

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**  
**Stalna Služba u Slavonskom Brodu**

Trg pobjede 13  
35000 Slavonski Brod

Zagreb, 25. listopada 2021.g.

Na broj: **St-403/2019**

**STEČAJNI DUŽNIK:** **Transportno osvježenje d.o.o.**, za prijevoz, trgovinu i usluge u stečaju, 35 000 Slavonski Brod, Zagrebačka ulica 258, OIB: 40525621545

**PONUĐITELJ:** **Pawn Shops d.o.o.**, Logoriste 11a, 47000 Karlovac, OIB: 51659874442, koje zastupa odvjetnik Ivan Batinić iz Zagreba, Prilaz Gjüre Deželića 75/1

**ŽALBA**

ponuditelja  
protiv Rješenja broj St-403/2019  
od dana 11. listopada 2021.g.

3x  
i putem e-komunikacije  
punomoć u prilogu

I Rješenjem Naslovnog suda St-403/2019 od 11. listopada 2021.g. (dalje u tekstu: Pobijano rješenje) Kupcu - ponuditelju KELTEKS d.o.o. Karlovac, Dr. Slavka Rozgaja 3, Karlovac, OIB 41431665528, **dosuđene su** slijedeće nekretnine za kupoprodajnu cijenu od 1.132.500,00 kn upisane u:

- z.k. ul. 6399 k.o. Karlovac II k.č.br. 4269/3 broj D.L. 137 MRZLO POLJE od 8955 m2 koje se sastoje od izgrađenog zemljišta od 352 m2, izgrađenog zemljišta od 121 m2, dvorišta od 7496 m2, izgrađenog zemljišta od 493 m2, hale, Mrzlo polje od 493 m2, ukupno 8955 m2;

- z.k. ul. 6263 k.č.br. 4268/5 broj D.L. 137 GORNJA ŠVARČA oranica od 1633 m2, koje nekretnine su upisane u z.k. ul broj 6263 k.o. Karlovac II (dalje u tekstu: Nekretnine); određen je upis prava vlasništva za korist društva KELTEKS d.o.o., određeno je brisanje zabilježbi i tereta na dosuđenim Nekretninama, naloženo je nadležnom zk.odjelu provedba rješenja i naloženo je društvu KELTEKS d.o.o. plaćanje kupovnine po pravomoćnosti rješenja o dosudi.

URED:  
PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 75/1  
10 000 ZAGREB — HRVATSKA

KONTAKT:  
+385 (0)99 401 0660  
+385 (0)1 5621 196  
URED@BATINIC.HR

OIB: 23373697909  
IBAN: HR6424020061140427391  
ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D.

WWW.BATINIC.HR

II Protiv Pobijanog rješenja u propisanom roku, ponuditelj podnosi žalbu, kojom pobija predmetno rješenje u cijelosti iz slijedećih razloga:

- bitne povrede odredaba postupka,
- povrede materijalnog prava,
- pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja.

Pobijano rješenje je nezakonito te ponuditelj svoje navode obrazlaže u nastavku kako slijedi.

III Pobijanim rješenjem Nekretnine su dosuđene ponuditelju društvu KELTEKS d.o.o. koje je **jamčevinu uplatilo izvan propisanog roka.**

Naime, ponuditelj je već prije početka javne dražbe dopisom obavijestio Naslovni sud o činjenici da se neposredno pred održavanje same javne dražbe i protekom roka za uplatu jamčevine pojavio još jedan dodatni ponuditelj što je ukazivalo na moguće nepravilnosti.

Iz obrazloženja Pobijanog rješenja proizlazi da je ponuditelj koji je naknadno uplatio jamčevinu i to **9. rujna 2021.g.** (rok za uplatu je bio **6. rujna 2021.g.**) upravo društvo KELTEKS d.o.o. kojem su dosuđene Nekretnine, ali da Naslovni sud smatra kako nije mijenjao uvjete prodaje i da je postupao u skladu sa zaključkom o prodaji u predmetnom postupku.

Takvo **stajalište** Naslovnog suda je **u cijelosti neosnovano**, Naslovni sud **neosnovano poistovjećuje rok za uplatu i rok za evidentiranje uplate**, slijedom čega je Pobijano rješenje protivno odredbama Stečajnog zakona, Ovršnog zakona i Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku (dalje: Pravilnik) pri čemu je obrazloženje Pobijanog rješenja protivno i samom Zaključku o prodaji u predmetnom postupku.

Naime, sukladno članku 247. Stečajnog zakona nekretnina se prodaje u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

Odredbom članka 95. Ovršnog zakona propisano je da nakon provedbe postupka za utvrđivanje vrijednosti nekretnine sud donosi **zaključak o prodaji** nekretnine kojim se utvrđuje vrijednost nekretnine i **određuju način i uvjeti** prodaje.

U odnosu na **način** prodaje, sukladno odredbama članka 97. stavaka 1. do 3. Ovršnog zakona prodaja nekretnine obavlja se elektroničkom javnom dražbom. Elektronička javna dražba počinje objavom **poziva na sudjelovanje** u elektroničkoj javnoj dražbi. Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi obvezno sadrži način i uvjete prodaje, datum i vrijeme početka i završetka elektroničke javne dražbe, vrijeme kada osobe zainteresirane za kupnju nekretnine mogu razgledati nekretninu, kao i druge

potrebne podatke. Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi objavljuje se na mrežnim stranicama Agencije.

U odnosu na **uvjete** prodaje, odredbom članka 98. Ovršnog zakona propisano je da između ostaloga uvjeti prodaje sadrže i **iznos osiguranja, rok u kojemu mora biti dano**, kod koga i kako mora biti dano, a odredbom članka 99. stavka 1. Ovršnog zakona propisano je da u elektroničkoj javnoj dražbi, kao kupci, mogu sudjelovati samo osobe koje su prethodno dale jamčevinu.

U konkretnom slučaju Naslovni sud je donio Zaključak o prodaji St-403/2019 od 7. siječnja 2021.g. kojim je u pogledu uvjeta prodaje na 3. strani Zaključka između ostaloga naveo:

"1. ...Jamčevina se uplaćuje najkasnije zadnjeg dana objave poziva na sudjelovanje i to na poseban račun Financijske agencije **u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje.** Uplatiteljom jamčevine smatrat će se osoba čiji je osobni identifikacijski broj (OIB) naveden u pozivu uplate (PNB).

...

3. Valjanom uplatom jamčevine i kupovnine smatrat će se uplata izvršena u roku i evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu."

Nadalje, sukladno navedenim odredbama Ovršnog zakona i Zaključku o prodaji objavljen je Poziv na sudjelovanje Klasa: O/110-10/21-01/31 od 6. srpnja 2021.g. pri čemu su uvjeti prodaje jasno navedeni između ostaloga kako slijedi:

**"Iznos, rok i način uplate jamčevina:**

U elektroničkoj javnoj dražbi kao ponuditelji mogu sudjelovati samo osobe (pravne i fizičke) koje su prethodno dale jamčevinu u iznosu od 261.000,00 kn (slovima: dvjestošezedesetjednatisućakuna).

**Rok za uplatu jamčevine:**

Jamčevina se uplaćuje od dana objave ovog poziva te na računu Agencije mora biti evidentirana najkasnije **06.09.2021.** godine. Uplate evidentirane na računu Agencije nakon 06.09.2021. neće se smatrati valjanim uplatama i tim uplatiteljima neće biti omogućeno sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi."

**Dakle, sasvim je razvidno da je krajnji rok za uplatu jamčevine u predmetnom postupku bio 6. rujna 2021.g.**

Neosnovano se Naslovni sud poziva u obrazloženju Pobjanog rješenja na uvjete iz Zaključka o prodaji u odnosu na uvjete objavljene u Pozivu na sudjelovanje kada se uvjeti u konkretnom slučaju i u bitnome, a to je **rok za uplatu**, niti ne razlikuju, a sukladno važećim propisima ne mogu se niti razlikovati.

Naime iako u Zaključku o prodaji nije specificiran krajnji datum roka za uplatu jamčevine, isti je jasno propisan Pravilnikom i točno je naznačen u Pozivu na sudjelovanje.

Odredbom članka 12. Pravilnika propisano je da se jamčevina uplaćuje na poseban račun Agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje.

Jamčevina mora biti evidentirana na računu Agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Ako jamčevina nije evidentirana u navedenom roku, uplatitelju jamčevine neće biti omogućeno sudjelovanje u dražbi.

**Od isteka roka za uplatu jamčevine do početka nadmetanja mora proteći najmanje 8 dana.**

Ponuditelj ističe kako je u predmetnom postupku nesporno da je prikupljanje ponuda počelo 15. rujna 2021.g., a s obzirom na citiranu odredbu Pravilnika da od isteka roka za uplatu jamčevine do početka nadmetanja mora proteći najmanje 8 dana, jasno da je krajnji rok za uplatu jamčevine bio 6. rujna 2021., **pri čemu bi svaka kasnija uplata bila suprotna članku 12. Pravilnika.**

Nadalje, **neosnovano** je pozivanje Naslovnog suda na **rok za evidentiranje** uplate odnosno da će se valjanom uplatom jamčevine smatrati i uplata evidentirana na računu Financijske agencije najkasnije u roku od 8 dana od isteka roka za uplatu jer je upravo kumulativni uvjet za valjanost takve uplate da je **uplata izvršena u roku.**

Dakle, u konkretnom slučaju **rok za uplatu jamčevine je bio 6. rujna 2021. godine** pri čemu bi se valjanim uplatama smatrale i uplate koje su **izvršene do 6. rujna 2021.g. ali** su na računu Financijske agencije **evidentirane najkasnije u daljnjem roku od 8 dana** (odnosno do 15. rujna 2021.g. i početka nadmetanja, a što je u potpunosti i logično jer s jedne strane postoji mogućnost da se iz tehničkih razloga pravovremena uplata evidentira s nekoliko dana kašnjenja, a s druge strane tolerancija produljenog roka za evidentiranje uplate ne može biti dulja od 8 dana s obzirom na početak nadmetanja).

Međutim, iz obrazloženja pobijanog rješenja jasno proizlazi da je ponuditelj KELTEKS d.o.o. kojem su Nekretnine dosuđene Pobijanim rješenjem **uplatio jamčevinu dana 9. rujna 2021.g. s 3 dana kašnjenja, a ne da je uplata jamčevine ponuditelja KELTEKS d.o.o. samo evidentirana** s 3 dana kašnjenja u odnosu na rok za uplatu.

Ponuditelj ističe da je razvidno kako uplate i evidentiranje jamčevine moraju biti izvršeni sukladno uvjetima koji su objavljeni u pozivu na sudjelovanje jer u suprotnom se dovodi u pitanje zakonitost provedbe postupka prodaje pogodovanjem pojedinim ponuditeljima.

Naime, svaki ponuditelj je imao jednak rok za prikupiti i uplatiti sredstva jamčevine, a koja su u konkretnom slučaju znatna i iznose 261.000,00 kuna, ukoliko bi se pojedinom ponuditelju predmetni rok arbitrarnom ocjenom suda produljio ili tolerirao u duljem

trajanju, jasno je da bi **to vodilo u pravnu nesigurnost** te bi **takvi ponuditelji bili u nezakonitoj prednosti** nad svim drugim ponuditeljima.

Ukoliko bi Naslovni sud arbitrarno i vodeći se svrsishodnosti i mijenjao uvjete prodaje, Ponuditelj ističe da bi izmijenjeni uvjeti morali biti objavljeni na mrežnim stanicama Fine drugačijim pozivom na sudjelovanje jer u protivnom osim što bi u tom slučaju u nepovoljnijem položaju bili ponuditelji koji su pravovremeno uplatili jamčevinu, izmjenom uvjeta bez objave u redovnom postupku ne bi niti potencijalni novi ponuditelji mogli sudjelovati nego bi izmjene pogodovala isključivo ponuditelju radi kojeg se mijenjaju uvjeti.

Slijedom navedenoga, razvidno je da je Naslovni sud prilikom donošenja Pobijanog rješenja **počinio bitne povrede odredaba ovršnog postupka**, da je **pogrešno utvrdio** kako je ponuditelj KELTEKS d.o.o. pravovremeno uplatio jamčevinu za sudjelovanje u nadmetanju te je **pogrešno primijenio** odredbe Ovršnog zakona i Pravilnika izjednačavajući rok za uplatu jamčevine s rokom za evidentiranje jamčevine te neosnovano dosudio ponuditelju KELTEKS d.o.o. predmetne Nekretnine.

DOKAZ:

- Zaključak o prodaji St-403/2019 od 7. siječnja 2021.g.
- Poziv na sudjelovanje Klasa: O/110-10/21-01/31 od 6. srpnja 2021.g.
- Rješenje o dosudi St-403/2019 od 11. listopada 2021.g.
- Uvid u spis predmeta St-403/2019

IV Dodatno, ponuditelj ističe da je obrazloženje Pobijanog rješenja protivno točki I izreke Pobijenog rješenja u dijelu u kojem se Nekretnine **dosuđuju** ponuditelju KELTEKS d.o.o. za kupoprodajnu cijenu od **1.132.500,00 kn** kada je iz obrazloženja Pobijanog rješenja razvidno da je ponuditelj kao idući po redu najpovoljniji ponuditelj za Nekretnine ponudio cijenu od **1.172.500,000 kn**, a što je znatno više od iznosa za koji su Pobijanim rješenjem ponuditelju KELTEKS d.o.o. dosuđene predmetne Nekretnine.

Nadalje, iako je ponuditelj KELTEKS d.o.o. nedvojbeno nezakonito sudjelovao u predmetnom nadmetanju, ponuditelj ostaje kod licitirane ponude u iznosu od **1.172.500,00 kn** te smatra da je njegova ponuda najpovoljnija ponuda koja je valjana u provedenom postupku nadmetanja s obzirom da je ista i najviša od svih ponuda pristiglih od ponuditelja koji su ispunili sve zakonske pretpostavke za sudjelovanje u predmetnom nadmetanju.

DOKAZ:

- Rješenje o dosudi St-403/2019 od 11. listopada 2021.g.
- Uvid u spis predmeta St-403/2019

V Slijedom svega navedenog, ponuditelj predlaže Viskom trgovačkom sudu Republike Hrvatske usvojiti žalbu ponuditelja te preinačiti Rješenje o dosudi Naslovnog suda broj St-403/2019 od dana 11. listopada 2021.g. na način da Nekretnine dosudi ponuditelju za kupoprodajnu cijenu od 1.172.500,00 kn, odredi upis prava vlasništva na Nekretninama za korist ponuditelja po pravomoćnosti rješenja, temeljem rješenja i potvrde suda da je kupoprodajna cijena uplaćena u cijelosti, odredi brisanje zabilježbi i tereta u zemljišnim knjigama, naloži nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu provedbu rješenja i naloži ponuditelju plaćanje kupovnine, a sve to uz naknadu troškova žalbenog postupka ponuditelju,

a podredno,

ponuditelj predlaže Viskom trgovačkom sudu Republike Hrvatske usvojiti žalbu ponuditelja i ukinuti Rješenje o dosudi Naslovnog suda broj St-403/2019 od dana 11. listopada 2021.g. uz poništenje provedenog postupka nadmetanja te naložiti provođenje novog postupka nadmetanja na dražbi, a sve to uz naknadu troškova žalbenog postupka ponuditelju.

Pawn Shops d.o.o.  
koje zastupa:

**Ponuditelj potražuje trošak:**

vps. 1.172.500,00 kn

Sastav žalbe (Tbr.7 u svezi Tbr.10) ..... 14.650.00 kn  
+ troškovi sudskih pristojbi po odluci Suda