

Varaždin, 07.04.2021.

**TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU**

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

**STEČAJNI DUŽNIK:**

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

**KUPAC:**

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

kupca zastupa Marko, odvjetnik iz ZOU Marko Tušek i Stela Tursan iz Varaždina

**ŽALBA KUPCA**

**protiv Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu broj St-997/2016-420 od 24.03.2021.**

Pobijanim Rješenjem Sud je odbio prijedlog ponuditelja-kupca ŽELJKA MIHALJEVIĆA (dalje: Žalitelj) da se prodaja nekretnine stečajnog dužnika z.k.ul.br. 1519., k.o. Kukljica (dalje: Nekretnina) prema identifikatoru nadmetanja 25022 oglasi nevažećom i da se Nekretnina dosudi Žalitelju koji je na elektroničkoj javnoj dražbi ponudio najveću cijenu.

**Žalitelj u cijelosti osporava pobijano Rješenje zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te zbog pogrešne primjene materijalnog prava.**

\*\*\*

Naime, u provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi kod FINA-e Žalitelj kao kupac ŽELJKO MIHALJEVIĆ ponudio je najvišu valjanu ponudu za predmetnu Nekretninu U IZNOSU OD 1.296.865,00 KN.

Iako je Žalitelj ŽELJKO MIHALJEVIĆ ponudio najvišu cijenu, tvrtka Adriatic Tourist Resorts d.o.o. (dalje: *Nositelj prava prvokupa*) imala je upisano 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, kako je to razvidno iz t. I - III izreke Rješenja o dosudi naslovnog Suda St-997/2016-345 od 20.11.2020. godine (dalje: Rješenje o dosudi).

(CIJENA)

Dakle, cijena/kupovna za Nekretninu je 1.296.865,00 kn, odnosno to je iznos koji je postignut na provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi i koji predstavlja iznos ponuđen od strane Žalitelja kao najpovoljnijeg ponuđača.

(UVJETI PRODAJE)

Sukladno čl. 95. Ovršnog zakona, uvjeti prodaje se pak utvrđuju i u konkretnom slučaju 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 oglasiti nevažećom i odrediti novu prodaju, uz uvjete određene za prodaju koja je oglašena nevažećom.*

S obzirom da je Rješenje o dosudi St-997/2016-345 od 20.11.2020. kojim je Nekretnina dosuđena *Nositelju prava prvokupa* postalo pravomoćno dana **09.12.2020.**, sukladno Zaključku o prodaji kojim je propisan rok od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi za uplatu kupovnine, **kupovina je u konkretnom slučaju trebala biti podmirena u cijelosti u roku do 09.01.2021.**, a kako je to ispravno konstatirao i Sud prvog stupnja na str. 2. pobijanog Rješenja.

Iako je *Nositelj prava prvokupa* izjavio da koristi pravo prvokupa i da kupuje Nekretninu uz ISTE UVJETE i uz ISTU CIJENU kao i ovdje ŽELJKO MIHALJEVIĆ, odnosno isti je izjavio da kupuje Nekretninu za iznos kupovnine od 1.296.865,00 kn, a koju je kupovninu prema uvjetima prodaje definiranim Zaključkom o prodaji trebalo podmiriti najkasnije u roku od 30 dana od pravomoćnosti Rješenja o dosudi tj. do 09.01.2021. - te je upravo na temelju takve izjave Sud i dosudio Nekretninu *Nositelju prava prvokupa* umjesto Žalitelju koji je na elektroničkoj javnoj dražbi ponudio najviši iznos - **kupovina od strane Nositelja prava prvokupa NIJE položena u roku.**

Da u konkretnom slučaju od strane *Nositelja prava prvokupa* do proteka roka za uplatu kupovnine (09.01.2021.) nije bila uplaćena kupovina u iznosu od 1.296.865,00 kn (tj. za iznos ponude Kupca ŽELJKA MIHALJEVIĆA) JEST NEPOBITNA ČINJENICA koja ne samo da proizlazi iz dokaza koji se nalaze u spisu (osobito dopisa FINA-e od 24.02.2021.) već isto potvrđuje i prvostupanjski Sud u obrazloženju pobijanog Rješenja.

Tako na str. 3. pobijanog Rješenja prvostupanjski Sud potvrđuje:

*“Iz navedenih okolnosti konkretnog slučaja proizlazi da se do proteka roka za uplatu kupovnine doista na računu Financijske agencije nije nalazila cjelokupna kupovina od 1.296.865,00 kn, već iznos od 1.252.674,00 kn (kojeg je kupac Adriatic Tourst Resorts d.o.o. uplatio 5. siječnja 2021.)...”*

Prema tome, s obzirom na nepobitnu činjenicu da kupovina nije u cijelosti plaćena u roku za uplatu kupovnine - a koju je činjenicu konstatirao i Sud prvog stupnja, sukladno Zakonu i Zaključku o prodaji, naprosto je bilo potrebno postupiti sukladno čl. 106. i čl. 103. st. 6. Ovršnog zakona te prodaju Nekretnine *Nositelju prava prvokupa* 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.

Kako i zašto *Nositelj prava prvokupa* nije podmirio kupovninu u roku za uplatu kupovnine sukladno uvjetima prodaje koji su definirani još u Zaključku o prodaji St-997/2016-287 od 17.06.2020. je u konačnici posve irelevantno; u suprotnom, prihvaćanje plaćanja nakon roka za podmirenje kupovine tj. suprotno uvjetima određenim Zaključkom o prodaji, prema samoj logici stvari, predstavlja postupanje koje je direktno protivno uvjetima prodaje i zakonskim odredbama, a čime se u potpunosti negira smisao Zakona i provođenja dražbi kao takvih.

Međutim, prava je istina da je okolnost - što *Nositelj prava prvokupa* nije u roku podmirio kupovninu u cijelosti sukladno uvjetima prodaje, **posljedica svjesnog ili krajnje nehajnog postupanja Nositelja prava prvokupa koji si je dio kupovnine pokušao zadržati, odnosno koji je znao, a u svakom slučaju morao znati, da u roku za podmirenje kupovine nije podmirio cjelokupnu kupovninu**, a kako će to isključivo temeljitosti radi biti opisano u nastavku!

Naime, *Nositelj prava prvokupa* je izjavio da koristi pravo prvokupa i da kupuje Nekretninu uz ISTE UVJETE i uz ISTU CIJENU kao i kupac ŽELJKO MIHALJEVIĆ, odnosno za iznos kupovnine od 1.296.865,00 kn, a koju je kupovninu - prema uvjetima prodaje koji su definirani zaključkom o prodaji, trebalo podmiriti najkasnije u roku od 30 dana od pravomoćnosti Rješenja o dosudi. **Rok za plaćanje kupovnine od 30 dana trajao je od 09.12.2020. (kao dana pravomoćnosti Rješenja o dosudi) do 09.01.2021.** MEĐUTIM, u roku za plaćanje kupovnine *Nositelj prava prvokupa* je svjesno uplatio (i to dana 05.01.2021.) samo “razliku kupovnine” u visini od 1.252.674,00 kn, **iako je dobro znao da mu je iznos jamčevine od 44.191,00 kn, vraćen još 24.11.2020. godine, dakle, prije nego što je uopće počeo teći rok za plaćanje kupovnine.** Isto tako, *Nositelj prava prvokupa* je dobro znao da je prema uvjetima prodaje objavljenim još u 06/2020. u propisanom roku (30 dana od dana pravomoćnosti dosude tj. do 09.01.2021.) 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 *Nositelj prava prvokupa* bio izjavio da kupuje Nekretninu.

Sukladno uvjetima prodaje kako su isti definirani Zaključkom o prodaji, plaćena jamčevina se uračunava 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 kupovna (jamčevina + razlika do punog iznosa) mora biti podmirena najkasnije u roku 30 dana od dana pravomoćnosti dosude.**

Naime, pojašnjava se da kako *Nositelj prava prvokupa* sudjelovao na provedenoj elektroničkoj javnoj dražbini ali 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 Žalitelju ŽELJKU MIHALJEVIĆU koji je ponudio najvišu cijenu).

Dakle, *Nositelj prava prvokupa* 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 *Nositelj prava prvokupa* nije bio najpovoljniji kupac pa mu je jamčevina vraćena, isti je bio dužan uplatiti iznos jamčevine najkasnije s rokom za uplatu “razlike kupovnine”.

MEĐUTIM, iako je *Nositelj prava prvokupa* dobro znao da mu je **iznos jamčevine vraćen još 24.11.2020.** 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 bio izjavio da kupuje Nekretninu, *Nositelj prava prvokupa* je **u roku za podmirenje kupovnine koji je (nakon toga) trajao od 09.12.2020. do 09.01.2021.** svjesno uplatio samo “razliku kupovnine” u visini od 1.252.674,00 kn dok si je iznos kupovine u visini od 44.191,00 kuna zadržao.

**TEK NAKON ŠTO JE ŽALITELJ ŽELJKO MIHALJEVIĆ SVOJIM PODNESKOM OD DANA 22.02.2021. UPOZORIO I PROKAZAO DA *Nositelj prava prvokupa* NIJE UDOVOLJIO UVJETIMA PRODAJE I DA U PROPISANOM ROKU NIJE PODMIRO KUPOVNINU U CIJELOSTI TE JE ZATRAŽIO DA SE PRODAJA *Nositelju prava prvokupa* OGLASI NEVAŽEĆOM, *Nositelj prava prvokupa* JE DANA 23.02.2021. SAMOINCIJATIVNO BRŽE-BOLJE IZVRŠIO PLAĆANJE “JAMČEVINE” u visini od 44.191,00 kuna.**

Čak da se hipotetski uzme da *Nositelj prava prvokupa* nije znao da mu je jamčevina vraćena još u 24.11.2020. - a što je nemoguće s obzirom na činjenicu da mu je ista vraćena na njegov račun temeljem sudskog Zaključka (!), ***Nositelj prava prvokupa* je ozbiljno trgovačko društvo koji je morao znati da mu je jamčevina vraćena i morao je znati da u roku za podmirenje kupovine nije platio cjelokupnu kupovninu te da si je iznos jamčevine zadržao, tako da se postupanje *Nositelja***

**prava prvokupa nikako ne može sanirati.** U svakom slučaju, nesporna je činjenica, a kako to nepobitno proizlazi iz obavijesti FINA-e od 24.01.2021. i kako je sve to konstatirao Sud prvog stupnja u obrazloženju pobijane odluke, da je tek nakon što je ovdje Žalitelj zatražio da se prodaja oglasi nevažećom, dana 23.02.2021. od strane *Nositelja prava prvokupa* evidentirana uplata jamčevine (tj. dio kupovnine) u iznosu od 44.191,00 kuna i da *Nositelj prava prvokupa* stoga nije postupio prema uvjetima prodaje.

Sama činjenica da je *Nositelj prava prvokupa* posve samoinicijativno platio dio kupovnine - jamčevinu od 44.191,00 kuna tek 23.02.2021. **(tj. PUNIH 45 DANA NAKON ŠTO JE VEĆ BIO ISTEKAO ROK ZA PODMIRENJE KUPOVINE PREMA UVJETIMA PRODAJE OBJAVLJENIM U ZAKLJUČKU O PRODAJI)** i to tek nakon što je ovdje Žalitelj zatražio da se dosuda *Nositelju prava prvokupa* oglasi nevažećom, nepobitno dokazuje da je *Nositelj prava prvokupa* bio svjestan da nije podmirio kupovinu u cijelosti i u roku; jednako kao što je *Nositelj prava prvokupa* samoinicijativno izvršio plaćanje isključivo jer je sve to razotkrio Žalitelj u svojem podnesku 22.02.2021., jednako je tako *Nositelj prava prvokupa* kao trgovačko društvo moglo i moralo to učiniti u roku za podmirenje kupovnine - jer, isti je izjavio da kupuje Nekretninu pod istim uvjetima kao i ŽELJKO MIHALJEVIĆ koji su propisano zaključkom o prodaji, a prema zaključku o prodaji kupovna mora u cijelosti biti podmirena u roku 30 dana od pravomoćnosti dosude. No *Nositelj prava prvokupa* to nije učinio, već je plaćanje izvršio tek nakon što je rok za podmirenje kupovnine već bio istekao za mjesec i pol dana i tek nakon što je Žalitelj zatražio da se prodaja *Nositelju prava prvokupa* oglasi nevažećom.

Dakle, radi se isključivo o slučajnom ili namjernom propustu *Nositelja prava prvokupa* jer je isti znao i/ili morao znati da kupovninu nije podmirio u cijelosti i u roku.

Iako na str. 3. pobijane odluke potvrđuje da *Nositelj prava prvokupa* nije platio kupovninu do proteka roka za uplatu, Sud prvog stupnja navodi da je omaškom jamčevina vraćena *Nositelju prava prvokupa* i da kupac ne može snositi odgovornost za to što *Nositelj prava prvokupa* ovu omašku nije uočio sve do primitka podneska Žalitelja ŽELJKA MIHALJEVIĆA.

Žalitelj se nikako ne može složiti s takvim stavom i tvrdnjom Suda prvog stupnja. **Kao prvo, kako Sud prvog stupnja zna i na temelju čega i zašto tvrdi da Nositelj prava prvokupa nije uočio da mu je jamčevina vraćena?!? Pa Nositelj prava prvokupa je ozbiljno trgovačko društvo, a ne neka neuka fizička osoba.** Ne mali novci su vraćeni *Nositelju prava prvokupa* na njegov žiro račun još 24.11.2020. i to temeljem sudske odluke. Ako *Nositelj prava prvokupa* nije primijetio da mu je još 24.11.2020. “sjelo” na žiro račun 44.191,00 kuna koji mu je iznos uplaćen od strane Financijske agencije, a znao je i kao trgovački subjekt je to u svakom slučaju morao znati, *Nositelj prava prvokupa* je znao i morao znati za Zaključak naslovnog Suda St-997/2016-348 kojim je naloženo Financijskoj agenciji da mu se predmetni iznos vrati. Je li nešto spriječavalo *Nositelja prava prvokupa* da reagira ranije na povrat jamčevine ili da nakon toga “samoinicijativno” sukladno uvjetima prodaje u roku za plaćanje kupovine uplati razliku kupovnine kao što je to “samoinicijativno” učinio ali tek nakon što je već bilo proteklo mjesec i pol dana od proteka roka za plaćanje kupovnine i nakon što je Žalitelj zatražio da se prodaja oglasi nevažećom?!

Sud prvog stupnja vratio je jamčevinu *Nositelju prava prvokupa* jer isti, iako je “slučajno” sudjelovao u elektroničkoj javnoj dražbi, nije bio najpovoljniji ponuđač. No čak i da se uzme da je Sud omaškom vratio jamčevinu *Nositelju prava prvokupa*, to *Nositelja prava prvokupa* ne opravdava i ne ekskulpira od činjenice da svjesno nije platio kupovninu u cijelosti i u roku. *Nositelj prava prvokupa* kao trgovačko društvo nije mogao ne znati da mu je vraćena jamčevina, ali si je svejedno zadržao iznos kupovine u toj visini te istog ne bi nikada platio da Žalitelj nije tražio da se dosuda oglasi nevažećom.

U zadnjoj rečenici pobijanog Rješenja Sud prvog stupnja zaključno navodi: **“Zbog navedenog** (op.a. misleći pritom na svoj prethodno pojašnjen stav kako kupovna nije plaćena radi “omaške”, a koju

Nositelj prava prvokupa navodno nije uočio sve do primitka podneska ŽELJKA MIHALJEVIĆA), *u konkretnom slučaju se ne može govoriti o tome da kupac u određenom roku nije položio kupovninu...*”

Međutim, taj zaključak pobijanog Rješenja - da se u konkretnom slučaju ne može govoriti o tome da kupac nije položio kupovninu u roku - je u direktnoj logičkoj opreci sa svim preostalim navodima obrazloženja u kojem Sud sam konstatira činjenicu (molimo vidjeti prvi odjeljak na str. 3. pobijanog Rješenja kojeg je Žalitelj prethodno citirao u ovoj žalbi) da do proteka roka za uplatu kupovnine “DOISTA” nije bila uplaćena kupovina na račun Financijske agencije, a taj je zaključak suprotan i “crno na bijelo” dokazima kao npr. dopisu Financijske agencije od 24.02.2021. godine u kojem stoji da je Nositelj prava prvokupa platio “jamčevinu” tj. dio kupovnine od 44.191,00 kn tek 23.02.2021., a na koje dokaze isto tako upire i sam Sud prvog stupnja u obrazloženju pobijane odluke.

Naime, Žalitelju nije jasno kako je moguće u isto vrijeme tvrditi, kao što se to čini obrazloženje pobijane odluke, da kupovina “DOISTA” nije plaćena u roku, ali da u konkretnom slučaju ipak nije moguće govoriti o tome da kupac u određenom roku nije položio kupovninu.

Nepobitna je činjenica da kupovina nije plaćena u roku pa bi jedino bilo moguće govoriti o tome je li *Nositelj prava prvokupa* znao da nije položio kupovninu u roku. Međutim, kao što je to Žalitelj pojasnio u ovoj Žalbi radi se zapravo o apsurdnom i uostalom krajnje irrelevantnom pitanju; *Nositelj prava prvokupa* veoma je dobro znao i u svakom slučaju morao znati da nije podmirio dio kupovnine, no u konačnici sve je to krajnje irrelevantno pored činjenice da kupovina nije položena u roku. Slijedeći suprotnu logiku koju je primjenio Sud u pobijanoj odluci, proizlazilo bi da je *Nositelj prava prvokupa* mogao položiti kupovninu bilo kad i da bi to isto tako bilo u redu.

Ukoliko će se tolerirati da *Nositelj prava prvokupa* postane vlasnik Nekretnine iako je podmirio kupovninu mjesec i pol dana nakon proteka propisanog roka i to tek nakon što je Žalitelj upozorio da kupovina nije plaćena u cijelosti te nakon što je Žalitelj zatražio da se prodaja oglasi nevažećom, u tom slučaju, prema stavu Žalitelja, doista nema nikakve zapreke da se i u svim drugim aktualnim i budućim slučajevima prisilne prodaje tolerira kupcima da izigravaju zakonske odredbe i uvjete predaje te da podmiruju kupovninu kad god žele bez ikakvih posljedica, sve na štetu stečajnog dužnika i javnog interesa.

\*\*\*

Slijedom navedenog, s obzirom na nepobitnu i nespornu činjenicu da u konkretnom slučaju *Nositelj prava prvokupa* nije podmirio kupovninu u roku, Žalitelj smatra da je Sud prvog stupnja počinio istaknute žalbene povrede i da je postupio protivno odredbama Ovršnog zakona (čl. 106., čl. 103. st. 6. i dr. Ovršnog zakona), stoga predlaže da se ova Žalba usvoji na način da se pobijano rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu broj St-997/2016-420 od 24.03.2021. preinači tako da se prodaja Nekretnine stečajnog dužnika čkbr. 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 *Nositelju prava prvokupa* 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, Varaždin, Miroslava Krleže 37, OIB: 07947857978 kao kupcu s najvišom ponudom,

a podredno, Žalitelj moli da se pobijano Rješenje ukine u cijelosti i da se predmet vrati Sudu prvog stupnja na ponovno odlučivanje uz jasnu uputu u smislu obveze postupanja sukladno čl. 106. i čl. 103. Ovršnog zakona.

Žalitelj ŽELJKO MIHALJEVIĆ:  
po punomoćniku