

PROJEKT VIŠKOVO d.o.o.

Petra Svačića 1B, Slavonski Brod

U Slavonskom Brodu, 25. 7. 2022.

Posl.br.: St-793/2016 2019 ✓

STEČAJNI DUŽNIK:

PUPA d.o.o. u stečaju

Nikole Zrinskog 44, Slavonski Brod

OIB: 35206273148

PONUĐITELJ:

PROJEKT VIŠKOVO d.o.o.

Petra Svačića 1B, Slavonski Brod

OIB: 00913628810

zastupan po članu uprave Nikoli Mostarkiću

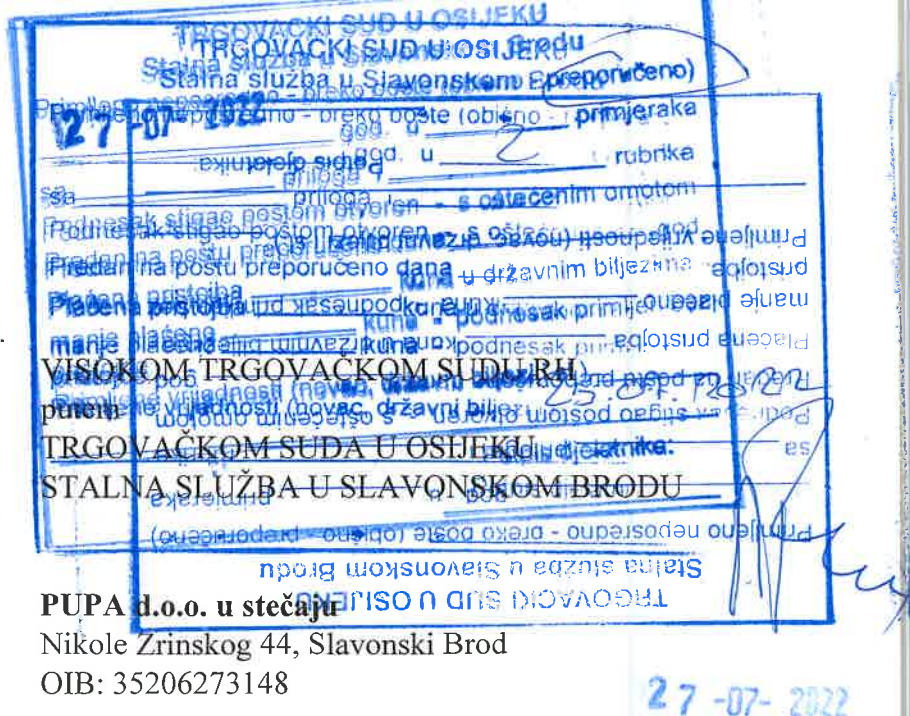
ŽALBA PONUDITELJA PROTIV RJEŠENJA O DOSUDI

I Naslovni sud dana 8. 7. 2022. donio je rješenje o dosudi u kojem je utvrdio kako se nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika dosuđuje ponuditelju za iznos od 6.973.637,00 kn, te je obvezao Ponuditelja na uplatu navedene kupovnine umanjeno za uplaćenu jamčevinu (1.074.727,40 kn) u roku od 30 dana od dana pravomoćnosti rješenja.

II Protiv predmetnog rješenja Ponuditelj podnosi žalbu iz svih žalbenih razloga i to kako slijedi:

Prvostupanjski sud je dana 15.07.2022. donio Zaključak protiv kojeg nije dopušten pravni lijek, te se stoga ovom žalbom ujedno Ponuditelj referira prvenstveno na nezakonitost u postupanju u odnosu na doneseni zaključak. Naime, zaključkom je prvostupanjski sud naložio Financijskoj agenciji, izvršiti povrat jamčevine uplaćene u iznosu od 1.074.727,40 kn na račun uplatiteljce: ANA-MARIA BOGOVIĆ, Ivana Mažuranića 8, Slavonski Brod, s obzirom na to da je podneskom od 13. srpnja 2022. ponuditeljica Ana-Maria Bogović izjavila da odustaje od svoje ponude i kupovnine jer njezina ponuda nije bila prihvaćena te je stoga zahtijevala povrat uplaćene jamčevine. S obzirom na navedeno, prvostupanjski sud je utvrdio da su se stekle pretpostavke da joj se uplaćena jamčevina vrati na račun.

Prvostupanjski sud neosnovano je dozvolio povrat jamčevine ponuditelju koji je sudjelovao u dražbovanju i koji je licitirao skupa s ovdje ponuditeljem i na taj način podigao cijenu za više od 1.650.000,00 kuna. Sam iznos čak nije niti bitan, bitna je činjenica da je takvim postupanjem drugi ponuditelj utjecao na konačnu cijenu, te u tom smislu treba biti spreman preuzeti na sebe, ukoliko Ponuditelj odustane od kupnje, kupnju nekretnine odnosno uplatu kupovnine po dražbovanoj cijeni. Ovakvim nezakonitim postupanjem šalje se poruka da dražbovanje kao takvo ne povlači za sobom nikakve posljedice, te se analogno istome i na



ovdje Ponuditelja može primijeniti identično pravilo, a to je da Ponuditelj može odustati i zatražiti povrat jamčevine. Svi ponuditelji, koji su licitirali i na taj način sudjelovali u „kreiranju“ konačne cijene, u obvezi su pričekati pravomoćnost rješenja o dosudi, a onda i isplatu kupovnine od strane ponuditelja koji je izlicitirao viši iznos cijene, u suprotnom je cijeli postupak „zatrovan“ postupanjem bilo kojeg od ponuditelja.

Da zaključimo, ne može jedan (od dva ponuditelja) licitirati u postupku dražbe, te nakon toga odustati od ponude, a da je prethodno svojim postupanjem nanio štetu ponuditelju (koji nije odustao od dražbe!) na način da je za Ponuditelja nastala obveza veća od 1.650.000,00 kn u odnosu na cijenu koju bi izlicitirao da je bio jedini Ponuditelj, a što je faktički i bio s obzirom na to da je drugi Ponuditelj odustao i uredno dobio natrag iznos jamčevine.

U prilog tome da drugome ponuditelju nisu strane takva postupanja, dostavlja se članak teksta portala Telegram.hr od 21.07.2022. u kojem je opisana na koji način je ovdje drugi ponuditelj sudjelovao u dražbovanju.

Dokaz: - tekst Telegram.hr od 21.07.2022.

- uvid u kazneni spis koji se vodi kod Općinskog suda u Slavonskom Brodu

III Neovisno od gore navedenog, procijenjena vrijednost izlicitirane nekretnine temelji se na procjembenom elaboratu izrađenom 8. 10. 2020. od strane ZANE d.o.o. broj elaborata R-578/2020. Tržišna vrijednost nekretnine iznosi 10.747.274,00 kn, međutim **nigdje u elaboratu, kao niti u nijednom zaključku suda odnosno izvješću stečajnog upravitelja nije navedeno da li cijena sadrži porez na dodanu vrijednost.** Ponuditelj je pravna osoba u sustavu PDV-a, te mu je vrlo važno na koji način je izražena vrijednost nekretnine s obzirom na porezne posljedice odnosno kasnija prava i obveze Ponuditelja.

Dokaz: - uvid u spis

Pritom Ponuditelj ukazuje na mišljenja Ministarstva financija, Porezne uprave broj: 410-19/15-01/197 od 21. rujna 2015., te broj 410-01/15-01/1539 od 28. rujna 2015., koja mišljenja prilaže uz podnesak.

Dokaz: Mišljenja Ministarstva financija, Porezne uprave

Ponuditelj također navodi da takva opisana situacija, tj. nemogućnost da se sa sigurnošću utvrdi ukupan iznos koji će potencijalni kupac na javnoj dražbi biti u obvezi platiti s obzirom na mogućnost korištenja pretporeza odnosno utvrđivanja prijenosa porezne obveze, stvara izrazitu pravnu nesigurnost.

Naime, Ponuditelj ističe da je stečajni dužnik obveznik PDV-a, te je za obveznike PDV-a pri prodaji nekretnine važan status nekretnine po pitanju korištenja iste. U konkretnom slučaju neprijeporno je da je riječ o nekretninama te je isporuka nekretnina bez obzira na kupca (drugi porezni obveznik ili fizička osoba – građanin) oporeziva PDV-om. Člankom 20. Pravilnika o PDV-u propisano je da isporuke dobara i usluga u postupku stečaja podliježu oporezivanju. Sukladno odredbi čl. 21. Pravilnika o PDV-u

u postupku ovrhe smatra se da je prodajom došlo do izravne isporuke između dužnika i kupca.

U ovom stečaju stečajni upravitelj dostavio je u spis procjene tržišnih vrijednosti predmetnih nekretnina koje je izradio ovlašteni sudski vještak te je uvidom u dostavljene procjene vrijednosti po sudskom vještaku nejasno da li procijenjene vrijednosti uključuju iznos PDV-a, što je i logično, jer vještak – procjenitelj niti nije osoba koja pri procjeni vrijednosti nekretnine može i treba određivati porezni status nekretnine.

Dakle, stoga bi upravo sud morao utvrditi činjenicu da je stečajni dužnik u sustavu PDV-a i obveznik obračuna PDV-a, te da je u konkretnom slučaju isporuka predmetne nekretnine oporeziva PDV-om, što bi značilo da se **izlicitirana cijena u ukupnom iznosu od 6.973.637,00 kn sastoji od iznosa 5.578.909,60 kn uvećano za iznos PDV-a od 1.394.727,40 kn.**

Dakle, sud je već u zaključku o prodaji, odnosno kasnije u rješenju o dosudi trebao naznačiti vrijednost nekretnina s uključenim PDV-om, i tu tom slučaju točka II. izreke pobijanog rješenja ne bi stvarala nikakvu dvojbu i pravnu nesigurnost u pogledu cijene nekretnine

IV Slijedom gore navedenog, **predlaže se naslovnom sudu da žalbu uvaži, te ukine pobijano rješenje i naloži prvostupanjskom sudu da zakaže novu elektroničku javnu dražbu s identičnim uvjetima** (uz uzimanje u obzir specificiranja bruto cijene).

Ponuditelj
PROJEKT VIŠKOVO d.o.o.
Nikola Mostarkić, direktor



