

Zagreb, 7. veljače 2020. godine

Trgovački sud u Rijeci
Zadarska 1 i 3
51000 Rijeka

Broj predmeta: St-102/10

**Stečajni dužnik: G. H. B. d. o. o. u stečaju, Opatija, Maršala Tita 87,
OIB:76966284028**

**Stečajni vjerovnik: GITONE Kvarner d.o.o., Zagreb, Hektorovićeve ulica 2,
OIB:52808107140,**

kojeg zastupa opunomoćenik Branimir Žarković, odvjetnik u
Zagrebu, Medulićeva 11 (*punomoć u spisu*)

PODNEŠAK

I. Naslovni sud je u postupku koji se vodi pod gore navedenim poslovnim brojem za 6. veljače 2020. godine zakazao skupštinu vjerovnika Stečajnog dužnika radi donošenja odluke o uvjetima i načinu unovčenja stečajne mase. Predmetna skupština vjerovnika odgođena je uslijed požara koji je zahvatio Naslovni sud.

Dan prije održavanja odgođene skupštine vjerovnika, dana 5. veljače 2020. godine podnesak Naslovnom sudu podnio je stečajni vjerovnik gospodin Đorđe Perković, a kojim podneskom je gospodin Đorđe Perković predložio dopunu dnevnog reda skupštine vjerovnika na način da se dnevni red dopuni točkom koja glasi:

„Odluka o prijedlogu ponude kupca STM Immobilien Verwaltung GmbH za kupnju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika“.

Uz podnesak je priložena i navodno „obvezujuća“ ponuda STM Immobilien Verwaltung GmbH (dalje: „**Ponuditelj**“) od dana 27. siječnja 2020. godine (dalje: „**Ponuda**“) koja je podnesena s rokom trajanja do 13. veljače 2020. godine te je naslovljena na stečajnog upravitelja društva dužnika u ovom stečajnom postupku.

S obzirom na odgođenu skupštinu vjerovnika od 6. veljače 2020. godine, sud je zaključkom od 3. veljače 2020. godine zakazao novu skupštinu vjerovnika za dan 18. veljače 2020. godine s dnevnim redom skupštine:

- „1. Odluka o prijedlogu kupca STM Immobilien Verwaltung GmbH za kupnju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, neposrednom pogodbom za iznos od 82.500.000,00 kn,
2. Donošenje odluke o uvjetima i načinu unovčenja stečajne mase stečajnog dužnika G.H.B. d.o.o. u stečaju, OIB: 76966284028, Opatija, Maršala Tita 87.“

Nakon zakazivanja nove skupštine vjerovnika, gospodin Đorđe Perković je dostavio podnesak s prilogom dopune Ponude, a kojom se Ponuda mijenja tako da ista vrijedi do zaključno 29. veljače 2020. (dalje zajedno s Ponudom: „**Izmijenjena Ponuda**“).

Nedopuštenost prijedloga stečajnog vjerovnika

II. Gospodin Đorđe Perković kao vjerovnik u stečajnom postupku nad društvom Stečajnog dužnika, utvrđen je isključivo s tražbinom u iznosu od 121.167,30 kn, dok je ukupni zbroj utvrđenih tražbina u predmetnom stečajnom postupku iznosi 69.258.364,31 kn.

Sukladno odredbi članka 38.b Stečajnog zakona, skupštinu vjerovnika saziva se, a time i dnevni red skupštine vjerovnika se dopunjuje i utvrđuje isključivo na prijedlog:

1. stečajnoga upravitelja,
2. odbora vjerovnika,
3. najmanje pet stečajnih vjerovnika koji nisu nižega isplatnog reda, uz uvjet da zbroj tražbina stečajnih vjerovnika po procjeni stečajnoga suca premašuje petinu iznosa tražbina svih stečajnih vjerovnika koji ne spadaju u niže isplatne redove,
4. jednoga ili više stečajnih vjerovnika koji ne spadaju u niže isplatne redove, uz uvjet da zbroj njihovih tražbina po procjeni stečajnoga suca premašuje dvije petine iznosa naznačenog u točki 3. ovdje.

Vjerovnik Đorđe Perković ima tražbinu koja predstavlja 0,17% svih utvrđenih tražbina, a prijedlog za sazivanje i dopunu dnevnog reda skupštine gospodin Perković predložio je samostalno bez drugih vjerovnika.

Slijedom iznesenog, zaključak kojim se saziva skupština vjerovnika za dan 18. veljače 2020. protivan je primjenjivim propisima te je potpuno neosnovan jer ne ispunjava niti jedan od uvjeta istaknutih u ovoj točki te će sve odluke koje se donesu o nedopuštenom prijedlogu vjerovnika Đorđe Perković biti nedopuštene, nevaljane i protivne prisilnim propisima.

Stoga se predlaže Naslovnom sudu ukloniti drugu točku dnevnog reda navedenu u Zaključku od dana 3. veljače 2020. godine.

Neosnovanost ponude

III. U rujnu 2019. godine stečajni upravitelj Stečajnog dužnika u ovom postupku proveo je postupak javnog prikupljanja ponuda za prodaju knjižnih i izvanknjižnih prava Stečajnog dužnika, a koji postupak je između ostalog kao uvjete sudjelovanja u postupku zahtijevao i dostavu jamstva za ozbiljnost ponude u visini od 5% utvrđene vrijednosti što je predstavljalo 6.823.240,32 kn.

Također, istim pozivom je određeno da je svaki ponuditelj, da bi mogao sudjelovati, obvezan dokazati financijsku sposobnost bilo:

- 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.

Na tako održani postupak nadmetanja, zaprimljena je isključivo jedna ponuda i to društva HOLSTER PRIVATSTIFTUNG, OIB: 24052724688, u iznos od 82.050.000,00 kn (što je preko 5 milijuna kuna više od početke cijene za prodaju od 77 milijuna kuna). Ne samo da je ponuda HOLSTER PRIVATSTIFTUNG bila jedina ponuda koja je ispunjavala sve uvjete za razmatranje, ona je bila jedina ponuda zaprimljena u tom postupku prodaje.

Premda je postupak i način prodaje odobren od odbora vjerovnika (u kojem je sudjelovao CERP) kao vjerovnik s većinskom tražbinom, skupština vjerovnika je glasala protiv predmetne prodaje.

Tako je u stečajnom postupku koji se vodi pod gore navedenim poslovnim brojem na skupštini vjerovnika održanoj 3. listopada 2019. godine skupština vjerovnika s većinskim glasom CERP-a (koji samostalno drži preko 81% svih utvrđenih tražbina) donesena odluka kojom se odbija ponuda HOLSTER PRIVATSTIFTUNG kao jedina ponuda, ujedno viša za 5 milijuna kuna od minimalne ponude, i to kao preniska ponuda.

Naime, prema stavu CERP-a koji je kao vjerovnik s većinskom i odlučujućom tražbinom glasao protiv, razlog glasanja protiv je postojanje mogućnosti postizanja veće cijene za imovinu koja je stavljena na prodaju (premda se radi o imovini koja između ostalog niti nije knjižno vlasništvo Dužnika u pretežnom dijelu).

Izmijenjena ponuda Ponuditelja je za 0,6% veća od ponude HOLSTER PRIVATSTIFTUNG. Ukoliko je bilo kojem od stečajnog vjerovnika, a pogotovo CERP-u takva ponuda odgovarajuća da bi se njome odobrila neposredna pogodba (bez postojanja bilo kakvog predloška uvjeta ugovora o kupoprodaji, adekvatnog pologa sredstava osiguranja/kupoprodajne cijene, načina prijenosa vlasništva, modaliteta zaštite prava i interesa stečajnih vjerovnika i td), jasno je kako bi takvim postupanjem vjerovnici djelovali protivno vlastitom interesu, a što nije moguće opravdati pravnim niti ekonomskim razlozima ili interesima. Ta okolnost budi posebnu brigu o stvarnim interesima dionika ovog postupka i očekivanoj šteti za Stečajnog vjerovnika ako budu poduzete radnje protivne interesu svih stečajnih vjerovnika.

IV Izmijenjena ponuda ima niz nedostataka zbog koji ju nije moguće niti smatrati ponudom (sukladno Zakonu o obveznim odnosima), a kamoli obvezujućom ponudom dostatnom za stjecanje povjerenja CERP-a i drugih vjerovnika da će do prodaje i doći.

1. Izmijenjena ponuda nije ponuda

Ponuditelj i osobe koje djeluju za Ponuditelja, kao njemačko društvo, očito nisu upoznate sa bitnim sastojcima koje ponuda treba imati da bi se smatrala obvezujućom, odnosno bezuvjetnom. Sukladno odredbi članka 253. u vezi s odredbom članka 376. Zakona o obveznim odnosima ponuda izaziva pravne učinke ako je njom određen:

- kupac,
- prodavatelj,
- naknada za prijenos vlasništva te
- predmet koji se predaje u vlasništvo.

Ponuda je potpisana navodno u ime društva Ponuditelja, no u potpisu Ponude i Izmijenjene ponude nije navedeno niti je iz potpisa moguće razabrati tko je stvarni potpisnik. Time Izmijenjena ponuda nije odredila kupca (za kojeg je bilo potrebno dostaviti izvadak te dostaviti ovjereni potpis ili makar ime osobe koja je ponudu u ime Ponuditelja potpisala dokazujući njeno ovlaštenje). Predmetni uvjet je bio uvjet u prodaji koja se provodila u rujnu 2019. godine radi dokaza stvarne ovlaštenosti podnositelja.

Ponuda je naslovljena na stečajnog upravitelja stečajnog Dužnika, no sudu i vjerovnicima je predstavljena od stečajnog vjerovnika. Štoviše, tvrtka stečajnog dužnika je krivo navedena u Izmijenjenoj ponudi, čime čak niti nije točno navedeno ime prodavatelja. Predmetna okolnost ukazuje i na mogućnost da Izmijenjena ponuda i/ili Ponuda niti nisu dostavljeni stečajnom upravitelju, pa tako niti Stečajnom dužniku kao osobama prema kojima ponude i jedino mogu imati učinak (i to nakon priopćavanja).

Nadalje, u Izmijenjenoj ponudi se ističe kako je ponuda podnesena radi kupnje nekretnina „...u vlasništvu (op.a. Stečajnog dužnika) i to hotel Belveder, Depadansa i Casino Rosalia...“. S obzirom da Stečajni dužnik nije vlasnik hotela Belveder, Depadanse i Casina Rosalia nije jasno za koja prava ili koje nekretnine bi se ponuda odnosila. U Republici Hrvatskoj nekretnine se određuju opisom njihova upisa u zemljišne knjige, a da je Ponuditelj predmetne nekretnine i odredio njihovom zemljišnoknjižnom identifikacijom ne bi mogao podnijeti ponudu za kupnju tih nekretnina jer predmetne nekretnine NISU vlasništvo Stečajnog dužnika.

Oglas stečajnog upravitelja iz rujna 2019. detaljno opisuje što je predmet prodaje, a koju ponudu je do sada prihvatio isključivo jedan ponuditelj čiju ponudu je skupština vjerovnika odbila, pod većinskim glasom CERP-a.

Slijedom sveg iznesenog, Izmijenjena ponuda ne određuje niti osobu kupca, niti osobu prodavatelja, niti predmet prodaje, a slijedom čega predmetnu ponudu niti nije moguće prihvatiti jer bi njenim prihvatom za vjerovnike nastala iznimno velika pravna nesigurnost koja može dovesti do nenadoknadive štete.

Također, a s obzirom na složenost statusa predmeta prodaje i stečajnog postupka Stečajnog dužnika, u ponudi i prijedlogu odluke skupštine vjerovnika potrebno je detaljno

odrediti uvjete i način prodaje mogućih prava/vlasništva stečajnog dužnika, što Izmijenjenom ponudom i prijedlogom neovlaštenog predlagatelja, gospodina Đorđe Perkovića nije učinjeno.

2. Opravdanost ponude

Izmijenjenom ponudom je određena kupoprodajna cijena od 82.500.000,00 kuna, a što predstavlja jedva 0,6% veću ponudu od stvarno obvezujuće i osigurane/jamčene ponude HOLSTER PRIVATSTIFTUNG iz rujna 2019. godine.

Razlika u visini u iznosu je u cijelosti zanemariva, ako je namjera CERP-a, a time i skupštine vjerovnika steći veći stupanj naplativosti. Naime, značajno je istaknuti da bi s prihvatom prethodne ponude HOLSTER PRIVATSTIFTUNG u cijelosti namirile sve tražbine stečajnih vjerovnika višeg isplatnog reda što je iznimna rijetkost ili gotovo nikada viđena situacija u stečajnim postupcima u Republici Hrvatskoj, pogotovo u postupcima koji traju preko 10 godina bez ikakvog pomaka. Čak i kada bi se ta razlika u ponudi ocijenila presudnom, ona bi dovela do svega 0,6% veće naplate po vjerovniku.

Izmijenjena ponuda također ne sadrži bilo kakav:

- Dokaz financijske sposobnosti Ponuditelja (što je dodatno zabrinjavajuće kada uz ponudu nije dostavljen izvadak iz registra, pa čak niti ime potpisnika, a ponuda je dostavljena od vjerovnika, a ne stečajnog upravitelja);
- Dokaz jamstva za ozbiljnost ponude (garanciju, depozit/polog i slično).

Bitno je napomenuti da je Ponuditelj također imao mogućnost sudjelovati u postupku prodaje u rujnu 2019. godine, no s obzirom na ozbiljnost ove Izmijenjene ponude ne čudi da Ponuditelj tada nije podnio ponudu jer bi ona podrazumijevala da Ponuditelj mora dokazati postojanje sredstava za kupoprodaju o barem 77 milijuna kuna, a što Stečajni vjerovnik sumnja da je Ponuditelj u mogućnosti učiniti. Štoviše, niti sam Ponuditelj nije Stečajnom vjerovniku dao osjećaj povjerenja i vjere u moguće zaključenje takve kupoprodaje dostavom krnje, nepotpune i neozbiljne Izmijenjene ponude.

Slijedom sveg navedenog, jasno je kako je Izmijenjena ponuda u cijelosti neutemeljena, neodgovarajuća za bilo kakvo daljnje postupanje stečajnih vjerovnika, jer njenim prihvatom niti ne bi nastali nikakvi obvezujući učinci osim odgovornosti stečajnog upravitelja da postupa na štetu samih stečajnih vjerovnika.

3. Nastavak poslovanja i netočnost Izmijenjene ponude

U stečajnom postupku koji se pred Naslovnim sudom vodi pod gore navedenim poslovnim brojem u više navrata je istaknuto od drugih vjerovnika (Grad Opatija, Republika Hrvatska) kako predmetne nekretnine (knjižna i izvaknjižna vlasništva) iz oglasa stečajnog upravitelja treba pod hitno revitalizirati, između ostalog kao kulturna dobra i staviti ih u komercijalnu upotrebu.

Ponuditelj koji nije u ponudi odredio predmet kupoprodaje niti pružio dokaz svoje financijske sposobnosti niti odredio ime potpisnika, prema stavu Stečajnog vjerovnika također nije niti u mogućnosti, ili barem ne precizno i za dobrobit ugostiteljstva Hrvatske uložiti daljnja sredstva za obnovu nekretnina (čak kada bi takva sredstva i imao), pa niti upravljati tim nekretninama kao ugostiteljskim objektima.

IV Prijedlog stečajnog upravitelja za postupanje u ovom stečajnom postupku i od 16. siječnja 2020. godine radi unovčenja imovine Stečajnog dužnika, sadrži i prijedlog kako unovčiti imovinu i to:

- unovčenje neposrednom pogodbom s ponuditeljem;
- unovčenje na temelju javne dražbe pred stečajnim upraviteljem;
- unovčenje prikupljanjem pisanih ponuda;

Od svih ponuđenih opcija jedino nije ponuđena opcija koja predstavlja i omogućuje maksimalnu transparentnost u prodaji, a to je prodaja elektroničkom javnom dražbom putem Financijske agencije. Predmetni način prodaje postao je uvriježeni način prodaje u svim postupcima prisilne naplate ili insolventnosti u Republici Hrvatskoj od prvog uvođenja u zakonodavstvo Republike Hrvatske te jamči transparentnost koja je nužna u ovakvim postupcima. No, takav način nije predložen kao način unovčenja u ovom postupku.

Prijedlog unovčenje neposrednom pogodbom, s kupcima kao što je Ponuditelj, predstavljaju iznimno visok rizik za sve stečajne vjerovnike da do prodaje i namirenja u konačnici niti neće doći, te da će postupak sklapanja neposredne pogodbe odužiti stečajni postupak još i više od trenutnih 10 godina trajanja, čime će nastati dodatna šteta za sve uključene strane.

Daljnji postupci unovčenja od ponuditelja zahtijevaju barem financijsku posvećenost (jamstvo i ozbiljan dokaz sposobnosti), a što barem u nekom obliku omogućuje potvrdu da je makar dio financijskih sredstava trećih osoba, kao ponuditelja, dostupan za nadmetanje. Takva transparentnost i sigurnost vjerovnika osigurani su u slučaju prodaje elektroničkom javnom dražbom.

V. Slijedom svega navedenoga, stečajni vjerovnik predlaže Naslovnom sudu da s dnevnog reda skupštine vjerovnika zakazane za dan 18. veljače 2020. godine ukloni drugu točku dnevnog reda jer se radi o točki predloženoj od neovlaštenog predlagatelja temeljem koje ne mogu biti donesene zakonite odluke.

Također, ovime se upućuje stečajne vjerovnike da razmotre iduće korake u prodaji imovine stečajnog dužnika s obzirom na nedorečenost i neutemeljenost postupanja dionika ovog postupka, a što sve može rezultirati i teškom štetom za sve vjerovnike.

**GITONE Kvarner d.o.o. kojeg zastupa:
Branimir Žarković, odvjetnik**