



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

8 St-102/10-330

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Rijeci, po sutkinji Emi Brdovčak, u stečajnom postupku nad dužnikom G. H. B. d.o.o. u stečaju, Opatija, Maršala Tita 87, OIB: 76966284028, 10. listopada 2019.,

r i j e š i o j e

Ukidaju se odluke skupštine vjerovnika od 3. listopada 2019. koje glase:

- „1. Ne prihvaća se ponuda ponuditelja HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, Am Modenpark 13/9, 1030 Beč, Republika Austrija, OIB: 24052724688 od 6. rujna 2019. u iznosu od 82.050.000,00 kn.
2. Ne daje se odobrenje ponuditelju HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, Am Modenpark 13/9, 1030 Beč, Republika Austrija, OIB: 24052724688, za stjecanje nekretnina, pokretnina i prava stečajnog dužnika u smislu odredbe čl. 161. Stečajnog zakona.
3. Ne daje se suglasnost stečajnom upravitelju na sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine s ponuditeljem HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, Am Modenpark 13/9, 1030 Beč, Republika Austrija, OIB: 24052724688.“

Obrazloženje

Skupština vjerovnika stečajnog dužnika donijela je na ročištu održanom pred ovim sudom 3. listopada 2019. odluke navedene u izreci ovog rješenja. Naime, navedena skupština vjerovnika zakazana je po prijedlogu stečajnog upravitelja, a radi donošenja slijedećih odluka:

1. Prihvaća se ponuda ponuditelja HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, Am Modenpark 13/9, 1030 Beč, Republika Austrija, OIB: 24052724688 od 6. rujna 2019. u iznosu od 82.050.000,00 kn.
2. Daje se odobrenje ponuditelju HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, Am Modenpark 13/9, 1030 Beč, Republika Austrija, OIB: 24052724688, za stjecanje nekretnina, pokretnina i prava stečajnog dužnika u smislu odredbe čl. 161. Stečajnog zakona.
3. Daje se suglasnost stečajnom upravitelju na sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine s ponuditeljem HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, Am Modenpark 13/9, 1030 Beč, Republika Austrija, OIB: 24052724688.

Odluke skupštine vjerovnika kojima nije prihvaćen prijedlog odluka stečajnog upravitelja donesene su na temelju odredbe čl. 38. c st. 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12; dalje: SZ), a s obzirom na to da iznos tražbine jedinog vjerovnika koji je glasovao protiv donošenja navedenih odluka (Centar za restrukturiranje i prodaju; dalje: CERP) iznosi više od zbroja iznosa tražbina vjerovnika koji su glasovali za donošenje predmetnih odluka. Naime, tražbina vjerovnika CERP iznosi 56.505.891,18 kn, dok zbroj tražbina ostalih vjerovnika koji su sudjelovali na skupštini i glasovali za odluke predložene od strane stečajnog upravitelja

(Gitone Kvarner d.o.o. Zagreb, Štedbanka d.d. Zagreb u likvidaciji, Grad Opatija, Đorđe Perković) iznosi 12.277.417,33 kn pa je odluka o neprihvatanju prijedloga odluka stečajnog upravitelja u suštini donesena glasom vjerovnika CERP kao vjerovnika s najvećom tražbinom utvrđenom u ovom stečajnom postupku.

Neposredno nakon donošenja odluka skupštine vjerovnika, na ročištu od 3. listopada 2019., svi prisutni vjerovnici koji su glasovali za donošenje odluka predloženih od strane stečajnog upravitelja zatražili su ukidanje odluka skupštine vjerovnika prema kojima prijedlozi odluka nisu prihvaćeni.

Zahtjev vjerovnika Gitone Kvarner d.o.o. Zagreb, Štedbanka d.d. Zagreb u likvidaciji, Grad Opatija i Đorđa Perkovića za ukidanje odluke skupštine vjerovnika od 3. listopada 2019. je osnovan.

Naime, odredbom čl. 38. f st. 1. SZ-a propisano je ako je koja od odluka skupštine vjerovnika u suprotnosti sa zajedničkim interesom stečajnih vjerovnika, stečajni sudac će na zahtjev kojeg od razlučnih vjerovnika, stečajnog vjerovnika koji nije nižeg isplatnog reda ili stečajnog upravitelja ili iznimno po službenoj dužnosti, tu odluku ukinuti.

Prema shvaćanju ovog suda, odluke skupštine vjerovnika kojima nije prihvaćen prijedlog stečajnog upravitelja da se prihvati ponuda za kupnju nekretnina, pokretnina i prava sukladno objavljenom oglasu za prodaju koju je kao jedini ponuditelj istaknuo HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, Am Modenpark 13/9, 1030 Beč, Republika Austrija, OIB: 24052724688 te neprihvatanje pratećih odluka (uskraćivanje odobrenja ponuditelju za stjecanje nekretnina, pokretnina i prava stečajnog dužnika u smislu odredbe čl. 161. Stečajnog zakona i davanje suglasnosti stečajnom upravitelju na sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine s navedenim ponuditeljem) u suprotnosti su sa zajedničkim interesom stečajnih vjerovnika i to iz razloga koji će biti navedeni nastavno.

Naime, na temelju odluke o načinu prodaje nekretnina stečajnog dužnika donesenoj na 29. sjednici Odbora vjerovnika održanoj 8. srpnja 2019., a o kojem načinu prodaje se usuglasila i skupština vjerovnika pa i vjerovnik CERP, stečajni upravitelj je objavio oglas za prodaju nekretnina pokretnina i prava prikupljanjem pisanih ponuda. Predmetni oglas je objavljen na mrežnim stanicama www.sudacka-mreza.hr, www.prodajastecaju.com te je objavljena u dnevnom glasilu „Jutarnji list“ od 20. srpnja 2019. i u očevidniku Financijske Agencije. U roku za dostavu ponuda pristigla je jedna ponuda ponuditelja HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, Am Modenpark 13/9, 1030 Beč, Republika Austrija, OIB: 24052724688 te je zapisnik o otvaranju ponuda sastavio javni bilježnik Vera Lovrović Lečić iz Rijeke, poslovni broj OU-164/2019-1 od 6. rujna 2019. Početna vrijednost nekretnina, pokretnina i prava navedena u predmetnom oglasu iznosila je 77.000.000,00 kn. Ponuda (jedinog) ponuditelja HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, Am Modenpark 13/9, 1030 Beč, Republika Austrija, OIB: 24052724688 iznosila je 82.050.000,00 kn te je ponuditelj uz predmetnu ponudu dostavio i dokaz o deponiranim sredstvima na svom računu u visini ponude te garanciju broj 5402128075 Erste & Steiermarkische bank d.d. na iznos od 6.823.240,32 kn radi ozbiljnosti ponude.

Na 30. sjednici održanoj 19. rujna 2019. Odbor vjerovnika (kojeg čine vjerovnici koji su prisustvovali skupštini održanoj 3. listopada 2019. i Republika Hrvatska) jednoglasno je dao pozitivno mišljenje o predmetnoj ponudi tj. o sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnina pokretnina i prava s navedenim ponuditeljem za ponuđenu cijenu, osobito

uzimajući u obzir činjenicu da bi se prihvatanjem navedene ponude stečajna masa unovčila za iznos dostatan za namirenje svih utvrđenih tražbina stečajnih vjerovnika, odnosno da bi se iz iznosa kupoprodajne cijene namirili svi stečajni vjerovnici viših isplatnih redova čije su tražbine u ovom postupku utvrđene kao i svi troškovi stečajnog postupka. Međutim, na ročištu skupštine vjerovnika održanom 3. listopada 2019. navedena ponuda nije prihvaćena.

Neprihvatanje navedene ponude (jedinog) ponuditelja HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, Am Modenpark 13/9, 1030 Beč, Republika Austrija, OIB: 24052724688, u suprotnosti je sa zajedničkim interesom svih stečajnih vjerovnika. Naime, odredba čl. 2. SZ-a propisuje osnovnu svrhu i cilj stečajnog postupka, a to je skupno namirenje vjerovnika stečajnog dužnika, unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima. Zato je zajednički interes vjerovnika u stečajnom postupku namirenje njihovih utvrđenih tražbina po unovčenju imovine stečajnog dužnika.

Uvidom u rješenje o utvrđenim tražbinama od 2. prosinca 2010., rješenje o utvrđenim tražbinama od 19. siječnja 2012. te rješenje o ispravku tablice ispitanih tražbina od 22. svibnja 2018. i od 10. listopada 2019. koja se nalaze u spisu sud je utvrdio da je ukupni iznos tražbina utvrđenih u ovom stečajnom postupku 69.258.364,31 kn. Pri tom se napominje da su svi postupci radi utvrđenja osnovanosti osporavanja ili radi utvrđenja osnovanosti tražbine koji su proizašli iz ovog stečajnog postupka pravomoćno okončani, osim postupka koji se vodi radi utvrđenja osnovanosti tražbine vjerovnika Edina Delibegovića u iznosu od 6.364.810,38 kn koji nije pravomoćno okončan (s time da je u tom postupku donesena nepravomoćna presuda poslovni broj P-50/11-50 od 19. kolovoza 2016. kojom je odbijen tužbeni zahtjev koji glasi na utvrđenje navedene tražbine). Iz navedenog proizlazi da bi ukupan iznos sredstava potrebnih za namirenje stečajnih vjerovnika viših isplatnih redova kojima su tražbine pravomoćno utvrđene sudskim odlukama te za rezervaciju sredstava za namirenje stečajnih vjerovnika viših isplatnih redova kojima prijavljene tražbine još nisu utvrđene iznosio 75.623.174,70 kn. Iz navedenog je jasno kako bi ponuđena kupoprodajna cijena u visini od 82.050.000,00 kn bila dostatna za namirenje svih stečajnih vjerovnika viših isplatnih redova u cijelosti što predstavlja zajednički interes svih vjerovnika.

Glasovanje protiv prihvatanja ponude ponuditelja HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, Am Modenpark 13/9, 1030 Beč, Republika Austrija, OIB: 24052724688 i posljedično tome, donošenje odluke kojom se ta ponuda ne prihvaća i neprihvatanjem popratnih odluka, osim što je protivno zajedničkom interesu stečajnih vjerovnika, prema shvaćanju ovog suda može im i naštetiti.

Naime, predmet prodaje u ovom stečajnom postupku su nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišno knjižni odjel Opatija, upisane u z.k.ul. 1134. i 1603. k.o. Volosko, a koje su specificirane u čl. 3. prijedloga Ugovora o kupoprodaji nekretnina (list 1657), kao i pokretnine koje se zateku u tim nekretninama u trenutku primopredaje kao njihov pripadak. Ove nekretnine u naravi čine objekt Casino Rosalia te hotel Belvedere i Depadansu Belvedere, upisane su u zemljišnim knjigama kao vlasništvo stečajnog dužnika te su ušle u stečajnu masu na temelju presude ovog suda poslovni broj P-747/2012-38 od 8. kolovoza 2014. koja je potvrđena presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-9806/2014-3 od 31. svibnja 2017. Kako je protiv navedene odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske podnesena revizija o kojoj još Vrhovni sud Republike Hrvatske nije odlučio, neprihvatanjem ponude (jedinog) ponuditelja za kupnju predmetnih nekretnina vjerovnici se izlažu riziku mogućnosti donošenja drugačije odluke o pravnoj sudbini predmetnih nekretnina, a time i riziku izlučenja

predmetnih nekretnina iz stečajne mase, a posljedično tome i riziku umanjenja stečajne mase i nenamirenja vjerovnika. Dakle, radi se o nekretninama koje su (još uvijek) opterećene pravnim nedostacima i u odnosu na koje je kupac (ponuditelj) prihvatio preuzeti pravni rizik u pogledu još nedonesene odluke Vrhovnog suda Republike Hrvatske povodom prethodno navedene revizije. Osim navedenih nekretnina, predmet prodaje su i prava na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama, tj. izvanknjižno vlasništvo stečajnog dužnika na nekretninama upisanim u z.k.ul. br. 332. k.o. Volosko koje u naravi predstavljaju zemljište, tj. okućnicu objekata Casino Rosalia te Hotela Belvedere i Depadanse Belvedere. Radi se o prodaji spornog prava u smislu odredbe čl. 383. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11), zajedno s pokretninama koje su u tim nekretninama zateknu. Dakle, činjenica što su predmet prodaje nekretnine opterećene pravnim nedostacima, odnosno prodaja spornog prava, još više ukazuju na zanemarivanje zajedničkog interesa vjerovnika i moguć nastanak štete svim vjerovnicima uslijed izostanka prodaje predmetne imovine sada i po ponuđenoj cijeni potencijalnom kupcu koji pristaje snositi sve pravne rizike povezane uz predmetne nekretnine i prava.

Nadalje, za ukazati je da navedeni pravni nedostaci ukazuju i na neosnovanost tvrdnji vjerovnika CERP-a prema kojoj je prenisko iskazana početna cijena za predmetne nekretnine i sporna prava oglasom za prodaju. Naime, početna cijena (s kojom se prethodno jednoglasno usuglasio i odbor vjerovnika čiji je član i predstavnik CERP-a) utvrđena je u iznosu od 77.000.000,00 kn, dok je utvrđena vrijednost nekretnina prema procjenama sudskih vještaka 136.464.806,38 kn, što je potvrđeno na sjednici Odbora vjerovnika od 8. srpnja 2019. Procjena vrijednosti nekretnina u ukupnom iznosu od 136.464.806,38 kn ne obuhvaća umanjenje njihove vrijednosti uslijed prethodno opisanih pravnih nedostataka i rizika slijedom čega ovaj sud smatra opravdanim utvrditi početni iznos kupoprodajne cijene u iznosu od 77.000.000,00 kn kako je to utvrđeno oglasom o prodaji, a na temelju suglasnog prijedloga Odbora vjerovnika i uz uvažavanje činjenice da bi se tim iznosom namirili svi vjerovnici s utvrđenim tražbinama višeg isplatnog reda te bi ostala rezervirana sredstva za parnicu koja nije pravomoćno okončana (P-50/11). U tom kontekstu napominje se i da je na ovako utvrđen početni iznos kupoprodajne cijene od 77.000.000,00 kn ponudu za kupnju dao samo jedan ponuditelj što ne ide u prilog realnom očekivanju prema kojem bi se oglašavanjem većeg početnog iznosa kupoprodajne cijene javio drugi zainteresirani kupac, s većom ponudom od ponuđene. Osim toga, ponuda jedinog ponuditelja iznosila je i više od početne cijene – 82.050.000,00 kn.

Konačno, napominje se i da je skupština vjerovnika ovlaštena odrediti način i uvjete unovčenja (s time da su se vjerovnici kako na Odboru, tako i na samoj skupštini usuglasili s načinom prodaje javnim prikupljanjem ponuda), međutim, određivanje najniže cijene po kojoj će se imovina prodavati ne može se smatrati načinom i uvjetima unovčenja te je zato i iz navedenog razloga protivljenje vjerovnika CERP donošenju odluka predloženih od strane stečajnog upravitelja neutemeljeno.

Slijedom navedenog, na temelju utvrđenih činjenica prema kojima bi se prihvaćanjem predloženih odluka unovčila cjelokupna imovina koja bi ušla u stečajnu masu uz isključenje svih pravnih rizika te njihovim prijenosom na kupca, da bi se time namirile u cijelosti utvrđene tražbine svih vjerovnika viših isplatnih redova, da su svi vjerovnici osim stečajnog vjerovnika CERP glasovali za predložene odluke stečajnog upravitelja, da razlozi za protivljenje tim odlukama od strane CERP- a nisu utemeljeni na opravdanim razlozima i zakonskim ovlaštenjima skupštine vjerovnika te su u kontradikciji s postupanjem i glasovanjem predstavnika Odbora vjerovnika te uvažavajući činjenicu da je stečajni postupak

nad dužnikom otvoren rješenjem ovog suda od 29. rujna 2010., ovaj sud je utvrdio da je donošenje odluka iz izreke ovog rješenja u suprotnosti sa zajedničkim interesom stečajnih vjerovnika. Na taj način izjasnila se i sudska praksa u odlukama Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-1671/2005 od 3. listopada 2006., PŽ-4340/2005-3 od 30. svibnja 2007. i PŽ-542/2001 od 17. srpnja 2001.

Zato je primjenom odredbe čl. 38. f SZ-a odlučeno kao u izreci.

U Rijeci 10. listopada 2019.

Sutkinja
Ema Brdovčak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 8 dana od dostave rješenja. Dostava se smatra obavljenom istekom osmog dana od dana objave pismena na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi ovom sudu, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **1788e-cb3c9**

Kontrolni broj: **05fb3-12e7a-331f0**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=EMA BRDOVČAK, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.