

MESIĆ

ODVJETNIČKI URED

Odvjetnik Ivica Mesić, Ulica Ivana Banjavčića 5, HR-10000 Zagreb, tel. +385 91 5045826, e-mail: ivica.mesic@hotmail.com,
OIB:91951994848, Transakcijski račun: HR9823400091160524216 kod Privredna banka Zagreb d.d.

Zagreb, 17.9.2021.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa 2/II
HR-10000 ZAGREB

Na broj: St-2102/2017

Stečajna stvar:

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza ACM INŽENJERING d.o.o. u stečaju**, Šenova 7, Zagreb, OIB: 33949289626, prije ACM INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Paljetkova 2, Zagreb, OIB: 92511709887

Žalitelj/ponuditelj: **FORUM PROJEKT d.o.o.**, Ulica Frana Folnegovića 6 E, Zagreb, OIB: 50025517022

Radi: prodaje nekretnine

ŽALBA

protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-2102/2017 od 2. rujna 2021. ponuditelja-kupca

U prilogu:

1. rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-5986/2016 od 13. prosinca 2019.
2. podnesak razlučnog vjerovnika od 20. svibnja 2021.
3. izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu broj uloška 17699 katastarska općina: 3356060 k.o. Vrapče
4. ugovor o zakupu nekretnine od 21. rujna 2020., OV-6668/2020, Z-46477/2020
5. podnesak žalitelja od 2. lipnja 2021.
6. sudska praksa - rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-5390/2020 od 23. prosinca 2020.
7. sudska praksa - rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ5355/2020 od 22. prosinca 2020.
8. sudska praksa – rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-2692/2021 od 31. svibnja 2021.

I. Dana 2. rujna 2021. na mrežnoj stranici e-oglasna ploča objavljeno je rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2102/2017-336 od 2. rujna 2021. kojim se poništava elektronička javna dražba (identifikator nadmetanja: 12621, oznaka elektroničke javne dražbe: prva, identifikator predmeta prodaje: 7813) koju je provela Financijska Agencija, Regionalni centar Zagreb, s početkom dražbe dana 13. prosinca 2018. te završetkom dražbe 20. veljače 2019.

Ponuditelj – kupac (dalje u tekstu: žalitelj) pobija navedeno rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-2102/2017-336 od 2. rujna 2021. u cijelosti iz svih zakonom predviđenih razloga, a osobito zbog bitnih povreda odredaba Zakona o parničnom postupku i to iz razloga što se pobijano rješenje ne može ispitati, ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama, a razlozi koji su navedeni u odnosu na odlučne činjenice su nejasni i protivni ispravama koje prileže spisu. Pored navedenog ostvaren je i žalbeni razlog pogrešne primjene materijalnog prava i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja.

Uvodno tužitelj ističe činjenice i okolnosti na kojima temelji žalbene razloge koje naknadno obrazlaže u ovoj žalbi:

- 1) Pobijano prvostupanjsko rješenje poslovni broj St-2102/2017 od 2. rujna 2021. ne može se ispitati i nema razloge o odlučnim činjenicama te sud **nije postupio sukladno mišljenju i pravnom shvaćanju višeg suda** iznesenog u rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-5193/2020 od 9. prosinca 2020. kojim je zbog istih razloga ukinuto ranije prvostupanjsko rješenje poslovni broj St-2102/2017-319 od 9. prosinca 2020. Navedene žalbene razloge žalitelj obrazlaže naknadno u ovoj žalbi.
- 2) Sud se u pobijanom prvostupanjskom rješenju **poziva na stavove** zauzete u ukidnom rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovnog broja **Pž-4296/2019** od 20. studenog 2019. (stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Histrio gradnja d.o.o. u stečaju), povodom kojeg je doneseno rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-5986/2016 od 13. prosinca 2019., a koje stavove prihvaća i ovdje žalitelj, ali koji stavovi su doneseni u odnosu na bitno drukčije činjenice i okolnosti i razloge za takav stav. Navedeni pravni stav o zloupotrebi prava sudionika dražbe kao razlog za poništaj elektroničku javnu dražbu zauzet je u slučaju u kojem je ponuditelj kojem je trebalo dosuditi nekretninu dao ponudu u iznosu 101,00 kn za nekretninu procijenjen vrijednosti 9.410,00 kn (**za iznos 100 puta manji od procijenjene vrijednosti nekretnine**). U navedenom postupku jamčevina ponuditelja je iznosila 941,00 kn te je sud u bitnom naveo da **na zluporabu ukazuje činjenica što je „ciljani kupac“ ponudio za nekretninu daleko manji iznos od procijenjene vrijednosti, da je namjera bila da se nekretnina osigura za nisku cijenu** i da bi nekretnina bila dosuđena za cijenu od 101,00 kn, što je **iznimno niska cijena u odnosu na procijenjenu vrijednost što ukazuje na zluporabu prava** (stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Histrio gradnja d.o.o. u stečaju).

Dokaz: rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-5986/2016 od 13. prosinca 2019.

S druge strane, u ovom postupku navedeni stav **nije primjenjiv** i to iz razloga što ništa ne ukazuje na zlupotrebu prava i na oštećenje vjerovnika jer je u ovdje pobijanom rješenju sud poništio dražbu i nije dosudio nekretninu ovdje žalitelju koji je za nekretninu procijenjene vrijednosti 3.103.464,00 kn i početne prodajne cijene na prvoj javnoj dražbi u iznosu 2.327.598,00 kn dao ponudu u iznosu od **4.457.598,00 kn**, odnosno **znatno iznad početne cijene i procijenjene vrijednosti**, pa stoga pobijano rješenje ne sadrži valjane razloge da bi dosudom nekretnine za iznos od **4.457.598,00 kn** trećem najpovoljnijem ponuđaču došlo do oštećenja stečajnih vjerovnika. Pritom su ponuditelji koji su odustali od nadmetanja uplatili jamčevine svaki u pojedinačnom iznosu od 310.346,40 kn, žalitelj nije pravno stvarni niti faktično povezan s niti jednim ponuditeljem, a **razlučni vjerovnik** koji je sudjelovao na dražbi i davao ponude **zatražio da se nekretnina radi njegovog namirenja dosudi ponuditelju ovdje žalitelju**.

- 3) U pobijanom prvostupanjskom rješenju sud propušta uzeti u obzir činjenice i razloge i to prvenstveno podnesak razlučnog vjerovnika od 20. svibnja 2021. (nakon poništenja prvog rješenja i vraćanja na ponovni postupak prvostupanjskom sudu) kojim razlučni vjerovnik Točka projekt d.o.o. koji je sudjelovao na nadmetanju i davao ponude **moli da se nekretnina početne prodajne cijene dosudi ovdje žalitelju** kao ponuditelju za iznos valjane ponude od 4.457.598,00 kn te kojim ukazuje na **nepravilnosti u radu stečajnog upravitelja** koji je neposredno nakon donošenja ukinutog prvostupanjsko rješenje poslovni broj St-2102/2017-319 od 9. prosinca

2020., a prije donošenja ukidnog rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-5193/2020 od 9. prosinca 2020., nekretninu koja je predmet prodaje temeljem ugovora **opteretio dugotrajnim zakupom** (bez suglasnosti skupštine vjerovnika) te **pravom prvokupa u korist treće osobe koja nije bila sudionik na dražbi i pravom uklanjanja objekata** – hala (koje imaju znatnu vrijednosti i za koje je vezan komunalni doprinos) na nekretnini koja je u postupku prodaje (trgovačko društvo LTM d.o.o., OIB: 60606829689) i na taj način prekoračio ovlasti iz Stečajnog zakona i Ovršnog zakona, a da pritom od završetka dražbe 20. veljače 2019. stečajni upravitelj nije sudu dostavio niti jedan izvještaj o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase, niti je s time upoznao stečajne vjerovnike, a niti ga je sud na to pozvao.

Dokaz: podnesak razlučnog vjerovnika od 20. svibnja 2021.

Žalitelj na okolnost provedbe navedenih upisa i opterećenja nekretnine, a na koje ukazuje i različiti vjerovnik, dostavlja zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu iz kojeg proizlazi da je dana 20. listopada 2020. na nekretnini koja je unovčena i dosude u ovom postupku nakon dovršetka dražbe upisano pravo prvokupa i pravo zakupa pod poslovnim brojem Z-46477/2020.

Dokaz: izvadak iz zemljišnih knjiga za nekretninu broj uloška 17699 katastarska općina: 3356060 k.o. Vrapče

Žalitelj na okolnosti da je stečajni upravitelj nakon dovršetka javne dražbe opteretio nekretninu dostavlja ugovor o zakupu nekretnine od 21. rujna 2020., OV-6668/2020, proveden pod Z-46477/2020 temeljem kojeg je pod točkom II stečajni upravitelj nekretninu dao u dugoročni zakup s pravom davanja na korištenje nekretnine trećoj osobi, pod točkom III. pravo prvokupa te pod točkom IV. pravo uklanjanja svih objekata sagrađenih na navedenoj nekretnini i opreme.

Dokaz: ugovor o zakupu nekretnine od 21. rujna 2020., OV-6668/2020, Z-46477/2020

Prema mišljenju žalitelja potpuno je nezamislivo, nezabilježeno i **neprihvatljivo za pravni poredak da stečajni upravitelj u stadiju unovčenja nakon dovršetka elektroničke javne dražbe, a prije donošenja rješenja od dosudi, nekretninu koja je predmet prodaje na dražbi, pravnim poslom daje „ciljanom kupcu“ pravo prvokupa koja nije sudionik u postupku nadmetanja na javnoj dražbi i još joj tim istim pravnim poslom daje pravo da ukloni sve objekte na nekretnini.**

Pritom isto predstavlja također okolnost i razloge koju je sud trebao uzeti u obzir pri donošenju rješenja o poništaju jer bi se moglo raditi o pravu koje ne prestaje prodajom jer bi se u slučaju ponovljenog postupka unovčenja radilo o nekretnini s pravom prvokupa u korist treće osobe koji nije stečajni vjerovnik i s pravom uklanjanja objekata čime bi potencijalno bili grubo oštećeni svi vjerovnici stečajnog postupka.

Pritom sud ne objavljuje na mrežni stranicama e-oglasna ploča navedeni podnesak razlučnog vjerovnika s tražbinom od 600.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti kojim moli da se nekretnina dosudi ovdje žalitelju za ponudu u iznosu od 4.457.598,00 kn, a niti uzima u obzir činjenice i razloge navedene u podnesku, već donosi ovdje pobijano rješenje. Navedeni razlog bitan je za odluku u ovom postupku jer iz istog proizlazi da je upravo stečajni upravitelj sklopio pravni posao kojim nekretninu daje „ciljanom kupcu“, a ovdje žalitelju sud poništajem odbija dosuditi nekretninu pozivajući se na stav i praksu temeljem koje je sud pravilno poništio dražbu i odbio dosuditi nekretninu kupcu za 101,00 kn koji je ponudio cijenu 100 puta manju od procijenjene vrijednosti nekretnine, što je u konkretnom slučaju u potpunosti neprimjenjivo.

- 4) U pobijanom rješenju sud propušta uzeti u obzir da je 10 sudionika uplatilo jamčevinu od kojih je **5 sudionika sudjelovalo u postupku nadmetanja**, da niti Financijska agencija niti jedan od ponuditelja nije ukazao na nikakve nepravilnosti, da su svi ostali sudionici odustali od nadmetanja, da je jamčevina svakog sudionika pa tako i ponuditelja Win-win partner d.o.o. i Željko Turić iznosila 310.346,40 kn s kojima ovdje žalitelj nije u nikakvoj stvarnoj, pravnoj niti

faktičnoj vezi te da je procijenjena vrijednost nekretnine 3.103.464,00 kn, početna prodajna cijena na prvoj javnoj dražbi u iznosu 2.327.598,00 kn, a valjana ponuda ovdje žalitelja u iznosu od 4.457.598,00 kn.

U pobijanom prvostupanjskom rješenju ne iznosi niti valjane razloge iz kojih bi proizlazilo da su pojedini ponuditelji onemogućeni u davanju ponuda. Naime, od 10 uplatitelja jamčevine je 5 uplatitelja sudjelovalo pa je nejasno kako i zašto sud smatra da je 5 ponuditelja moglo sudjelovati, a ostali nisu. Stoga nedostaju jasni i valjani razlozi o navedenim činjenicama, a zaključak suda protivan je ispravama u spisu (sud ne uzima u obzir da je upravo razlučni vjerovnik sudjelovao i mogao davati ponude i podigao cijenu), a i da je bilo koji drugi ponuditelj mogao sudjelovati i davati ponude. Stoga pobijano rješenje ne sadrži valjane razloge.

Dokaz: izvještaj Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 6. ožujka 2019., Klasa: O/110-10/18-01/533, u prilogu stečajnog spisa St-2102/2017

Iz prethodno navedenog proizlazi da nema govora o bilo kakvoj namjeri da ovdje žalitelj kao „ciljani kupac“ kupi nekretninu za što nižu cijenu, već se **radi o namjeri da se nositelju prava prvokupa kao „ciljanom kupcu“ pripadne nekretnina te neovisno o kupnji da mu pripadne pravo uklanjanja objekta – betonskih hala znatne vrijednosti поблиže opisanih u zemljišnoknjižnom izvatku**. Sud u pobijanom rješenju ne uzima u obzir navedene razloge čime su također ostvareni žalbeni razlozi bitnih povreda odredaba Zakona o parničnom postupku.

U uputi i pravnom shvaćanju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-5193/2020 od 9. prosinca 2020. u ovom postupku viši sud ukazuje prvostupanjskom sudu da iz stanja spisa ne proizlaze nikakve obavijesti o bilo kakvim zlouporabama i nepravilnostima, tehničkim nedostupnostima. Također, drugostupanjski sud naglašava da iz stanja spisa ne proizlazi da bi stečajni upravitelj imao saznanja o zlouporabi tijekom nadmetanja i da bi o tome obavijestio sud što naravno nije. Ono što je stečajni upravitelj napravio (istovremeno s sastavljanjem odgovora na žalbu ponuditelja povodom koje je ukinuto prvo rješenje o poništaju dražbe) jest da je nakon dovršetka dražbe nekretninu opteretio dugotrajnim zakupom, pravom prvokupa upisanog u zemljišne knjige u korist trgovačkog društva LTM d.o.o., OIB: 60606829689 te zasnovao pravo uklanjanja objekata – betonskih hala. Sud u pobijanom rješenju ne uzima u obzir navedene razloge.

Pritom žalitelj smatra da okolnosti sklapanja takvog pravnog posla predstavljaju okolnosti koje dovode u sumnju nepristranost stečajnog upravitelja u smislu čl. 71. ZPP-a, a i ozbiljne okolnosti izvan okvira ovdje žalbenih razloga u smislu Ovršnog zakona, Stečajnog zakona i Zakona o parničnom postupku.

Pritom se ukazuje da prvostupanjski sud prilikom donošenja pobijanog rješenja nije otklonio nepravilnosti na koje u ukidnoj presudi ukazuje drugostupanjski sud, odnosno sud u ponovljenom postupku nije ispitao niti utvrdio da bi Financijska agencija obavijestila sud o nepravilnostima i tehničkim nedostupnostima tijekom nadmetanja. Također, sud sukladno uputi nije utvrdio da postoje prijave bilo kojeg ponuditelja da su onemogućeni u dražbovanju, niti je utvrdio da je stečajni upravitelj obavijestio sud o zlouporabama za vrijeme nadmetanja.

Iz navedenog, a povezano s ranije iznesenim činjenicama i razlozima, proizlazi da **sud nije postupio sukladno uputi višeg suda, niti je utvrdio razloge zlouporabe, niti je utvrdio razloge oštećenja vjerovnika, niti je utvrdio iz čega bi proizlazilo da se dosudom nekretnine koju predlaže razlučni vjerovnik znatno iznad početne cijene i procijenjene vrijednosti za iznos od 4.457.598,00 kn trećem najpovoljnijem ponuđaču radilo o zlouporabi koja je razlog za poništaj**.

Stoga su u pobijanom rješenju također ostvareni žalbeni razlozi bitnih povreda odredaba postupka jer pobijano rješenje ne sadrži valjane razloge o zloupotrebi i oštećenju vjerovnika.

- 5) U stečajnom postupku od završetka dražbe 20. veljače 2019. do donošenja pobijanog rješenja od 2. rujna 2021. sud nije pozvao stečajnog upravitelja da izvijesti sud o tijeku stečajnog postupka i o stanju stečajne mase niti da se očituje o poduzetim radnjama, dok je na stranicama e-oglasna ploča objavio pojedina pismena / podneske / odluke, ali ne i podneske razlučnog vjerovnika od 20. svibnja 2021. i podnesak ovdje žalitelja od 2. lipnja 2021. kojima se ukazuje na nepravilnosti i radnje stečajnog upravitelja, moli dosuda nekretnine i ukazuje na sudsku praksu s sudskom praksom – rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-5390/2020 od 23. prosinca 2020. i rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž5355/2020 od 22. prosinca 2020., pa stoga niti stečajni vjerovnici imaju saznanja o navedenim radnjama poduzetim nakon dovršetka nadmetanja, a niti se stečajni upravitelj o njima očitovao.

Dokaz: podnesak žalitelja od 2. lipnja 2021.

S time u vezi žalitelj ukazuje da je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenjima Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-5390/2020 od 23. prosinca 2020. i rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž5355/2020 od 22. prosinca 2020. zauzeo pravni stav koji je primjenjiv i u konkretnom slučaju, a okolnosti i činjenice koje ne ukazuju na zlouporabu su vrlo slične.

U rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, Pž-5390/2020 (stečajni postupak nad likvidacijskom masom Nominat d.o.o.) sud je navedeni **primjenjiv stav** zauzeo u okolnostima četvrte javne dražbe utvrđene početne cijene u iznosu 16.250.648,10 kn, prodaje na četvrtoj javnoj dražbi početne cijene 1,00 kn, ponude ponuditelja koji je odustao u iznosu 21.320.000,00 kn i ponude ponuditelja kojem treba dosuditi nekretninu u iznosu 3.960.000,00 kn. **Jedina razlika u odnosu na ovaj postupak je što je ovdje žalitelj ponudio na prvoj dražbi čak iznos viši od procijenjene vrijednosti nekretnine i početne prodajne cijene.**

Nadalje, **u rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž5355/2020** (stečajni postupak nad stečajnim dužnikom MILS, MLJEKARA SPLIT d.d.) također sud zauzima **primjenjiv stav** je se pogrešnim ukazuje zaključak da kod svih ponuditelja u postupku javne dražbe nije bilo stvarne namjere za kupnju predmetne nekretnine. Jedina razlika je što se radilo o četvrtoj javnoj dražbi s početnom cijenom od 1,00 kn, te su kupci odustali od ponuda nižih od početne prodajne cijene u prvom krugu od 42.712.785,46 kn, a **ovdje žalitelj je u prvom krugu ponudio znatno viši iznos od procijenjene vrijednosti nekretnine i početne prodajne cijene.**

Dokaz: sudska praksa - rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-5390/2020 od 23. prosinca 2020.
sudska praksa - rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž5355/2020 od 22. prosinca 2020

Također žalitelj ukazuje na stav višeg suda da sud mora utvrditi da je stvarno došlo do zlouporabe prava, a ne samo pozvati se na indicije o mogućoj zlouporabi prava. Takav stav zauzet je i u rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-2692/2021 od 31. svibnja 2021. U pobijanom prvostupanjskom rješenju sud ne uzima u obzir niti prihvaća takav stav koji je zauzet u slučaju u kojem su ponuditelji zaista povezani. Pritom je takav stav zauzet u slučaju kada su ponuditelji isticali visoke cijene kako bi onemogućili druge ponuditelje i omogućili nekom od ponuditelja kupiti nekretninu po nerealno niskoj cijeni.

Dakle, u tom slučaju kao jedan razlog za zlouporabu i kao razlog za poništaj sud utvrđuje da se radilo o kupnji po nerealno niskoj cijeni i toj jest bitan kriterij za poništaj. U ovom predmetu pak se ne radi o kupnji po nerealno niskoj cijeni već po izrazito visokoj cijeni na prvoj javnoj dražbi višoj i od početne cijene i od procijenjene vrijednosti.

Dokaz: sudska praksa – rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-2692/2021 od 31. svibnja 2021.

II. Stoga pobijano prvostupajnsko rješenje i žalbene razloge valja cijeniti u gore navedenim okolnostima.

U nastavku žalitelj obrazlaže pojedine žalbene razloge iz kojih proizlazi da se pobijano rješenje ne može ispitati jer u ponovnom postupku nakon donošenja rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-5193/2020 od 9. prosinca 2020. prvostupajnski sud nije naveo razloge iz kojih smatra da su ponuditelji Win-win partner d.o.o. i Željko Turić zloupotrijebili svoja prava na način da su isticanjem ponuda onemogućili ostale ponuditelje, da su doveli u povoljniji položaj ovdje žalitelja kao ponuditelja i da je dosudom nekretnine došlo do oštećenja stečajnih vjerovnika.

U svezi s time prvostupajnski sud propušta uzeti u obzir činjenice i iznijeti razloge o slijedećem:

- 1) da je u početnom stadiju elektroničke javne dražbe sudjelovao i razlučni vjerovnik Točka projekt d.o.o. koji ima pravo prvenstvenog namirenja iz unovčene vrijednosti nekretnine i treća osoba Marija Jakovljević i davali ponude (Točka projekt d.o.o. ponudu u iznosu od 4.452.598,00 kn i Marija Jakovljević ponudu u iznosu od 4.437.598,00 kn) koji nisu onemogućeni u davanju ponuda jer su sudjelovali na dražbi, te da je **od ukupno 10 sudionika koji su uplatili jamčevinu za dražbu 5 sudionika sudjelovala** u isticanju ponuda pa stoga pobijano rješenje ne sadrži valjane razloge o tome da su drugi sudionici onemogućeni u sudjelovanju jer je na dražbi sudjelovalo 5 ponuditelja. **Sudionici koji nisu sudjelovali su odustali od daljnjeg nadmetanja i nitko nije ukazivao na bilo kakve nepravilnosti.** Naravno, to je životno i logično jer su i razlučni vjerovnik i ovdje žalitelj dali ponude znatno iznad procijenjene vrijednosti. Razlučni vjerovnik je u početnom stadiju dražbe branio upisano založno pravo u iznosu od 600.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti i ponudio 4.452.589,00 kn. Potpuno je **nejasan i apsurdan zaključak suda da su drugi sudionici onemogućeni kada je u početnom stadiju dražbe upravo razlučni vjerovnik koji se prvenstveno namiruje iz prodajne cijene sudjelovao u tom postupku i „podigao“ cijenu.**
- 2) da je ovdje žalitelj dao jednu ponudu u iznosu 4.457.598,00 kn u 2:54:40 sati dana 20.02.2019. kada nitko nije sudjelovao na elektroničkoj javnoj dražbi, a bilo tko je mogao sudjelovati i kada nikoga nije ni u čemu onemogućio. Iz izvještaja Financijske agencije od 6. ožujka 2019. proizlazi da je prvu valjanu ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi dala Marija Jakovljević u 00:04:11 sati dana 20.02.2019. te drugu ponudu Točka projekt d.o.o. kao razlučni vjerovnik u 00:04:53 sati dana 20.02.2019., a zadnju ponudu Marija Jakovljević u 1:35:56 sati dana 20.02.2019. u iznosu 4.437.598,00 kn te Točka projekt d.o.o. kao razlučni vjerovnik u 1:37:03 sati dana 20.02.2019. u iznosu 4.452.589,00 kn (str. 382, str. 344 i str. 343. izvještaja Financijske agencije). Ovdje žalitelj dao je jednu ponudu u 2:52:40 u iznosu od 4.457.598 kn, dakle sat i deset minuta nakon što **nitko nije sudjelovao u davanju ponuda, a mogao je sudjelovati**, odnosno nakon što su raniji ponuditelji odustali od danjeg davanja ponuda. Žalitelj opreza radi ističe i da ni na koji način nije stvarno, pravno niti faktično povezan s ponuditeljima Marijom Jakovljević i Točka projekt d.o.o. Pobijano rješenje ne sadrži valjane razloge o tome da su ostali sudionici onemogućeni u sudjelovanju na dražbi jer je upravo razlučni vjerovnik sudjelovao na dražbi i isticao ponude do njemu prihvatljivog iznosa.

S time u vezi ističe se da je prvostupajnski sud u pobijanom rješenju propustio postupiti sukladno uputi i pravnom shvaćanju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske jer je propustio uzeti u obzir navedene činjenice i razloge, a podaci koje navodi u pobijanom rješenju su netočni (sud u pobijanom rješenju propušta uzeti u obzir da je od 10 uplatitelja jamčevine u postupku sudjelovalo 5 uplatitelja jamčevine te da je u početnom stadiju postupka sudjelovao razlučni vjerovnik i treća osoba koji su podigli cijenu do njima prihvatljivog iznosa). I iz navedenog razloga pobijano rješenje sadrži razloge zbog kojih se ne može ispitati.

- 3) da je procijenjena vrijednost nekretnine 3.103.464,00 kn, početna prodajna cijena na prvoj javnoj dražbi u iznosu 2.327.598,00 kn, a valjana ponuda ovdje žalitelja u iznosu od **4.457.598,00 kn**,

odnosno **znatno iznad početne cijene i procijenjene vrijednosti**, pa stoga pobijano rješenje ne sadrži valjane razloge da bi dosudom nekretnine za iznos od 4.457.598,00 kn trećem najpovoljnijem ponuđaču došlo do oštećenja stečajnih vjerovnika. Također, sud propušta uzeti u obzir da je svaki od ponuditelja na dražbi pa tako i ponuditelji Win-win partner d.o.o. i Željko Turić uplatio pojedinačni **iznos jamčevine u iznosu od 310.346,40 kn**, odnosno svaki od ponuditelja uplatio je **iznimno visok iznos jamčevine** (str. 4. izvještaja Financijske agencije).

S time u vezi sud u prvostupanjskom rješenju propušta razmotriti stajalište i shvaćanje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske koji ukazuje da u ponovljenom postupku valja iznijeti shvaćanje i **razloge iz kojih proizlazi oštećenje vjerovnika**. Sud navedene razloge nije u mogućnosti obrazložiti iz razloga što nije moguće valjano, razumno i logički obrazložiti **iz kojeg razloga bi se dosudom ovdje žalitelju za iznos znatno iznad procijenjene vrijednosti i početne cijene oštetili vjerovnici**.

Sud se u pobijanom rješenju poziva na stavove (str. 5 i 6. pobijanog rješenja) koji su zauzeti u **ukidnom rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovnog broja PŽ-4296/2019** od 20. studenog 2019. (stečajni postupak nad Histrio gradnja d.o.o. u stečaju), a u kojem drugostupanjski sud u bitnom navodi da iz stanja predmeta proizlazi da su tri ponuditelja koji nisu povezani imali usklađeno djelovanje te da su koristili prava suprotno cilju zbog kojeg su ustanovljena čime su oštećeni svi ponuditelji, ali i stečajna masa. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u ukidnom rješenju daje prvostupanjskom sudu uputu da u ponovljenom postupku ocijeni da li su ponuditelj usklađenim djelovanjem postupali radi ostvarenja cilja koji je suprotan cilju stečajnog postupka.

Međutim, sud navedenu praksu citira djelomično, ispuštajući bitne činjenice koje je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske uzeo u obzir prilikom takvog stava, a djelomično koristi formulacije i izraze korištene u rješenju donesenom u **ponovljenom postupku povodom ukidnog rješenja i to rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-5986/2016 od 13. prosinca 2019.** koje ne citira, niti uzima u obzir činjenice i razloge zbog kojih je navedena elektronička javna dražba poništena i zbog kojih se u konkretnom slučaju radilo o zloupotrebi prava i oštećenju vjerovnika.

Sud u obrazloženju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj **St-5986/2016** od 13. prosinca 2019. donesenog povodom ukidnog rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovnog broja **PŽ-4296/2019** od 20. studenog 2019. u bitnom navodi slijedeće:

„Prvu ponudu za kupnju nekretnine dao je ponuditelj ARMAGOR ESTATE d.o.o. u iznosu od 101,00 kn. Nakon toga, u nekoliko sati dražbe ponuditelji Vilko Glavaš i Kristijan Romih su dali veći broj ponuda i tako ponudili cijenu 52.601,00 kn, koja je iznimno visoka ponuda za kupnju predmetne nekretnine čija je utvrđena vrijednost 9.410,00 kn. Isticanje takve ponude je očigledno bilo s namjerom da se osujete drugi ponuditelji da ponude cijenu nakon ponuditelja ARMAGOR ESTATE d.o.o. Ponuditelji Vilko Glavaš i Kristijan Romih su svakih cirka 30 sekunda podizali cijenu do konačnih 52.601,00 kn, ali bez stvarne volje za kupnju nekretnine. Njihova namjera je bila da "ciljani kupac" ARMAGOR ESTATE d.o.o. kupi nekretninu za što nižu cijenu nakon što oni odustanu od kupnje. Činjenica da će izgubiti jamčevinu nije im stvarala poteškoće, jer je "ciljani kupac" ponudio cijenu od 101,00 kn što je daleko manji iznos od utvrđene vrijednosti. Upravo sve navedeno upućuje da su Vilko Glavaš i Kristijan Romih svojim radnjama zlouporabili prava koja imaju na temelju Pravilnika o načinu i postupku prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (Narodne novine broj 156/14 i 1/19), čime su oštećeni svi ponuditelji koji su uplatili jamčevinu, ali i stečajna masa. U konačnici sve radnje tih ponuditelja bile su planirane unaprijed i usmjerene da se osigura nekretnine ARMAGOR ESTATE d.o.o. za nisku cijenu." Prema tome, radnje troje ponuditelja od kojih je jedan ponuditelj dao ponudu od 101,00 kn za nekretninu procijenjene vrijednosti od 9.410,00 kn te dalje nije sudjelovao u dražbi dok su se druga dva ponuditelja nadmetala do konačnih 52.601,00 kn bez stvarne volje za kupnju nekretnine s obzirom da su nakon dosude nekretnine, odustali od kupnje, kako bi nekretnina

bila dosuđena ponuditelju za cijenu od 101,00 kn, a koja je iznimno niska cijena u odnosu na procijenjenu vrijednost, ukazuju na zlouporabu prava.”

Stav Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i Trgovačkog suda u Zagrebu na koji se poziva sud u pobijanom rješenju zauzet je u slučaju u kojem je ponuditelj kojem je trebalo dosuditi nekretninu dao ponudu u iznosu 101,00 kn za nekretninu procijenjen vrijednosti 9.410,00 kn (**za iznos 100 puta manji od procijenjene vrijednosti nekretnine**). U navedenom postupku jamčevina ponuditelja je iznosila 941,00 kn. Sud u bitnom navodi da na zlouporabu ukazuje činjenica što je „ciljani kupac“ ponudio za nekretninu daleko manji iznos od procijenjene vrijednosti, da je namjera bila da se nekretnina osigura za nisku cijenu i da bi nekretnina bila dosuđena za cijenu od 101,00 kn, što je iznimno niska cijena u odnosu na procijenjenu vrijednost što ukazuje na zlouporabu prava.

Žalitelj u cijelosti također prihvaća takav stav, ali ističe da je u predmetnom postupku takav stav neprimjenjiv. U konkretnom slučaju ništa ne ukazuje na zloupotrebu prava i na oštećenje vjerovnika i to iz razloga što je sud u pobijanom rješenju poništio dražbu i odbio dosuditi nekretninu kupcu, ovdje žalitelju koji je za nekretninu u iznosu od **4.457.598,00 kn**, odnosno **znatno iznad početne cijene i procijenjene vrijednosti** (uzimajući u obzir ponudu i visinu početne cijene i procjene **za iznos znatno iznad procijenjen vrijednosti**).

- 4) Zaključno, žalitelj ukazuje da sudsku praksu prethodno dostavljenu u prvostupanjskom postupku u podnesku od 2. lipnja 2021. i pravnim stavovima zauzetim u presudama Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-5390/2020 od 23. prosinca 2020. i rješenju Visokog trgovačkog suda u Republike Hrvatske poslovni broj Pž-5355/2020 od 22. prosinca 2020. kao i pravni stav zauzet od višeg suda u ovom postupku.

III. Također, s obzirom na zauzete pravne stavove, neutvrđivanje činjenica i razloga na koje je ukazao u ranijoj odluci viši sud i ne postupanje prema stavu višeg suda (neutvrđivanje povezanosti i nepozivanje Financijske agencije na očitovanje o tehničkim nepravilnostima koje su negativne činjenice te neuzimanje u obzir i neobjavljivanje podneska razlučnog vjerovnika kojim moli dosudu, neuzimanje u obzir sudjelovanja 5 ponuditelja na dražbi, nerazmatranje činjenice da su svi ponuditelji odustali i nitko nije ukazivao na nepravilnosti, ne objave podnesaka razlučnog vjerovnika i ovdje žalitelja, a sve u svjetlu zasnivanja prava prvokupa i uklanjanja objekata) predlaže se povodom žalbe razmotriti mogućnost preinake pobijanog rješenja ili dodjele predmeta drugom sudu. Žalitelj je u razdoblju od završetka dražbe 20. veljače 2019. do danas (dvije i pol godine) s uplaćenom jamčevinom od 310.346,40 kn onemogućen u dosudi nekretnine procijenjene vrijednosti 3.103.464,00 kn za iznos od 4.457.598,00 kn, a razlučni vjerovnik s ponudom 4.452.589,00 kn s namirenjem razlučnog prava u iznosu 600.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti.

Iz gore navedenih razloga bitnih povreda proizlaze i razlozi nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Sud nije sukladno uputi i shvaćanju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u ponovljenom postupku utvrdio niti jednu odlučnu činjenicu koja bi ukazivala da je ovdje žalitelj zloupotrebio svoja prava i postupao suprotno smislu i svrsi stečajnog postupka i/ili ošteti stečajne vjerovnike. Posljedično, ostvaren je i žalbeni razlog pogrešne primjene materijalnog prava u odnosu na odredbe Stečajnog zakona i Ovršnog zakona (osobito čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona) na čiju primjenu ukazuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenju poslovni broj Pž-5193/2020 od 9. prosinca 2020.

IV. Slijedom svega navedenog žalitelj predlaže da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske uvaži ovu žalbu te preinači pobijano rješenje na način da nekretninu dosudi žalitelju, podredno ukine pobijano rješenje predmet vrati sudu na ponovni postupak.

FORUM PROJEKT d.o.o.
po punomoćniku: