

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Amruševa ul. 2
10000 Zagreb

Poslovni broj: **St-1258/2021**

Stečajni dužnik: **YEOMAN d.o.o. u stečaju, Zagreb, Frankopanska 2A,
OIB: 22724178086**

Razlučni vjerovnik: **REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o., Zagreb, Ilica 251,
OIB: 20516107954**

**PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNICA/
PRIGOVOR NA PRIJEDLOG DIOBE KUPOVNINE**

I. U ovom je postupku unovčen jedini predmet stečajne mase, nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul.br. 73650, k.o. Šestine, kč.br. 372/1, kč.br. 372/24, kč.br. 372/25, kč.br. 372/26 (u daljnjem tekstu: **Nekretnina**).

Nekretnina u naravi predstavlja neizgrađenu stambenu zgradu koja nikada nije bila nastanjena odnosno korištena te se na isporuku iste plaća Porez na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: **PDV**), sukladno članku 40. st. 1. točki j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" br. 73/13., 99/13., 148/13., 153/13., 143/14., 115/16., 106/18., 121/19., 138/20., 39/22., 113/22., 33/23.) (u daljnjem tekstu: **Zakon o PDV-u**).

Nekretninu je na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi kupila pravna osoba upisana u registar obveznika PDV-a za iznos od 600.106,18 EUR.

Na Nekretnini je upisano razlučno pravo prvog reda namirenja u iznosu od 7.591.744,64 EUR za korist REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o., Zagreb, Ilica 251, OIB: 20516107954 (u daljnjem tekstu: **Razlučni vjerovnik**).

DOKAZ: - uvid u spis

II. Prijedlogom diobe kupovnine od 27. studenog 2022. godine, stečajni upravitelj dostavlja obračun troškova unovčenja Nekretnine među kojima iskazuje trošak PDV-a u iznosu od 120.021,24 EUR.

Razlučni vjerovnik se ovime očituje na opisani Prijedlog stečajnog upravitelja za diobu kupovnine na način da isti osporava kao nezakonit u dijelu koji se odnosi na obračun i namirenje troška PDV-a iz ostvarene kupovnine. Ovo stoga što, u okolnostima ovoga slučaja,

obračun i plaćanje PDV-a na isporučenu nekretninu nije obveza prodavatelja – stečajnog dužnika već kupca, iz sljedećih razloga:

Obveza obračuna i plaćanja PDV-a u Republici Hrvatskoj je regulirana odredbama Zakona o PDV-u. **Zakon o PDV-u u članku 75. st. 3 toč. D) definira porezni tretman nekretnine isporučene u ovršnom postupku: “porezni obveznik upisan u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost u Republici Hrvatskoj, obvezan je platiti porez na dodanu vrijednost na isporuke nekretnina koje mu je prodao ovršenik u postupku ovrhe”.**

Odgovarajuća primjena pravila ovršnog postupka u stečajnom postupku propisana je člankom 247. Stečajnog zakona koji navodi da će se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo i koja se prodaje na elektroničkoj javnoj dražbi, prodati u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrši na nekretnini.

DOKAZ: - uvid u citiranu odredbu Zakona o PDV-u
- uvid u citiranu odredbu Stečajnog zakona

Primjenom opisanih zakonskih odredbi, kao nesporno proizlazi da se kod prodaje nekretnina u stečajnom postupku putem elektroničke javne dražbe primjenjuju odgovarajuća pravila propisana za ovršni postupak odnosno da se kod prodaje nekretnina u postupku ovrhe, na čiji se promet plaća PDV, kupcu poreznom obvezniku upisanom u registar PDV-a, po sili zakona primjenjuje prijenos porezne obveze na kupca, bez mogućnosti izbora.

DOKAZ: - Mišljenje Ministarstva Financija, Porezna uprava, klase: 410-01/15-01/1539, Urudžbeni broj: 513-07-21-01/15-2 od 28.9.2015. godine, točka 2. (Prilog 1 i Prilog 1A);
- Odluka Upravnog suda Poslovni broj: USL-468/2022-6 od 08.6.2022. godine (Prilog 2);
- Članak časopis Informator: 6740-6741, datum objave 15.07.2022, Područje 3.16.03 (Prilog 3);
- Stručni članak UDK 336.2, Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Mr. sc. Tanja Rašić Krajnović, Časopis računovodstvo i financije 4/2016 (Prilog 4);

Razlučni vjerovnik skreće pažnju stečajnom upravitelju na potrebu razlikovanja dva načina prodaje nekretnine u stečaju i s tim u vezi dva način oporezivanja isporuke nekretnina u stečaju. Jedan način je primjenom pravila ovrhe (kod prodaje putem elektroničke javne dražbe), a drugi način je primjenom uobičajenih pravila (kod prodaje neposrednom pogodbom). Budući da je u ovom slučaju nedvojbeno da je nekretnina prodana putem elektroničke javne dražbe, odnosno primjenom pravila ovrhe, nedvojbeno je primjena odredbe članka 75. st. 3. toč. d) Zakona o PDV-u, kojom je propisan obvezni prijenos porezne obveze na kupca.

DOKAZ: - Mišljenje Ministarstva financija, Porezne uprave, klasa: 410-19/15-01/27, ur. Broj. 513-07-21-01/15-2 od 02.02.2015. godine

III. Polazeći od nespornih činjenica:

- da se u konkretnom slučaju radi o transakciji kupoprodaje nekretnine u stečajnom postupku **putem elektroničke javne dražbe;**

- da se na kupoprodaju nekretnina u stečajnom postupku putem elektroničke javne dražbe, **primjenjuju pravila o ovrsi na nekretninama;**
- da **predmetna nekretnina** predstavlja nedovršenu građevinu koja je sukladno članku 72. B st. 5. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost **oporeziva PDV-om;**
- da su **oba subjekta kupoprodajne transakcije** - stečajni dužnik i kupac, **obveznici PDV-a;**
- da je **porezni tretman isporuke nekretnina u ovršnom postupku**, u pogled obveze obračuna i plaćanja PDV-a uređen je **člankom 75. stavkom 3. točkom d) Zakona o porezu na dodanu vrijednost;**
- da u opisanim okolnostima, sukladno citiranom članku Zakona o PDV-u, **obvezna primjena prijenosa porezne obveze na kupca;**

nedvojbeno proizlazi da Stečajni dužnik upisan u registar obveznika PDV-a na isporuku Nekretnine oporezive PDV-om, i to pod opisanim okolnostima, ne obračunava PDV, nego će po sili zakona primijeniti prijenos porezne obveze na kupca nekretnine koji je upisan u registar obveznika PDV-a.

Račun za prodanu nekretninu, koji je Stečajni upravitelj izdao Kupcu, a na kojemu je protuzakonito obračunao PDV, čime je oštetio stečajnu masu za iznos od 120.021,24 EUR, potrebno je stornirati i izdati Kupcu novi račun na kojemu će se pozvati na institut prijenosa porezne obveze na Kupca.

IV. Slijedom svega iznesenoga, Razlučni vjerovnik predlaže da sud utvrdi da, pod opisanim okolnostima ovoga slučaja, stečajni dužnik ne obračunava PDV na isporuku nekretnine, već se isti, sukladno citiranoj odredbi Zakona o PDV-u, obvezno prenosi na kupca nekretnine, odnosno da sud naloži stečajnom upravitelju storniranje izdanog računa za prodanu nekretninu na kojemu je iskazan PDV, izdavanje novog računa bez PDV-a te odgovarajuću korekciju Prijedloga diobe kupovnine od 27. studenog 2022. godine, na način da se iz troškova unovčenja izuzme pogrešno iskazana stavka PDV-a.

Razlučni vjerovnik moli i predlaže što skorije zakazivanje ročišta radi diobe kupovnine.

Zagreb, 03. srpnja 2023. godine

**REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o.,
koje zastupa direktor Krunoslav Molnar**