



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

89. St-2945/16-74

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Nikolini Dorić Hadžisejdić, u stečajnom postupku nad dužnikom VITEZ GRUPA d.o.o. za usluge i trgovinu u stečaju, OIB: 51660584181, Donja Stubica (Grad Donja Stubica), Topnička 13, 7. ožujka 2022.,

r i j e š i o j e

I. Oglašava se navažećom dosuda od 1. srpnja 2021. kojom se kupcu Ivanu Krajnoviću, OIB: 42966921081, Vuka, Nikole Šubića Zrinskog 30, dosuđuje nekretnina stečajnog dužnika VITEZ GRUPA d.o.o. za usluge i trgovinu u stečaju, OIB: 51660584181, Donja Stubica (Grad Donja Stubica), Topnička 13, upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu u zk. ul. br. 2154, k.o. Šestine, koja se sastoji od k.č.br. 185/9 u naravi ŠUMA GRAŠĆICA U DUBRAVI, površine 400 čhv.

II. Poništava se elektronička javna dražba (identifikator nadmetanja: 20552, oznaka elektroničke javne dražbe: treća, list 212.-230. spisa) koju je provela Financijska Agencija, Regionalni centar Zagreb, s početkom dražbe 24. listopada 2019. te završetkom dražbe 16. siječnja 2020.

Obrazloženje

1. U ovom stečajnom postupku, stečajnu masu, među ostalim, čini i nekretnina navedena u točki I izreke ovog rješenja na kojoj postoji upisano razlučno pravo.
2. Pravomoćnim rješenjem od 23. ožujka 2018., sud je na temelju odredbe čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, dalje: SZ) odredio prodaju navedene nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona.
3. Zaključkom o prodaji određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje (čl. 95. Ovršnog zakona). Sukladno čl. 95a rodaju nekretnina provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.
4. Prema izvješću Financijske agencije (identifikator nadmetanja: 20552, list 212.-230. spisa) na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu valjanu ponudu u iznosu od 743.500,00 kn dao je ponuditelj Stjepan Beroš, Anke Krizmanić 1, Sesvete, OIB: 11413062170. Iz navedenog izvješća proizlazi kako je treća elektronička javna dražba započela 24. listopada 2019. u 15:00:00, a završila je 16. siječnja

2020. u 23:59:59, s time da je nadmetanje započelo 2. siječnja 2020. u 00:00:00 sati, a završilo je 16. siječnja 2020. u 23:59:59 te je za tu dražbu uplaćeno sedam jamčevina, a uplatitelji su: Tomislav Strnišćak, Letka d.o.o., Mladen Dujmović, Ivan Krajnović, Dario Jakobović, Martina Alagić, pri čemu Tomislav Strnišćak i Mladen Dujmović u nadmetanju nisu dali nijednu valjanu ponudu.

5. Rješenjem od 25. veljače 2020. opisana nekretnina dosuđena je ponuditelju Stjepanu Berošu, Anke Krizmanić 1, Sesvete, OIB: 11413062170 za iznos od 743.500,00 kn. S obzirom na to da prema obavijesti Financijske agencije navedeni ponuditelj nije položio kupovninu u zadanom roku ta je dosuda rješenjem od 24. lipnja 2020. oglašena nevažećom i nekretnina je dosuđena sljedećem najpovoljnijem ponuditelju Letka d.o.o., za iznos od 741.500,00 kn. S obzirom da navedeni ponuditelj nije uplatio kupovninu u zadanom roku ta je dosuda rješenjem od 23. veljače 2021. oglašena nevažećom i nekretnina je dosuđena sljedećem najpovoljnijem ponuditelju Dariu Jakoboviću, OIB: 36054784837, Osijek, Bračka 136 za iznos od 739.500,00. Kako niti predmetni ponuditelj nije položio kupovninu u zadanom roku i ta je dosuda rješenjem od 1. srpnja 2021. proglašena nevažećom te je nekretnina dosuđena sljedećem najpovoljnijem ponuditelju Ivanu Krajnoviću, OIB: 42966921081, Vuka, Nikole Šubića Zrinskog 30 za iznos od 719.500,00.
6. Nadalje, sud je uvidom u listu ponuditelja utvrdio kako je sljedeća valjana ponuda, evidentirana u sustavu, ponuda Martine Alagić, Osijek, Antunovačka 1, u iznosu od 59.500,00 kn. Dakle, ponuditelji koji su istaknuli cijenu u naprijed navedenim iznosima (743.500,00 kn, 741.500,00 kn, 739.500,00 kn i 719.500,00 kn) odustali su odnosno nisu u roku položili kupovninu koju su ponudili, te je preostala još samo sljedeća ponuda od Martine Alagić u iznosu od 59.500,00 kn.
7. Uvidom u izvještaj o provedenoj elektroničkoj dražbi vidljivo je da je već prvog dana nadmetanja 2. siječnja 2020. prvu ponudu u 00:00:03 sati dala Martina Alagić iz Osijeka u iznosu od 59.500,00 kn, koja tijekom nadmetanja nije dala više niti jednu ponudu. Nakon toga, Ivan Krajnović iz Osijeka, je dao drugu ponudu u 00:00:25 sati u iznosu od 79.500,00 kn, nakon toga u 00:00:28 ponudu je dao Dario Jakobović iz Vuke u iznosu od 99.500,00 kn, nakon njega u 08:16:34 ponudu je dao Letka d.o.o. iz Zagreba u iznosu od 741.500,00 kn te je ponudu jedini nakon 2. siječnja 2020. i to 6. siječnja 2020. u 12:07:31 dao Stjepan Beroš iz Sesveta u iznosu od 743.500,00 kn. Valja napomenuti da je sud uvidom u sudski registar utvrdio da je zastupnik po zakonu Letka d.o.o. Zagreb, Slavenska avenija 55, upravo Stjepan Beroš iz Sesveta, Anke Krizmanić 1.
8. Iz izvještaja o provedenoj elektroničkoj dražbi jasno proizlazi da je od prvog dana nadmetanja 2. siječnja 2020. do 6. siječnja 2020. u 12:07:31 sati pristiglo ukupno 37 ponuda, od kojih su čak 34 ponude podnijeli Dario Jakobović i Ivan Krajnović, te po jednu ponudu Letka d.o.o. i Stjepan Beroš dok je jedinu preostalu ponudu s nižim iznosom podnijela Martina Alagić.
9. U konkretnom slučaju prema izvješću Financijske agenciju za predmetnu dražbu evidentirano je sedam uplatitelja jamčevine koji su stekli pravo istaknuti ponudu u postupku dražbe. Uvidom u listu ponuditelja sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju utvrđeno je da je pet ponuditelja istaknulo valjane ponude. Najviši iznos valjane ponude koji je ponuditelj ponudio u nadmetanju iznosio je 743.500,00 kuna, zatim je slijedio iznos od 741.500,00 kn, zatim iznos od 739.500,00 kn nakon toga iznos od 719.500,00, a zadnja ponuda iznosila je 59.500,00 kn, s tim da preostala dva uplatitelja jamčevine nemaju istaknutu niti jednu ponudu.

10. Dakle, tijekom dražbe istaknuto je 34 ponuda od strane Darija Jakobovića i Ivana Krajnovića s time da je cijena prvoga dana dražbovanja u kojoj su sudjelovali samo Dario Jakobović i Ivan Krajnović (2. siječnja 2020. od 00:00:25 do 00:02:47) već dosegla iznos od 739.500,00 kn te 2. siječnja 2020. u 08:16:34 iznos od 741.500,00 kn od strane ponuditelja Letka d.o.o. i 6. siječnja 2020. u 12:07:31 iznos od 743.500,00 kn od strane ponuditelja Stjepana Beroša. Nakon toga ostali uplatitelji jamčevine u skladu s čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine 156/14, 1/2019, dalje: Pravilnik) mogli su istaknuti samo iznos ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za dražbeni korak, dakle cijenu veću od 743.500,00 kn. Do završetka dražbe nitko od preostala dva uplatitelja jamčevine nije se uključio u dražbu, dok su ponuditelji koji su istaknuli najviše iznose ponude od 743.500,00 kn, 741.500,00 kn, 739.500,00 kn i 719.500,00 kn odustali, odnosno nisu u roku uplatili cijenu koju su ponudili, te je preostala još samo prva ponuda s najnižim iznosom koju je kao jedinu ponudu u iznosu od 59.500,00 kn podnijela Martina Alagić iz Osijeka.
11. Sud je mišljenja da su neodgovornim dražbovanjem u samo dvije minute i dvadesetdvije sekunde prvog dana nadmetanja prvenstveno ponuditelji Dario Jakobović i Ivan Krajnović te zatim Letka d.o.o. iz Zagreba 2. siječnja 2020. u 8:16:34 te Stjepan Beroš 6. siječnja 2020. u 12:07:31 ponudili cijene bez namjere da kupe predmetnu nekretninu jer su naknadno odustali od navedenih ponuda, te su na taj način doveli u neravnopravan položaj ostale uplatitelje jamčevine koji nisu istaknuli niti jednu ponudu, a u povoljan položaj ponuditelja koji je ponudio najnižu ponudu u iznosu od 59.500,00 kn. Isticati ponude u samo dvije minute i dvadesetdvijesekunde prvog dana dražbe u razmaku od 3-6 sekundi, sve dok cijena nije dosegla više od 12 puta veći iznos od početne cijene, a nakon toga je istog dana (2. siječnja 2020.) u razmaku od 00:02:47 do 08:16:34 ponuditelj Letka d.o.o. istaknuo jednu ponudu te 6. siječnja 2020. u 12:07:31 Stjepan Beroš jednu ponudu te nakon toga odustati od navedenih ponuda po mišljenju ovoga suda ne predstavlja ništa drugo nego zlouporabu prava odnosno ovlaštenja koja ponuditelji imaju temeljem Pravilnika, a koji pravilnik se sukladno odredbama Stečajnog zakona primjenjuje u konkretnom slučaju.
12. Cilj stečajnog postupka je skupno namirenje vjerovnika stečajnog dužnika, unovčenjem njegove imovine i podjele prikupljenih sredstava vjerovnicima. Na ovaj način oštećeni su i vjerovnici jer preostala dva uplatitelja jamčevine (Tomislav Strnišćak i Mladen Dujmović) nisu uspjeli istaknuti ponudu s obzirom da su u dvije minute i dvadesetdvije sekunde prvog dana dražbe istaknute 34 ponude od strane Daria Jakobovića i Ivana Krajnovića te nakon toga po jedna ponuda od Letka d.o.o. i Stjepana Beroša, od kojih se naknadno odustalo, ali nakon što je cijena dosegla više od 12 puta veći iznos od početne cijene.
13. Sud je mišljenja da su takvim postupanjem četiri ponuditelja s najvišim ponudama Stjepan Beroš, Letka d.o.o., Dario Jakobović i Ivan Krajnović, zloupotrijebili svoje ovlasti i time poduzeli radnje kojima je cilj bio takvim ponudama eliminirati sve druge ponuditelje, a što su očito uspjeli budući da preostali uplatitelji jamčevina osim Martine Alagić nisu dali niti jednu ponudu, upravo iz razloga jer su ponuditelji Dario Jakobović i Ivan Krajnović u iznimno kratkom vremenu svakih 3-6 sekundi izlicitirali više od dvanaest puta veću cijenu predmetne nekretnine. Odustajanjem od navedenih ponuda u konačnici bi predmetna nekretnina čija je vrijednost bila procijenjena na iznos od 238.000,00 kn bila dosuđena preostalom petom

ponuditelju s najnižim iznosom ponude od 59.500,00kn, čime bi očito bila prouzročena šteta stečajnoj masi i vjerovnicima stečajnog dužnika.

14. Naime, zlouporabom prava na nadmetanje na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi od strane četiri ponuditelja s najvišim iznosima nije ostvarena osnovna svrha dražbe, a to je nadmetanje sudionika i mogućnost ostvarenja najviše prodajne cijene. Njihovim ponudama kojima su iznimno brzo podigli cijenu te nakon završetka dražbe svi četvero odustali od kupnje, doveli su u zabludu ostale uplatitelje jamčevine da već postoje brojne ranije ponude s visokim iznosima, te su upravo takvim postupanjima ponuditelja ostali uplatitelji jamčevine spriječeni da u postupku elektroničke javne dražbe koriste jednake procesne mogućnosti ostvarenja svojih prava u postupku.
15. Sud je zaključio da je do stjecanja nekretnine došlo zloupotrebom primjene prava i suprotno pravilima morala od prva četiri ponuditelja koji su organizirani i povezani zajedničkim interesom da zloupotrebom svojih prava predmetna nekretnina bude prodana po nerealno niskoj cijeni.
16. Budući da sud ne sudjeluje u postupku elektroničke javne dražbe i nema mogućnosti tijekom nadmetanja odlučivati o valjanosti danih ponuda budući da istu provodi Financijska agencija, u slučaju da se ukaže sumnja u neregularnost provedene dražbe, što se u konkretnom slučaju dogodilo, dužnost suda je spriječiti takva ponašanja, zbog čega je sud poništio treću elektroničku javnu dražbu i riješio kao u točki II izreke.
17. Naime, sud u smislu čl. 3. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 i 89/14; 70/19 dalje ZPP), a u vezi s čl. 10. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15 i 104/17; u daljnjem tekstu SZ) neće uvažiti raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti s pravilima javnog morala u postupku. U skladu s čl. 10. st. 1. ZPP-a sud je dužan onemogućiti svaku zlouporabu prava u postupku. Zlouporaba prava postoji kad god se prava koriste suprotno cilju zbog kojeg su ustanovljena.
18. Prema čl. 103. st. 6. OZ-a 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 kojim je određen ili koji će im biti određen. U tom slučaju sud će donijeti posebno rješenje o dosudi svakom slijedećem kupcu koji je ispunio uvjet 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.
19. Smisao navedene odredbe je prvenstveno ekonomičnost i učinkovitost postupka. No, u konkretnom slučaju ponuditelji su nesavjesnim isticanjem ponuda zloupotrijebili navedenu odredbu i to na način što su isticanjem ponuda i to u malo više od dvije minute prvog dana nadmetanja te isticanjem (nakon što je cijena dosegla više od 12 puta veći iznos od početne cijene) po još jedne ponude od Letke d.o.o. i Stjepana Beroša od kojih su kasnije svi odustali, onemogućili druge uplatitelje jamčevine da eventualno istaknu valjanu ponudu te su na taj način doveli u povoljan položaj ponuditelja koji je istaknuo više od dvanaest puta manju cijenu od ukupno 36 istaknute ponude od samo navedena četiri ponuditelja.
20. Prema čl. 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku koji je bio na snazi tijekom nadmetanja, ako je u nadmetanju evidentirana barem jedna valjana ponuda, ponuditelj može odabrati između: iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude

uvećane za dražbeni korak ili iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za tri dražbena koraka.

21. Smisao i cilj ove odredbe je svakako taj da se prilikom isticanja ponuda postigne što veća cijena kupovnine, a ne da se radi neodgovornog i namjernog isticanja previsokih ponuda od kojih se naknadno odustane onemogućujući druge ponuditelje da istaknu nižu cijenu po kojoj su oni spremi kupiti nekretninu i od koje ne bi odustali. Naravno cilj nikako nije i ne smije biti da se na ovaj način omogućiti da ponuditelj sa višestruko manjom ponudom kupi nekretninu.
22. Zloupotreba prava je korištenje pravnih ovlaštenja s ciljem da se drugome nanese šteta, ili s ciljem koji je protivan dobrim običajima, savjesnosti i poštenju u prometu. Stranke su dužne savjesno se koristiti pravima koja su im priznata u pozitivnim pravnim propisima. Načela savjesnog korištenja procesnih ovlaštenja podrazumijeva i dužnost suda da onemogućujući svaku zloupotrebu tih prava.
23. U konkretnom slučaju po mišljenju ovoga suda evidentno je došlo do zloupotrebe pravnih ovlaštenja koja su sadržana u citiranim odredbama i to na način kako je to naprijed navedeno.
24. Nije sporno da svaki ponuditelj kod sudjelovanja u elektroničkoj javnoj dražbi ima pravo isticati neograničen broj ponuda, pa i odustati od ponude, no ne kao u konkretnom slučaju ako to upućuje na špekulativne razloge i zloupotrebu prava koja mu pripadaju, jer je očito da su sva četiri ponuditelja povezana zajedničkim interesom da zloupotrebom svojih prava predmetna nekretnina bude prodana po nerealno niskoj cijeni.
25. U konkretnom slučaju očito je da su prva četiri ponuditelja istaknuli najpovoljnije ponude bez namjere kupnje po toj višoj cijeni, i time pored svih ostalih ponuđača koji su uredno uplatili jamčevine, omogućili prodaju nekretnine po bitno povoljnijoj cijeni.
26. Kada bi sud dopustio ovakvu zloupotrebu primjene prava na način da se prava koriste suprotno cilju radi kojih postoje, to bi svakako budilo sumnju u smisao primjene prava pred sudom kao institucijom pred kojom bi prava i interesi pojedinca trebali biti zaštićeni, te je stoga sud dužan poduzeti radnje kako bi onemogućio svaku zloupotrebu prava.
27. Zbog navedenog, a da bi se spriječile navedene zloupotrebe i omogućilo savjesno postupanje u ovom postupku i ispunio cilj stečajnog postupka, sud je odlučio kao u izreci rješenja (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenjima poslovni PŽ-1995/2019 od 2. travnja 2019., PŽ-3832/2019 od 17. lipnja 2019., PŽ-4296/2019-2 od 20. studenoga 2019., PŽ-3337/2020-3 od 4. rujna 2020., PŽ-1089/2020-2 od 26. veljače 2020., PŽ-4681/2021 od 28. listopada 2021.).

U Zagrebu 7. ožujka 2022.

Sutkinja:
Nikolina Dorić Hadžisejdić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave. Dostava se smatra obavljenom istekom osmog dana od dana isticanja rješenja na e-oglasnoj ploči. Žalba se ulaže putem ovog suda u 3 primjerka.

DNA:

1. stečajni upravitelj
2. razlučni vjerovnik- AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. po punom
3. Financijska agencija
4. e-oglasna ploča suda

Broj zapisa: **eb307-72d4c**

Kontrolni broj: **090f8-48175-cae1e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLINA DORIĆ HADŽISEJDIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.