

Varaždin, 22.02.2021.

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**

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

**H i t n o!**

**Na ruke: gđa Marija 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

*(kupac koji je ponudio najveću cijenu u provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi kod FINA-e, Identifikator nadmetanja 25022 za nekretninu stečajnog dužnika čkbr. 3902/1, 3902/2, 3902/3, 3902/4 i 3902/5, ukupne površine 1.268 m2, z.k.ul.br. 1519, k.o. Kukljica)*

**PODNEŠAK KUPCA**

***kojim se predlaže da se postupi sukladno čl. 106. Ovršnog zakona (oglašavanje nevažećom dosuda Nekretnine i istovremena dosuda nekretnine Kupcu s najvišom ponuđenom cijenom)***

---

ŽELJKO MIHALJEVIĆ ponudio je najvišu valjanu ponudu u provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi kod FINA-e, Identifikator nadmetanja 25022 za nekretninu stečajnog dužnika čkbr. 3902/1, 3902/2, 3902/3, 3902/4 i 3902/5, ukupne površine 1.268 m2, z.k.ul.br. 1519, k.o. Kukljica (dalje: Nekretnina) U IZNOSU OD 1.296.865,00 KN.

Iako je Kupac ŽELJKO MIHALJEVIĆ ponudio najvišu cijenu, tvrtka Adriatic Tourist Resorts d.o.o. (dalje: Atr) imala je pravo prvokupa te je izjavila da Nekretninu kupuje uz ISTE UVJETE i uz ISTU CIJENU OD 1.296.865,00 KN tako da je Nekretnina dosuđena navedenoj tvrtki, a što sve proizlazi iz t. I - III izreke Rješenja o dosudi naslovnog Suda St-997/2016-345 od 20.11.2020. godine (dalje: Rješenje o dosudi).

Dakle, cijena/kupovna za Nekretninu je 1.296.865,00 kn, odnosno iznos koji je postignut na provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi.

Sukladno čl. 95. Ovršnog zakona, uvjeti prodaje se pak utvrđuju i utvrđeni su Zaključkom o prodaji naslovnog Suda St-997/2016-287; predmetna Nekretnina navedena je u t. 2) izreke Zaključka o prodaji (dalje: Zaključak o prodaji).

Zaključkom o prodaji propisan je rok od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi za uplatu kupovnine, pri čemu je jasno određeno: "Ako kupac u tom roku ne položi kupovninu, sud će posebnim rješenjem odrediti prodaju nevažećom..." te da će Nekretnina biti dosuđena kupcima koji su ponudili nižu cijenu.

Obveza Suda na takvo postupanje jasno je propisana odredbom čl. 106. kao i s nekoliko drugih odredaba Ovršnog zakona (kao npr. čl. 98. st. 3, čl. 103. st. 6.):

*Polaganje kupovnine*

*Članak 106.*

***(1) Kupac je dužan uplatiti na poseban račun Agencije otvoren za tu namjenu kupovninu u roku određenom u zaključku o prodaji.***

***(2) Ako kupac u određenom roku ne položi kupovninu, sud će rješenjem prodaju oglašiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.***

U konkretnom slučaju potrebno je postupiti sukladno čl. 106. i čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona te prodaju Nekretnine tvrtki Atr temeljem Rješenja St-997/2016-345 od 20.11.2020. prema identifikatoru nadmetanja 25022 oglasiti nevažećom te Nekretninu dosuditi Kupcu ŽELJKU MIHALJEVIĆU kao kupcu s najvišom ponudom.

Naime, tvrtka Atr 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 kupovnine od 1.296.865,00 kn, a koju je kupovninu prema uvjetima prodaje trebalo podmiriti najkasnije u roku od 30 dana od pravomoćnosti Rješenja o dosudi.

MEĐUTIM, Kupac ŽELJKO MIHALJEVIĆ ima saznanja da od strane tvrtke Atr kupovna NIJE položena u roku od 30 dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Naime, pored toga što je tvrtka Atr izjavila da kupuje Nekretninu koristeći pravo prvokupa, ta je tvrtka (slučajno) sudjelovala i na dražbi kao ponuditelj te je uplatila jamčevinu u iznosu od 44.191,00 kn posljedično čemu je u Rješenju o dosudi naloženo Atr-u da plati "razliku kupovnine".

MEĐUTIM, s obzirom da Atr nije bio uopće najpovoljniji kupac iz provedene elektroničke dražbe (već je koristio svoje pravo prvokupa) Zaključkom St-997/2016-348 od 24.11.2020. jamčevina je (dakako) vraćena Atr-u! **To se sve dogodilo još u studenom 2021. tj. prije nego što je Atr-u uopće počeo teći rok za plaćanje kupovnine! Nakon toga, 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, prema saznanjima ŽELJKA MIHALJEVIĆA, 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.**

**U svakom slučaju, nepobitno proizlazi da Atr nije udovoljio uvjetima prodaje i najpovoljnijoj cijeni jer u propisanom roku nije platio najviši izdražbovani iznos i svega je toga Atr veoma dobro svjestan. Isključiva odgovornost za posljedice takvog postupanja je na Atr-u koji si je, prema saznanjima ŽELJKA MIHALJEVIĆA, svjesno zadržao iznos kupovnine u visini jamčevine te je na taj način, prema stavu Kupca, doveo u zabludu Sud, stečajnog dužnika, Kupca i ostale sudionike ovog postupka.**

Svojim dopisom od 07.01.2021. klasa O/110-10/19-01/1441 urbroj 07-01-21-168 (nalazi se u spisu) Financijska agencija obavijestila je Sud o činjenici da je tvrtka Adriatic Tourist Resorts izvršila uplatu u visini od 1.252.674,00 kn dana 05.01.2021. godine. Također, u tom dopisu FINA-e je poopćeno napomenula da se sredstva uplaćena na ime jamčevine nalaze na posebnom računu Agencije. MEĐUTIM, radi se o sredstvima ovdje kupca ŽELJKA MIHALJEVIĆA kome po Zaključku o povratu jamčevine St-997/2016 jedinome nije vraćena jamčevina.

Kupac ŽELJKO MIHALJEVIĆ, postavio je pisani upit FINA-i da mu se potvrdi da je tvrtki Atr jamčevina još 2020., međutim, odgovor FINA-e o na predmetni upit još uvijek nije stigao Kupcu ŽELJKU MIHALJEVIĆU. Dakle, proizlazi da si je tvrtka Atr vratila iznos jamčevine još 2020. tj. prije nego što je uopće započeo teći rok za plaćanje kupovnine, što znači da je u trenutku plaćanja iznosa od 1.252.674,00 kn znala da nije podmirena cjelokupna kupovna sukladno uvjetima prodaje.

DOKAZ: - dopis ŽELJKA MIHALJEVIĆA FINA-e od 19.02.2021.  
- predlaže se da Sud zatraži očitovanje od FINA-e o tome da li je i kada je tvrtki Atr vraćen iznos jamčevine

S obzirom na nepobitnu činjenicu da tvrtka Atr nije udovoljila uvjetima i cijeni za kupnju Nekretnine, prodaju Nekretnine tvrtki Atr temeljem Rješenja St-997/2016-345 od 20.11.2020. prema identifikatoru nadmetanja 25022 potrebno je oglasiti nevažećom te Nekretninu dosuditi Kupcu ŽELJKU MIHALJEVIĆU kao kupcu s najvišom ponudom.

**Postupanje tvrtke Atr nije moguće sanirati jer je ista izjavila da kupuje Nekretninu po istim uvjetima (roku) i po istoj cijeni. Čak i da tvrtka Atr naknadno izvrši uplatu do punog iznosa kupovnine, to će biti protivno uvjetima prodaje, a nije moguće mijenjati Zaključak o prodaji jer bi se na taj način RETROAKTIVNO mijenjali uvjeti prodaje, te bi eventualno plaćanje nakon roka za plaćanje kupovine određenog Zaključkom o prodaji predstavljalo postupanje direktno protivno uvjetima prodaje i zakonskim odredbama na štetu svih ostalih sudionika te provedena dražba ne bi imala nikakvog smisla.**

Isto tako, s obzirom na nepobitnu činjenicu da Atr nije uopće platio najviši iznos kojeg je ponudio ovdje kupac ŽELJKO MIHALJEVIĆ (a kamoli u propisanom roku), 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.

\*\*\*

Slijedom navedenog, Kupac ŽELJKO MIHALJEVIĆ smatra da je potrebno postupiti sukladno čl. 106. i čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona koje odredbe obvezuju da se prodaja Nekretnine tvrtki Atr 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 pa se navedeno i predlaže ovim podneskom.

**S OBZIROM NA NAVEDENO, OVIM PUTEM KUPAC ŽELJKO MIHALJEVIĆ IZJAVLJUJE DA NE TRAŽI VRAĆANJE UPLAĆENOG IZNOSA JAMČEVINE, već da Sud postupi sukladno odredbama zakona kako je to naprijed opisano.**

Kupac ŽELJKO MIHALJEVIĆ:  
po punomoćniku