

MG SERVIS d.o.o. u stečaju

Karlovac, Mala Švarča 155

OIB:72004884681

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St-930/23

PREDMET: sazivanje skupštine vjerovnika, prijedlog

Nastavno na Odluke Skupštine vjerovnika od 05.09.2023. predlaže se predmetno i izvješćuje kako slijedi:

1. Sukladno Odluci skupštine provedena je nova procjena nekretnine Industrijska zgrada 1404 m², kčbr. 1486 (razlučno pravo Motor generator dijagnostika) po stalnom sudskom vještaku Zdravku Gross, čiji elaborat se dostavlja u privitku.
Procijembenim elaboratom imenovani vještak procijenio je novu vrijednost nekretnine na iznos od 611.000,00 eur. Nastavno, predlaže se utvrđenje vrijednosti nekretnine u navedenom iznosu i donošenje Odluke:
Utvrđuje se vrijednost nekretnine Industrijska zgrada 1404 m², kčbr. 1486 (razlučno pravo Motor generator dijagnostika) prema procjeni ovlaštene tvrtke za sudska vještačenja Gross d.o.o., stalnog sudskog vještaka Zdravka Gross u iznosu od 611.000,00 eur, te će se ista unovčiti sukladno čl. 247. Stečajnog zakona (posredstvom Financijske agencije),
2. Točkom 5. Odluke skupštine odlučeno je da stečajni upravitelj utvrdi status nekretnine u Bribiru, kčbr. 19867 u naravi kuća 91 m² i livada 693 m² Bribir, Ugrini 5a, te da li spada ista u stečajnu masu stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj s tim u vezi daje slijedeće očitovanje:

Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine između Dušana Mikulića kao prodavatelja i društva MG SERVIS d.o.o. kao kupca sklopljen 06.09.2019. za kupoprodajni iznos od 165.000,00 EUR, te je ovjeren kod javnog bilježnika.

U okviru predstečajnog postupka nad dužnikom koji postupak se vodio pred Trgovačkim sudom u Zagrebu br. St-648/2020, predmetna nekretnina od strane direktora društva Dušana Mikulić, uvrštena u popis nekretnina – Nacrt predstečajnog sporazuma, kao vlasništvo društva.

Za istu nekretninu je doneseno od strane Porezne uprave porezno rješenje o prometu nekretnina, međutim, porez nije nikada plaćen.

Prema saznanjima stečajnog upravitelja i uvida u bankovne izvratke, kupac Mg servis d.o.o. iznos kupoprodajne cijene nikad nije isplatio prodavatelju, te društvo nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora, nikad nije podnijelo prijedlog za uknjižbu vlasništva u zemljišne knjige.

Dakle, društvo MG SERVIS d.o.o. sklopilo je kupoprodajni ugovor sa svojim bivšim direktorom, Dušanom Mikulićem 06.09.2019., te je tim ugovorom izdana tabularna izjava, temeljem koje se društvo MG SERVIS d.o.o. moglo upisati kao vlasnik te nekretnine, ali to nikada nije učinilo.

Društvo MG SERVIS d.o.o., po direktoru (koji je ujedno prodavatelj) pri sastavljanju popisa nekretnina društva u predstečajnom postupku prikazuje spomenutu nekretninu kao imovinu društva, pritom ne poduzimajući nikakve radnje da bi se spomenuta nekretnina upisala kao vlasništvo društva.

U međuvremenu, prodavatelj i bivši direktor društva MG SERVIS d.o.o. Dušan Mikulić je umro, a predmetnu nekretninu je stekla Biserka Mikulić, OIB:04635387919, Jazbinski odvojak III. 4, Zagreb (dalje: upisni vlasnik). Kao temelj nasljeđivanja u povijesnom zemljišnoknjižnom izvratku navedeno je: rješenje o nasljeđivanju Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. O-2985/2023, UPP/OS-34/2023 od 14.06.2023. temeljem čega je zk sud proveo upis, što znači da je ono pravomoćno.

Kako se vlasništvo na nekretnini, na temelju pravnog posla, u smislu odredbe članka 120. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima stječe uknjižbom u zemljišne knjige, zahtjev da se na temelju pravnog posla netko utvrdi vlasnikom te nekretnine nije osnovan u smislu odredbi članaka 119. stavak 1. i 120. stavak 1. ZVDSP.

Kada bi se upustili u utvrđivanje da predmetna nekretnina čini stečajnu masu trebalo bi se tužiti upisanu vlasnicu, kao prodavateljeva nasljednika.

U tom slučaju moguć bi bio prigovor kako je u međuvremenu, a zbog neisplate kupoprodajne cijene, došlo do raskida ugovora temeljem čl. 360. Zakona o obveznim odnosima uslijed neispunjenja. Takav raskid daje se običnom izjavom, a zabrana raskida u analognim situacijama uvedena je u Stečajni zakon tek izmjenom objavljenom u Narodnim novinama br.36/22.

Osim činjenice da nije došlo do plaćanja poreza na promet nekretninama za predmetnu nekretninu od strane društva, još važnije i negativnije bi se odrazila činjenica neisplate kupoprodajne cijene prodavatelju od strane kupca, čime bi se društvo-kupac izložio osnovanoj tužbi za isplatu kupoprodajne cijene.

Upuštanjem u parnicu, neovisno na kojoj strani, pored razmjerno visoke vrijednosti predmeta spora i rezervacije sredstava, uspjeh za stečajnog dužnika čini se neizvjestan.

Zaključno, imajući u vidu gore rečenu postojeću zakonsku regulativu i sudsku praksu, prilično je jasno kako stečajni dužnik nije postao njezin (knjižni) vlasnik, te se smatra kako ista nekretnina ne može biti u statusu predmeta stečajne mase.

3. Za pokretnine - vozila i osnovna sredstva koja su pod razlučnim pravom RH-a, daje se suglasnost stečajnom upravitelju da pristupi prodaji pokretnina pojedinačno specificiranih i procijenjenih od strane stalnog sudskog vještaka Zdenka Vrankić, prema procjembenom elaboratu i to objavom oglasa, putem web stranice sudačka mreža po procijenjenim vrijednostima, a ako se ne prodaju po procijenjenoj vrijednosti, nastaviti prodaju umanjenjem cijene od 20% od utvrđene vrijednosti sve do konačne prodaje, prikupljanjem pisanih ponuda i odabirom najpovoljnije,
4. Za pokretnine - druga razna osnovna sredstva koja nisu pod razlučnim pravom, unovčiti će se putem javnog oglašavanja na web stranici Sudačka mreža prema početnom iznosu iz procjembenog elaborata stalnog sudskog vještaka Zdenka Vrankić, prikupljanjem pisanih ponuda i odabirom najpovoljnije, a u slučaju potrebe daljnjeg oglašavanja, uz sniženje početnog iznosa za 20 % od procjenjenog iznosa.