

EDIN DELIBEGOVIĆ

OIB 55110047297

Portić 12

51000 Rijeka

PRIMLJENO:

15 -09- 2020

Neposredno - predano pošti:
Obično-preporučeno: _____ 20 _____
Pošta _____ R _____
Primjeraka _____ priloga _____
Pristojbe: _____ kn, državnim biljezima
Primo: _____

TRGOVAČKOM SUDU U RIJECI
Posl. br. St-102/2010

PODNEŠAK

vjerovnika

I Prodaja imovine stečajnog dužnika na dražbi od 21. srpnja 2020. godine održanom pred javnim bilježnikom Veliborom Panjković nije zakonita, pa je stoga ništetan i ugovor o kupoprodaji nekretnina, pokretnina i prava od 23. srpnja 2020. godine.

II Navedena prodaja nije zakonita i bez obzira na pravomoćnost rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br St-102/2010-363 od 24. veljače 2020. godine, Naime, kako se navodi u rješenju Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: VTS) posl. br. PŽ-1415/2020 od 28. travnja 2020. godine „stečajni sudac po zahtjevu vjerovnika ili stečajnog upravitelja, a iznimno i po službenoj dužnosti može ukinuti odluke skupštine samo ako su one u suprotnosti sa zajedničkim interesom stečajnih vjerovnika, a da bi se to učinilo, bilo bi prije toga potrebno utvrditi u čemu su te odluke i s kojim zajedničkim interesom stečajnih vjerovnika u suprotnosti, a podnositelj zahtjeva u svom zahtjevu za to treba dati uvjerljive razloge.“ Prethodno navodi: „Prema odredbi čl. 38.f SZ-a, 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.“

Okolnost da nisu postojali razlozi za ukidanje odluke skupštine propisani člankom 38.f SZ ne znači da je predmetna odluka skupštine određuje prodaju imovine stečajnog dužnika sukladno zakonu. Naime, kao što se i navodi razlozi za ukidanje odluka skupštine povezani su isključivo s pitanjem da li je odluka u suprotnosti sa zajedničkim interesom stečajnih vjerovnika.

Stoga se pitanje zakonitosti prodaje imovine stečajnog dužnika mora ocijeniti neovisno od eventualne pravomoćnosti rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, posl. br St-102/2010-363 od 24. veljače 2020. godine.

III Pravilno ističe stečajni vjerovnik GITONE Kvarner d.o.o., Zagreb, Hektorovićeve ulica 2, OIB:52808107140 (u daljnjem tekstu: GITONE Kvarner) u podnesku od 16. lipnja 2020. godine da se kod konkretne prodaje trebao primijeniti Stečajni zakon (NN 71/15, 104/17 – u daljnjem tekstu: SZ).

Prema odredbama članka 441. Stečajni postupci pokrenuti prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama Stečajnoga zakona koji je bio na snazi u vrijeme njihova pokretanja, uz izuzetak odredbe članka 12., članka 88. stavka 2., članaka 89. - 91., članaka 94. - 96., članka 98., članaka 102. i 103., članaka 132. i 133., članka 169. stavaka 5. - 8., članaka 216. i 217., članka 227., **članka 229., članaka 235. - 248.**, članka 254., članka 289. stavaka 4. - 7., članka 293. stavka 4., članaka 303. - 355. i članka 438. ovoga Zakona koji se primjenjuju se na postupke koji su u tijeku, osim ako su radnje na koje se odnose započete prije stupanja na snagu ovoga Zakona.

Odredbom članka 229. stavak 4. SZ određeno je da: „Ako stečajni vjerovnici nisu na izvještajnom ročištu drukčije odredili način i uvjete prodaje, imovina dužnika prodaje se odgovarajućom primjenom odredbi **članaka 247. i 249. ovoga Zakona.**“

Odredba članka 247. stavak 4. SZ glasi:

Prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom.

U odredbama članka 247. stavak 5. i 6. SZ određeni su minimalne vrijednosti nekretnine po pojedinoj od četiri elektroničke dražbe.

Pravilno navodi GITONE Kvarner d.o.o. u prijedlogu za dopuštenje revizije od 16. lipnja 2020. godine:

„U stečajnom postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi u odnosu na Stečajnog dužnika, stečajni vjerovnik smatra da su ispunjene sve okolnosti određene predmetnim člancima za neposrednu i obveznu primjenu odredbi Novog SZ-a, i to jer:

- Stečajni postupak koji se protiv Stečajnog dužnika vodi pod gore navedenim poslovnim brojem otvoren je rješenjem od 29. rujna 2010. godine

- 1. rujna 2015. godine stupio je na snagu novi Stečajni Zakon objavljen u Narodnim novinama 71/2015

- 25. listopada 2019. godine stupila je na snagu Odluka o proglašenju zakona o izmjenama i dopunama stečajnog zakona temeljem (Narodne novine 104/2017)

- U predmetnom stečajnom postupku donesene su odluke o procjeni vrijednosti imovine dana 9. lipnja 2016. godine, 10. listopada 2016. godine, 10. siječnja 2017. , u rujnu 2018. godine te u svibnju 2019. godine,

- Tek 24. veljače 2020. godine skupština vjerovnika u stečajnom postupku koji se vodi pod gore navedenim poslovnim brojem donosi odluku o unovčenju imovine pri čemu je skupština na skupštini vjerovnika 3. listopada 2019. glasala protiv prodaje imovine Stečajnog dužnika.

Slijedom iznesenog, u ovom stečajnom postupku nisu poduzete radnje radi prodaje imovine Stečajnog dužnika niti je donesena ikakva odluka, a kamoli na izvještajnom ročištu, o načinu unovčenja imovine stečajnog dužnika. Slijedom iznesenog, stupanjem na snagu Novog SZ-a Trgovački sud u Rijeci bio je obavezan provesti prodaju imovine Stečajnog dužnika sukladno odredbama Novog SZ-a, a što podrazumijeva prodaju elektroničkom javnom dražbom.“

- Slijedom navedenog, nije zakonita prodaja imovine na dražbi od 21.07.2020. godine te je ugovor sklopljen protivno odredbama Stečajnog zakona, kao prisilnog propisa, ništetan.

IV GITONE Kvarner d.o.o. odustao je od prijedloga za dopuštenje revizije podneskom od 24. srpnja 2020. godine očigledno zbog kapitalne povezanosti sa kupcem na dražbi (ovisno društvu u odnosu na Gitone Kvarner B.V., Gitone Adriatic B.V., Gitone Beteiligungsverwaltung GmbH, Holster privatstiftung) i nakon dražbe od 21. srpnja 2020. godine.

No, argumenti i pravilno tumačenje propisa su ostali, a pretpostavljam da se niti kupac Holster privatstiftung neće protiviti navodima svog društva kćeri.

Prozilazi da je kupac putem povezanog društva osporavao zakonitost takve prodaje sve do trenutka dok nije bilo izvjesno da sam kupuje predmetnu imovinu.

V U slučaju da su ne uvaži navedeno u stečajnom postupku. Stečajni vjerovnik će biti prisiljen podnijeti tužbu radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kupoprodaji nekretnina, pokretnina i prava od 23.07.2020. godine, uz potpuno prihvatanje tvrdnji samog kupca odnosno od njega povezanog društva.

VI Pored navedenog, osnovani su i svi prigovori IMMOBILIARE JURIĆ d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Jačkovinski klanec 73, OIB: 65188062977, sve i bez obzira na očitovanja stečajnog upravitelja, članova odbora vjerovnika i pojedinih većih stečajnih vjerovnika.

Znači, sve kada bi hipotetički i postojala mogućnost takve prodaje, predmetni natječaj proveden je nezakonito i protivno interesima stečajnih vjerovnika.

1. U Oglasu **nije određen rok za uplatu jamstva za ozbiljnost ponude.**

Stoga nije moguće znati u kojem je roku bilo potrebno uplatiti jamstvo u iznosu od 6.832.240,32 kn. Štoviše, u točki VI. Oglasa određeno je da se jamstvo za ozbiljnost ponude uplaćuje „**najkasnije do roka određenog Oglasom**“.

Istovremeno, istim oglasom nije rok određen rok uplate na koji se sam oglas poziva.

2. **Oglas je objavljen u različitim tekstovima** na mjestima objavljivanja označenim u samom Oglasu.

Tako je na internet stranici www.prodajaustecaju.com objavljen tekst:

„Uvid u raspoloživu dokumentaciju o nekretninama i sudskom sporu te nacrt ugovora o kupoprodaji može se dobiti u uredu stečajnog upravitelja u Rijeci, Zagrebačka 18 dana uz prethodnu najavu na tel: +385 51 833 648 ili putem maila loris.rak@optinet.hr.“

dok je na www.sudacka-mreza.hr objavljen tekst:

„Uvid u raspoloživu dokumentaciju o nekretninama i sudskom sporu te nacrt ugovora o kupoprodaji može se dobiti u uredu stečajnog upravitelja u Rijeci, Zagrebačka 18 dana 10. srpnja 2020. godine, 13. srpnja 2020. godine, 15. srpnja 2020. godine i 17. srpnja 2020. godine u razdoblju od 14,00 do 15,00 sati te drugom raspoloživom terminu uz prethodnu najavu na tel: +385 51 833 648 ili putem maila loris.rak@optinet.hr.“

Oba mjesta objavljivanja navedena su u samo Oglasu te su stoga bitna za procjenu.

Opisanim načinom zainteresirani ponuditelji mogu biti dovedeni u neravnopravni položaj budući da su objavljeni različiti tekstovi istog oglasa.

3. Uvjeti prodaje su **nerazumljivi i proturječni.**

Oglas istovremeno sadrži slijedeće uvjete prodaje:

„Ako ponuditelj nakon isteka roka za dostavu ponude odustane od ponude, gubi pravo na jamstvo te će Prodavatelj zadržati novčani polog u cijelosti.“ i

„Ponuditelj može u svako vrijeme odustati od sudjelovanja prije zaključenja dražbe. U tom slučaju, ponuditelju se vraća jamčevina.“

Prema prvom uvjetu ponuditelj može odustati od ponude bez rizika gubitka jamstva do istek roka za dostavu ponude, a prema drugom do zaključenja dražbe.

Uvjeti su očigledno potpuno proturječni te stoga nisu razumljivi uvjeti oglašene prodaje.

Također, ako se „ponude za sklapanje ugovora o kupoprodaji prikupljaju na dražbi“ kako netko može odustati od ponude do isteka roka za dostavu ponuda? Koji je rok za dostavu ponuda koji navodi ovaj uvjet oglasa?

Stoga je prvo citirana rečenica u proturječnosti i sa odredbom da se „ponude za sklapanje ugovora o kupoprodaji prikupljaju na dražbi.“

Nadalje, u točkama VI. i VII. Oglasa koriste se dva različita termina za isti pojam. Tako se u točki VI. koristi termin „jamstvo za ozbiljnost ponude“ dok se u točki VII koristi pojam „jamčevina“. Navedeno stvara dopunsku proturječnost i nerazumljivost.

4. U točki VI. Oglasa određuje se da se „Jamstvo za ozbiljnost ponuda daje u obliku novčanog pologa uplatom na žiro račun najkasnije do roka određenog Oglasom, s trajanjem najmanje 90 dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.“

Pored toga što rok za uplatu jamstva nije određen Oglasom (točka II.1.), uplatu sukladno pravilima o platnom prometu nije moguće izvršiti „s trajanjem najmanje 90 dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.“

Znači, propisan je **nemogući uvjet** jer uplatu s rokom trajanja nije moguće izvršiti.

5. Kakvog smisla ima provoditi dražbu kada se iz obveznih uvjeta financijske sposobnosti (točka V. 1.) mora biti vidljiv najviši iznos ponude.

Također, da li je valjana ponuda koja je dana za iznos koji bi premašio iznos iz isprave koja pokazuje financijsku sposobnost?

6. Oglasom su propisani neuobičajeno strogi uvjeti za ponuditelje, a osobito uvjet financijske stabilnosti:

„Uvjet financijske sposobnosti dokazuje se:

- pismom namjere financijske institucije da će u slučaju odabira njegove ponude ista osigurati novčana sredstva za isplatu kupoprodajne cijene u cijelosti u visini ponuditeljeve ponude, u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ugovora o kupoprodaji; ili
- izvodom o stanju na računu financijske institucije na dan dostave ponude iz koje je vidljivo da ponuditelj na računu ima deponirana sredstva u visini ponude.“

7. Oglas je objavljen dana 05. srpnja 2020. (nedjelja), a dražba zakazana za dan 21. srpnja 2020. godine. Pribava dokumentacije moguća je najranije 10. srpnja 2020. godine (prema tekstu jednog od objavljenih oglasa). Znači, od prve mogućnosti pribave natječajne dokumentacije do datuma dražbe ostaje 10 rada odnosno **6 radnih dana**. Od zadnje u oglasu navedenog termina za pribavljanje dokumentacije, 17. srpnja 2020. godine do dražbe ostaje tri dana, od toga **1 radni dan**.

U tih u najboljim slučaju **6 radnih dana**, zainteresirani ponuditelj trebao bi:

- a) razmotrit predmet prodaje (pravno, prostorno planski, tehnički),
- b) ispitati sve rizike sudskih postupka i svih upise u zemljišnu knjigu (uključujući i dvije neriješene plombe u zemljišnim knjigama) i vezanih postupak kod upisanih zabilježbi spora,
- c) prihvatiti otklanjanje odgovornosti prodavatelja od materijalnih i čak **pravnih nedostataka** (znači moguće je da prodavatelj nije niti vlasnik predmeta prodaje),
- d) u nepoznatom roku uplatiti iznos od 6.832.240,32 kn kao jamstvo za ozbiljnost ponude,
- e) osigurati na računu likvidna sredstva u iznosu od najmanje 82.050.000,00 kn ili pribaviti opisano pismo namjere banke.

Navedeno nije moguće provjeriti i pripremiti bilo kojem ozbiljnom i zainteresiranom ponuditelju, izuzev osobi kojoj je navedeno bilo poznato.

Time se zainteresirani ponuditelji dovode u neravnopravni položaj u odnosu na druge kojoj je navedeno bilo poznato prije objave (ranijim ponuditeljima, stečajnim vjerovnicima koji su kao stranke imale mogućnost sudjelovanja u stečajnom postupku, članovima odbora vjerovnika i sl.).

Pored toga, umanjuje se mogućnost povoljnijeg unovčenja stečajne mase te navedeno nije u interesu stečajnim vjerovnicima, ako niti stečajnom dužniku.

Određeni uvjeti prodaje u bitno odstupaju od propisanih uvjeta prodaje u stečajnom i ovršnom postupku.

U Umagu, 14. rujna 2020 godine

Edin Delibegović

