



IT BABIĆ-PETROL d. o. o. Slavonski Brod u stečaju
Dalmatinska bb
Staro Topolje (Općina Donji Andrijevci)
n/p gospodina Zlatka Markasovića,
stečajnog upravitelja

Predmet: pravno mišljenje vezano uz opravdanost pokretanja ovršnog postupka protiv društva BDM d.o.o. Slavonski Brod (sada Motel Selna d.o.o. Selna) i nastavka postupka izravne naplate pravomoćnog i ovršnog rješenja Ovr-570/2019 na Financijskoj Agenciji

Poštovani gospodine Markasović,

postupajući sukladno Vašem nalogu, a vezano uz izradu pravnog mišljenja glede oportuniti pokretanja ovršnog postupka radi naplate neplaćenih dospjelih potraživanja s osnove Ugovora o zakupu benzinska stanice prema društvu BDM d.o.o. Slavonski Brod (sada Motel Selna d.o.o. Selna), očitujemo se kako slijedi.

I. Činjenično stanje

Odvjetničko društvo Zec i partneri d.o.o. prilikom izrade ovog nalaza i mišljenja raspolagalo je sljedećom dokumentacijom:

- Ugovor o zakupu INA-UG-DMS-1063309
- e- mail korespondencija između stečajnog upravitelja stečajnog dužnika IT BABIĆ-PETROL d. o. o. Slavonski Brod u stečaju i Mate Vidovića, zakonskog zastupnika društva BDM d.o.o. Slavonski Brod
- e- mail korespondencija između stečajnog upravitelja stečajnog dužnika IT BABIĆ-PETROL d. o. o. Slavonski Brod u stečaju i Mirne Ciglar, pravnice društva Ina d.d. Zagreb
- poziv dužniku za plaćanjem zakupnine od 26. studenog 2019. godine s računima
- pravomoćno i ovršno rješenje ovrsi Roberta-Antona Čečatke, Javnog bilježnika u Slavanskom Brodu, broj Ovr-570/2019 od 13. ožujka 2019. godine

Na temelju dostupne dokumentacije utvrđeno je sljedeće činjenično stanje:

Ugovorom o zakupu INA-UG-DMS-1063309 od 28. prosinca 2018. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor), INA-INDUSTRIJA NAFTE d.d. i IT BABIĆ PETROL d.o.o. u stečaju kao zakupodavci i društvo BDM d.o.o. Slavonski Brod kao zakupoprimac, ugovorili su kako zakupoprimac prima u zakup nekretninu upisanu u z.k.ul. 621, k.o. Staro Topolje i to k.č.br. 620/24 i 620/25 te za isto plaća zakupoprimcima mjesečnu zakupninu u iznosu od 12.080,00 kn i to iznos od 6.764,80 kn na račun INA-INDUSTRIJA NAFTE d.d. i iznos od 5.315,20 kn na račun IT BABIĆ-PETROL d. o. o. Slavonski Brod u stečaju, sve uvećano za pripadajući PDV.

Iz pravomoćnog i ovršnog rješenja ovrsi Roberta-Antona Čečatke, Javnog bilježnika u Slavanskom Brodu, broj Ovr-570/2019 od 13. ožujka 2019. godine (u daljnjem tekstu: rješenje o ovrsi) te dostavljenih računa, vidljivo je kako zakupoprimac nije trgovačkom društvu

IT BABIĆ-PETROL d. o. o. Slavonski Brod u stečaju isplatio zakupninu i tu u razdoblju od sklapanja ugovora pa zaključno sa kolovozom 2019. godine, kada je zakupoprimcu izdan posljednji račun.

Iz rješenja o ovrsi je vidljivo kako se istim potražuju novčani iznosi neisplaćenih zakupnina za studeni i prosinac 2018. godine te siječanj i veljaču 2019. godine, dok za preostala potraživanja postupak prisilne naplate nije pokretan.

U međuvremenu je zakupoprimac BDM d.o.o. Slavonski Brod pripojen trgovačkom društvu PAUL PROMET d.o.o. Zagreb rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu broj Tt-19/6783-2 od 10. prosinca 2019. godine, a trgovačko društvo BDM d.o.o. Slavonski Brod brisano je iz sudskog registra rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu broj Tt-19/6783-24 od 10. lipnja 2020. godine.

Nadalje, trgovačko društvo PAUL PROMET d.o.o. Zagreb je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj Tt-21/15573-2 od 3. svibnja 2021. godine pripojeno trgovačkom društvu MOTEL SELNA d.o.o. Selna.

II. Pravno mišljenje

U odnosu na nastavak postupka izravne naplate pred Financijskom Agencijom

Osobnim odlaskom i kratkim sastankom sa pravnom službom Financijske Agencije - regionalni centar Osijek utvrdili smo kako je pravomoćno i ovršno rješenje o ovrsi OVRV-570/2019, Javnog bilježnika Roberta-Antona Čечатke trenutno u redoslijedu naplate trgovačkog društva PAUL PROMET d.o.o. za trgovinu i usluge. Citirano rješenje o ovrsi odnosi se na neisplaćene zakupnine za studeni i prosinac 2018. godine te siječanj i veljaču 2019. godine

Naime, u slučaju pripajanja, Financijska agencija nakon izvršenog pripajanja osnove za plaćanje zavedene u redoslijed naplate društva koje se pripaja **prenose automatizmom na društvo u odnosu na koje je pripajanje izvršeno.**

U konkretnom slučaju, osnova iz redoslijeda naplate ovršenika BDM d.o.o. za trgovinu i usluge je prenesena na društvo PAUL PROMET d.o.o. za trgovinu i usluge s datumom prve aktivacije na ovršenika, odnosno s danom 15. travnja 2019. godine.

Trenutno nije izvršen prijenos osnove za plaćanje na redoslijed naplate sa društva PAUL PROMET d.o.o. za trgovinu i usluge na društvo MOTEL SELNA d.o.o. jer pripajanje nije još uvijek pravomoćno okončano, odnosno čeka se upis kod suda društva preuzimatelja o čemu postoji zabilježba u sudskom registru.

Čim bude izvršeno pripajanje trgovačkog društva PAUL PROMET d.o.o. za trgovinu i usluge trgovačkom društvu MOTEL SELNA d.o.o., automatizmom će se prenijeti na trgovačko društvo MOTEL SELNA d.o.o. kao osnova za plaćanje i pravomoćno i ovršno rješenje ovrsi Roberta-Antona Čечатke, Javnog bilježnika u Slavonskom Brodu, broj Ovr-570/2019 od 13. ožujka 2019. godine (i to zavedeno na isto mjesto redoslijeda naplate kao što je bilo i ranije)

te u tom smislu nije potrebno poduzimati nikakve daljnje pravne radnje vezane uz postupak izravne naplate.

Ocjena oportuniteti pokretanja novog ovršnog postupka radi naplate neplaćenih dospjelih potraživanja s osnove Ugovora o zakupu benzinska stanice prema društvu BDM d.o.o. Slavonski Brod (sada Motel Selna d.o.o. Selna)

Iako je nesporno kako trgovačko društvo BDM d.o.o. Slavonski Brod niti njegovi pravni sljednici (PAUL PROMET d.o.o. i MOTEL SELNA d.o.o.) nisu isplatili zakupninu za predmet zakupa za razdoblje od ožujka 2019. godine do kolovoza 2019. godine, držimo kako pokretanje postupka prisilne naplate protiv društva MOTEL SELNA d.o.o. nije oportuno, a budući da iz dostavljene dokumentacije krajnje neizvjesno dokazivanje osnovanosti i visine konkretnog potraživanja.

Prije svega, krajnje je upitno do kada je trajao zakup predmetne nekretnine.

Naime, Mato Vidović, direktor trgovačkog društva BDM d.o.o., dostavio je stečajnom upravitelju dopis (obavijest o raskidu ugovora) a kojim dopisom je raskinut Ugovor o zakupu s danom 1. ožujka 2019. godine.

Navedeno je g. Vidović dostavio stečajnom upravitelju po primitku poziva za plaćanje dospjelih zakupnina, a tvrdi kako je obavijest dostavio direktno većinskom suvlasniku kao INA-INDUSTRIJA NAFTE d.d.

Ukoliko je navedeni dopis uistinu dostavljen INA-INDUSTRIJA NAFTE d.d., tada bi Ugovor o zakupu proizvodio učinke još najdulje kroz oujak 2019. godine, dok bi svi ostali računi bili neosnovani budući da je ugovorni odnos raskinut.

Nadalje, iz odredbi čl. 5. Ugovora o zakupu, proizlazi kako društvo INA-INDUSTRIJA NAFTE d.d. raspolaže ovršnom ispravom (zadužnicama) kao sredstvom osiguranja naplate te i stečajni upravitelj Zlatko Markasović dopisom poziva društvo INA-INDUSTRIJA NAFTE d.d. aktivirati instrumente osiguranja.

Imajući u vidu navedeno, u slučaju pokretanja ovršnog postupka radi naplate predmetnih računa, pod uvjetom da su zadužnice izdane zakupodavcima, postoji realna opasnost od gubitka spora zbog nepostojanja pravnog interesa za vođenjem postupka.

Naime tada zakupodavci već raspolažu ovršnom ispravom pa niti ne trebaju voditi bilo kakav postupak prisilne naplate, već samo trebaju aktivirati zadužnice kojima raspolažu.

Također, imajući u vidu česte statusne promjene zakupoprimca, izvjesno je i kako bi u slučaju eventualnog uspjeha u ovršnom/parničnom postupku protiv pravnih sljednika društva BDM d.o.o., naplata bila krajnje neizvjesna, a stečajnom dužniku bi nastali nemali troškovi, koji bi u konačnici vrlo vjerojatno ostali nenaplaćeni.

Imajući u vidu vrijednost računa za koje nije pokrenut postupak prisilne naplate (39.804,00 kn), svaka odvjetnička radnja iznosi 1.000,00 kn., a budući da iz dopisa zakupnika proizlazi

kako osporava potraživanja zakupnine, u konkretnom postupku bilo bi potrebno poduzimanje više radnji, budući da bi po prigovoru zakupnika kao ovršenika bilo potrebno voditi parnični postupak (realno pet odvjetničkih radnji).

III. Zaključno

Slijedom svega naprijed navedenog, smatramo kako nije oportuno poduzimanje radnji radi prisilne naplate potraživanja zakupnina za vremensko razdoblje od ožujka do kolovoza 2019. godine, a Financijska Agencija će po pravomoćnosti i upisu rješenja o pripajanju trgovačkog društva PAUL PROMET d.o.o. za trgovinu i usluge trgovačkom društvu MOTEL SELNA d.o.o. nastaviti provoditi izravnu naplatu rješenja o ovrsi Roberta-Antona Čečatke, Javnog bilježnika u Slavonskom Brodu, broj Ovr-570/2019 od 13. ožujka 2019. godine protiv društva MOTEL SELNA d.o.o. kao pravnog sljednika zakupoprimca društva BDM d.o.o. Slavonski Brod.

U Osijeku, 7. 6. 2021. g.

Odvjetničko društvo Zec i partneri d.o.o.

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
ZEC I PARTNERI d.o.o.
OIB: 75063512512
NIKOLA ŠABLJAK
ODVJETNIK