



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Republika Hrvatska  
**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

IZ RUKE

SPLIT

Preko pošte

22-09-2020

predano za poštu javno prep. dne. 20  
POŠTA R  
broj primjeraka priloga  
KN POTPIŠ



141

Poslovni broj: 57 Pž-4296/2019-2

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Branke Šabarić Zovko, predsjednice vijeća, Mirte Matić, sutkinje izvjestiteljice i Ružice Omazić, članice vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom HISTRIO GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Peruanska 2, OIB 62850070392, odlučujući o žalbi stečajnog dužnika protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-5986/2016-190 od 4. lipnja 2019., u sjednici vijeća održanoj 20. studenoga 2019.

riješio je

Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj St-5986/2016-190 od 4. lipnja 2019. i predmet vraća tom sudu na ponovan postupak.

### Obrazloženje

Pobijanim rješenjem Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu je oglasio nevažećom dosudu nekretnina dužnika upisanih u z.k.ul. 476 k.o. Furjan, поближе opisanih u izreci rješenja, kupcu Kristijanu Romihu iz Zagreba, i te nekretnine dosudio kupcu Armagor estate d.o.o., Zagreb za kupovninu u iznosu od 101,00 kn koju je on dužan u roku od 60 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi uplatiti na račun Financijske agencije, odredio upis prava vlasništva u korist kupca na dosuđenoj nekretnini nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon uplate kupovnine, odredio brisanje zabilježbi u zemljišnim knjigama, naložio Općinskom sudu u Karlovcu, Zemljišnoknjižni odjel Slunj zabilježiti u zemljišnim knjigama dosudu predmetnih nekretnina (točke I.-XI. izreke).

U obrazloženju sud navodi da je na četvrtoj dražbi radi prodaje dužnikove nekretnine sudjelovalo devet ponuditelja od kojih su tri ponude bile valjane i to: ponuditelja Vilka Glavaša, vlasnika obrta Gajanakop, za kupovninu u iznosu od 52.601,00 kn, ponuditelja Kristijana Romiha za kupovninu u iznosu od 52.501,00 kn i ponuditelja Armagor estate d.o.o. za kupovninu u iznosu od 101,00 kn. S obzirom na to da je ponuditelj Vilko Glavaš, vlasnik obrta Gajanakop, dao najveću valjanu ponudu u iznosu od 52.601,00 kn, nekretnine su mu dosuđene ovosudnim rješenjem poslovni broj St-5986/2016-122 od 12. veljače 2019. Međutim, kupac Vilko Glavaš kupovninu nije položio u određenom roku pa je rješenjem ovog suda od 20. svibnja 2019. dosuda oglašena nevažećom i nekretnina dosuđena kupcu Kristijanu Romihu koji je ponudio nižu cijenu prema veličini ponuđene cijene. Podneskom od 30. svibnja 2019. kupac Kristijan Romih je obavijestio sud da zbog financijskih poteškoća nije u mogućnosti platiti kupovninu određenu rješenjem ovog suda od 20. svibnja 2019., pa odustaje

od kupnje navedene nekretnine. Stoga je sud oglasio nevažećom dosudu kupcu koji je ponudio višu cijenu, a potom donio rješenje o dosudi sljedećem kupcu koji je ispunio uvjete da mu se nekretnina dosudi, te mu odredio rok za polaganje kupovnine u smislu odredbe čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12 i 25/13; dalje: OZ). Iako postoji veliki nesrazmjer između ponuđenih cijena za dosude koje su oglašene nevažećom i dosude po ovom rješenju sud nije našao elemente zlouporabe prava na dražbovanje jer iz javnih registara nije utvrdio međusobnu povezanost dražbovatelja. Zbog toga je primjenom čl. 103. do 109. st. 1. OZ-a i čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) valjalo je odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Protiv rješenja žalbu je podnio stečajni dužnik, navodeći, u bitnome, da je zemljište od 8.800m<sup>2</sup> vrijednosti procijenjene u iznosu od 9.410,00 kn dosuđeno kupcu za neprimjerno nisku cijenu od 101,00 kn, što je, uostalom i sud ocijenio kao veliki nesrazmjer ponuđenih cijena za dosude koje su oglašene nevažećom i dosude prema pobijanom rješenju. Samo zbog toga što sud nije mogao utvrditi međusobnu povezanost dražbovatelja iz javnih registara izveo je pogrešan zaključak da ona ne postoji. Naime, dražbovatelji koji imaju namjeru zlouporabe prava dražbovanja to mogu učiniti i bez povezanosti u javnim registrima. Uzevši u obzir činjenicu da su dva dražbovatelja ponudila vrlo visoke cijene i kasnije odustala od uplate kupovnine posljedično čemu je nekretnina prodana za 1% od njezine procijenjene vrijednosti kao i činjenicu da je dražbovatelj kojem je nekretnina u konačnici dosuđena, Armagor estate d.o.o., nakon isticanja prve ponude u iznosu od 101,00 kn odustao od isticanja daljnjih ponuda iako je ranije uplatio jamčevinu od 941,00 kn, sve upućuje na međusobnu povezanost dražbovatelja. Stoga predlaže da se ta javna dražba ogласи nevažećom.

Žalba je osnovana.

Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredaba čl. 381. i čl. 365. st. 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP), u vezi sa čl. 10. SZ-a, u granicama žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

Iz podataka u spisu proizlazi da je nekretnina procijenjena u iznosu od 9.410,00 kn prvotno dosuđena Vilku Glavašu, vlasniku obrta Gajanakop, koji je dao ponudu za kupovninu u iznosu od 52.601,00 kn, a nakon što on nije položio kupovninu u određenom roku ona je dosuđena Kristijanu Romihu za kupovninu u iznosu od 52.501,00 kn. Nakon što je i Kristijan Romih propustio platiti kupovninu u određenom roku, nekretnina je dosuđena Armagor estate d.o.o. za kupovninu u iznosu od 101,00 kn jer je to društvo sljedeći kupac koji ispunjava uvjete da mu se nekretnina dosudi prema čl. 103. st. 6. OZ-a.

Osnovani su žalbeni navodi žalitelja kojim ukazuje da je javna dražba od 4. veljače 2019. nevažeća jer je ona prema načinu, vremenu dražbovanja, visinama ponude i naknadnim odustankom dvoje ponuditelja od kupnje kao i činjenice da je ona u konačnici dosuđena za iznos od 101,00 kn posljedica zlouporabe prava dražbovanja tri ponuditelja Vilka Glavaša, Kristijana Romiha i Armagor estate d.o.o. kojem je, u konačnici, i dosuđena nekretnina za cijenu od 101,00 kn.

Pogrešno je pravno stajalište prvostupanskog suda prema kojem se međusobna povezanost dražbovatelja na okolnost zlouporabe prava dražbovanja može dokazati samo njihovom međusobnom povezanošću kroz javne registre jer se zlouporaba prava u smislu odredbe čl. 3. st. 3. ZPP-a može ostvariti i bez povezanosti dražbovatelja kroz javne registre. To znači da dražbovatelji ne moraju nužno imati registrirano sjedište na istoj adresi niti član društva ili uprave jednog društva mora biti član uprave ili društva drugog društva, a ipak mogu biti međusobno povezani radi zlouporabe prava dražbovanja.

Naime, ako postoji sumnja da je raspolaganje i djelovanje stranaka ili sudionika u dražbi u suprotnosti s prisilnim propisima dužnost je suca prije donošenja rješenja o dosudi ispitati zakonitost provedene dražbe. Pored toga, Zakonom o zaštiti tržišnog natjecanja („Narodne novine“ broj 79/09) u čl. 8. st. 1. među ostalim 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.

Zbog pogrešnog pravnog stajališta o povezanosti dražbovatelja kroz javne registre kao preduvjeta za zlouporabu prava dražbovanja, prvostupanski sud je propustio ocijeniti Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi priložen na str. 572. do 659. spisa posljedično čemu je rješenje zahvaćeno bitnom povredom odredaba postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a.

Iz priloženog Izvještaja o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi razvidno je da su radnje ponuditelja Vilka Glavaša i Kristijana Romiha te njihova međusobna vremenska usklađenost (usklađeno isticanje ponuda naizmjenično svakih cca. 30 sekundi), onemogućile ostale ponuditelje (devet osoba uplatilo jamčevinu označenih na str. 574. spisa) u njihovom pravu dražbovanja. Prvu ponudu za kupnju nekretnine je dao 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 cca. 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. Zaključak suda da ponuditelji Vilko Glavaš i Kristijan Romih nisu imali stvarnu namjeru kupnje nekretnine, potvrđuje činjenica što su nakon dosude nekretnine, odustali od kupnje. Teško je prihvatiti da su obje osobe koje su na samom početku dražbe dale više ponuda za kupnju i to u vremenu počev od 16. siječnja 2019. u 01:07:54 sati do zaključno 29. siječnja 2019. u 22:12:16 sati, odustale od kupnje.

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 kupnja nekretnine Armagor estate d.o.o. za nisku cijenu.

Stoga je radnje troje ponuditelja valjalo ocijeniti u odnosu na njihovo usklađeno djelovanje radi ostvarenja cilja koji je suprotan cilju stečajnog postupka (čl. 2. st. 2. SZ-a) odnosno utvrditi jesu li oni tim radnjama zlouporabili prava prema odredbi čl. 3. st. 3. ZPP-a u vezi sa čl. 10. SZ-a.

Zbog svih navedenih razloga žalba je uvažena i rješenje je ukinuto te se predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovan postupak na temelju čl. 380. t. 3. ZPP-a u vezi sa čl. 10. SZ.

U ponovnom postupku prvostupanjski sud će, imajući u vidu sve navedeno, pravilnom primjenom čl. 3. st. 3. ZPP-a u vezi sa čl. 10. SZ-a donijeti novo na zakonu osnovano rješenje.

Zagreb, 20. studenoga 2019.

Predsjednica vijeća  
Branka Šabarić Zovko

Dokument je elektronički potpisan:

BRANKA ABARI  
ZOVKO

Vrijeme potpisivanja:

02.12.2019  
09:56:53



DN:  
C=HR  
O=VISOKI TRGOVA KI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
2.5.4.97-#13004852393733343933636253139  
L=ZAGREB  
S= ABARI ZOVKO  
CN=BRANKA ABARI ZOVKO