

BUSINESS SALES d.o.o.  
Domovinskog rata 36  
21210 Solin  
OIB: 69065456413

Poslovni broj: St-30/2015

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Sukoišanska 6  
21000 Split

Republika Hrvatska  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
SPLIT

IZ RUKE

Preko pošte

11-05-2021

predano za poštu obično-prep. dne. 04.05.2021.  
POŠTA SOLIN R 87657 740  
broj primjeraka 3 priloga  
taksirano KN POTPIS

za

VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

STEČAJNI DUŽNIK: BRAMONT d.o.o. u stečaju, Donji Muć, Donji Muć 137, OIB:  
66705884086, zastupano po stečajnoj upraviteljici Nataliji Mladineo,  
iz Splita, Viška 24, OIB: 62875698528

PONUĐITELJ: BUSINESS SALES d.o.o., Domovinskog rata 36, Solin, OIB: 69065456413,  
zastupano po direktoru Vice Vetma iz Klisa, Stare Rere 31

### ŽALBA PONUĐITELJA

protiv rješenja Trgovačkog suda  
u Splitu, posl. broj: St-30/2015-266  
od 27. travnja 2021.

trostruko

#### Prilozi:

- 1) Odluka Visokog trgovačkog suda pod posl.br. Pž-4361/2020-2 od 19.10.2020.
- 2) Odluka Visokog trgovačkog suda pod posl. br. Pž-492/2019-3 od 06.02.2019
- 3) Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske br. Revd 3989/2020-2
- 4) Očitovanje stečajne upraviteljice Natalije Mladineo od 17.03.2021.
- 5) Izvješće stečajne upraviteljice Natalije Mladineo od 04.11.2020.

I. Pobijanim rješenjem Trgovačkog suda u Splitu od 27. travnja 2021., posl. broj: St-30/2015-266 oglašava se nevažećom dosuda ponuditelju Anti Kovaču, OIB: 18773388702, Vinica 0, Tomislavgrad, Bosna i Hercegovina, nekretnina stečajnog dužnika BRAMONT d.o.o. u stečaju, Donji Muć, Donji Muć 137, OIB: 66705884086, označenih kao kat.čest. 2556/1, dvor površine 11489 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/11, proizvodna hala površine 1212 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/12, indust. postrojenje površine 233 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/13, zgrada površine 330 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/14, proizvodna hala površine 461 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/15, proizvodna hala površine 279 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/16, zgrada površine 93 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/17, zgrada površine 225 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/18, zgrada površine 238 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/19, trafostanica površine 30 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/20, trafostanica površine 18 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/21, proizvod.

hala površine 205 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/22, skladište površine 104 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/23, zgrada površine 72 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/24, restoran površine 102 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/25, skladište površine 163 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/26, skladište površine 22 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/27, indust. postrojenje površine 45 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/28, indust. postrojenje površine 57 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/29, portirnica površine 9 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/31, skladište površine 78 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/32, industr. postrojenje površine 78 m<sup>2</sup>; kat.čest. 2556/33, indust. postrojenje površine 5 m<sup>2</sup>, sve upisano u ZK uložak broj 1007, K.O. Donji Muć, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin, oglašava se nevažećom prodaja naprijed navedenih nekretnina (identifikator nadmetanja 24419, identifikator predmeta prodaje 10799) te se određuje nova prodaja nekretnina, pa se nalaže Financijskoj agenciji ponovno provesti četvrtu elektroničku javnu dražbu prema uvjetima iz zaključka o prodaji Trgovačkog suda u Splitu, posl. broj: St-30/2015-105 od 27. svibnja 2019. i zahtjeva za prodaju nekretnina u stečajnom postupku od 27. svibnja 2019..

II. Žalitelj ovom žalbom pobija gore navedeno rješenje, u dijelu u kojem je oglašena nevažeća prodaja nekretnina iz točke I. izreke tog Rješenja (ID nadmetanja 24419) te određena nova prodaja tih nekretnina i naloženo FINA-i da ponovi četvrtu elektroničku javnu dražbu (točka III. izreke Rješenja), zbog svih žalbenih razloga.

III. Iz obrazloženja pobijanog rješenja proizlazi kako je sud utvrdio da, u konkretnom slučaju, ne može doći do primjene odredbe čl. 103. stavak 6. Ovršnog zakona (dalje u tekstu: OZ-a) jer da bi daljnje dosuđivanje nekretnina idućem najboljem ponuditelju predstavljalo omogućavanje zlouporabe prava koja pripadaju sudionicima u postupku javne dražbe, jer je prvostupanjski sud mišljenja kako su ponuditelji Ante Bedeković, Mladen Parčina, Antih d.o.o. i Ante Kovač davali ponude samo s ciljem dizanja cijene i bez stvarne namjere za uplaćivanjem kupovnine te su time isključili sve ponuditelje koji su imali stvarnu namjeru za kupnju ovih nekretnina da predaju realne ponude.

IV. Žalitelj ističe da Sud tijekom postupka nije utvrdio njegovu povezanost sa bilo kojim ponuditeljem na četvrtoj elektroničkoj javnoj dražbi na kojoj su se prodavale nekretnine iz točke I. izreke Rješenja. Naprotiv, tijekom postupka je Žalitelj u više navrata svojim podnescima Sudu negirao bilo kakvu povezanost i udruženost sa ranije navedenim ponuditeljima. Suprotno zaključku prvostupanjskog suda, Žalitelj na niti jedan način nije bio onemogućen u sudjelovanju na ovoj javnoj dražbi. Žalitelj je na dražbi sudjelovao i ponudio iznos koji može platiti i koji prema njemu predstavlja realnu tržišnu vrijednost nekretnina koje su se prodavale na ovoj dražbi (2.540.001,00 Kn) te nakon što su drugi ponuditelji dali veće ponude od Žalitelja, isti je sam odustao od daljnjeg sudjelovanja na ovoj dražbi.

Žalitelj je pored zadnje ponude, uspješno dao još dvije ponude (na iznos od 2.120.001,00 Kn te na iznos od 2.340.001,00 Kn) te se jednostavnom analizom ponašanja žalitelja (njegovog sudjelovanja na dražbi i podizanja cijene) može utvrditi kako je Žalitelj bio spreman i imao stvarnu namjeru kupiti predmetne nekretnine za cijenu koju je ponudio na dražbi (u rasponu od nekih cca. 2.000.000,00 Kn do 2.500.000,00 Kn) te ga u namjeri da preda valjane i stvarne ponude nije nitko ometao, niti sprječavao (a u tom svom nadmetanju nije bio jedini ponuditelj koji je dao uspješne i valjane ponude – isto je napravili i neki drugi ponuditelji, npr. Selector d.o.o., Elabratus d.o.o. i dr.).

Iz navedenog proizlazi kako su svi uplatitelji jamčevine koji su ujedno zainteresirani kupci imali priliku istaknuti svoje ponude kako što je to uradio i Žalitelj. Ozbiljan i zainteresiran kupac u dražbi sudjeluje od njenog samog početka, aktivno ističe ponude do iznosa za kojeg smatra da predmetna imovina za njega vrijedi. U odnosu na provođenje same dražbe, sudovi nemaju ovlast ocjenjivati tijek i način dražbovanja budući da niti jednom zakonskom odredbom nije propisano da se može ocjenjivati u kojim satima dražbe su davane ponude i u kojem iznosu.

Navodi prvostupanjskog suda kako postoji sumnja da su neki od uplatitelja jamčevine bili onemogućeni istaknuti svoje ponude su prema tome potpuno netočni i neutemeljeni što je vidljivo upravo iz ponuda samog Žalitelja, ali i iz Izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi iz Dnevnika nadmetanja u kojem su evidentirane i vidljive sve važeće i nevažeće ponude.

V. Žalitelj ističe kako nije njegov problem, ako su neki od ponuditelja zaista postupali bez stvarne namjere da kupe predmetnu nekretninu, jer Žalitelj nije bio povezan sa takvim ponuditeljima, niti postoji bilo kakvo usklađeno djelovanje Žalitelja sa takvim ponuditeljima (ponavljamo, Žalitelj se uključio u nadmetanje za ove nekretnine kada je cijena na dražbi njemu odgovarala i kretala se u rasponu kojeg je Žalitelj spreman platiti te nakon što je izašla iz tih okvira, Žalitelj je odustao od daljnjeg nadmetanja).

Stečajni zakon, kao ni Ovršni zakon i prateći propisi, nigdje u svojim odredbama ne određuju navedene razloge kao osnovu za poništenje elektroničke dražbe u stečajnom i/ili ovršnom postupku. Ovršni zakon izričito propisuje donošenje rješenja o dosudi 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 koji im je određen ili koji će im biti određen. Sve navedeno je u konkretnom slučaju propušteno. Samo navođenje predmetnih razloga bez daljnjeg obrazloženja i bilo kakve relevantne dokumentacije/argumentacije koja potkrepljuje navode prvostupanjskog suda, nije i ne može biti valjana osnova za poništenje predmetne dražbe.

Ako Sud poništava cijelu dražbu zbog osnovane sumnje u zlouporabu prava na dražbovanje od strane sudionika te dražbe, onda je valjda dužan dokazati međusobnu povezanost između tih koji su zlouporabili pravo na dražbovanje i ponuditelja u čiju korist su se oni tako ponašali, a o tome Sud ne daje nikakve razloge. Žalitelj eventualnim odustankom svih ponuditelja koji su dali veće ponude od njega, neće predmetne nekretnine dobiti po nerealnoj cijeni, već po tržišnoj cijeni, a što je u više navrata potvrdila i sama stečajna upraviteljica stečajnog dužnika u svojim izvješćima, a koje navode Sud u cijelosti zanemaruje.

VI. Mišljenje prvostupanjskog suda, da je bilo opravdano dosuđivati nekretnine ponuditeljima sve dok je ponuđena cijena bila viša od početne cijene na trećoj javnoj dražbi, a da u situaciji kad sljedeća istaknuta ponuda je čak za 40 % niža od početne cijene na trećoj javnoj dražbi, daljnjim dosuđivanjem nekretnina bi se šlo na štetu kako stečajne mase, tako i razlučnog vjerovnika na nekretninama - OTP banke d.d., ali i svih ponuditelja koji imaju stvarnu namjeru kupiti predmetne nekretnine je pogrešno i nezakonito.

Dakle, prvostupanjski sud smatra da je bilo opravdano dosuditi nekretnine ponuditeljima, za koje i sam u pobijanom rješenju na str. 5. rješenja navodi kako nisu imali stvarnu namjeru kupiti predmetne nekretnine, a smatra kako nije opravdano dosuditi predmetne nekretnine ponuditelju koji je voljan kupiti iste, samo iz razloga što, po mišljenju suda, takav iznos nije dovoljno visok.

Ponuditelji koji su odustali od kupnje predmetnih nekretnina su samo iskoristili svoja zakonska prava koja su imali kao sudionici dražbe, a zbog činjenice da su naknadno odustali od kupnje izgubit će uplaćenu jamčevinu sukladno odredbama OZ-a (visinu jamčevine je opet određivao Sud, a ne Žalitelj pa nije problem Žalitelja ako je visina jamčevine bila i suviše nisko određena pa je privukla i neozbiljne kupce na dražbu). Zašto poništenjem dražbe kažnjavati Žalitelja, koji je dao stvarnu i valjanu ponudu za kupnju nekretnina.

Iz svega naprijed navedenog, jasno je kako su svakva utvrđenja prvostupanjskog suda pogrešna i idu na štetu žalitelja, kao ponuditelja sa stvarnom namjerom stjecanja predmetnih nekretnina.

**VII.** Da je gore navedeno mišljenje žalitelja opravdano, pokazuje i podnesak stečajnog upravitelja od 17. 03. 2021., a u kojem je jasno navedeno da je svaka ponuda, koja je dana na četvrtoj dražbi, a koja premašuje polovinu iznosa danog na trećoj javnoj dražbi, prihvatljiva za stečajnog dužnika.

U zaključku se ističe:

- Rješenjem o dosudi je nekretnina dosuđena Anti Kovaču, odnosno sljedećem ponuditelju, ukoliko Ante Kovač ne isplati kupovninu. Kod takvog rješenja o dosudi, sud nije ovlašten poništavati prodaju, već mora postupiti po svom pravomoćnom rješenju o dosudi i nekretninu dosuditi sljedećem ponuditelju. Dakle, sud nije postupio po svom rješenju o dosudi, već je nezakonito poništio dražbu, iako je prethodno morao donijeti rješenje o dosudi u korist sljedećeg najboljeg ponuditelja. Ukoliko je sud mislio poništiti dražbu, onda je u rješenju o dosudi morao napisati da ukoliko Ante Kovač ne uplati kupovninu, da će se prodaja oglasiti nevažećom.
- Žalitelj - nije ni na koji način povezan s bilo kojim od ponuditelja, a što proizlazi iz rješenja suda. Naime, u rješenju se nigdje ne navodi povezanost žalitelja s bilo kojom drugom osobom koja je sudjelovala na dražbi.
- Žalitelj raspolaže s novčanim sredstvima koja je položio na svoj račun, a radi plaćanja kupovnine.
- Dražba je oglašena nevažećom na iznosu od 5.360.001,00 kn, a koji iznos je veći od iznosa početne cijene na trećoj dražbi (4.278.095,00 kn), a na kojoj dražbi nije bio niti jedan ponuditelj. Logično je da ako se dražba već poništava, trebala bi se poništiti na iznosu koji bi bio manji od početne cijene na trećoj dražbi.
- Dražba je poništena unatoč mišljenju stečajne upraviteljice koja je jasno istaknula, u svom podnesku od 17. 03. 2021., da je za stečajnog dužnika prihvatljiva svaka ponuda koja bi bila barem u iznosu polovice početne cijene na trećoj dražbi te kako se u ocjeni da li je određena ponuđena cijena prihvatljiva ili ne može raspravljati samo u kontekstu provedenih javnih dražbi

i iskazanog interesa dražbovatelja. Ističe kako se radi o nekretnini koja je u funkciji proizvodnje, da su provedene tri dražbe na kojima nije bilo interesa za kupnju što je navodi na zaključak kako su ponude od strane Ante Kovača, žalitelja SELECTOR d.o.o., Business sales d.o.o. i Elaboratus d.o.o. prihvatljive.

Žalitelj smatra da je jedini razlog za donošenje ovakvog rješenja upravo podnesak razlučnog vjerovnika – OTP banke. Tek po zaprimanju navedenog podneska, prvostupanjski sud je oglasio prodaju nevažećom. Dakle, ovo rješenje je doneseno na inicijativu OTP banke.

Za istaknuti je da s obzirom na visinu razlučnog prava, sav iznos koji se na ovoj dražbi ostvari, bilo to 2.000.000,00 kn, 5.000.000,00 kn, 15.000.000,00 kn – svakako ide samo i isključivo razlučnom vjerovniku – OTP banci. Dakle, jedino je u interesu banke, a ne i u interesu ostalih stečajnih vjerovnika i sudionika dražbe, da se ova dražba poništi.

Potpuno je očigledno da je ovakvo rješenje doneseno u korist OTP banke. OTP banka, ukoliko želi braniti svoje interese, ima nekoliko opcija propisanih Stečajnim odnosno Ovršnim zakonom:

- dati izjavu o prijeboju i preuzeti u vlasništvo po procijenjenoj vrijednosti. OTP banka to ne želi jer bi morala platiti porez na promet nekretnina;
- sudjelovati na dražbi i dati ponudu. To je mogla i na prvoj i na drugoj i na trećoj dražbi. To zahtijeva uplatu jamčevine, a što OTP banka, izgleda, nije htjela.

Dakle, OTP banka koja se jedina ima namiriti iz ove dražbe, nije se htjela koristiti svojim pravima koja joj daje Ovršni, odnosno Stečajni zakon, međutim, sada traži poništenje dražbe jer nije zadovoljna postignutom cijenom. Međutim, ne može Sud ispravljati pogrešne poslovne procjene OTP Banke, niti Sud ima pravo poništiti provedenu dražbu jer je nezadovoljan sa ostvarenom cijenom. Prodaja imovine putem dražbe nosi u sebi određene rizike, između ostalog i da se ne postigne cijena kojoj su se stranke nadale.

**VIII.** Netočan je i zaključak Suda, kako eventualnim poništenjem provedene četvrte javne dražbe neće nastupiti nikakva šteta za sve ponuditelje koji imaju stvarnu namjeru kupiti predmetne nekretnine. Nadmetanje na dražbi saūrži u sebi i određen stupanj rizika i neizvjesnosti, s obzirom da prilikom davanja ponuda na dražbi, nitko od ponuditelja ne zna do koje granice je netko spreman ići u svojoj namjeri da kupi imovinu koja se prodaje na dražbi pa je moguće da netko odustane od nadmetanja, iako je možda drugi sudionik na dražbi dao svoju zadnju ponudu te bi on u slučaju da se ponuda povisi za minimalni dražbeni korak odustao. Žalitelj je svojim nadmetanjem i javnom objavom podataka iz Dnevnika nadmetanja jasno dao do znanja koje su njegove gornje granice za davanje ponude, čime u odnosu na njega ponavljanjem dražbe gubi bilo kakvu prednost.

**IX.** U svom rješenju prvostupanjski sud se poziva na odluku Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž-4296/19 od 20. studenog 2019.g.. Tom odlukom je ukinuto rješenje prvostupanjskog suda po žalbi stečajnog dužnika iz razloga što je prvostupanjski sud nakon što su dva ponuditelja odustala od polaganja kupovnine nakon završetka četvrte javne dražbe, nekretninu dosudio trećem dražbovatelju za nesrazmjerno nisku cijenu u visini od 1% procijenjene vrijednosti nekretnine. Ova presuda nema poveznice sa predmetnom javnom dražbom jer su čak četiri valjane ponude dražbovatelja, među njima i ona žalitelja, svojim

iznosima premašile polovinu vrijednosti za koju su nekretnine bile oglašene na trećoj javnoj dražbi.

**X.** Prvostupanjski sud je donio rješenje koje je dijametralno suprotno odlukama Visokog trgovačkog suda u identičnim pravnim situacijama- Pž-4361/2020-2, Pž-492/2019-3.

**XI.** Slijedom svega naprijed navedenog, predlaže se Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske, uvažiti navode ove žalbu, preinačiti u pobijanom dijelu predmetno rješenje Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj: St – 30/2015-266 od 27. travnja 2021.g na način da će nekretnine dosuditi prvom sljedećem ponuditelju, a podredno isto rješenje u pobijanom dijelu poništiti i predmet vratiti na ponovno odlučivanje Trgovačkom sudu u Splitu.

U Splitu, 07. svibnja 2021.

Business Sales d.o.o.  
Zastupan po direktoru  
Vice Vetma

  


**BUSINESS SALES DOO**  
DOMOVINSKOG RATA 36, SOLIN  
OIB: 69065456413