



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2

Poslovni broj: 7 St-2908/2016-99

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Osijeku, po stečajnom sucu mr. sc. Borisu Vukoviću, u stečajnom postupku radi naknadne diobe Stečajne mase iza PZ KOZARAC KARANAC, Gunja, Kolodvorska 4, MBS: 030185625, OIB: 78130697086, dana 4. studenog 2019. godine

r i j e š i o j e

I. Oglašava se nevažećom dosuda ponuditelju GLAVAŠ VILKO (OIB: 92630271534) vl. Obrta za usluge građevinske mehanizacije i prijevoz "GAJANAKOP", Vodnjan, Gajana, Gajana 8, imovine kao vlasništvo stečajnog dužnika i to nekretnine oznake:

- kč.br. 388/1 u naravi ZGRADA BR. 7 B, 2 GOSPODARSKE ZGRADE I OPĆ. DVORIŠTE UL. MEĐIMURSKA površine 1440 m² upisana u zk.ul.br. 368 k.o. Kozarac, upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru, Zemljišnoknjižni odjel Beli Manastir

- kč.br. 388/2 u naravi POSLOVNA ZGRADA BR. 9, 7 GOSPODARSKIH ZGRADA I EKONOMSKO DVORIŠTE UL. MEĐIMURSKA površine 8784 m² upisana u zk.ul.br. 368 k.o. Kozarac, upisana u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru, Zemljišnoknjižni odjel Beli Manastir.

II. Poništava se četvrta elektronička javna dražba (identifikator nadmetanja: 13078) za prodaju nekretnina stečajnog dužnika Stečajna masa iza PZ KOZARAC KARANAC, Gunja, Kolodvorska 4, MBS: 030185625, OIB: 78130697086 koju je provela Financijska Agencija, Regionalni centar Osijek s početkom dražbe dana 5. prosinca 2018. godine, te završetkom dražbe 26. veljače 2019. godine.

Obrazloženje

Rješenjem poslovni broj 7 St-2908/2016-78 od 19. ožujka 2019. godine dosuđene su nekretnine stečajnog dužnika upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Belom Manastiru, Zemljišnoknjižni odjel Beli Manastir - kč.br. 388/1 u naravi ZGRADA BR. 7 B, 2 GOSPODARSKE ZGRADE I OPĆ. DVORIŠTE UL. MEĐIMURSKA površine 1440 m² upisana u zk.ul.br. 368 k.o. Kozarac, i kč.br. 388/2 u naravi POSLOVNA ZGRADA BR. 9, 7 GOSPODARSKIH ZGRADA I EKONOMSKO DVORIŠTE UL. MEĐIMURSKA površine 8784 m² upisana u zk.ul.br. 368 k.o. Kozarac, kupcu GLAVAŠ VILKU (OIB: 92630271534) vl. Obrta za usluge građevinske mehanizacije i prijevoz "GAJANAKOP", Vodnjan, Gajana, Gajana 8, koji je za predmetnu nekretninu ponudio cijenu u visini od 324.001,00 kn. U točki 3. navedenog rješenja sud je naložio kupcu da u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplati razliku kupovnine u iznosu od 282.201,00 kn.

Kupac Vilko Glavaš nije po pravomoćnosti navedenog rješenja u određenom roku položio kupovninu, o čemu je FINA obavijestila sud dana 11. listopada 2019. godine.

Sud je također utvrdio da je slijedeći ponuditelj KRISTIJAN ROMIH, Bartolići 53, Zagreb, OIB: 20717745423 sa slijedećom najvišom ponudom u iznosu od 323.001,00 kn podneskom sudu od 19. listopada 2019. odustao od kupnje navedenih nekretnina iz razloga što nije više u mogućnosti platiti kupovninu za navedenu nekretninu te je iz istoga razloga zatražio i povrat jamčevine (list 403 i 423 spisa).

Prema izvješću Financijske agencije (list spisa 321-386) dražba je počela 5. prosinca 2018. godine u 15,00 sati i uplatitelji su uplatili ukupno 7 jamčevina, te je na dražbi zaključenoj 26. veljače 2019. godine u 23:59:59 sati najviši iznos valjane ponude u iznosu od 324.001,00 kuna ponudio Vilko Glavaš, koji nije položio kupovninu u roku određenom rješenjem ovoga suda poslovni broj 7 St-2908/2016-78 od 19. ožujka 2019. godine, dok je slijedeći ponuditelj sa zadnjom najvišom valjanom ponudom u nadmetanju bio Kristijan Romih koji je podneskom od 19. listopada 2019. obavijestio sud da odustaje od kupnje navedene nekretnine te mu stoga sud nije niti dosudio nekretninu.

Uvidom u izvještaj o provedenoj elektroničkoj dražbi vidljivo je da već prvog dana nadmetanja 13. veljače 2019. prvu ponudu u 00:52:48 sati dalo trgovačko društvo ARMAGOR ESTATE d.o.o., Zagreb, Savska cesta 106, OIB: 35067013886 u iznosu od 1.001,00 kn koje tijekom nadmetanja nije dalo više niti jednu ponudu. Nakon toga, drugu ponudu u 00:53:32 sati dao je GLAVAŠ VILKO (OIB: 92630271534) vl. Obrta za usluge građevinske mehanizacije i prijevoz "GAJANAKOP", Vodnjan, Gajana, Gajana 8 u iznosu od 2.001,00 kn. Iz izvještaja o provedenoj elektroničkoj dražbi jasno proizlazi da je od prvog dana nadmetanja 13. veljače 2019. do 19. veljače 2019. u 23:16:46 sati pristiglo ukupno 198 ponuda, od kojih su čak 197 ponuda podnijeli Vilko Glavaš i Kristijan Romih, dok je onu jedinu preostalu ponudu s najnižim iznosom podnijelo društvo ARMAGOR ESTATE d.o.o. iz Zagreba.

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 su samo tri ponuditelja istaknula valjane ponude. Najviši iznos valjane ponude koji je ponuditelj ponudio u nadmetanju iznosio je 324.001,00 kuna, zatim je slijedio iznos od 323.001,00 kuna, nakon toga iznos od 322.001,00 kuna, a zadnja ponuda iznosila je 1.001,00 kuna, s tim da preostala četiri uplatitelja jamčevine nemaju istaknutu niti jednu ponudu. Tijekom postupka svi ponuditelji koji su istakli cijene od 324.001,00 kuna i 323.001,00,00 kuna su odustali odnosno nisu u roku uplatili cijenu koju su ponudili. Tijekom dražbe istaknute su 197 ponude od strane dva navedena ponuditelja, s time da je cijena u nepuna prva dva sata dražbovanja 13. veljače 2019. godine od 00:00:00 do 02:38:18 već dosegla iznos od 289.001,00 kuna. 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 broj 156/14, 1/2019) mogli su istaknuti samo iznos ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za dražbeni korak, dakle cijenu veću od 289.001,00 kuna. Do završetka dražbe nitko od preostalih sedam uplatitelja jamčevine nije se uključio u dražbu, dok su ponuditelji koji su istaknuli iznose ponude od 324.001,00 kuna i 323.001,00,00 kuna odustali odnosno nisu u roku uplatili cijenu koju su ponudili, te je preostala još samo ponuda od 1.001,00 kuna koju je kao jedinu ponudu s najnižim iznosom podnijelo navedeno društvo ARMAGOR ESTATE d.o.o. iz Zagreba.

Neodgovornim dražbovanjem u prvom satu dražbe ponuditelji su ponudili cijene bez namjere da kupe predmetne nekretnine 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 1.001,00 kn. Isticati ponude u prva dva nepuna sata dražbe u razmaku od 20-30 sekundi, sve dok cijena nije dosegla 324 (tristotinedvadesetčetiri) puta veći iznos od početne cijene, 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 o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku, a koji pravilnik se sukladno odredbama Stečajnog zakona primjenjuje u konkretnom slučaju. 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 svi uplatitelji jamčevine nisu uspjeli istaknuti ponudu s obzirom da su u prvom satu dražbe istaknute ponude od kojih se naknadno odustalo.

Sud je mišljenja da su takvim postupanjem jedina tri ponuditelja Vilko Glavaš, Kristijan Romih i ARMAGOR ESTATE d.o.o. 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 nisu dali niti jednu ponudu, upravo iz razloga jer su ponuditelji Vilko Glavaš i Kristijan Romih u iznimno kratkom vremenu svakih 20-30 sekundi izlicitirali 324 puta veću cijenu predmetne nekretnine. Odustajanjem od navedenih ponuda Vilka Glavaša i Kristijana Romiha u konačnici bi predmetna nekretnina čija je vrijednost bila procijenjena na iznos od 418.000,00 kn bila dosuđena jedinom preostalom trećem ponuditelju s najnižim iznosom ponude od samo 1.001,00 kn, čime bi očito bila prouzročena šteta stečajnoj masi i vjerovnicima stečajnog dužnika.

Naime, zlouporabom prava na nadmetanje u četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi od strane dva ponuditelja 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 oboje 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.

Sud je zaključio da je do stjecanja nekretnine došlo suprotno pravilima morala od ponuditelja koji su organizirani i povezani i koji na isti način sudjeluju i u drugim elektroničkim javnim dražbama koje provodi Financijska agencija u Republici Hrvatskoj.

Da ista tri ponuditelja djeluju organizirano i povezano i da na isti način zloupotrebom svojih ovlasti sudjeluju u elektroničkim javnim dražbama, vidljivo je i iz rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj St-72/2016-263 od 2. listopada 2019. gdje su također Vilko Glavaš i Kristijan Romih kao kupci s najvišim ponudama u iznosima od 113.001,00 kn i 112.001,00 kn, da bi nekretnina bila dosuđena trećem ponuditelju s najnižom valjanom ponudom u iznosu od 1.001,00 kn upravo kao i u ovom predmetu – društvu ARMAGOR ESTATE d.o.o. iz Zagreba.

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 četvrtu elektroničku javnu dražbu i riješio kao u izreci.

Naime, sud u smislu čl. 3. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 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; u daljnjem tekstu 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 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.

Prema čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17; u daljnjem tekstu OZ) 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.

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 prva nepuna dva sata nadmetanja od

kojih su kasnije odustali onemogućili druge uplatitelje jamčevine da eventualno istaknu valjanu ponudu te su na taj način doveli u povoljan položaj ponuditelja koji je istaknuo 324 puta manju cijenu od ukupno 197 istaknute ponude od samo navedena 3 ponuditelja.

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.

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 onemogućiti 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 omogući da ponuditelj sa višestruko (324 puta) manjom, a u ovom slučaju i najmanjom ponudom kupi nekretninu.

Zlouporaba 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 onemogući svaku zlouporabu tih prava.

U konkretnom slučaju po mišljenju ovoga suda evidentno je došlo do zlouporabe pravnih ovlaštenja koja su sadržana u citiranim odredbama i to na način kako je to naprijed navedeno.

Pri tome je sud posebno imao i u vidu da ista tri ponuditelja djeluju organizirano i povezano i da na isti način zloupotrebom svojih ovlasti sudjeluju u elektroničkim javnim dražbama u Republici Hrvatskoj, a što je vidljivo i iz rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj St-72/2016-263 od 2. listopada 2019. gdje su također Vilko Glavaš i Kristijan Romih bili kupci s najvišim ponudama u iznosima od 113.001,00 kn i 112.001,00 kn, a da bi nekretnina također nakon njihovog odustajanja bila dosuđena trećem ponuditelju s najnižom valjanom ponudom u iznosu od 1.001,00 kn upravo kao i u ovom predmetu – društvu ARMAGOR ESTATE d.o.o. iz Zagreba.

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 zlouporabu prava koja mu pripadaju, jer je očito da su sva tri ponuditelja povezana zajedničkim interesom da zlouporabom svojih prava nekretnina bude prodana po nerealno niskoj cijeni i da djeluju organizirano i na isti način i u drugim elektroničkim nadmetanjima.

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 zlouporabu prava.

Zbog navedenog, a da bi se spriječile navedene zlouporabe i omogućilo savjesno postupanje u ovom postupku i ispunio cilj stečajnog postupka, sud je odlučio kao u izreci rješenja.

U Osijeku 4. studenog 2019.

STEČAJNI SUDAC
mr. sc. Boris Vuković

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može nezadovoljna stranka uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu u roku od 8 dana pismeno u 3 primjerka putem ovoga suda.

Broj zapisa: **1788f-7ff5b**

Kontrolni broj: **0122d-6dc83-cc813**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=BORIS VUKOVIĆ, 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.