



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU  
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

4 St-474/2015-186

REPUBLIKA HRVATSKA  
RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Goranki Boljkovac, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom INTERVIS d.o.o. u stečaju, Sesvete, Krste Hegedušića 23, OIB 88628527570, dana 14. kolovoza 2020.

riješio je

Odbija se prijedlog stečajnog i razlučnog vjerovnika CE Asset Investment Solutions Designated Activity Company društvo s ograničenom odgovornošću, 28 Fitzwilliam Place, Dublin 2, Irska, OIB 21700578566, od 13. srpnja 2020., za odgodu prodaje nekretnina određenu zaključkom ovog suda posl.br. 4 St-474/2015-163 od 25. listopada 2019.

Obrazloženje

Podneskom od 13. srpnja 2020. stečajni i razlučni vjerovnik CE Asset Investment Solutions Designated Activity Company društvo s ograničenom odgovornošću, predlaže odgoditi prodaju nekretnina na elektroničkoj javnoj dražbi za razdoblje od tri mjeseca, koja prodaja je određena zaključkom ovog suda posl.br. 4 St-474/2015-163 od 25. listopada 2019. U podnesku vjerovnik navodi da je točkom II. citiranog zaključka utvrđena vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od 25.903.125,00 kn, uz napomenu da je u utvrđenu vrijednost uključen porez na dodanu vrijednost. Kao razlog za odgodu prodaje nekretnina vjerovnik navodi izrazitu pravnu nesigurnost koja proizlazi iz kontradiktornosti prakse Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske na kojoj je sadržajno utemeljen citirani zaključak ovog suda i mišljenja Ministarstva financija, Porezne uprave koje u potpunosti ignorira činjenicu da je u zaključku o prodaji naznačeno da je PDV uključen u utvrđenu vrijednost nekretnina, tj. da iz mišljenja porezne uprave proizlazi da će kupcu, nakon prijenosa porezne obveze, kao osnovica za obračun PDV-a biti uzeta u obzir postignuta cijena, neovisno o tome što je u istu PDV već uključen. Pritom vjerovnik ukazuje na mišljenje Ministarstva financija, Porezne uprave broj: 410-01/15-01/1539 od 28. rujna 2015., koje mišljenje prilaže uz podnesak. Vjerovnik ističe da se na drugoj javnoj dražbi nekretnina

prodaje po minimalnoj cijeni od 12.951.562,50 kn, te ukoliko bi kupac nekretninu kupio po toj minimalnoj cijeni, isti bi bio dužan nakon prijenosa porezne obveze obračunati PDV na taj iznos, a ne isti odbiti od tog iznosa, odnosno kupac nekretnine bi umjesto 2.590.312,50 kn poreza (uključenog u cijenu) bio dužan platiti 3.237.890,63 kn poreza. Vjerovnik navodi da razlika između tih izračuna iznosi 647.578,13 kn, ali se postavlja pitanje što je sa 2.590.312,50 kn poreza koji su već bili uključeni u cijenu.

Vjerovnik 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 stvara izrazitu pravnu nesigurnost zbog koje potencijalni kupci odustaju od sudjelovanja na elektroničkoj javnoj dražbi, a da se se svakom slijedećom elektroničkom javnom dražbom smanjuje minimalna cijena po kojoj se predmetne nekretnine mogu prodati, čime nastaje šteta upravo stečajnom i razlučnom vjerovniku, koji ističe da prema stečajnom dužniku ima novčanu tražbinu u iznosu većem od utvrđene vrijednosti predmetnih nekretnina. Vjerovnik nadalje ukazuje na odredbu čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17, dalje u tekstu: SZ-a), koja propisuje prodaju nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo u stečajnom postupku, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a da je odredbom čl. 66. Ovršnog zakona propisano da na prijedlog ovrhovoditelja sud može, u potpunosti ili djelomice, odgoditi ovrhu samo jednom, ako provedba ovrhe nije započela, i to za vrijeme koje odredi sud. Vjerovnik ističe da je jedini način da se otkloni pravna nesigurnost u ovom predmetu pribava mišljenja Ministarstva financija, Porezne uprave koje će se odnositi upravo na ovaj konkretan slučaj, a da je stečajna upraviteljica zatražila to mišljenje koje zasad navedeno tijelo nije dalo, pa da je jedini način da se spriječi nastanak štete razlučnom vjerovniku, odgoda prodaje do dostave odgovora Ministarstva financija, Porezne uprave.

Podneskom od 14. srpnja 2020. isti stečajni i razlučni vjerovnik ustraje kod prijedloga za odgodu prodaje nekretnina, te u prilog svojem prijedlogu kao sudsku praksu prilaže rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu posl.br. St-5459/2016 od 30. siječnja 2019.

Prijedlog stečajnog i razlučnog vjerovnika CE Asset Investment Solutions Designated Activity Company društvo s ograničenom odgovornošću, za odgodu prodaje nekretnina na elektroničkoj javnoj dražbi određenu zaključkom ovog suda posl.br. 4 St-474/2015-163 od 25. listopada 2019. nije osnovan.

Odredbom čl. 247. st. 1. SZ-a propisano je da se nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnog upravitelja ili razlučnog vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.

Odredbom čl. 66. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 112/12, 93/14, 55/16, 73/17, dalje u tekstu: OZ-a) propisano je da na prijedlog ovrhovoditelja sud može, u potpunosti ili djelomice, odgoditi ovrhu samo jednom, ako provedba ovrhe nije započela, i to za vrijeme koje odredi sud.

Dakle, prvenstveno sud ističe da odredba čl. 66. OZ-a propisuje mogućnost, a ne obvezu suda da odgodi ovrhu na prijedlog ovrhovoditelja. Stoga, da bi sud prijedlogu stečajnog i razlučnog vjerovnika da odgodi prodaju nekretnina u ovom stečajnom postupku udovoljio, isti je morao za to pružiti odgovarajuće opravdane razloge, a stajalište je ovog suda da ni u kom slučaju ne postoji bilo kakva pravna nesigurnost za potencijalne kupce predmetnih nekretnina na elektroničkoj javnoj dražbi koju provodi Financijska agencija sukladno zaključku ovog suda posl.br. 4 St-475/2015-163 od 25. listopada 2019. i zahtjevu za prodaju.

Naime, sud 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 novim nekretninama (nekorištene nekretnine) te je isporuka takvih 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. Prema odredbama čl. 40. st. 1. toč. j) i k) Zakona o PDV-u od 1. siječnja 2015. PDV se plaća na isporuke građevina ili njihovih dijelova koje nikad nisu bile nastanjene, odnosno korištene uključujući zemljište na kojem se nalaze, odnosno na građevine i zemljište koje od datuma prvog nastanjenja ili korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo dvije godine. Kao što je sud već naveo, predmetne nekretnine koje se prodaju u ovom stečaju nisu bile nastanjene i korištene te pri isporuci predmetnih nekretnina postoji obveza obračuna PDV-a. U ovom stečaju stečajna upraviteljica dostavila je na spis procjene tržišnih vrijednosti predmetnih nekretnina koje je izradio ovlašteni sudski vještak te je uvidom u dostavljene procjene vrijednosti po sudskom vještaku jasno utvrđeno da procijenjene vrijednosti ne uključuju iznos PDV-a, a što je u cijelosti ispravno, jer vještak – procjenitelj niti nije osoba koja pri procjeni vrijednosti nekretnine može i treba određivati porezni status nekretnine.

Dakle, upravo je sud nakon utvrđivanja činjenice da je stečajni dužnik INTERVIS d.o.o. u stečaju, u sustavu PDV-a i obveznik obračuna PDV-a, te da je u konkretnom slučaju isporuka predmetnih nekorištenih nekretnina oporeziva PDV-om, u zaključku suda od 25. listopada 2019. pod točkom II. izreke zaključka vrijednost nekretnina, specificiranih pod točkom I. zaključka koje se prodaju kao jedan predmet prodaje, utvrdio u iznosu 25.903.125,00 kn, pritom jasno naznačivši da je u tu cijenu već uključen iznos PDV-a.

U odnosu na obračun obveze PDV-a, ako kupac nekretnina fizička ili pravna osoba koja nije u sustavu PDV-a, pri isporuci nekretnina obveza je obračunati PDV i nije moguće izvršiti prijenos porezne obveze. Ako porezni obveznik u stečaju (INTERVIS d.o.o. u stečaju je u registru obveznika PDV-a) prodaje nekretninu po pravilima ovrhe, te ako je kupac nekretnine porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a, tada se primjenjuje prijenos porezne obveze propisan čl. 73. st. 3. toč. d) Zakona o PDV-u, što znači da stečajni dužnik ne obračunava PDV, nego će se primijeniti prijenos porezne obaveze na kupca nekretnine, a kupac nekretnine koji je upisan u registar obveznika PDV-a obračunat će PDV na kupljenu

nekretninu, koji može odbiti kao pretporez. Prema tome, za slučaj da predmetne nekretnine kupi kupac – pravna osoba upisana u registar obveznika PDV-a, sadržani PDV čini obračunsku kategoriju, te ista u obračunu troškova, koji je dužan izraditi stečajni upravitelj nakon što nekretnina bude prodana na elektroničkoj javnoj dražbi, mora sadržani PDV istaknut kao prijenos porezne obveze, a kako bi se iskazali podaci koji kumulativno odgovaraju ponuđenoj kupovini na elektroničkoj javnoj dražbi.

Dakle, sud je u potpunosti ispravno u zaključku o prodaji naznačio vrijednost nekretnina sa uključenim PDV-om, i točka II. izreke zaključka ne stvara nikakvu dvojbu i pravnu nesigurnost u pogledu cijene nekretnine, te obzirom da je sud jasno naveo da iznos od 25.903.125,00 kn sadrži uključen iznos PDV-a, nedvojbeno je da je osnovica za obračun PDV-a u utvrđenoj vrijednosti nekretnina iznos od 20.722.500,00 kn, a PDV iznosi 5.180.625,00 kn. Slijedom navedenog i svaka umanjena cijena za koju se nekretnine prodaju na drugoj ili daljnjoj elektroničkoj dražbi sadrži umanjeni iznos osnovice i umanjeni iznos PDV-a, i do nikakvog dvostrukog obračunavanja PDV-a ne može doći.

Prema tome, stečajni i razlučni vjerovnik CE Asset Investment Solutions Designated Activity Company društvo s ograničenom odgovornošću, po mišljenju ovog suda, nije iznio osnovane razloge za odgodu prodaje nekretnina putem elektroničke javne dražbe u ovom stečajnom postupku. Sud posebno napominje da od strane suda stečajnoj upraviteljici nije dan nikakav nalog da od porezne uprave zatraži mišljenje za konkretan slučaj prodaje, jer sud poznaje pravo i u brojnim drugim stečajevima prodaje nekretnine na istovjetan način, i u nijednom od drugih stečajnih postupaka ovog suca nije došlo do situacije da bi kupac morao platiti nekakav dvostruki PDV. Pozivanje stečajnog i razlučnog vjerovnika na odluku prvostupanjskog suda u predmetu St-5459/2016 od 30. siječnja 2019. u cijelosti je irelevantno za odluku suda u ovom stečajnom postupku, jer sud prilikom odlučivanja ni na koji način nije vezan za odluku drugog prvostupanjskog suca u drugom stečajnom predmetu.

Što se tiče navodne štete za stečajnog i razlučnog vjerovnika, u kojem smislu se isti poziva da se na svakoj slijedećoj elektroničkoj javnoj dražbi smanjuje minimalna cijena po kojoj se predmetne nekretnine mogu prodati, sud ukazuje razlučnom vjerovniku da su najniže cijene po kojoj se nekretnina može prodati na pojedinoj dražbi propisane zakonom, tj. odredbom čl. 247. st. 5. i 6. SZ-a, pa kada je zakonodavac propisao da se na četvrtoj dražbi nekretnina, bez obzira na svoju vrijednost, prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kn, sud takve pozitivne zakonske propise mora primijeniti. Međutim, prema odredbi čl. 247. st. 7. SZ-a prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Dakle, davanjem izjave o prijeboju prvi razlučni vjerovnik može spriječiti prodaju vrijednih nekretnina po nižim vrijednostima od utvrđene vrijednosti nekretnina. Pritom sud podsjeća razlučnog vjerovnika da je u ovom stečajnom postupku sud prvotno zaključcima o prodaji bio odredio prodaju svake pojedine nekretnine (stana) odvojeno, te iz dokumentacije u spisu jasno proizlazi da su već za prve elektroničke javne dražbe za pojedine stanove bile uplaćene jamčevine pojedinih zainteresiranih kupaca, međutim, sud je upravo na prijedlog novog razlučnog vjerovnika CE Asset Investment

Solutions Designated Activity Company društvo s ograničenom odgovornošću, stavio izvan snage zaključke o prodaji pojedinih nekretnina (stanova) kao zasebnih predmeta prodaje te je sud udovoljio prijedlogu razlučnog vjerovnika da se sve nekretnine prodaju skupno kao jedan predmet prodaje, pa je apsurdno da sada taj isti razlučni vjerovnik govori o nekakvoj pravnoj nesigurnosti koja potencijalne kupce odvraća od kupnje nekretnina i o šteti za razlučnog vjerovnika zbog niže cijene po kojoj se nekretnine prodaju na drugoj ili trećoj dražbi, kada je upravo taj isti razlučni vjerovnik svojim prijedlogom za skupnu prodaju onemogućio prodaju pojedinih stanova već na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi. Osim toga, ukazuje se vjerovniku da su stečajni postupci hitni, te obzirom na sve prethodno navedeno ne postoji nikakav valjani razlog da se odgodi prodaja nekretnina u ovom stečajnom postupku. Isto tako, upućuje se razlučnog vjerovnika da u slučaju pogrešne odluke porezne uprave o obvezi plaćanja PDV-a postoji pravni lijek, a potom i mogućnost vođenja upravnog spora pred nadležnim sudom.

Slijedom iznesenog, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

U Karlovcu 14. kolovoza 2020.

Stečajni sudac:  
Goranka Boljkovac

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 8 dana od isteka osmog dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča suda, koja se podnosi u tri primjerka, putem ovog suda Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske.

Žalba ne odgađa provedbu rješenja.

Dna:

1. Mirjana Zuzija, Velika Gorica, Slavka Kolara 25
2. Igor Borčić, odvjetnik u Zagrebu, Hvarska 9 a
3. Mrežna stranica e-Oglasna ploča suda

Broj zapisa: **17898-34fb0**

Kontrolni broj: **0757d-9b34b-471f8**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=GORANKA BOLJKOVAC, 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.