



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Osijek, Zagrebačka 2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, po sucu Željku Jakšić, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad dužnikom stečajna masa iza ŽUNA društvo s ograničenom odgovornošću za izgradnju i promet nekretnina u stečaju, Osijek, Zagrebačka 30, MBS 081296628, OIB 11022131128, dana 4. listopada 2022.,

riješio je

I Oglašava se navažećom dosuda od 19. travnja 2022., kojom je kupcu ANI GLUIĆ, Solin, Ulica Petra Kružića 78 A, OIB 37036623047, dosuđena nekretnina stečajnog dužnika stečajna masa iza ŽUNA društvo s ograničenom odgovornošću za izgradnju i promet nekretnina u stečaju, Osijek, Zagrebačka 30, MBS 081296628, OIB 11022131128, identifikator nadmetanja 35821, upisane u zk. ul. 8657 k.o. Trešnjevka, k.č.br. 1058/1 (prije upisana u z.k ul. 29017 k.o. Grad Zagreb, k.č.br. 4968/1), – STAMBENO POSLOVNA ZGRADA br 43. u Zagrebu, Nova cesta sa 236 čm i dvorište sa 45 čm, ukupne površine 281m² sa kojim je suvlasničkim dijelovima povezano vlasništvo posebnih dijelova nekretnine:

- 500/10000 dijela nekretnine 1. ETAŽA – garaža u prizemlju površine 11,31 čm s pripadajućim spremištem 23,91čm, odnosno ukupne površine 35,22m² u nacrtu označen kao G1,
- 100/10000 dijela nekretnine 2. ETAŽA – garaža u prizemlju 7čm u nacrtu označen kao G2,
- 100/10000 dijela nekretnine 3. ETAŽA – garaža u prizemlju 7čm u nacrtu označen kao G3,
- 96/10000 dijela nekretnine 4. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 čm u nacrtu označen kao G4,
- 96/10000 dijela nekretnine 5. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 čm u nacrtu označen kao G5,
- 96/10000 dijela nekretnine 6. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 čm u nacrtu označen kao G6,
- 96/10000 dijela nekretnine 7. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 čm u nacrtu označen kao G7

II Iz položene jamčevine u iznosu od 15.987,73 kn ponuditelja ANA GLUIĆ, Solin, Ulica Petra Kružića 78 A, OIB 37036623047, za kupnju nekretnine iz točke I. izreke ovog rješenja, namirit će se troškovi nove prodaje i naknaditi eventualna razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj dražbi.

III Poništava se elektronička javna dražba (identifikator nadmetanja: 35821, oznaka elektroničke javne dražbe: prva), koju je provela Financijska agencija, Regionalni centar Osijek, s početkom dražbe dana 11. siječnja 2022., te završetkom dražbe 6. travnja 2022. godine.

IV Nalaže se Financijskoj agenciji po pravomoćnosti ovog rješenja ponovno provesti prvu elektroničku javnu dražbu prema uvjetima iz zaključka o prodaji ovoga suda poslovni broj St-1307/2018-55 od 20. prosinca 2021., zahtjeva za prodaju nekretnine u stečajnom postupku od 2. siječnja 2021, zaključka od 20. prosinca 2021., te Rješenja o ispravku zaključka od 10. siječnja 2022. godine.

Obrazloženje

1. Rješenjem poslovni broj St-1307/2018-33 od 15. listopada 2020., (pravomoćno 3. studeni 2020.), sud je na temelju odredbe članka 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22, dalje: SZ), odredio prodaju nekretnine opisane u točki I. izreke ovog rješenja u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona.

2. Zaključkom o prodaji određeni su predmet prodaje te uvjeti i način prodaje (članak 95. Ovršnog zakona). Prema članku 95a Ovršnog zakona prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

3. Prema izvješću o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi Financijske agencije, (identifikator nadmetanja 35821), koje je zaprimljeno na ovome sudu 8. travnja 2022., (list 329 do 358 spisa), na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu ponudu u iznosu od 589.907,94 kn ponudila je Ana Gluić, Ulica P. Kružića 78 A, Solin. Iz navedenog izvješća nadmetanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi započelo je 23. ožujka 2022., u 13:00:00.000 dok je nadmetanje završilo 6. travnja 2022. u 12:59:59.999, a za predmetnu dražbu uplaćeno je 17 jamčevina. Osim Ane Gluić na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi najviše valjane ponude dali su Paper & Píksel d.o.o. Zagreb u iznosu od 587.907,94 kn, Armagor Estate d.o.o. Zagreb u iznosu od 211.907,94 kn, B2 Kapital d.o.o. Zagreb u iznosu od 209.907,94 kn, Damir Tadić, A. Starčevića 1, Gunja u iznosu od 207.907,94 kn te Domagoj Virović, Radnički dol 20, Zagreb u iznosu od 129.907,24 kn.

4. Rješenjem od 19. travnja 2022. predmetna nekretnina dosuđena je Ani Gluić za iznos od 589.907,94 kn, koja je na to rješenje uložila žalbu a Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je svojim rješenjem poslovni broj 82 PŽ-2179/2022-2 od 4. srpnja 2022. odbio kao neosnovanu žalbu Ane Gluić te je potvrdio rješenje ovoga suda kojim je predmetna nekretnina dosuđena Ani Gluić a koje rješenje je objavljeno na e-oglasnoj ploči ovoga suda i dostavljeno Ani Gluić dana 25. kolovoza 2022. godine.

5. Ovaj sud je dopisom Financijske agencije RC Osijek dana 3. listopada 2022., obaviješten da Ana Gluić u zadanom roku nije položila razliku kupovnine preko uplaćenog osiguranja u iznosu 573.920,21 kn, to je stoga sud oglasio nevažećom dosudu nekretnine Ani Gluić te je odlučio kao u izreci ovoga rješenja pod I.

6. Sud nije predmetnu nekretninu dosudio slijedećem najpovoljnijem ponuditelju Paper & Pikel d.o.o. Zagreb to stoga što je isti sudu dana 23. kolovoza 2022., (list 417 spisa), dostavio zahtjev za povrat jamčevine pri tomu navodeći da zbog protoka vremena odustaje od kupovine čak i ukoliko mu bude dosuđena mogućnost kupovine, te je sud sukladno njegovu zahtjevu naložio FINI RC Osijek povrat jamčevine.

7. Sud je uvidom u listu ponuditelja utvrdio kako je sljedeća valjana ponuda evidentirana u sustavu ponuda društva Armagor Estate d.o.o. Zagreb u iznosu od 211.907,94 kn.

8. Ponuditeljica Ana Gluić koja je ponudila najvišu cijenu u iznosu od 589.907,94 kn nije položila kupovninu u zadanom roku, sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu Paper & Pikel d.o.o. Zagreb u iznosu od 587.907,94 kn odustao je od kupovine predmetne nekretnine i zatražio je povrat jamčevine te mu je jamčevina vraćena.

9. Prema izvješću Financijske agencije ponuditelji Ana Gluić i Paper & Pikel d.o.o. Zagreb, nakon što je ponuditelj Armagor Estate d.o.o. Zagreb dana 23. ožujka 2022. u 22:47:14.018 sati istaknuo ponudu u iznosu 211.907,94 kn, u vremenskom razdoblju istoga dana od 22:52:33.818 do 22:56:35.536 istaknuli su 22 ponude pri čemu su oba ponuditelja isticali ponude koje su bile veće od prethodne za 20.000,00 kn sve do konačne ponude Ane Gluić koja je iznosila 589.907,94 kn.

10. Nakon što je Ana Gluić istakla ponudu u iznosu od 589.907,94 kn, ostali uplatitelji jamčevine mogli su sukladno članku 21. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u Ovršnom postupku ("Narodne novine" broj 156/14 i 1/19, dalje: Pravilnik), istaknuti samo iznos ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za dražbeni korak kako je to propisano navedenom odredbom Pravilnika no do završetka dražbe nitko od preostalih uplatitelja jamčevine nije se uključio u dražbu.

11. Uzimajući u obzir opisani način dražbovanja ponuditelja Ane Gluić i društva Paper & Pikel d.o.o. Zagreb koji su dana 23. ožujka 2022. u vremenskom razdoblju između 22:52:33.818 i 22:56:35.536 istaknuli ukupno 22 ponude pri čemu su svaku ponudu uvećavali za 20.000,00 kn te u konačnici ponudili dvije najviše cijene, očito bez namjere da kupe predmetnu nekretninu jer Ana Gluić koja je pri tom i izjavila žalbu na dosuđenu nekretninu, nakon dostavljene joj odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske nije u ostavljenom roku uplatila razliku kupovnine, dok je društvo Paper & Pikel d.o.o. Zagreb odustalo od kupovine predmetne nekretnine, sud izvodi zaključak da su na opisani način dražbovanja doveli u neravnotežan položaj ostale uplatitelje jamčevine, odnosno sud je mišljenja da su isti zloupotrijebili prava odnosno ovlaštenja koja ponuditelji imaju na temelju Pravilnika a koji se u skladu sa Odredbama Stečajnog zakona primjenjuje u konkretnom slučaju.

12. Za napomenuti je, da je uplatitelj jamčevine AKTIVA KAPITAL d.o.o. Gračišće u podnesku kojim je podnio zahtjev za povrat jamčevine, zamolio da se obrati pozornost da li se radi o stvarnoj namjeri kupnje ili udruživanju radi izigravanja sustava na način da prvi i drugi najbolji ponuditelji odustanu od polaganja kupovnine

a da se nekretnina dosudi trećem najboljem ponuditelju po znatno nižoj cijeni, budući da je prvog dana nadmetanja cijena porasla na iznos od skoro četiri puta veće od procijenjene vrijednosti na koji način je drugima onemogućeno sudjelovanje u nadmetanju i isticanju ponuda.

13. Isticanje ponuda u nepunih pet minuta prvog dana dražbe sve dok cijena nije dosegla više od tri puta veći iznos od procijenjene vrijednosti, 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 preostali uplatitelji jamčevine nisu uspjeli istaknuti ponude s obzirom da su u nepunih pet minuta prvog dana dražbe istaknute ponude od kojih se naknadno odustalo. Sud je mišljenja da su takvim postupanjem tri ponuditelja s najvišim ponudama Ana Gluić, Paper & Pixel d.o.o. Zagreb i Armagor Estate d.o.o. zagreb zloupotrijebili svoje ovlasti i time poduzeli radnje kojima je cilj bio takvim ponudama eliminirati sve druge ponuditelje, a što su očito uspjeli budući da dvanaest uplatitelja jamčevina nije dalo niti jednu ponudu dok je valjane ponude a prije davanja ponude ARMAGOR ESTATE d.o.o. Zagreb, dalo samo tri ponuditelja.

14. Sud je mišljenja da je prema načinu, vremenu dražbovanja, visinama ponude i naknadnim odustankom dvoje ponuditelja (Ana Gluić nije u danom roku platila kupovninu a društvo Paper & Pixel odustalo je od kupovine), došlo do zlouporabe prava na nadmetanje u prvoj elektroničkoj javnoj dražbi i kontaminacija iste, čime 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 po mišljenju suda 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, odnosno svrha takvih ponuda je po mišljenju suda bila da se osujete drugi ponuditelji da ponude cijenu nakon ponuditelja ARMAGOR ESTATE d.o.o. Zagreb, odnosno da predmetnu nekretninu kupi ARMAGOR ESTATE d.o.o. Zagreb po što nižoj cijeni.

15. 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 prvu elektroničku javnu dražbu i riješio kao u izreci. Naime, sud u smislu članka 3. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 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, 80/22, dalje ZPP), a u vezi s članka 10. SZ-a, neće uvažiti raspolaganja stranaka koja su u suprotnosti s pravilima javnog morala u postupku. U skladu sa člankom 10. stavak 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 članku 103. stavak 6. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17 i 131720, 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 oglašiti nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu. Smisao navedene odredbe je prvenstveno ekonomičnosti 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 nepunih pet minuta prvog dana nadmetanja od kojih su kasnije odustali, po mišljenju suda onemogućili druge uplatitelje jamčevine da eventualno istaknu valjanu ponudu te su na taj način doveli u povoljan položaj ponuditelja koji je istaknuo više od tri puta manju ponudu (ARMAGOR ESTATE d.o.o. Zagreb).

16. Prema članku 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 manjom ponudom kupi nekretninu, neovisno što je ista u konkretnom slučaju veća od procijenjene vrijednosti predmetne nekretnine.

17. Zloupotrebavanje 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 zloupotrebu tih prava. U konkretnom slučaju po mišljenju ovoga suda evidentno je došlo do zloupotrebavanja pravnih ovlaštenja koja su sadržana u citiranim odredbama i to na način kako je to naprijed navedeno. Također i Zakonom o zaštiti tržišnog natjecanja ("Narodne novine" broj 79/09), u članku 8. stavak 1. uz ostalo, propisano je da su zabranjeni svi sporazumi između dva ili više neovisnih poduzetnika i usklađeno djelovanje, koje kao cilj ili posljedicu imaju narušavanje tržišnog natjecanja, a osobito oni kojima se izravno ili neizravno utvrđuju kupovne ili prodajne cijene.

18. 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 zloupotrebu prava koja mu pripadaju, jer je očito po mišljenju suda, da su sva tri ponuditelja povezana zajedničkim interesom da zloupotrebom svojih prava predmetna nekretnina bude prodana po što nižoj cijeni. U konkretnom slučaju očito je da su prva dva ponuditelja istaknuli najpovoljnije ponude bez namjere kupnje po toj višoj cijeni, i time pored svih ostalih ponuđača koji su uredno uplatili jamčevine, omogućili prodaju nekretnine po bitno povoljnijoj cijeni. 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 zloupotrebu prava.

19. 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 pod točkom I, dok je primjenom članka 247. SZ-a u svezi članka 106. stavak 2. i 3. OZ-a, odlučio kao pod točkom II I III .

U Osijeku 4. listopada 2022.

Zapisničar
Maja Kocijan

Sudac
Željko Jakšić

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: **eb312-92554**

Kontrolni broj: **05564-94859-85eb5**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ŽELJKO JAKŠIĆ, 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.