

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Poslovni broj: St-150/2024- 145

ZA: VISOKI TRGOVAČKI SUD

REPUBLIKE HRVATSKE

PONUĐITELJ:

AKTIVA KAPITAL d.o.o., OIB: 60869680078, Gračišće (Općina Gračišće) Marcani 131c, zastupano po odvjetniku Igoru Vretenaru iz Labina, Svete Katarine 16

DUŽNIK:

STEČAJNA MASA iza INTER CONSULTING d.o.o. u stečaju, OIB: 72321681017, Partizanska 13, Poreč

KUPAC: ŽELJKA ČUČKOVIĆ, OIB: 22478606744, Ulica Brune Bušića 34, Zagreb

ŽALBA

- na Rješenje o dosudi

I. Rješenjem o dosudi od 4. studenog 2025. godine:

- oglašena je nevažećom dosuda nekretnine dužnika k.č. 126/44, k.o. Savudrija kupcu Petru Gluiću po Rješenju suda St-150/2024-142 od 28. kolovoza 2025. godine,
- nekretnina dužnika dosuđena je kupcu Željki Čučković,
- kupac Željka Čučković dužna je uplatiti kupovninu u iznosu od 21.667,79 EUR-a u roku od 30 dana od pravomoćnosti Rješenja,
- nakon pravomoćnosti Rješenja i uplate kupca nalaže se brisanje tereta sa nekretnine, predaje se posjed nekretnine kupcu, upisuje se zabilježba dosude te uknjižba praba vlasništva (dalje: Rješenje o dosudi).

Dokaz: - Rješenje o dosudi naslovnog suda od 4. studenog 2025. godine, poslovni broj: St-150/2024- 145

OPSEG POBIJANJA

II. Ponuditelj pobija Rješenje o dosudi u točkama II. do VIII. Rješenja. Naime, nesporno je da kupac Petar Gluić nije uplatio kupovninu u roku (kao ni prethodna dva „kupca“) te da se dosuda nekretnine istom ima oglašiti nevažećom. U preostalom dijelu Ponuditelj osporava Rješenje o dosudi kao nezakonito.

ŽALBENI RAZLOZI

III. Ponuditelj osporava Rješenje o dosudi iz svih žalbenih razloga te bitne povrede odredbi postupka.

Ponuditelj posebno ističe kako je postupanje Kupca u suprotnosti s odredbom čl. 3. st. 3. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP) odnosno da je isto u suprotnosti s prisilnim propisima i pravilima javnog morala te da je sud trebao onemogućiti takvo raspolaganje Kupca i prethodna tri „kupca“

Nadalje, Rješenje o dosudi nema sve potrebne dijelove temeljem odredbe čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona (dalje: OZ)

Rješenje o dosudi izričito je suprotno prethodnom, pravomoćnom Rješenju o dosudi poslovni broj: St-150/2024-142 od 28. kolovoza 2025. godine.

DRAŽBA – K.Č. 126/44, K.O. SAVUDRIJA

IV. Ponuditelj je sudjelovao u elektroničkoj javnoj dražbi glede nekretnine k.č. 126/44, k.o. Savudrija.

Dokaz: - Zaključak naslovnog suda od 8. siječnja 2025. godine, poslovni broj: St-150/2024-91, Lista ponuditelja
- uvid u spis

V. U elektroničkoj javnoj dražbi, između ostalih, sudjelovali su i:

- DDS INVEST d.o.o., OIB: 72665104785, Štaglinec 66 G, Štaglinec (dalje: DDS INVEST d.o.o.)
- X HOME d.o.o., OIB: 70743762544, Zagrebačka 34, Pazin (dalje: X HOME d.o.o.),
- PETAR GLUIĆ, OIB: 47492981923, Ulica Petra Kružića 78 A, Solin (dalje: Petar Gluić) te
- Kupac.

Prva tri „kupca“ su cijenu iznimno visoko podignuli bez stvarne namjere kupnje, nisu uplatili kupovninu i nekretninu „ostavili“ Kupcu.

Dokaz: - kao pod tč. IV.

VI. DDS INVEST d.o.o. ponudio je najvišu cijenu od 119.167,79 EUR-a te mu je Rješenjem o dosudi naslovnog suda od 8. siječnja 2025. godine, poslovni broj St-150/2024-90 dosuđena nekretnina.

Isti nije uplatio kupovninu, a sud je već Zaključkom od 8. siječnja 2025. godine vratio jamčevine ostalim ponuditeljima.

X HOME d.o.o. je ponudio drugu najvišu cijenu u iznosu od 118.917,79 EUR-a te je Rješenjem o dosudi od 18. lipnja 2025. godine, poslovni broj St-150/2024-134 oglasena nevažećom prijašnja dosuda, a X HOME d.o.o. određen novim kupcem.

Isti nije uplatio kupovninu, a svoju jamčevinu je dobio natrag.

PETAR GLUIĆ je ponudio treću najvišu cijenu u iznosu od 74.917,79 EUR-a te je Rješenjem o dosudi od 28. kolovoza 2025. godine, poslovni broj St-150/2024-142 objavljena nevažećom prijašnja dosuda, a PETAR GLUIĆ određen novim kupcem.

Isti je bio već treći „kupac“ u redu koji nije uplatio kupovninu, a i dobio povrat jamčevine.

Konačno je Rješenjem o dosudi nekrentina dosuđena Kupcu za iznos od te 21.667,79 EUR-a koji sasvim sigurno ima namjeru platiti takvu cijenu, gotovo 100.000,00 EUR-a manju od najviše ponuđene te tri „kupca“ nakon.

Dokazi: - kao pod tč. I i tč. IV.

- Rješenje o dosudi naslovnog suda od 8. siječnja 2025. godine, poslovni broj St-150/2024-90

- Rješenje o dosudi od 18. lipnja 2025. godine, poslovni broj St-150/2024-134

- Rješenje o dosudi od 28. kolovoza 2025. godine, poslovni broj St-150/2024-142

POSTUPANJE SUPROTNO PRAVILIMA JAVNOG MORALA

VII. Ponuditelj smatra kako je postupanje Kupca i prethodna tri „kupca“ suprotno pravilima javnog morala. Naime, isti su zloupotrijebili činjenicu da je u ovoj dražbi jamčevina iznosila tek 1.455,71 EUR-a te kasnije da je prvostupanjski sud već Zaključkom od 8. siječnja 2025. godine naložio povrat i takve jamčevine.

Na navedeni su način tri „kupca“ koja su prethodno ponudila od četiri do šest puta više odustali bez ikakvih posljedica i dogovorno nekretninu „preпусти“ Kupcu koji je ponudio tek 21.667,79 EUR-a.

Jamčevinu od 1.455,71 EUR bi mogao izgubiti tek DDS INVEST d.o.o. dok su preostala dva „kupca“ dobila povrat jamčevine.

Dokaz: - kao u prethodnim tč.

VIII. Ponuditelj ističe kako je iz samog nadmetanja jasno vidljiva zlouporaba i protuzakonito postupanje. Naime, Kupac je u razdoblju između dvije ponude i to:

- ponude od 74.917,79 EUR, 24.12.2024. godine u 9:12:32 PETRA GLUIĆA te

- ponude od 75.167,79 EUR, 24.12.2024. godine u 9:18:25 DDS INVEST d.o.o.

uspjela zadati ponudu od 21.667,79 EUR-a i to 24.12.2024. u 9:16:53.

Dakle, Kupac je uspio zadati za preko 50.000,00 EUR-a nižu ponudu dok se nadmetalo višim iznosima i to u „prazan prostor“.

Dokaz: - uvid u spis

- preslika FINE

IX. Nadalje, Ponuditelju je poznato da je Kupac već sudjelovao u istovjetnoj zlouporabi prava i postupanju protivnog javnom moralu barem jednom. Tako je ista

postupila u dogovoru s „kupcima“ u postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Pazinu, poslovni broj: Ovr-295/2021 glede nekretnine upisane u zk. ul. 711, k.o. Vrsar. U tom su postupku dva „kupca“ ponudila iznose od preko 76.000,00 EUR-a i ne uplatila kupovninu dok je Kupac kao treća uplatila i kupila za iznos od tek 23.337,86 EUR-a.

Ponuditelj, a ukoliko sud smatra potrebnim, predlaže da se radi utvrđenja svih okolnosti saslušaju svi prethodni „kupci“ odnosno njihovi zakonski zastupnici te Kupac, a sve kako bi isti svjedočili o međusobnom poznanstvu i komunikaciji. Naime, ukoliko bi isti lažno svjedočili, a nekretnina i nadalje bila dosuđena Kupcu Ponuditelj bi mogao pokrenuti kazneni postupak protiv tri „kupca“ i Kupca zbog lažnog svjedočenja.

Ističe se da je prvostupanjski sud već donio Rješenje o namirenju, 5. svibnja 2025. godine i to kao da je prvi „kupac“ – DDS INVEST d.o.o. uplatio kupovninu. Iz navedenog je Rješenja jasno vidljivo da je razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, a koja bi ovakvim postupanjem „kupaca“ i Kupca bila oštećena za iznos od gotovo 100.000,00 EUR-a.

Dokaz: - zk. ul. 711, k.o. Vrsar, Izvještaj o provedenoj elektroničkoj dražbi
- uvid u spis Općinskog suda u Pazinu, poslovni broj: Ovr-295/2021
- saslušanje zakonskih zastupnika DDS INVEST d.o.o., X HOME d.o.o., AKTIVA KAPITAL d.o.o.
- saslušanje Petra Gluića i Kupca
- Rješenje o namirenju naslovnog suda od 5. svibnja 2025. godine, poslovni broj: St-150/2024-124

X. Ponuditelj ističe kako glede oglašavanaj nevažećom dosude te odluke suda da nekretnina ide na novu dražbu zbog očite zlouporabe postoji praksa Vrhovnog suda Republike (dalje: VSRH), pa se tako u **Rješenju VSRH od 10. ožujka 2021. godine, poslovni broj: Revd-3989/2020** navodi kako:

„... stečajni sud utvrdio da su pojedini sudionici u javnoj dražbi doista zlorabili svoja prava i zbog toga rješenjem poništio javnu dražbu. Radi se o situacijama u kojima su neki sudionici u dražbi podizali ponuđene cijene izuzetno visoko, iako uopće nisu imali namjeru poslije zaključenja dražbe uplatiti ponuđeni iznos, već su postupali s ciljem da neki od ostalih sudionika odustanu od dražbe. Potom su, nakon što bi njihova ponuda bila prihvaćena kao najviša i rješenjem bi im nekretnina bila dosuđena, prema prethodnom dogovoru sa sudionikom koji je ponudio najmanju moguću cijenu, propuštali rok za uplatu kupovnine, kako bi sud prodaju njima oglasio nevažećom te nekretnine dosudio za najniži ponuđeni iznos.“

Dokaz: - Rješenje VSRH od 10. ožujka 2021. godine, poslovni broj: Revd-3989/2020

XI. Slijedom prije navedenoga Ponuditelj moli drugostupanjski sud da onemogućiti „kupcima“ i Kupcu ovakvo postupanje - izigravanje sustava elektroničke javne

dražbe te oštećivanje vjerovnika bez ikakvih posljedica te da odredi novu prodaju nekretnine.

O RJEŠENJU O DOSUDI i PRETHODNOM RJEŠENJU O DOSUDI

XII. Ponuditelj ističe da pobijano Rješenje o dosudi ne sadrži podatke temeljem odredbe čl. 103. st. 6. OZ-a odnosno istim nije određeno da će se nekretnina dosuditi i kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom po veličini cijene koju su ponudili, ako kupci koji su ponudili veću cijenu ne polože kupovnine.

XIII. Nadalje, pravomoćno Rješenje o dosudi od 28. kolovoza 2025. godine, poslovni broj St-150/2024-142 sadrži u tč. III. istu napomenu kao pobijano. Napomena glasi:

„Ako kupac u određenom mu roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem oglasiti prodaju nevažećom i odrediti novu prodaju“.

Dakle, nepoznato je iz kojeg razloga prvostupanjski sud postupa protivno vlastitom, pravomoćnom Rješenju od 28. kolovoza 2025. godine kada ovu prodaju nije oglasio nevažećom i odredio novu prodaju. Pogotovo uzevši u obzir da su u ovom postupku već tri „kupca“ odustala, da se kupovninu smanjila gotovo 85% te da se radi o očitoj zlouporabi prava i postupanju protivnom javnom poretku i moralu.

ZAKLJUČNO

XIV. Slijedom svega navedenoga Ponuditelj predlaže drugostupanjskom sudu da preinači pobijano Rješenje o dosudi u tč. II. do VIII. te odredi novu prodaju nekretnine odnosno podredno da u istom dijelu ukine Rješenje o dosudi te vrati prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

XV. Ponuditelj s obzirom da je prvostupanjski sud vratio jamčevine „kupcima“ i Kupcu predlaže da drugostupanjski sud temeljem odredbe čl. 10. ZPP-a novčano kazni:

- DDS INVEST d.o.o., OIB: 72665104785, Štaglinec 66 G, Štaglinec,
- X HOME d.o.o., OIB: 70743762544, Zagrebačka 34, Pazin,
- PETAR GLUIĆ, OIB: 47492981923, Ulica Petra Kružića 78 A, Solin te
- ŽELJKA ČUČKOVIĆ, OIB: 22478606744, Ulica Brune Bušića 34, Zagreb.

Naime, Ponuditelj smatra da isključivo najvišom novčanom kaznom sud može pokazati kako neće tolerirati zloupotrebu prava te samo ukidanje dosude i nova dražba bez ikakvih posljedica ne bi spriječilo ovakvo daljnje postupanje istih.

U Labinu, dana 17. studenog 2025. godine

AKTIVA KAPITAL, p.p.