

IZJAVA

O RASKIDU UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

PRODAVATELJ: Lovrić Ivan, Gornji Sevid 20,

sada po nasljednicima:

1. **Ante Lovrić** pok. Ivana, iz Sevida, Gornji Sevid 20, OIB: 48020715096
2. **Smiljana Lovrić** iz Sevida, Gornji Sevid 20 A, OIB: 09360881519

(dalje u tekstu: *Prodavatelji*)

KUPAC: MALA VALA d.o.o. u stečaju, Supilova 30, Split, OIB: 30541904537, (dalje u tekstu: *Kupac*)

I. UVODNE ODREDBE

- Ugovorne strane zaključile su Ugovore o kupoprodaji nekretnina kako slijedi:
 - a. *Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 11. rujna 2006. godine, ovjeren kod Javnog bilježnika Petra Žanka pod brojem OV-7366/06, kojim ugovorom Kupac kupuje, a Prodavatelj prodaje nekretninu označenu kao čest.br. 20796/264 KO Vinišće;*
 - b. *Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 19. rujna 2006. godine, ovjeren kod Javnog bilježnika Petra Žanka pod brojem OV-7368/06, kojim ugovorom Kupac kupuje, a Prodavatelj prodaje nekretninu označenu kao čest.br. 29796/266 KO Vinišće;*
 - c. *Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 11. rujna 2006. godine, potvrđenog kod Javnog bilježnika Petra Žanko broj: Ov-7419/06, kojim ugovorom Kupac kupuje, a Prodavatelj prodaje nekretninu označenu kao čest.br. 20796/269 KO Vinišće; *Potrebno je napomenuti da i sklapanje samog ovog ugovora sporno i očito je da je bila riječ o nesporazumu prilikom dogovora o sklapanju pravnog posla, pa se isti opreza radi svakako ovim putem također raskida;*
 - d. *Predugovor, odnosno Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 3. srpnja 2008. godine, kojim ugovorom Kupac kupuje, a Prodavatelj prodaje nekretninu označenu kao čest.br. 20796/370 KO Vinišće. * zbog nesporazuma opisanog u prethodnog točki, ostaje nejasno jesu li u odnosu na predmetnu nekretninu*

Trgovački sud u Splitu: MBS: 060482741, OIB: 51692025401
Temeljni kapital: 47.000,00 EUR-a, uplaćen u cijelosti
IBAN: HR1124070001100705221 kod OTP banka d.d.

Član uprave: Filip Šimenc

Odvjetnici: Filip Šimenc, Gloria Roki
Odvjetnički vježbenik: Karla Mandarić, Rita Mardešić

Adresa: Bihačka 4, 21000 Split
E-mail: ured@od-sp.hr

Tel: +385 (0)21 658-395
Mob: +385 (0)91 283 2340

sklopljeni Predugovor, odnosno Ugovor o kupoprodaji, ali se isti opreza radi svakako ovim putem također raskidaju;

*(dalje u tekstu svi zajedno: **Ugovori**).*

- Prodavatelj Ivan Lovrić je preminuo, te su njegovim nasljednicima temeljem *Rješenja o nasljeđivanju donesenom od strane Petra Žanka iz Trogira od 25.11.2019. pod posl.br. O-4686/2019* utvrđeni **Ante Lovrić i Marinko Lovrić**. Nadalje, Marinko Lovrić je preminuo te je *Rješenjem o nasljeđivanju donesenom od strane Ivane Bartulice Antulov od 14. ožujka 2023. pod posl.br. O-5998/2022* njegovim nasljednikom utvrđena **Smiljana Lovrić**.
- Konačno, nasljednike iza pok. prodavatelja Ivana Lovrića, Antu Lovrića i Smiljanu Lovrić zastupa ovdje opunomoćenik Filip Šimenc, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Šimenc i partneri d.o.o.

Prilozi: Rješenje o nasljeđivanju iza pok. Ivana Lovrića, Rješenje o nasljeđivanju iza pok. Marinka Lovrića, punomoći za zastupanje

II. RAZLOZI RASKIDA UGOVORA

Prodavatelj ovom Izjavom, sukladno čl. 363. *Zakona o obveznim odnosima*, jednostrano raskida navedene ugovore iz sljedećih razloga:

1. Neprekidna i trajna nesposobnost Kupca za ispunjenje ugovornih obveza:

- Ugovori su sklopljeni s primarnom svrhom kupnje i okrupnjivanja zemljišta radi izgradnje turističkog naselja. Međutim, unatoč isplati kapare, Kupac MALA VALA d.o.o. u stečaju nije ispunio svoju temeljnu ugovornu obvezu isplate preostalog dijela kupoprodajne cijene, koja iznosi približno 10 milijuna EUR.
- Izvori jasno ukazuju na dugotrajnu i kontinuiranu financijsku nesposobnost Kupca. Već je 2013. godine FINA podnijela prijedlog za otvaranje stečajnog postupka zbog nesposobnosti za plaćanje.
- U okviru prethodnog stečajnog postupka (poslovni broj St-498/2013), utvrđeno je da Kupac ima evidentirane neizvršene osnove za plaćanje u neprekinutom razdoblju od 120 dana.
- Privremena stečajna upraviteljica je još 2015. godine izvijestila da imovine dužnika nije dovoljna za namirenje troškova stečajnog postupka, niti postoji likvidna imovina za podmirenje obveza stečajne mase.
- Kupac je izjavio da ne posjeduje dugotrajnu niti kratkotrajnu materijalnu imovinu, kao ni novčane tražbine od trećih strana, osim spomenutih prava iz kupoprodajnih ugovora.
- Procijenjena likvidacijska vrijednost imovine dužnika iznosila je svega 35.894,00 HRK, što bi bilo dostatno isključivo za pokriće troškova stečajnog postupka, a ne i za namirenje vjerovnika viših isplatnih redova.

2. Neuspjeh provedbe sanacijskog stečajnog plana:

- Stečajni plan, koji je sud potvrdio rješenjem od 16. srpnja 2021. godine, bio je usmjeren na sanaciju dužnika putem ne-novčanog namirenja većine vjerovnika (pretvaranjem tražbina u temeljni kapital i kapitalne pričuve).
- Iako je plan predviđao odgodu namirenja tražbine Republike Hrvatske u iznosu od 9.726.395,29 HRK na dvije godine uz 4% kamate, izvještaji stečajne upraviteljice iz 2022. godine (poslovni broj 11.St-498/2013) jasno navode da tražbina Republike Hrvatske nije podmirena unatoč isteku roka počeka. Nadalje, izrijekom je navedeno da uvjeti za nastavak poslovanja dužnika nisu stečeni.
- Navedeno potvrđuje da Kupac ni kroz provedbu sanacijskog stečajnog plana nije uspio osigurati sredstva za podmirenje svojih obveza, što je temeljno za daljnju realizaciju kupoprodajnih ugovora.

3. Otvorenje novog stečajnog postupka:

- Dana 3. lipnja 2025. godine doneseno je rješenje Trgovačkog suda u Splitu o otvaranju novog stečajnog postupka nad Kupcem pod poslovnim brojem St-171/2025, čime je dodatno potvrđena trajna nesposobnost Kupca za izvršavanje svojih obveza.
- Jasno je da Kupac nije pronašao novog strateškog partnera s financijskim sredstvima, kako je bilo najavljivano u prethodnom stečajnom postupku.
- Na temelju svega navedenog, očito je da Kupac u konačnici neće biti u mogućnosti izvršiti ugovorene obveze, čime su potpuno izostale pretpostavke za ostvarenje svrhe ugovora.

4. Protek vremena i gubitak interesa Prodavatelja:

Od sklapanja prvih ugovora prošlo je gotovo dvadeset godina, tijekom kojih Kupac nije izvršio svoje temeljne obveze. S obzirom na trajno stanje nesposobnosti Kupca za ispunjenje ugovornih obveza, višestruke neuspjele pokušaje sanacije i faktički gubitak imovine Kupca, jasno je da Prodavatelj više nema interes niti pravnu ili ekonomsku osnovu da dalje čeka ispunjenje obveza koje su očito neostvarive.

III. PRAVNA OSNOVA RASKIDA

Sukladno članku 363. Zakona o obveznim odnosima, vjerovnik može raskinuti ugovor bez dodatnog ostavljanja roka za ispunjenje ako iz ponašanja dužnika proizlazi da on svoju obvezu neće ispuniti ni u naknadnom roku.

S obzirom na gore navedene činjenice, a naročito zbog trajnog nesposobnosti Kupca da podmiri svoje obveze, kao i zbog početka novog stečajnog postupka, Prodavatelj opravdano raskida sve Ugovore iz točke pod I.

IV. ZAHTJEVI

Poziva se Kupac da odmah nakon primitka ove izjave poduzmete sve potrebne radnje za brisanjem svih zabilježbi i tereta upisanih u zemljišnim knjigama u korist MALA VALA d.o.o. vezanih za predmetnu nekretninu.

U slučaju neispunjavanja gore navedenih zahtjeva, Prodavatelj zadržava pravo pokretanja svih

dostupnih sudskih postupaka radi zaštite svojih prava i interesa, uključujući, ali ne ograničavajući se na, postupke za poništenje pravnih radnji, naknadu štete i druge pravne mjere.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Ova Izjava o raskidu ugovora sastavljena je u dva (2) istovjetna primjerka, od kojih svaka strana zadržava po jedan.

U Splitu, dana 30. srpnja 2025. godine.

Prodavatelji po opunomoćeniku: