



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

40.St-322/12

REPUBLIKA HRVATSKA
RJEŠENJE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU po sucu Anti Galiću, kao stečajnom sucu, ,
u stečajnom postupku nad dužnikom FOCUS NEKRETNINE d.o.o., u stečaju,
Zagreb, Novoselečki put 157, (OIB: 35082103685), dana 24.ožujka 2021.

r i j e š i o j e

I. Iz kupovine ostvarene prodajom nekretnine stečajnog dužnika:

6.ETAŽA, 151/1000 dijela k.č. broj 1414/1, Novoselečki put, stambena zgrada br.86A Novoselečki put, dvorište Novoselečki put, u pov. 721 m², upisano u z.k.ul.br. 8895, k.o. Sesvete, povezano sa vlasništvom posebnog dijela – trosobni stan oznake S-3, na prvom katu, ukupne netto korisne površine 72,16 m², s pridruženim parkirnim mjestom na parceli, oznake PM-4, netto korisne površine od 2,90 m², kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Sesvete

namiruje se:

1. stečajna masa stečajnog dužnika FOCUS NEKRETNINE d.o.o., u stečaju, Zagreb, Novoselečki put 157, (OIB: 35082103685), temeljem troškova: unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 156.463,64 kn
2. razlučni vjerovnik - ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka, u preostalom iznosu od 77.936,36 kn.

II. Nalaže se Financijskoj agenciji po pravomoćnosti ovog rješenja novčana sredstva uplaćena od strane kupca Goran Sedlar, Zagreb, Čalogovićeve 8., OIB 69391884806 (234.400,00 kn) temeljem treće elektroničke javne dražbe prenijeti za korist:

1.stečajne masa stečajnog dužnika FOCUS NEKRETNINE d.o.o., u stečaju, Zagreb, Novoselečki put 157, (OIB: 35082103685) ukupan iznos 156.463,64 kn .

2.razlučnog vjerovnik ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeke, Jadranski trg 3/A, OIB 23057039320 preostali iznos od 77.936,36 kn

Obrazloženje

Uvidom u spis utvrđeno je kako slijedi:

-pravomoćnim rješenjem ovog suda poslovni broj od 4.svibnja 2016. određena je prodaja u izreci opisane nekretnine stečajnog dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu Ovršnog zakona (članak 164. Stečajnog zakona NN 44/96 do 133/12, dalje SZ), koji se u ovom slučaju primjenjuje temeljem odredbe članka 441. stavak 1. Stečajnog zakona (NN 71/15 i 104/17, dalje SZ).

-zaključkom o prodaji od 17.listopada 2016 određeni su predmet prodaje te uvjeti i način prodaje (članak 95. OZ-a).

-prema izvješću Financijske agencije od 11.prosinca 2017. na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi najvišu ponudu u iznosu od 234.400,00 kn ponudio je Goran Sedlar, Zagreb, Čalogovićeve 8., OIB 69391884806

-rješenjem od 29.prosinca 2017. u izreci navedena nekretnina dosuđena je kupcu Goran Sedlar, Zagreb, Čalogovićeve 8., OIB 69391884806

U podnesku od 24.listopada 2018., te na ročištu za diobu od 27.ožujka 2019. (članak 124. Ovršnog zakona N.N.br. 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17, dalje: OZ) stečajni je upravitelj zatražio za stečajnu masu stečajnog dužnika:

1.troškove utvrđenja predmeta razlučnog prava - paušalno 5% u iznosu od 11,720,00 kn

2. troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava iz članka 254. stavak 3. Sz-a, u stvarnom iznosu od ukupno 157.717,96 kn, od čega:

- trošak brutto nagrade	32.128,00
- trošak poštarine	536,00
- trošak biljega	410,00
- trošak goriva	2.064,05
- trošak javnog bilježnika	671,69
- trošak telefona	2.877,53
- trošak kanc. materijala	50,64
- trošak kopiranja	406,63
- trošak rač. usluga	226,11
- trošak bravara	163,11
-troška komunalne naknade uređenja vode	3.005,26
- trošak pričuve	4.077,73
- PDV	48.880,00
- trošak procjene	7.362,57
- trošak knjigovodstva	42.476,39
- predujam provođenja javne dražbe	4.712,05

Prema odredbi članka 254. stavak 2. SZ-a (primjena na postupke u tijeku temeljem članka 37. stavak 3. Zakona o izmjenama i dopunama stečajnog zakona N.N.br.104/17) troškovi utvrđenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5% od utška, a prema stavku 3. rečenica prva, druga i treća istog članka SZ-a troškovi unovčenja predmeta razlučnog prava određuju se paušalno u iznosu od 5 % od utška. Ako su stvarno nastali troškovi unovčenja znatno niži ili viši odrediti će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Međutim, prema pravnom shvaćanju zauzetom na sjednici Odjela trgovačkih i drugih sporova Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske održanoj 18. ožujka 2019. „Iz iznosa ostvarenog prodajom nekretnina te stvari ili prava na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi ne namiruju se troškovi utvrđivanja predmeta razlučnoga prava, nego samo troškovi unovčenja predmeta razlučnoga prava“.

U skladu sa naprijed citiranim pravnim stavom ovaj sud prvog stupnja je odbio zahtjev stečajnog upravitelja temeljem troškova iz članka 254. stavak 2. SZ-a u zatraženom iznosu - paušalno 5% - 11,720,00 kn

Prema odredbi članka 10. SZ-a u predstečajnom i stečajnom postupku na odgovarajući se način primjenjuju pravila parničnog postupka u postupku pred trgovačkim sudovima.

Prema odredba članka 219. stavak 1. ZPP-a svaka stranka dužna je iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev i kojima pobija navode i dokaze protivnika, a prema odredba članka 7. stavka 1. ZPP-a stranke su dužne iznijeti činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze prema kojima se utvrđuju te činjenice.

Ocjena je ovog suda prvog stupnja kako je odgovarajućom primjenom prednjih pravila ZPP-a teret dokaza, u odnosu na postojanje stvarnog troška unovčenja predmeta razlučnog prava (članak 254. stavak 3. SZ-a) na stečajnom upravitelju.

U odnosu na zatražene troškove PDV-a u iznosu od 48.880,00 kn na ročištu za diobu stečajni je upravitelj je glede okolnosti odlučne za nastanak obveze plaćanja PDV-a naveo:

- dužnik je u sustavu PDV-a
- prodana nekretnina oporeziva je PDV-om,
- kupac nekretnine nije obveznik PDV-a

Razlučni vjerovnik nije osporio naprijed navedene činjenice odlučne za obvezu plaćanja poreza. Međutim osporio je da bi stečajni dužnik bio obveznik plaćanja PDV-a.

Prema odredbi članka 40. stavak 1.toč.j. Zakona o porezu na dodanu vrijednost (N.N.br.73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, dalje: ZPDV) PDV-a su oslobođene isporuke građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja da datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine. Građevinom se u smislu ZPDV smatra objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji.

Nadalje, prema odredbi članka 75. stavak 3. ZPDV porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obavezan je platiti PDV kada mu se obave sljedeće isporuke: c) isporuka nekretnina prema članku 40. stavak 1. točke j) i k) ZPDV, ako se isporučitelj odlučio za oporezivanje u skladu sa člankom 40. stavak 4. ZPDV i d) isporuka nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe.

Člankom 20. stavak 1. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (N.N.br.79/13, 5/13, 160/13, 35714, 157/14, 130/15, dalje: PPDV) propisano je kako isporuke dobara i obavljanje usluga u postupku likvidacije, stečaja i ostalih sličnih postupaka podliježu oporezivanju, a stavom 3. istog članka propisano kako je porezni obveznik u postupku stečaja stečajni dužnik. Na kraju, odredba članka 21. stavak 1. PPDV propisuje kako u slučaju kada zakonom propisano tijelo u postupku ovrhe proda neko dobro, ne smatra se da je došlo do isporuke između dužnika i ovršnog tijela već do izravne dužnikove isporuke kupcu, koja podliježe oporezivanju.

Slijedom naprijed citiranih odredaba članka 75. stavak 3. toč.d) ZPDV, te članka 20. stavak 1. i 21. stavak 1. PPDV ovaj sud smatra kako je u postupku prodaje u izreci opisane nekretnine stečajnog dužnika nastala obveza plaćanja PDV-a.

Glede obveze plaćanja PDV-a prilikom prodaje nekretnina u stečajnom postupku uz primjenu pravila Ovršnog postupka, Visoki trgovački suda Republike Hrvatske zauzeo je stav iskazan u odluci poslovni broj PŽ-236/2015 od 6.srpnja 2016 prema kojem: „U slučaju kada se nekretnina prodaje u okviru stečajnog postupka prema pravilima ovršnog postupka primjenjuje se odredba čl.75.st.3.t.d. Zakona o porezu na dodanu vrijednost, kojom je propisano kako je porezni obveznik registriran za potrebe PDV-a u RH obavezan platiti PDV kada mu se obavi isporuka nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe”

Isto je stav i Porezne uprave: „Obveznik upisan u registar PDV-a u RH, sukladno čl. 75.st.3. 75.st.3.toč.d. zakona, mora platiti PDV za isporuku nekretnina što ih je prodao ovršenik u postupku ovrhe. Kada zakon odredi da se u postupku ovrhe prodaje neko dobro, prema čl.21. Pravilnika o PDV (N.N.97/13,85/13,160/13,35/14 i 157/14) ne smatra se da je došlo do isporuke dužnika ovršnom tijelu nego da ju je dužnik isporučio izravno kupcu, što podliježe oporezivanju” (Porezni vjesnik 10/2015., str.4.)

U konkretnom slučaju stečajni dužnik je porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj, nekretnina koja je predmet prodaje oporeziva je PDV-om (jer se radi o građevini koja nije nastanjena - korištena – članak 40. stavak 1.toč.j. ZOPDV), a kupac nekretnine je fizička osoba koji nije upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj, te dakle i neobveznik PDV-a. Stoga se radi tog svojstva kupca glede plaćanje PDV-a ne može primjenjivati institut prijenosa porezne obveze.

Prema tome, u konkretnom slučaju prodaje u izreci opisane nekretnine u stečajnom postupku, obveznik plaćanja PDV-a je stečajni dužnik.

Prednji je stav zauzela i Porezna uprava: „Ako se u postupku ovrhe nekretninu na koju se plaća PDV proda neobvezniku, tada ovršenik upisan u registar PDV-a na isporuku mora obračunati porez, te se smatra kako je u postignutu cijenu uračunan PDV, s obzirom da je ovršenik obveznik upisan u registar. Pritom se porez izračunava na postignutu cijenu, uz primjenu preračunane stope.” (Klasa 410-19/15-01/197, Ur.br.513-07-21-01/15-1 od 21.rujna 2015.), a potvrđen je odlukom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-6446/17 od 13.prosinca 2017.

Prema rečenici trećoj, stavka 3. članka 254. SZ-a ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos tog poreza pridodaje se troškovima unovčenja.

Kako je dakle kao posljedica prodaje u izreci opisane nekretnine stečajnog dužnika stečajna masa opterećena porezom, to taj porez temeljem članka 254. stavak 3. rečenica treća SZ-a predstavlja trošak unovčenja, slijedom čega je sud stečajnoj masi stečajnog dužnika FOCUS NEKRETNINE d.o.o., u stečaju, Zagreb, Novoselečki put 157, (OIB: 35082103685) na ime troškova unovčenja odmjerno trošak PDV 25%, na postignutu cijenu, po preračunatoj stopi, u iznosu od 46.888,00 kn.

Identičan, naprijed navedeni pravni stav glede obvenika plaćanja PDV-a u slučaju kada je: dužnik u sustavu PDV-a, prodana nekretnina oporeziva PDV-om te kupac nekretnine nije obveznik PDV-a zauzeo je ovaj sud prvog stupnja u svojoj odluci poslovni broj St-420/14 od 13.rujna 2017.

Prvostupanjska odluka od 13.rujna 2017. potvrđena je rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-6446/17 od 13.prosinca 2017.

Ocjena je ovog suda prvog stupnja kako u troškove unovčenja spadaju ne samo troškovi koji su u izravnoj svezi sa prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), nego i svi drugi troškovi koji izravno i/ili u odgovarajućem omjeru u odnosu na drugu imovinu koja ulazi u stečajnu masu, terete prodanu nekretninu.

Naime, u stečajnom postupku stečajni je upravitelj sa jednakom dužnošću i bez ikakve diskriminacije obvezan skrbiti o cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika koja ulazi u stečajnu masu. Skrb o imovini je skopčana sa troškovima od kojih su neki u izravnoj vezi sa određenim stvarima, a drugi samo posredno jer terete cjelokupnu stečajnu masu. Npr. trošak nagrade stečajnom upravitelju, trošak ostalih izdataka stečajnog upravitelja i sl. u izravnoj je vezi sa stečajnom masom tj. u vezi je sa stvarima na kojima postoji razlučno pravo i sa stvarima slobodnim od razlučnih prava. Troškove koji nisu u izravnoj vezi sa unovčenjem stvar na kojima postoji razlučno pravo, ali su nastali povodom i radi tih stvari treba odgovarajuće alimentirati iz cijene postignute njihovom prodajom i to razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu.

Glede vrste troškova koji se alimentiraju kao troškovi unovčenja i načina njihova utvrđivanja ovaj sud prvog stupnja prihvaća pravno shvaćanje usvojeno na 5. sjednici sudaca i sudskih savjetnika svih sudskih odjela Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 19. lipnja 2008. prema kojem: "Troškovi unovčenja stvari iz članka 164. Stečajnog zakona su (stavak 2. članka 170. Stečajnog zakona), osim troškova koji su u vezi s prodajom (procjena nekretnine, oglas o prodaji, itd.), i svi drugi troškovi koji izravno terete prodanu stvar. Troškovi koji nisu u izravnoj vezi s unovčenjem stvari na kojima postoji razlučno pravo, ali su kao opći troškovi nastali radi cjelokupne stečajne mase, namiruju se iz cijene postignute prodajom stvari razmjerno vrijednosti stvari na kojoj postoji razlučno pravo u odnosu na ostalu stečajnu masu i namiruju se u okviru troškova unovčenja stvari iz članka 164. Stečajnog zakona (stavak 2. članka 170. Stečajnog zakona)".

Prema tome, odnos između ukupno unovčene imovine (258.673,12 kn) i kupovne cijene u izreci opisane nekretnine (234.400,00 kn) predstavlja razmjer („ključ“) raspodjele ukupnih troškova. U konkretnom slučaju taj je razmjer 90,61 %.

U podnesku od 24.listopada 2018. te na ročištu za diobu stečajni je upravitelj zatražio trošak nagrade u brutto iznosu od 32.128,00 kn.

Primjenom članka 7. Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (N.N.br.105/15, dalje: Uredba) za ukupno unovčenu imovinu dužnika (258.673,12 kn) stečajnom je upravitelju pravomoćnim rješenjem od 20.rujna 2018. određena nagrada u iznosu od 35.040,77 kn. Primjenom prednjeg razmjera (90,61%) nagrada stečajnom upravitelju predstavlja trošak unovčenja u izreci navedene nekretnine u iznosu od 31.750,44. kn.

Podnesku od 24.listopada 2018. prileže izvodi otvorenih stavki Gradskog stambeno-komunalnog gospodarstva (list 551-554) prema kojima trošak pričuve iznosi 9.669,44 kn, a trošak komunalne naknade i uređenja voda iznosi ukupno 2.128,50 kn.

Trošak pričuve, trošak komunalne naknade i trošak uređenja voda su nedvojbeno troškovi koji izravno terete prodanu nekretninu, te je trošak pričuve

priznat u zatraženom iznosu 4.077,73 kn, a trošak komunalne naknade i uređenja voda u iznosu navedenom u izvodu otvorenih stavki (2.128,50 kn).

Ocjena je ovog suda kako su troškovi vještačenja vrijednosti nekretnine u izravnoj vezi sa unovčenjem nekretnine, jer su nastali kao pretpostavka unovčenja, slijedom čega se ti troškovi alimentiraju u cjelosti iz ostvarene prodajne cijene.

Spisu pileži račun za procjenu tržišne vrijednosti svih nekretnina stečajnog dužnika na adresi Novoselski put (list 568) u ukupnom iznosu od 8.125,00kn.

Primjenom prednjeg razmjera (90.61%) trošak vještačenja u odnosu na u izreci opisanu nekretninu predstavlja trošak unovčenja 7.362,57 kn.

Na kraju spisu pileže pojedinačni računi osnovom ukupnih troškova: poštarine, biljega, goriva, javnog bilježnika, telefona, kanc. materijala, kopiranja, rač. usluga, bravara, oglasa, knjigovodstva i predujama provođenja javne dražbe (list 569-621). Primjenom prednjeg razmjera (90,61%) ovi troškovi u odnosu na u izreci opisanu nekretninu predstavlja trošak unovčenja, a kako je to prethodno pojedinačno specificirano u zahtjevu stečajnog upravitelja.

Kako je iznos osigurane tražbine veći od postignute cijene to su primjenom načela realnog prioriteta najprije namireni troškovi utvrđenja i unovčenja iz članka 254. stavak 2. i 3. SZ-a, dok je preostali iznos pripao razlučnom vjerovniku (77.936,36 kn).

Zagreb, 24.ožujka 2021.

Sudac:

Ante Galić

Upute o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od primitka rješenja, a ulaže se putem ovog suda u 2 primjerka za sud i po 1 za svaku protivnu stranku.

DNA:

1. razlučnom vjerovniku na adresu
2. stečajnom upravitelju
3. e-oglasna ploča 15 dana
4. spis

Broj zapisa: **eb2f9-03492**

Kontrolni broj: **07f9d-6573f-91301**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANTE GALIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.