

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

FILE

2. 4. 2019

14 -11- 2019

**Cij.gđa Natalija Mladineo, stečajni upravitelj
Dalmacijavino d.d. „u stečaju“
Kneza Domagoja 15
21000 Split**

[Handwritten signature]

Na znanje:

Trgovački sud u Splitu

Na predmet: posl.br. St-49/2012, stečajni postupak nad Dalmacijavino d.d. „u stečaju“

N/r stečajnog suca, g. Velimira Vukovića

Sokuišanska 6

21000 Split

Zagreb, 12. studeni 2019.

Poštovana gospođo Mladineo,

obraćam Vam se u zastupanju naše stranke, trgovačkog društva Hospitalija trgovina d.o.o., Novaki (Grad Sveta Nedelja), Vojvodići 25, OIB: 40457591383, a koje je sukladno oglasu koji ste kao stečajni upravitelj stečajnog dužnika Dalmacijavino d.d. „u stečaju“ objavili dana 20. svibnja 2019. godine u dnevnom tisku "Slobodna Dalmacija", uplatila jamčevinu u iznosu 389.740,00 kuna te Trgovačkom sudu u Splitu uputila i pisanu ponudu za kupnju nekretnina označenih kao čest.zgr.1335, čest.zem.4453/5 i 4451 K.O.Stari Grad u iznosu 4.000.000,00 kn (četiri milijuna kuna) te je njena ponuda i prihvaćena na stečajnom ročištu održanom dana 7. lipnja 2019. godine pred Trgovačkim sudom u Splitu posl.br. St-49/2012.

U gore navedenom Oglasu stajalo je da će se nekretnina prodavati prikupljanjem pisanih ponuda, da će se ročište za otvaranje ponuda održati u zgradi Trgovačkog suda u Splitu dana 7. ipnja 2019. godine u 12,00 sati, te da će se u slučaju da dva ili više ponuditelja daju jednaku pisanu ponudu provesti javna dražba po načelu „tko da više“. U Oglasu je bilo navedeno i da kao kupci mogu sudjelovati sve osobe čije pisane ponude i uplate osiguranja od 10% od utvrđene vrijednosti nekretnina budu zaprimljene zaključno sa 6. lipnja 2019. godine.

U točki 5. Oglasa naveli ste da osoba koja ima zakonsko ili ugovorno pravo prvokupa ima prednost pred najpovoljnijim ponuditeljem ako **odmah po zaključenju dražbe** izjavi da imovinu kupuje uz iste uvjete. u točki 3. Oglasa naveli ste da će se kupcu uplaćena jamčevina uračunati u cijenu, a ostalima će biti vraćena **u roku tri dana od dana prihvatanja jedne od ponuda za kupovinu nekretnine**.

Na navedenom je stečajnom ročištu, usprkos činjenici da su na nekretninama bila upisana različna prava, određeno da će stečajni upravitelj nekretnine prodati „iz slobodne ruke“, dakle sklapanjem kupoprodajnog ugovora između stečajnog upravitelja i kupca, a ne uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrši na nekretnini, što bi podrazumijevalo donošenje rješenja o dosudi u smislu odredbi Ovršnog zakona o prodaji nekretnina.

Dakle, u konkretnom slučaju, nekretnine ste prodavali Vi kao stečajni upravitelj, a ne sud, jer bi inače morale biti ispoštivane sve odredbe Stečajnog i Ovršnog zakona o prodaji nekretnina javnom dražbom te bi najpovoljnijem ponuditelju nekretnina bila dosuđena rješenjem o dosudi.

Iako ste u Oglasu naveli da nositelji prava prvokupa moraju odmah po zaključenju dražbe izjaviti da imovinu kupuju uz iste uvjete, nakon zaključenja dražbe ste gradu Starom Gradu, Županiji i Republici Hrvatskoj dali rok od 60 dana da se izjasne kupuju li nekretnine uz iste uvjete, dakle očito uz primjenu članka 37. stavak 3. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, koji regulira civilnu prodaju kulturnih dobara, a ne članka 38. istog Zakona koji regulira njihovu ovršnu prodaju i koji određuje da je nositelje prava prvokupa o prisilnoj prodaji potrebno obavijestiti unaprijed.

Iz podataka Hrvatske pošte d.d., razvidno je da je Grad Stari Grad predmetni dopis primio 18.06.2019. godine.

Na upit koji smo vam dana 16. rujna 2019.g. uputili u zastupanju naše stranke, izvijestili ste nas da je Gradsko vijeće grada Starog Grada donijelo odluku o kupnji predmetnih nekretnina te da se „uskoro“ očekuje potpisivanje ugovora. Istim ste nas dopisom izvijestili da uplaćenu jamčevinu našoj stranci namjeravate vratiti tek po uplati kupoprodajne cijene od strane grada Starog Grada.

Dakle, iako se nekretnina prodaje iz slobodne ruke, civilnom prodajom, iako ste očito prihvatili ponudu drugog kupca za kupnju predmetnih nekretnina, našoj stranci, protivno odredbama Oglasa kojeg ste objavili, i protivno odredbama Zakona o obveznim odnosima, niste u roku 3 dana vratili uplaćenu jamčevinu.

Dana 18. rujna 2019. godine izvijestili smo Vas da je rok za iskorištenje prava prvokupa grada Starog Grada protekao, budući da je uvjet iz Oglasa bio sklapanje ugovora u roku 15 dana te plaćanje cijene u roku daljnjih 15 dana. S obzirom da je grad Stari Grad ponudu za iskorištenje prava prvokupa primio 18. lipnja 2019., bio je dužan najkasnije do 17.08.2019.g. izjaviti da se želi koristiti pravom prvokupa te u roku od 15 dana od te obavijesti sklopiti kupoprodajni ugovor i u daljnjem roku od 15 dana platiti cijenu. Dakle, da su svi rokovi maksimalno iskorišteni (prihvat ponude dostavljen zadnji dan, ugovor o kupoprodaji sklopljen zadnji dan), cijena je morala biti plaćena najkasnije 16. rujna 2019. godine. Istim smo Vas dopisom zatražili informaciju o konkretnom datumu kada će našoj stranci biti vraćena jamčevina ili će pak biti pozvana na sklapanje ugovora. Na navedeni upit niste odgovorili, već ste jednostavno ponovili svoju namjeru da protupravno zadržavate sredstva naše stranke do uplate kupoprodajne cijene od strane novog kupca, bez da ste naveli do kada uopće taj kupac može uplatiti cijenu i na čemu temeljite svoju odluku da našoj stranci do tada ne vratite jamčevinu.

Iz objave na mrežnim stranicama e-oglasna ploča sudova vidljivo je da ste tek dana 7. studenog 2019. godine, dakle praktički pet mjeseci nakon što je grad Stari Grad primio dopis kojim ga obavještavate o mogućnosti korištenja prava prvokupa u roku 60 dana, dakle izvan svih zakonskih i Oglasom objavljenih rokova, s tim kupcem sklopili kupoprodajni ugovor. Podsjećamo još jedan put da je ponuda naše stranke prihvaćena na ročištu dana 7. lipnja 2019. godine te da Vas niti jedan propis nije ovlastio da punih pet mjeseci nakon dražbe i obavijesti Gradu prihvaćate ponudu drugog kupca.

Sve da je ponuda drugog kupca valjana i pravovremeno prihvaćena, bili ste dužni, prema vlastitim uvjetima koje ste objavili u Oglasu, našoj stranci jamčevinu vratiti u roku 3 dana. Međutim, Vi sada izjavljujete da novce nećete vratiti sve dok kupac ne plati cijenu. Iz objavljenog kupoprodajnog ugovora vidljivo je da ste novom kupcu dali rok od čak 60 dana za plaćanje cijene (dakle opet izvan uvjeta koje ste objavili u Oglasu), s tim da se niti nakon proteka toga roka ugovor automatski ne raskida, već vam se kao prodavatelju tek daje mogućnost da izjavite raskid ugovora, što nadalje znači da plaćanje kupoprodajne cijene možete utuživati i sudskim putem, inzistirajući na ispunjenju ugovora, što znači da namjeravate zadržavati sredstva naše stranke sve dok taj kupac na ovaj ili onaj način tu cijenu ne podmiri.

Dakle, povrh činjenice da su nekretnine prodane kupcu Starom Gradu mimo bilo kakve zakonske procedure, izvan svih zakonskih rokova i uz uvjete bitno povoljnije od onih iz Oglasa, sve bez ikakve zakonske osnove, povrh takvog nezakonitog postupanja još se protupravno zadržava imovina naše stranke već punih pet mjeseci te se najavljuje da bi ona na svoj novac morala čekati još 60 ili više dana, bez utemeljenja u Stečajnom zakonu, Zakonu o obveznim odnosima ili bilo kojem drugom propisu važećem u Republici Hrvatskoj.

Još jednom se napominje da se u konkretnom slučaju radilo o prodaji iz slobodne ruke, dakle civilnom pravnom poslu u kojem sud ne provodi prodaju pa tako niti donosi rješenje o dosudi, niti bi mogao odobravati stečajnom upravitelju zadržavanje novaca naše stranke, koja je u dobroj vjeri dala ponudu sukladno objavljenom Oglasu, čija je ponuda prihvaćena i koja je neregularnim prihvaćanjem ponude drugog kupca još dovedena u situaciju da bi trebala igrati ulogu rezervnog kupca za slučaj da se kupnja od strane Starog Grada izjalovi.

Čak i da je sud prodavao nekretnine (što bi karakterizirala dosuda nekretnina kupcu koja je u konkretnom slučaju izostala), jamčevina bi morala biti vraćena ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene odmah nakon održavanja dražbe. U konkretnom slučaju, Vi ste kao zakonski zastupnik prodavatelja nekretninu prodali drugom kupcu, a protupravno zadržavate novac naše stranke.

Ovakvo eklatantno kršenje svih mogućih zakonskih propisa ukazuje da se radi o potpunoj samovolji, namjernom i svjesnom kršenju propisa, nepoštivanju tuđih prava i namjernom nanošenju štete koje ne može proći bez odgovarajućih zakonskih posljedica.

Stoga Vas posljednji put pozivamo da protupravno zadržavana sredstva naše stranke odmah, a najkasnije u roku 3 dana od primitka ovog dopisa vratite na račun naše stranke, jer će u protivnom naša stranka biti prisiljena pokrenuti odgovarajuće sudske postupke radi zaštite svojih prava i interesa, ali i ovakvo nezakonito postupanje prijaviti svim nadležnim tijelima Republike Hrvatske.

S obzirom da sukladno članku 76. stavak 1. točka 3. Stečajnog zakona sud u stečajnom postupku imenuje i razrješava stečajnoga upravitelja, nadzire njegov rad i daje mu obvezne upute, ovaj dopis dostavlja se na znanje i stečajnom sucu na nadležno postupanje.

S poštovanjem,
Mirna Mišetić, odvjetnica
MIRNA MIŠETIĆ
ODVJETNIK
— Mihanovićeva 20, Zagreb —

MIŠETIĆ/SOKOL
ODVJETNIČKO DRUŠTVO J.T.D.
Mihanovićeva 20, 10000 Zagreb