



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 14 St-1250/2018-161

## REPUBLIKA HRVATSKA

### ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Osijeku, po sucu mr. sc. Tihomiru Kovačeviću, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom: INSPEKT-ING d.o.o. za zaštitu na radu, zaštitu od požara i zaštitu okoliša, u stečaju, Osijek, Ivana Gundulića 5, MBS: 030071990, OIB: 65016422359, dana 24. veljače 2022.

#### z a k l j u č i o j e

Nalaže se stečajnom upravitelju da poništi šestu prodaju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda i to nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u zk.ul. 16788 k.o. Split, kč.br. 9166/6 zgrada, neplodno, dvor površine 1495 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio 71/5231 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) koji je povezan s cjelinom poslovnog prostora u podrumu 1, oznake PP1, površine 71,30 m<sup>2</sup>, u naravi poslovni prostor u suterenu, u Splitu, Bihaćka ulica 2a, te oglasi novu prodaju predmetne nekretnine pazeći da uvjeti prodaje budu istovjetni u svim oglasima o prodaji predmetne nekretnine, a ponude točno određene u zakonskom sredstvu plaćanja u Republici Hrvatskoj.

#### Obrazloženje

1. U skladu s odlukom skupštine vjerovnika od 9.07.2020. stečajni upravitelj objavio je oglas za šestu prodaju nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda i to nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika upisane u zk.ul. 16788 k.o. Split, kč.br. 9166/6 zgrada, neplodno, dvor površine 1495 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio 71/5231 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) koji je povezan s cjelinom poslovnog prostora u podrumu 1, oznake PP1, površine 71,30 m<sup>2</sup>, u naravi poslovni prostor u suterenu, u Splitu, Bihaćka ulica 2a, na portalu - oglasniku "Njuškalo" i na internetskoj stranici Financijske Agencije (dalje: FINA) u Očevidniku nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku u skladu s člankom 229. stavak 3. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17; dalje: SZ) obzirom da se radi o nekretnini čija je vrijednost veća od 50.000,00 kn, sa svim uvjetima. No u oglasu na internetskoj stranici FINA-e je navedeno da je početna cijena 449.337,00 kn, da jamčevina iznosi 44.933,70 kn i da se uplaćuje do 4.02.2022. (nije naveden rok za dostavu ponuda), a u oglasu na "Njuškalo" je navedeno da je početna cijena 451.547,00 kn, da se ponude dostavljaju i jamčevina (10% početne vrijednosti) mora uplatiti najkasnije do 4.02.2022.

2. Sukladno uvjetima prodaje dana 7.02.2022. u 14,30 sati stečajni upravitelj je pristupio na ročištu za otvaranje pisanih ponuda u uredu vršitelja dužnosti javnog

bilježnika Marije Mutavdžić, Ulica pape Ivana Pavla II 8, Đakovo, sastavljen je Zapisnika radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika prikupljanjem pismenih ponuda poslovni broj OU-56/2022, u kojemu je navedeno da je pristiglo pet ponuda za kupovinu predmetne nekretnine i to od:

1. Petra Mamića iz Splita, Visoka 44, OIB: 27495774528
  - ponuda u iznosu 65.110,00 EURA
  - uplaćena jamčevina u iznosu od 46.000,00 kn
  - ponuda predana na poštu 02.02.2022.
  - ponuda pristigla 03.02.2022
2. Jure Staničića iz Splita, Makarska ulica 6, OIB: 74206071799
  - ponuda u iznosu 62.206,00 EURA
  - uplaćena jamčevina u iznosu od 45.170,92,00 kn
  - ponuda predana na poštu 31.01.2022.
  - ponuda pristigla 02.02.2022.
3. Nevena Krole iz Splita, Ivana Gundulića 38, OIB: 27223453022
  - ponuda u iznosu 481.550,00 kn
  - uplaćena jamčevina u iznosu od 45.300,00 kn
  - ponuda predana na poštu 03.02.2022.
  - ponuda pristigla 07.02.2022.
4. Terra Firme d.d., Zagreb, Budmanijeva 3, OIB: 22198253360
  - ponuda u iznosu 481.481,00 kn
  - uplaćena jamčevina u iznosu od 45.157,70 kn
  - ponuda predana na poštu 04.02.2022
  - ponuda pristigla 07.02.2022.
5. Petra Gluića iz Solina, Ulica Petra Kružića 78A, OIB: 47492981923
  - uplaćena jamčevina u iznosu od 44.933,70 kn
  - ponuda predana na poštu 05.02.2022.
  - ponuda pristigla dana 07.02.2022.

3. U Zapisniku je također navedeno da je stečajni upravitelj Zdravko Grubeša izjavio da se ponuda Petra Gluića iz Solina neće otvarati i razmatrati budući ista ne udovoljava uvjetima objavljenog oglasa na portalu "Njuškalo" iz razloga što je dostavljena van roka i što je uplaćena jamčevina manja od 10% utvrđene početne vrijednosti.

4. Dana 8.02.2022. sastavljen je u uredu vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marije Mutavdžić, Ulica pape Ivana Pavla II 8, Đakovo, Zapisnika radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika prikupljanjem pismenih ponuda poslovni broj OU-61/2022, u kojem je između ostalog navedena izjava stečajnog upravitelja Zdravka Grubeše u kojoj je izjavio da je oglas objavljen i na internetskoj stranici FINA-e – očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, a u kojemu je za razliku od oglasa objavljenog na portalu "Njuškalo" navedeno da je početna cijena

449.337,00 kn, a jamčevina 44.933,70 kn i da se ista mora uplatiti najkasnije do 4.02.2022., ali nije naveden rok do kada se mora dostaviti ponuda.

5. Dalje je stečajni upravitelj naveo u Zapisniku da je mjerodavan tekst oglas objavljen na internetskim stranicama FINA-e, te odlučio da se ponuda ponuditelja Petra Gluića iz Splita prihvati kao valjana budući udovoljava uvjetima iz oglasa FINA-e, te izjavio da izričito zahtjeva od vršitelja dužnosti javnog bilježnika da se postupak prodaje nekretnina stečajnog dužnika koji je održan 7.02.2022. nastavi s danom 8.02.2022. i to otvaranjem i razmatranjem ponude Petra Gluića, te je vršitelj dužnosti javnog bilježnika u 15.30 sati otvorio predmetnu ponudu i utvrdio da je:

- ponuda predana na poštu 05.02.2022.
- ponuda pristigla dana 07.02.2022
- uplaćena jamčevina u iznosu od 44.933,70 kn
- ponuditelj ponudio iznos od 500.000,00 kn.

6. Dana 10.02.2022. stečajni upravitelj Zdravko Grubeša je donio Odluku o prihvatanju najpovoljnije ponude koja glasi:

"U uredu vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marije Mutavdžić, Ulica pape Ivana Pavla II 8, Đakovo, otvorene su sljedeće ponude:

1. Petra Mamića iz Splita, Visoka 44, OIB: 27495774528
  - ponuda u iznosu 489.501,21 kn (65.110,00 EUR)
2. Jure Staničića iz Splita, Makarska ulica 6, OIB: 74206071799
  - ponuda u iznosu 467.668,75 kn (62.206,00 EUR)
3. Nevena Krole iz Splita, Ivana Gundulića 38, OIB: 27223453022
  - ponuda u iznosu 481.550,00 kn
4. Terra Firme d.d., Zagreb, Budmanijeva 3, OIB: 22198253360
  - ponuda u iznosu 481.481,00 kn
5. Petra Gluića iz Solina, Ulica Petra Kružića 78A, OIB: 47492981923
  - ponuda u iznosu 500.000,00 kn

Korišten je srednji tečaj HNB-a na dan 07.02.2022. (7,518065 kn za euro). Stečajni upravitelj prihvaća ponudu Petra Gluića iz Solina, Ulica Petra Kružića 78A, OIB: 47492981923, u iznosu od 500.000,00 kn s obzirom da je najpovoljnija.

Ostalim sudionicima jamčevina će biti vraćena u roku od 5 dana."

7. Dana 14.02.2022. sud je zaprimio podnesak – Pritužbu na rad s prilogima g. Petra Mamića iz Splita, Visoka 44, po punomoćniku Stjepanu Grubišiću odvjetniku u Solinu, kao i dopunu predmetnom podnesku, u kojima je naveo da podnosi pritužbu na rad stečajnog upravitelja i javnog bilježnika.

8. Dalje je naveo da se temeljem oglasa za šestu prodaju nekretnina stečajnog dužnika prikupljanjem pismenih ponuda koji je tekst oglasa predan nadležnoj FINA-i dana 20.01.2022. prijavio u postupak te ponudio najvišu cijenu i njegova ponuda je odabrana kao najpovoljnija, a što je konstatirano na zapisniku j.b. Marije Mutavdžić od 7.02.2022. No sutradan je isti javni bilježnik sastavio novi zapisnik od 08.02.2022. i prihvatio nešto bolju ponudu g. Petra Gluića čije pismo je na ranijem zapisniku proglašeno vandobno i nije otvarano.

9. Iz oglasa upućenog FINA-i od 20.01.2022. nedvojbeno stoji kako: Ponude dostaviti i platiti jamčevinu najkasnije do 4.02.2022., a ponuda g. Petra Gluić je poslana je 05.02.2022., a zaprimljena 7.02.2022. – izvan roka, nije otvarana 7.02.2022 i nije jasno zašto je kasnije otvorena, da li je prepravljena, da li je falsifikat, da li je uistinu postojala itd.

10. G. Petar Mamić po punomoćniku dalje je naveo da je postupanjem stečajnog upravitelja grubo narušeno povjerenje u njegov rad i u rad javnog bilježnika te traži od stečajnog suca temeljem čl. 76.st.1.toč.9. Stečajnog zakona da spriječi nezakonite radnje stečajnog upravitelja i javnog bilježnika, te odredi kako je najpovoljnija ponuda upravo ponuda treće osobe, odnosno da se raspiše novi javni natječaj.

11. Dana 15.02.2022. zaprimljen je podnesak s priložima – Pritužba na rad, g. Jure Staničića u kojoj navodi da je putem oglasnika „Njuškalo“ oglašena prodaje imovne iz stečaj tvrtke INSPEKT-ING d.o.o. u stečaju St-1250/2018 i to poslovni prostor u Splita - nekretnina upisana u zk.ul. 16778, kč.br. 9166/6, k.o. Split, 9. suvlasnički dio 71/5231. uz pripadajući tekst oglasa: „Nekretnina će se prodavati prikupljanjem pismenih ponuda, a ročište za otvaranje pismenih ponuda zakazuje se za 7. veljače 2022. godine u 14,30 sati u uredu Marije Mutavdžić, vršitelja dužnosti javnog bilježnika Nikole Brača, Ulica pape Ivana Pavla II 8, Đakovo. Ponude dostaviti i platiti jamčevinu najkasnije do 4.02.2022. godine. Ponude se dostavljaju na adresu vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marije Mutavdžić, Ulica pape Ivana Pavla II 8, Đakovo, naznakom „ponuda za INSPEKT-ING d.o.o. u stečaju St-1250/2018 – ne otvarati“.

12. Dalje je g. Jure Staničić naveo da je odmah nakon otvaranja ponuda, u ponedjeljak 7.02.2022. oko 16h nazvao stečajnog upravitelja g. Grubešu, da se informira kako je prošlo otvaranje ponuda, te ga je on izvijestio „da je izvjesni Mamić“ dostavio najpovoljniju ponudu, a da će nam zapisnik poslati naknadno e-mail-om. Nekoliko dana potom je uslijedilo iznenađenje, kada mu je u službenom e-mail-u g. Grubeše došla informacija da je zapravo najpovoljnija ponuda ne od tog g. Mamića, već od g. Gluića.

13. G. Jure Staničić je nakon provjere utvrdio da je ponuda g. Petra Gluić pristigla 05.02.2022. – izvan roka, da nije otvarana na dan otvaranja ponuda i nije jasno zašto je kasnije otvorena, da li je prepravljena, da li je falsifikat, da li je uistinu postojala na dan otvaranja, a također je razvidno da g. Gluić nije do kraja uplatio cjelokupni iznos predviđene jamčevine. Dan kasnije 08.02.2022. (Zapisnik od 08.02.2022.g.) usprkos svim nepravilnostima same ponude g. Gluića ista biva prihvaćena i odabrana kao najpovoljnija.

14. Stoga g. Jure Staničić traži od uredujućeg suca temeljem čl. 76. st. 1. toč. 9. SZ da spriječi nezakonite radnje stečajnog upravitelja, točnije da poništiti ovu stečajnu travestiju te da se raspiše novi javni natječaj za predmetnu nekretninu.

15. Predmetni podnesci dostavljeni su na očitovanje stečajnom upravitelju Zdravku Grubeši i Mariji Mutavdžić, Đakovo, vršitelju dužnosti javnog bilježnika, na očitovanje.

16. Stečajni upravitelj Zdravko Grubeša u svom očitovanju od 18.02.2022. je naveo da je u skladu s odlukom skupštine vjerovnika objavio oglas za šestu prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda i to nekretnine upisane u zk.ul. 16788 k.o. Split, kč.br. 9166/6 zgrada, neplodno, dvor površine 1495 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio 71/5231 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) koji je povezan s cjelinom poslovnog prostora u podrumu 1, oznake PP1, površine 71,30 m<sup>2</sup>, 9., u naravi poslovni prostor u suterenu, u Splitu, Bihaćka ulica 2a.

17. Oglas je objavljen na portalu "Njuškalo" dana 21.10.2021. u kojemu je između ostalog navedeno da se ponude dostavljaju na adresu vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marije Mutavdžić, Ulica pape Ivana Pavla II 8, Đakovo, naznakom „ponuda za INSPEKT-ING d.o.o. u stečaju St-1250/2018 – ne otvarati“, da je početna cijena 451.547,00 kn, da se ponude dostavljaju i jamčevina (10% početne vrijednosti) mora uplatiti najkasnije do 4.02.2022., kao i da ponuđena cijena ne može biti manja od istaknute početne cijene.

18. Oglas je također objavljen kod Financijske agencije u skladu s člankom 229. stavak 3. SZ obzirom da se radi o nekretnini čija je vrijednost veća od 50.000,00 kn radi upisa u Očevidnik nekretnina uz naznaku da se prodaje u stečajnom postupku. U predmetnom oglasu između ostalog je navedeno da je minimalna zakonska cijena ispod koje se predmet prodaje ne može prodati 449.337,00 kn, da jamčevina iznosi 44.933,70 kn i da se uplaćuje do 4.02.2022., a u privitku je dostavljen oglas kakav je objavljen i na portalu "Njuškalo".

19. Dana 7.02.2022. u 14,30 sati stečajni upravitelj je pristupio na ročištu za otvaranje pisanih ponuda u ured vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marije Mutavdžić, Ulica pape Ivana Pavla II 8, Đakovo, iz čijeg zapisnika poslovni broj OU-56/2022, vidljivo je da je dostavljeno 5 ponuda za kupovinu predmetne nekretnine i to od:

1. Petra Mamića iz Splita, Visoka 44, OIB: 27495774528
  - ponuda u iznosu 489.501,21 kn (65.110,00 EUR)
  - ponuda predana na poštu 02.02.2022.
  - ponuda pristigla 03.02.2022
2. Jure Staničića iz Splita, Makarska ulica 6, OIB: 74206071799
  - ponuda u iznosu 467.668,75 kn (62.206,00 EUR)
  - ponuda predana na poštu 31.01.2022.
  - ponuda pristigla 02.02.2022.
3. Nevena Krole iz Splita, Ivana Gundulića 38, OIB: 27223453022
  - ponuda u iznosu 481.550,00 kn
  - ponuda predana na poštu 03.02.2022.
  - ponuda pristigla 07.02.2022.
4. Terra Firme d.d., Zagreb, Budmanijeva 3, OIB: 22198253360
  - ponuda u iznosu 481.481,00 kn
  - ponuda predana na poštu 04.02.2022
  - ponuda pristigla 07.02.2022.

5. Petra Gluića iz Solina, Ulica Petra Kružića 78A, OIB: 47492981923

- ponuda u iznosu 500.000,00 kn
- ponuda predana na poštu 05.02.2022.
- ponuda pristigla dana 07.02.2022.

20. Dalje je stečajni upravitelj naveo da je u predmetnom zapisniku navedeno: „Predmet Zapisnika je provođenje postupka prikupljanja pismenih ponuda po šestoj prodaji nekretnina stečajnog dužnika prikupljanjem pismenih ponuda objavljenom na portalu "Njuškalo". U navedenom oglasu piše da se ponude trebaju dostaviti do dana 4.02.2022. i da se jamčevina treba uplatiti do 4.02.2022. i to u iznosu od 10% od početne vrijednosti. S obzirom na navedene uvjete iz oglasa stečajni upravitelj je izjavio da ponuda Petra Gluića ne udovoljava uvjetima objavljenog oglasa iz razloga što je dostavljena van roka i što je uplaćena jamčevina manja od 10% utvrđene početne vrijednosti, te zbog toga ponuda Petra Gluića nije otvorena dana 7.02.2022.

21. Nakon što je stečajni upravitelj uočio da u Zapisniku od 7.02.2022. poslovnog broja OU-56/2022 nije navedeno da je oglas o prodaji objavljen i u Očevidniku nekretnina (FINA), zatražio je da se sastavi Zapisnik u uredu vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marije Mutavdžić dana 8.02.2022. i u tom zapisniku poslovnog broja OU-61/2022 navedeno je da je oglas objavljen na portalu "Njuškalo" i u Očevidniku nekretnina (FINA). Nakon toga stečajni upravitelj je konstatirao da je jamčevina uplaćena od ponuditelja Petra Gluića u iznosu od 44.933,70 kn u skladu s oglasom koji je objavljen na stranicama FINA-e i da je uplata jamčevine pravodobna (4.02.2022.).

22. Stečajni upravitelj je napomenuo da u oglasu za prodaju koji je objavljen na stranicama FINA-e nije navedeno da je rok za predaju ponuda 4.02.2022. ali je na privitku koji je dostavljen u FINA-u navedeno da se ponude trebaju dostaviti i jamčevina platiti najkasnije 4.02.2022. Pošto je evidentno da oglasi nisu istovjetni, a za što krivnju ne mogu snositi ponuditelji, predložio je da se ponuda ponuditelja Petra Gluića prihvati kao valjana i da se navedena ponuda otvori u uredu vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marije Mutavdžić dana 8.02.2022.

23. Nakon što su otvorene sve ponude prispjele na ročište radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika prikupljanjem pismenih ponuda, stečajni upravitelj je donio sljedeću Odluku o prihvatanju najpovoljnije ponude nakon otvaranja ponuda:

1. Petra Mamića iz Splita, Visoka 44, OIB: 27495774528
  - ponuda u iznosu 489.501,21 kn (65.110,00 EUR)
2. Jure Staničića iz Splita, Makarska ulica 6, OIB: 74206071799
  - ponuda u iznosu 467.668,75 kn (62.206,00 EUR)
3. Nevena Krole iz Splita, Ivana Gundulića 38, OIB: 27223453022
  - ponuda u iznosu 481.550,00 kn
4. Terra Firme d.d., Zagreb, Budmanijeva 3, OIB: 22198253360
  - ponuda u iznosu 481.481,00 kn
5. Petra Gluića iz Solina, Ulica Petra Kružića 78A, OIB: 47492981923
  - ponuda u iznosu 500.000,00 kn

Korišten je srednji tečaj HNB-a na dan 7.02.2022. (7,518065 kn za euro).

24. Stečajni upravitelj je prihvatio ponudu Petra Gluića iz Solina, Ulica Petra Kružića 78A, OIB: 47492981923, u iznosu od 500.000,00 kn s obzirom da je najpovoljnija.

25. Na kraju svog očitovanja stečajni upravitelj Zdravko Grubeša je naveo da je iz navedenih činjenica jasno da su sve ponude dostavljene isključivo u ured vršitelja dužnosti javnog bilježnika Marija Mutavdžić i da je isključivo ponude otvarala navedena javna bilježnica. Isto tako, vidljivo je da ponuda Petra Gluića nije bila otvarana dana 7.02.2022. iz navedenih razloga, te da ni u kom slučaju ne postoji mogućnost da je ponuda prepravljena ili da je falsifikat.

26. Također je naveo da stečajni upravitelj nije narušio povjerenje u svoj rad niti je nezakonito postupao što je vidljivo iz dostavljenih zapisnika, a u međuvremenu su vraćene jamčevine ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena, a također je vraćena i uplaćena kupovina Petru Gluiću u iznosu od 500.000,00 kn, te isti nije postao vlasnik nekretnine koja je bila predmet prodaje niti je ušao u posjed iste.

27. U svom očitovanju od 22.02.2022. vršitelj dužnosti javnog bilježnika Marija Mutavdžić, Ulica pape Ivana Pavla II 8, Đakovo je navela da je u predmetnom postupku vršitelj dužnosti javnog bilježnika postupala po čl.90. Zakona o javnom bilježništvu, te je na zahtjev zainteresirane osobe Zdravka Grubeše kao stečajnog upravitelja INSPEKT-ING d.o.o. za zaštitu na radu, zaštitu od požara i zaštitu okoliša, u stečaju, Osijek (Grad Osijek) Ivana Gundulića 5, MBS: 030071990, OIB: 65016422359 sastavila Zapisnik o činjenicama koje su se pred njom dogodile.

28. Dana 07.02.2022. godine u 14:00 h na zahtjev Zdravka Grubeše, sastavila je Zapisnik radi prodaje nekretnina stečajnog dužnika prikupljanjem pisanih ponuda i zapisnički utvrdila činjenice koje su se upravo dogodile u njenoj nazočnosti, nazočnosti službenice i nazočnosti stečajnog upravitelja.

29. Ovom zapisniku prethodila je objava oglasa na Njuškalu od stečajnog upravitelja Zdravka Grubeše. Sukladno ovom oglasu vršitelj dužnosti javnog bilježnika je zaprimao pismene ponude. U zapisniku je utvrđeno da vršitelj dužnosti javnog bilježnika otvara i proglašava ponude, te zapisnički utvrđuje izjašnjavanje stečajnog upravitelja o prispjelim ponudama i njihovoj valjanosti.

30. Na zapisniku je stečajni upravitelj izjavio da četiri ponude ispunjavaju uvjete za dražbu a jedna ponuda ne ispunjava uvjete te je stečajni upravitelj odlučio da se ta ponuda ne otvara i razmatra, razlog je predaja ponude izvan roka i uplata jamčevine koja je niža od 10 posto početne cijene utvrđene u oglasu objavljenom na "Njuškalu". Četiri ponude su otvorene i pročitane od vršitelja dužnosti javnog bilježnika, stečajni upravitelj je izjavio da će odluku o najpovoljnijem ponuđaču donijeti u roku tri dana od dana otvaranja ponuda.

31. Dana 8.02.2022. godine u ovaj javnobilježnički ured pristupa stečajni upravitelj Zdravko Grubeša te na zapisnik izjavljuje da omaškom nije naveo na jučerašnjoj dražbi vrlo bitnu činjenicu, da je oglas o prodaji predmetne nekretnine

osim na portalu Njuškalo objavljen i na internetskim stranicama Financijske agencije - Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, i izričito traži od vršitelja dužnosti javnog bilježnika da u skladu sa čl. 90. Zakona o javnom bilježništvu posvjedoči i zapisnički utvrdi činjenice prodaje nekretnina stečajnog dužnika prema oglasu objavljenom na internetskim stranicama Financijske agencije - Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku

32. Prema uvjetima iz oglasa FINA-e stečajni upravitelj je izričito tražio od vršitelja dužnosti javnog bilježnika da u skladu s čl 90 Zakona o javnom bilježništvu sastavi zapisnik o otvaranju ponude Petra Gluića koju ponudu je s obzirom na uvjete iz oglasa u Fini prihvatio kao valjanu.

33. Vršitelj dužnosti javnog bilježnika je u skladu s čl. 90. Zakona o javnom bilježništvu po izričitom zahtjevu stečajnog upravitelja otvorila ponudu, objavila kada je ponuda predana na poštu, kada je pristigla u ured vršitelja dužnosti javnog bilježnika, visinu uplaćene jamčevine i visina ponuđene cijene. Stečajni upravitelj je izjavio da će izjašnjenje o otvorenim i objavljenim ponudama i najpovoljnijem ponuđaču donijeti u roku tri dana.

34. Znači vršitelj dužnosti javnog bilježnika je na zahtjev stečajnog upravitelja kao zainteresirane osobe izvršio svoju službenu radnju i sastavio zapisnike o činjenicama koje su se pred njim dogodile 7.02.2022. i 8.02.2022. godine. Sve činjenice koje su se dogodile su zapisnički konstatirane, te vršitelj dužnosti javnog bilježnika Marija Mutavdžić smatra da je apsolutno pogrešna pritužba na rad vršitelja dužnosti javnog bilježnika, jer je postupajući po članku 90. Zakona o javnom bilježništvu a po zahtjevu zainteresirane stranke Zdravka Grubeša, vršitelj dužnosti javnog bilježnika sastavio je zapisnik o potvrđenju činjenica otvaranja prispjelih ponuda po gore opisanim oglasima, odnosno konstatirao je sve činjenice koje su se kao takve dogodile i upravo je to njegova uloga.

35. Slijedom navedenog, vršitelja dužnosti javnog bilježnika navodi da je u skladu sa člankom 90. Zakona o javnom bilježništvu posvjedočio o činjenicama koje su se dogodile i točno ih opisao u zapisniku i upravo transparentnost zapisnika iz kojeg je vidljiv tijek događanja je podloga za svako daljnje postupanje.

36. Na temelju činjenica utvrđenih u zapisniku odlučuje prodavatelj i upravo na temelju činjenica u zapisniku ponuditelji mogu prigovoriti, a sud o prigovoru odlučiti.

37. Pitanja da li je ponuda prepravljena, da li je falsifikat, i sl. predstavljaju grubo uznemiravanje, jer sve ponude su dostavljene u ured vršitelja dužnosti javnog bilježnika, ona ih je otvarala na dan kada je konstatirano i ne postoji apsolutno nikakva mogućost da je bilo prepravljanja, falsifikata ili slično. Ovakva pitanja su teška i ozbiljna optužba i moralna uvreda.

38. Slijedom navedenoga vršitelja dužnosti javnog bilježnika navodi da je apsolutno pogrešno isticati prigovor na rad vršitelja dužnosti javnog bilježnika zato što je u zapisniku konstatirao činjenice koje su se kao takve dogodile a što i je njegova službena radnja koju je dužan obaviti. Vršitelj dužnosti javnog bilježnika nije



nadležan niti ovlašten izjašnjavati se o ponudama niti davati pravna mišljenja i odluke povodom poduzetih radnji i dostavljenih ponuda.

39. Uvidom u spis i dokumente u spisu sud je utvrdio da je na skupštini vjerovnika, izvještajnom ročištu održanom 9.07.2020. između ostalih odluka donesena i odluka (str. 380 spisa) da se daje suglasnost stečajnom upravitelju na procjenu tržišne vrijednosti nekretnina po stalnom sudskom vještaku građevinske struke i to na način da prikupi tri ponude i odabere najpovoljniju, te da će se nekretnine na kojima je prestalo razlučno pravo temeljem odredbe čl. 168. SZ (među kojima je i nekretnina upisana u zk.ul. 16788 k.o. Split, kč.br. 9166/6 zgrada, neplodno, dvor površine 1495 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio 71/5231 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)) prodavati putem javnog bilježnika po pravilima ovršnog postupka, a nakon što se utvrdi vrijednost nekretnina.

40. Također je utvrđeno da je oglas za šestu prodaju nekretnine upisane u zk.ul. 16788 k.o. Split, kč.br. 9166/6 zgrada, neplodno, dvor površine 1495 m<sup>2</sup>, suvlasnički dio 71/5231 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) koji je povezan s cjelinom poslovnog prostora u podrumu 1, oznake PP1, površine 71,30 m<sup>2</sup>, 9., u naravi poslovni prostor u suterenu, u Splitu, Bihaćka ulica 2a, objavljen na portalu "Njuškalo" dana 21.10.2021. i na internetskoj stranici Financijske agencije – Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku, te da ta dva oglasa nisu istovjetna jer je u jednom navedena početna cijena 449.337,00 kn (FINA), a u drugom 451.547 kn ("Njuškalo"), a također rok za dostavu ponuda je naveden u oglasu koji je objavljen na "Njuškalo" a u oglasu koji je objavljen na internetskoj stranici FINA-e nije naveden.

41. Iz zapisnika vršitelj dužnosti javnog bilježnika Marije Mutavdžić, Ulica pape Ivana Pavla II 8, Đakovo, od 7.02.2022. poslovnog broja OU-56/2022 je vidljivo da su ponuditelji Petar Mamić i Jure Staničić oba iz Splita svoje ponude iskazali u eurima a ne u službenoj valuti u Republici Hrvatskoj, u kunama, a ponuditelji Neven Krolo iz Splita i Terra firma d.d. Zagreb u kunama. Iz zapisnika vršitelj dužnosti javnog bilježnika Marija Mutavdžić od 8.02.2022. poslovnog broja OU-61/2022 vidljivo je da je ponuditelj Petar Gluić svoju ponudu iskazao u kunama.

42. Budući su za istu (šestu) prodaju predmetne nekretnine stečajnog dužnika prikupljanjem pismenih (točno bi bilo: pisanih) ponuda bila javno objavljena dva oglasa koja nisu istovjetna i razlikuju se u bitnim uvjetima, koji su doveli ponuditelje u zabludu, a također zakonsko sredstvo plaćanja u RH je kuna i ponude moraju biti izražene u kunama, a ne u eurima jer u tome slučaju ponude nisu određene nego odredive i zbog toga se ponude ne mogu uspoređivati, te je slijedom navedenoga odlučeno kao u izreci ovoga zaključka temeljem ovlasti suda iz odredbe čl. 76. st. 1. toč. 9. SZ.

Osijek 24. veljače 2022.

Zapisničar:

Sudac:

Elizabeta Đeke

mr. sc. Tihomir Kovačević

Broj zapisa: **eb306-ebdb1**

Kontrolni broj: **00faf-9a316-daa4d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=TIHOMIR KOVAČEVIĆ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, 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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.