

Odvjetničko društvo

## **Marčan & Partneri**

51000 Rijeka, Marije Krucifikse Kozulić 2

Tel. 051-338-945 - Fax. 051-211-565

OIB: 80879978999

Odvjetnici

Goran Marčan

Luka Tomašić

Valentina Babić

Viki Vičić

### **HOTELI NOVI D.D. u stečajju**

Novi Vinodolski

Na ruke stečajne upraviteljice Vesne Stančić

Predmet: Ponuda Srećka Butkovića za kušnju čestica k.č.br. 4223/2 i 4223/3 zk.ul.  
2149 k.o. Ledenice

### **PRAVNO MIŠLJENJE**

U odnosu na ponudu Srećka Butkovića za kupnju navedenih čestica za cijenu od 105.400,00 eura, dajem Vam ovo pravno mišljenje.

1. Prije svega, prodaja ovog zemljišta nosi sa sobom određeni problem jer se nad tim česticama vodi sudski postupak pred TS Rijeka, sudac Tamara Jugo, pod brojem P-216/2022 po tužbi Republike Hrvatske kojom ona traži da se na njima utvrdi pomorsko dobro. Po onome što sam pregledao i dokumentaciji koju je Republika Hrvatska podnijela, radi se doista o česticama koje bi, po mom mišljenju, predstavljale pomorsko dobro. Ovo se posebice odnosi na česticu k.č.br. 4223/3 površine 105 m<sup>2</sup> koja predstavlja luku. No, precizni podatak o tome jesu li ove čestice doista obuhvaćene granicama pomorskog dobra nam može dati samo vještak geodeta koji bi trebao na licu mjesta utvrditi ulaze li te čestice u granice koje su određene uredbom Republike Hrvatske kao pomorsko dobro.
2. S druge strane u odnosu na te čestice je podnesen i zahtjev Hotela Novi d.d. u stečajju da se utvrdi naknada za izvlaštenje te čestice i da se onda ta naknada isplati Hotelima Novi. Taj postupak se vodi pred Uredom državne uprave u PGŽ, Služba za imovinsko-pravne poslove, Ispostava Crikvenica Ulica kralja Tomislava 85 51 260 Crikvenica, pod klasom: UP/I-944-07/13-01/01, Urbroj: 2170-07-02/9-21-28.

3. Same čestice se po nalazu vještaka kojeg su Hoteli Novi d.d angažirali procijenjene na iznos od 321.572,47 eura.
4. Ono što može biti sporno u ponudi jeste njezina visina te uvjet koji ponuditelj traži. Radi se o uvjetu da se njemu prepusti, nakon prodaje, sva potraživanja koje bi s osnova naknade za te čestice imali Hoteli Novi prema Republici Hrvatskoj. Ovo može biti sporno jer bi time on za cijenu od 105. 400,00 eura koju bi platio za te čestice, mogao doći do vrijednosti odnosno iznosa od 321.572,47 eura ili nekog manjeg iznosa koji bi njemu s osnove naknade za izvlaštenje tih nekretnina morala platiti Republika Hrvatska. To bi u konačnici značilo da bi on same čestice ne samo dobio besplatno nego bi u cijeloj ovoj transakciji na svemu tome i zaradio. Tada bi se moglo postaviti pitanje zašto Hoteli Novi to nisu sami učinili.

Tu bi sada trebalo vidjeti i možda pronaći kompromis između ponuditelja i Hotela Novi u odnosu na tu vrijednost koja se očekuje za izvlaštene nekretnine. Ovo naravno sve pod uvjetom da ovakva ponuda zadovoljava skupštinu vjerovnika Hotela Novi. Napominjem da sama vrijednost koja se može očekivati u postupku određivanja naknade za izvlaštene nekretnine može biti i manja od onoga što je vještak procijenio budući se mora, u samom postupku ponovno izvršiti procjena tih čestica a kakva će ona biti, mi sada ne možemo znati. Može biti naravno i veća ako se cijene nekretnina značajno povećaju.

- 4.1. Kompromis može ići u smjeru da se naknada koja se očekuje za izvlaštene nekretnine umanjuje za iznos koji bi ponuditelj platio i da se onda taj višak zadrži u stečaju a da ponuditelj praktički dobije iznos cijene koju je platio za nekretnine kao nekakvu naknadu za to što je preuzeo rizik kupovine zemljišta koje može postati pomorsko dobro.
- 4.2. Ili se može od njega tražiti isplata vrijednosti tih nekretnina prema nekoj novoj procjeni a da se onda njemu doista prepuste ta potraživanja koje bi Hoteli Novi imale prema Republici Hrvatskoj uz njegov rizik naplate toga.

Ovo su naravno samo prijedlozi s time da, kao što je rečeno, skupština mora sama donijeti i stajalište o tome i uvjetima pod kojim želi preuzeti te čestice.

Ukoliko su potrebna neka dodatna objašnjenja slobodno mi se obratite.

S osobitim poštovanjem,

U Rijeci 13.7.2022.