskog vijeća Grada Splita iskazao spremnost da plati i kupi Spaladium arenu za iznos od 5 miliona eur-a.

Ovakvim odugovlačenjem ovog stečajnog postupka od strane suda i stečajne upraviteljice, a koji traje 11 godina, Spaladium arena svakodnevno dodatno propada, Gradu Splitu izostaje prihod od komunalne naknade, rok prava građenja (koji danas iznosi 13 godina) svakodnevno je sve manji, troškovi ulaganja i stavljanja Spaladium arene u funkciju mogu samo rasti, a potencijalnih privatnih investitora više nema jer bi u suprotnom pristupili uplati jamčevine i dražbovanju.

Odluka o visini komunalne naknade za Spaladium arenu na snazi je u Gradu Splitu od kada je Spaladium arena sagrađena i stavljena u funkciju za potrebe svjetskog rukometnog prvenstva u Splitu 2009.g. i to je poznato svim sudionicima postupka.

Stečajna upraviteljica je redovito primala rješenja o komunalnoj naknadi i rješenja o ovrsi, ali iste financijske obveze prema Gradu Splitu nije pravovremeno zaduživala na konto stečajnog dužnika niti je o tim dugovima izvještavala na Skupštini vjerovnika, a jedan od vjerovnika je i Republika Hrvatska.

Javni interes Grada Splita i države je da se Spaladium arena što prije stavi u funkciju, a svakim daljnjim odugovlačenjem ovog stečajnog postupka nastaje nesaglediva i nepopravljiva šteta i za Grad Split i za Republiku Hrvatsku.

U prilog iznesenih tvrdnji o zakonitosti provedene elektroničke dražbe i neostvarenja uvjeta za njezino poništenje ukazuje se na rješenje Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske pod posl.br. PŽ – 4261/24 od 14.11.2024.g. kojom je potvrđeno rješenje Trgovačkog suda u Splitu pod posl.br. St – 775/21 od 03.10.2024.g., odluku Županijskog suda u Šibeniku pod posl.br. Gž Ovr – 273/22 od 19.08.2022.g., potom odluku Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske pod posl.br. PŽ – 4699/2024 od 17.12.2024.g. kojom je potvrđeno rješenje Trgovačkog suda u Splitu pod posl.br. St – 366/2022 od 06.11.2024. godine, rješenje Visokog Trgovačkog suda RH pod posl.br. PŽ – 6143/2019 od 22.10.2019.g, rješenje Visokog Trgovačkog suda RH pod posl. br. PŽ – 4284/2021 od 04.10.2021.g i rješenje Visokog trgovačkog suda RH pod posl. br. PŽ-6290/2017 od 18.10.2017.g koje odluke se dostavljaju u privitku ove žalbe.

Slijedom navedenog, predlaže se Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske da uvaži žalbu Grada Splita, ukine pobijano rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj: St – 138/2014-372 od 10.04.2025.g. te donese rješenje kojim se prihvaća ponuda Grada Splita i dosuđuje imovina sukladno rezultatima četvrte elektroničke javne dražbe.

Grad Split po punomoćniku

- sastav žalbe: 250,00 eur-a uvećano za 25% PDV
- sudska pristojba za žalbu po odluci suda

U Splitu, 16. travnja 2025.godine