

Varaždin, 04.03.2021.

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**

**Poslovni broj: St-997/2016**

**H I T N O - na ruke gđe Marije Levanić Škerbić, sudac**

**STEČAJNI DUŽNIK:**

**Coning d.d. u stečaju**, Varaždin, A. Šenoe 4-6, OIB:495579706962

**KUPAC:**

**ŽELJKO MIHALJEVIĆ**, Varaždin, Miroslava Krleže 37, OIB: 07947857978

**PODNEŠAK KUPCA**

**kojim se moli da Sud odluči o prijedlogu Kupca o tome da se prodaja Nekretnine stečajnog dužnika prema identifikatoru nadmetanja 25022 oglasi nevažećom i da se nekretnina dosudi Kupcu ŽELJKU MIHALJEVIĆU**

**Nastavno na podneske Kupca ŽELJKA MIHALJEVIĆA od 22.02.2021. i 25.02.2021., Kupac ljubazno moli Sud da donese odluku o njegovom prijedlogu/zahtjevu da se prodaja Nekretnine stečajnog dužnika (čkb. 3902/1, 3902/2, 3902/3, 3902/4 i 3902/5, ukupne površine 1.268 m<sup>2</sup>, z.k.ul.br. 1519, k.o. Kukljica) društvu Adriatic Tourist Resorts d.o.o. temeljem Rješenja St-997/2016-345 od 20.11.2020. prema identifikatoru nadmetanja 25022 oglasi nevažećom te da se Nekretnina dosudi Kupcu ŽELJKU MIHALJEVIĆU kao kupcu s najvišom ponudom.**

U tom pravcu Kupac ustraje kod svih svojih navoda te dodatno ističe i slijedeće.

U međuvremenu, u sudsom je spisu zaprimljen dopis FINA-e kojim FINA obavještava Sud da je **tek DANA 23.02.2021. EVIDENTIRANA UPLATA JAMČEVINE tvrtke Adriatic Tourist Resorts d.o.o. (dalje: Atr) u visini od 44.191,00 kuna prema identifikatoru nadmetanja 25022**, a kojim je dopisom FINA nepobitna potvrdila činjenicu da kupovna od strane Atr-a nije podmirena sukladno uvjetima Zaključka o prodaji nekretnine, odnosno, potvrđeni su svi prigovori Kupca da je prodaju tvrtki Atr kao osobi koja ima pravo prvokupa potrebno proglasiti nevažećom jer ista nije udovoljila uvjetima prodaje jer u propisanom roku nije platila najviši izdrazbovani iznos.

Naime, tvrtka Atr je izjavila da koristi pravo prvokupa i da kupuje Nekretninu uz ISTE UVJETE i uz ISTU CIJENU kao i kupac ŽELJKO MIHALJEVIĆ, odnosno tvrtka Atr izjavila je da kupuje Nekretninu za iznos kupovine od 1.296.865,00 kn, a koju je kupovinu - prema uvjetima prodaje koji su definirani zaključkom o prodaji, trebalo podmiriti najkasnije u roku od 30 dana od pravomoćnosti Rješenja o dosudi. MEĐUTIM, u roku za plaćanje kupovine (05.01.2021.) Atr je svjesno uplatio samo "razliku kupovine" u visini od 1.252.674,00 kn, iako je dobro znao da mu je iznos jamčevine, vraćen još u 2020. i da je prema uvjetima prodaje u propisanom roku (30 dana od dana pravomoćnosti dosude) u obvezi platiti cjelokupni iznos kupovine u visini koja je postignuta u provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi kod FINA-e, Identifikator nadmetanja 25022 od 1.296.865,00 kn, i za koji je iznos Atr bio izjavio da kupuje Nekretninu.

Sukladno uvjetima prodaje kako su isti definirani Zaključkom o prodaji, plaćena jamčevina se računa u cijenu, a razlika između postignute cijene i uplaćene jamčevine se plaća u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi, dakle, **Zaključkom o prodaji jasno je predviđeno da cjelokupna kupovina (jamčevina + razlika do punog iznosa) mora biti podmirena najkasnije u roku 30 dana od dana pravomoćnosti dosude.**

Kako Atr nije bio najpovoljniji ponuđač njemu je Sud dakako ispravno vratio jamčevinu temeljem Zaključka o povratu jamčevine broj St-997/2016-348 još u studenom 2020. (jednako kao i ostalim osobama koje su sudjelovale u nadmetanju - osim Kupcu ŽELJKU MIHALJEVIĆU koji je ponudio najvišu cijenu).

Međutim, Atr je u svemu tome sudjelovao u “dvostrukom” svojstvu - kao ponuditelj na dražbi i neovisno od toga kao osoba koja koristi svoje pravo prvokupa. S obzirom da je Zaključkom o prodaji kao uvjet prodaje jasno propisano da se jamčevina uračunava u cijenu, a da se razlika između postignute cijene i uplaćene jamčevine plaća u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi te s obzirom da Atr nije bio najpovoljnije kupac te mu je jamčevina vraćena, isti je bio dužan uplatiti iznos jamčevine najkasnije s rokom za uplatu “razlike kupovnine”.

MEĐUTIM, u roku za plaćanje kupovnine (05.01.2021.) Atr je svjesno uplatio samo “razliku kupovnine” u visini od 1.252.674,00 kn, iako je dobro znao da mu je iznos jamčevine vraćen još u 2020. i da je prema uvjetima prodaje u propisanom roku (30 dana od dana pravomoćnosti dosude) u obvezi platiti cjelokupni iznos kupovnine u visini koja je postignuta u provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi kod FINA-e, Identifikator nadmetanja 25022 od 1.296.865,00 kn, i za koji je iznos Atr bio izjavio da kupuje Nekretninu.

**TEK NAKON ŠTO JE KUPAC ŽELJKO MIHALJEVIĆ SVOJIM PODNESKOM DANA 22.02.2021. UPOZORIO I PROKAZAO DA ATR NIJE UDOVOLJIO UVJETIMA PRODAJE I DA U PROPISANOM ROKU NIJE PODMIRIO KUPOVNINU U CIJELOSTI TE JE ZATRAŽIO DA SE PRODAJA ATR-U OGLASI NEVAŽEĆOM, ATR JE DANA 23.02.2021. SAMOINCIJATIVNO BRŽE-BOLJE IZVRŠIO PLAĆANJE JAMČEVINE u visini od 44.191,00 kuna prema identifikatoru nadmetanja 25022,**

**Čak da se hipotetski uzme da tvrtka Atr nije znala da joj je jamčevina vraćena još u studenom 2020., Atr je trgovačko društvo koje je to naprosto moralo znati, odnosno moralo je znati da u roku za podmirenje kupovine nije platilo cjelokupnu kupovninu i da si je iznos jamčevine zadržalo, tako da se postupanje ATR-a nikako ne može sanirati. U svakom slučaju, neosporiva je činjenica, a kako to nepobitno proizlazi iz obavijesti FINA-e da je tek dana 23.02.2021. evidentirana uplata jamčevine (tj. dio kupovnine) u iznosu od 44.191,00 kuna i da Atr stoga nije postupio prema uvjetima prodaje.**

Sama činjenica da je Atr posve samoinicijativno platio dio kupovnine - jamčevinu od 44.191,00 kuna tek 23.02.2021., nepobitno dokazuje da je Atr bio svjestan da nije podmirio kupovninu u cijelosti i u roku; jednako kao što je Atr samoinicijativno izvršio plaćanje isključivo jer je sve to razotkrio Kupac u svojem podnesku 22.02.2021., jednako je tako Atr kao trgovačko društvo moglo i moralo to učiniti u roku za podmirenje kupovnine - jer, isto je izjavilo da kupuje Nekretninu pod istim uvjetima kao i ŽELJKO MIHALJEVIĆ koji su propisano zaključkom o prodaji, a prema zaključku o prodaji kupovninu mora u cijelosti biti podmirena u roku 30 dana od pravomoćnosti dosude. No Atr to nije učinio, već je plaćanje izvršio tek nakon što je rok za podmirenje kupovnine bio istekao gotovo dva mjeseca i tek nakon što je Kupac zatražio da se prodaja Atr-u oglasi nevažećom.

Dakle, radi se o isključivoj o slučajnom ili namjernom propustu Atr-a jer je isti znao i/ili mora znati da kupovninu nije podmirio u cijelosti i u roku. Čak i da se uzme da je Sud omaškom pogrešno vratio jamčevinu Atr-u, to ne opravdava Atr i ne ekskulpira ga od činjenice da nije platio kupovninu u cijelosti i u roku (Kupac podsjeća da je jamčevina vraćena Atr-u još u 11/2020., a rok za plaćanje kupovnine bio je 05.01.2021. dok je Atr samoinicijativno “vratio” jamčevinu tek 23.02.2021.).

Kupac je još u svojem podnesku od 22.02.2021. upozorio da postupanje tvrtke Atr nije moguće sanirati jer je ista izjavila da kupuje Nekretninu po istim uvjetima (roku) i po istoj cijeni te da čak i da tvrtka Atr naknadno izvrši uplatu do punog iznosa kupovnine, da će to biti protivno uvjetima prodaje,

odnosno da bi eventualno plaćanje nakon roka za plaćanje kupovine određenog Zaključkom o prodaji predstavljalo postupanje direktno protivno uvjetima prodaje i zakonskim odredbama.

Isto tako, nije moguće niti bi bilo zakonito upisati tvrtku Atr kao vlasnika Nekretnine jer se to čini na temelju potvrde suda je kupac platio kupovninu u cijelosti i u roku - a takvu potvrdu nije moguće izdati jer bi ista bila neistinita.

**Ukoliko će se tolerirati da Atr postane vlasnik Nekretnine iako je podmirio kupovninu gotovo 2 mjeseca nakon proteka propisanog roka i to tek nakon što je Kupac upozorio da kupovina nije plaćena u cijelosti te nakon što je Kupac zatražio da se prodaja oglasi nevažećom, u tom slučaju, prema stavu Kupca, doista nema nikakve zapreke da se i u svim drugim aktualnim i budućim slučajevima prisilne prodaje tolerira kupcima da izigravaju zakonske odredbe i uvjete prodaje te da podmiruju kupovninu kad god žele bez ikakvih posljedica.**

Kupac ŽELJKO MIHALJEVIĆ:  
po punomoćniku