



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

REPUBLIKA HRVATSKA

ZAKLJUČAK

Trgovački sud u Splitu, po sucu Ivanu Čuliću, u stečajnom postupku nad dužnikom PRAKTIKA d.o.o. u stečaju, OIB: 58531605796, Split, Stoci 8, kojeg zastupa stečajni upravitelj Vedran Šeparović, Split, Dubrovačka 31, 16. listopada 2019.

z a k l j u č i o j e

I. Utvrđuje se vrijednost nekretnina stečajnog dužnika PRAKTIKA d.o.o. u stečaju, OIB: 58531605796, Split, Stoci 8, upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin i to:

1. - 9. Suvlasnički dio: 288/1918, etažno vlasništvo (E-9), koji suvlasnički dio je povezan s cjelinom jednog poslovnog prostora u podrumu, ulaz 1, oznake PP1, površine 288,29 m², izgrađen na nekretnini označenoj kao čest. zem. 4768/10, stambena zgrada, zgrada, podzemna garaža, dvorište, ukupne površine 1912 m², upisane u Z.U. 6368, K.O. Solin, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin, u iznosu do 1.485.000,00 kuna;

2. - 40. Suvlasnički dio: 11/1918, etažno vlasništvo (E-40), koji suvlasnički dio je povezan sa posebnim dijelom i to baš Garažnim mjestom GM-17 (u grafičkom dijelu elaborata etažiranja označeno svjetlo plavom bojom), koje se nalazi u dijelu podruma višestambene građevine i koji se sastoji od jedinstvenog prostora neto korisne površine 11,50 m², izgrađen na nekretnini označenoj kao čest. zem. 4768/10, stambena zgrada, zgrada, podzemna garaža, dvorište, ukupne površine 1912 m², upisane u Z.U. 6368, K.O. Solin, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin, uknjiženog prava vlasništva Gorana Kature, OIB: 16996972317, Split, Domovinskog rata 26, uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva sa imena Praktika d.o.o., Split, Stoci 8, izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 51.050,00 kuna, uvećano za pripadajuće kamate, naknade te ostale troškove, u iznosu od 26.500,00 kuna;

3. - 1. Suvlasnički dio: 12/2410, etažno vlasništvo (E-1), koji suvlasnički dio je povezan s cjelinom jednog garažnog mjesta u podrumu oznake GM1, površine 11,75m²=11,75 m², izgrađen na nekretnini označenoj kao čest. zem. 4768/1, kuća, zgrada i dvor, ukupne površine 1491 m², upisane u Z.U. 6177, K.O. Solin, Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižnog odjela Solin, u iznosu od 27.000,00 kuna.

II. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodavat će se elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će provesti Financijska agencija, a iste se ne mogu prodati:

1. nekretnina opisana u točki I.1. izreke:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (1.113.750,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (742.500,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (371.250,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi brod se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

2. nekretnina opisana u točki I.2. izreke:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (19.875,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (13.250,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (6.625,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi brod se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

3. nekretnina opisana u točki I.3. izreke:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti (20.250,00 kuna)
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti (13.500,00 kuna)
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti (6.750,00 kuna)
- na četvrtoj dražbi brod se prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kuna.

III. Elektronička javna dražba održat će se i ako na njoj sudjeluje samo jedan ponuditelj. Nekretnine iz točke I. ovog zaključka prodaju se po načelu „viđeno-kupljeno“ te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

IV. Na nekretninama iz točke I. ovog zaključka postoje razlučna prava i to:

- 1. na nekretnini opisanoj pod točkom I.1. ovog zaključka u korist u korist razlučnog vjerovnika Credo banka d.d. (sada u stečaju), OIB: 94141384086, Split, Zrinskofrankopanska 58;
- 2. na nekretnini opisanoj pod točkom I.2. ovog zaključka u korist Gorana Kature, OIB: 16996972317, Split, Domovinskog rata 26;
- 3. na nekretnini opisanoj pod točkom I.3. ovog zaključka u korist ROFIX d.o.o., OIB: 18346522436, Donja Pušća.

V. Za nekretnine iz točke I. izreke ovog zaključka kao kupci mogu sudjelovati samo osobe koje uplate pripadnu jamčevinu prema rednom broju dražbe i to:

1. za nekretninu opisanu u točki I.1. izreke:

- 110.000,00 kuna (prva dražba)
- 74.000,00 kuna (druga dražba)
- 37.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

2. za nekretninu opisanu u točki I.2. izreke:

- 2.000,00 kuna (prva dražba)
- 1.500,00 kuna (druga dražba)
- 1.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

3. za nekretninu opisanu u točki I.3. izreke:

- 2.000,00 kuna (prva dražba)
- 1.500,00 kuna (druga dražba)
- 1.000,00 kuna (treća dražba)
- 1.000,00 kuna (četvrta dražba).

Jamčevina se uplaćuje na poseban račun Financijske agencije u iznosu, roku i na način utvrđen u pozivu na sudjelovanje, a jamčevina mora biti evidentirana na posebnom računu Financijske agencije u roku objavljenom u pozivu na sudjelovanje koji ne može biti kraći od 60 dana od objave poziva. Kupcu koji je stavio najpovoljniju ponudu uplaćena jamčevina uračunava se u cijenu. Ponuditeljima kojima ponuda ne bude prihvaćena Financijska agencija će vratiti uplaćeni iznos jamčevine bez kamata u roku od 8 dana od dana kada sud zaprimi izvješće o uplati kupovnine u cijelosti.

VI. Kupac je dužan položiti kupovninu u cijelosti u roku od 30 dana računajući od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

VII. Ako kupac koji je stavio najpovoljniju ponudu ne položi kupovninu u cijelosti u roku iz točke VII. ovog zaključka, nekretnine će se dosuditi kupcima koji su ponudili nižu cijenu, redom prema veličini cijene koju su ponudili.

VIII. Ako kupac ili svaki sljedeći ponuditelj ne položi kupovninu u cijelosti u određenom roku ili odustane od svoje ponude, smatra se da je odustao od kupnje i gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine te će se iz nje namiriti nastali troškovi prodaje, kao i troškovi nove prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj dražbi i novoj dražbi.

IX. Nakon što kupac u cijelosti položi kupovninu te rješenje o dosudi postane pravomoćno, sud će zaključkom odrediti predaju nekretnina kupcu, upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca te brisanje prava i tereta na nekretninama koja prestaju njihovom prodajom.

X. Stečajni dužnik je u sustavu PDV-a. Isporuka nekretnina nije oslobođena plaćanja PDV-a. Oporezivanje nekretnina se izvršava sukladno statusu kupca, ovisno o tome je li kupac upisan u registar obveznika PDV-a.

XI. Razlučni vjerovnik može o svom trošku objaviti ovaj zaključak o prodaji u sredstvima javnog priopćavanja, odnosno o zaključku obavijestiti osobe koje se bave posredovanjem u prodaji.

XII. Dodatne informacije moguće je dobiti kod stečajnog upravitelja Vedrana Šeparovića, Split, Dubrovačka 31, na broj mobitela 091/4751-111.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda poslovni broj St-32/2012-291 od 2. srpnja 2019., određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika, pobliže označenih u točki I. izreke ovog zaključka, u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na

nekretnini, a sve to sukladno članku 247. stavcima 1., 2. i 3., u vezi s člankom 169. stavcima 5., 6. i 7. te člankom 441. stavkom 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15. i 104/17. - u daljnjem tekstu: SZ).

Iz stanja spisa proizlazi kako je na nekretnini opisanoj pod točkom I.1. izreke ovog rješenja upisano razlučno pravo u korist razlučnog vjerovnika Credo banka d.d. (sada u stečaju), OIB: 94141384086, Split, Zrinskofrankopanska 58, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.413.596,17 kuna i 600.000,00 kuna, zajedno sa svim troškovima i kamatama, dok je na nekretnini opisanoj pod točkom I.2. izreke u korist razlučnog vjerovnika Goran Kature, OIB: 16996972317, Split, Domovinskog rata 26, upisano fiducijarno pravo vlasništva, uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 51.050,00 kuna, uvećano za pripadajuće kamate, naknade te ostale troškove, a na nekretnini opisanoj pod točkom I.3. izreke ovog rješenja upisano je založno pravo u korist razlučnog vjerovnika ROFIX d.o.o., OIB: 18346522436, Donja Pušća, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 36.774,29 kuna, sa zateznim kamatama.

Radi procjene vrijednosti predmetnih nekretnina izrađeni su nalazi i mišljenja sudskih vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina i to za nekretnine iz točke I.1., I.2. i I.3. izreke ovog zaključka po stalnom sudskom vještaku Juri Malenici iz Splita.

Prema navedenim nalazima i mišljenjima sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina, tržišna vrijednost nekretnine opisane u točki I.1. izreke iznosi 200.262.44 EUR-a, odnosno 1.483.944,68 kuna, tržišna vrijednost nekretnine opisane u točki I.2. izreke iznosi 3.450,00 EUR-a, odnosno 26.220,00 kuna, a tržišna vrijednost nekretnine opisane u točki I.3. izreke iznosi 3.525,00 EUR-a, odnosno 26.790,00 kuna.

Na ročištu radi izjašnjavanja o vrijednosti predmetnih nekretnina stečajnog dužnika, održanom 16. rujna 2019., stečajni upravitelj predložio je da se utvrdi vrijednost predmetnih nekretnina u skladu s dostavljenim procjenama vrijednosti od strane sudskih vještaka te da se navedene vrijednosti zaokruže sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15.), i to na način da se vrijednost nekretnine opisane u točki I.1. izreke utvrdi u iznosu od 1.485.000,00 kuna, nekretnine opisane u točki I.2. izreke u iznosu od 26.500,00 kuna, a nekretnine opisane u točki I.3. izreke u iznosu od 3.050.000,00 kuna.

Razlučni vjerovnici koji su bili prisutni na navedenom ročištu nisu imali primjedbi ni prigovora na dostavljene nalaze i mišljenja sudskih vještaka vezano za vrijednost navedenih nekretnina. Međutim, na poseban upit suca stečajni upravitelj je naveo kako predmetne nekretnine nisu korištene duže od dvije godine te kako bi s obzirom na to, u odnosu na ove nekretnine, odnosno cijenu postignutu na dražbi trebalo primijeniti pravila o obračunavanju PDV-a, a sukladno mišljenju Porezne uprave od 21. siječnja 2019. koje je isti predao u spis (list 1363 spisa). Punomoćnica razlučnog vjerovnika Credo banke d.d. istaknula je kako smatra da neovisno o mišljenju Porezne uprave, na postignute cijene se treba obračunati PDV, ako nekretnine nisu korištene više od dvije godine, bez obzira tko je kupac, bilo fizička ili pravna osoba, pod uvjetom da u vještačenjima nije uključen PDV, a s čime se složio i razlučni vjerovnik Goran Katura.

Prema članku 247. stavku 1. SZ-a, nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini, a pravila o obustavi postupka se ne primjenjuju.

Sukladno članku 75. stavku 3. točki d. Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj: 73/13., 99/13., 148/13., 153/13., 143/14., 115/16. i 106/18. – u daljnjem tekstu: ZPDV) porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obavezan je platiti PDV za isporuke nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe.

Člankom 40. stavkom 1. točkama j) i k) ZPDV-a, propisano je da je PDV-a oslobođena isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine. U smislu odredbi Zakona o PDV-u građevinom se smatra objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji. PDV-a je oslobođena i isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta.

Dakle, na prodaju nekretnina u stečajnom postupku se na odgovarajući način primjenjuju pravila o prodaji nekretnina u ovršnom postupku pa samim tim i odredbe ZPDV-a koje se odnose na prodaje nekretnina u ovršnom postupku. Odredbe tog zakona predviđaju različite režime oporezivanja i to objektivne (ovisno o samoj nekretnini, odnosno je li njena isporuka oslobođena plaćanja PDV-a) odnosno subjektivne (ovisno o tome je li kupac upisan u registar obveznika PDV-a).

Budući da u konkretnom slučaju, isporuka predmetnih nekretnina nije oslobođena plaćanja PDV-a, tada će oporezivanje tih nekretnina ovisiti o statusu kupca, odnosno o tome je li kupac upisan u registar obveznika PDV-a. Ako je kupac upisan u registar obveznika PDV-a tada sukladno citiranom članku 75. stavku 3. točki d. ZPDV-a dolazi do prijenosa porezne obveze na kupca te se obračunava PDV od 25% na postignutu cijenu na dražbi. Ako pak kupac nije upisan u registar obveznika PDV-a tada se ne primjenjuje prijenos porezne obveze, već je stečajni dužnik koji je upisan u registar poreznih obveznika obavezan na isporuku predmetnih nekretnina obračunati PDV, u kojem slučaju se smatra da postignuta cijena na dražbi predstavlja cijenu u koju je uključen PDV, a PDV se izračunava iz postignute cijene primjenom preračunate stope PDV-a.

Člankom 247. stavkom 3. SZ-a propisano je da će sud zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnine, način prodaje i uvjete prodaje, dok je stavkom 4. tog članka propisano da prodaju nekretnine provodi Financijska agencija elektroničkom javnom dražbom. Nadalje, stavkom 5. istog članka propisano je da se nekretnina ne može prodati:

- na prvoj dražbi ispod tri četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na drugoj dražbi ispod jedne polovine utvrđene vrijednosti nekretnine,
- na trećoj dražbi ispod jedne četvrtine utvrđene vrijednosti nekretnine,

a stavkom 6. istoga članka propisano je da se na četvrtoj dražbi nekretnina prodaje po početnoj cijeni od 1,00 kune.

Zbog navedenih razloga, sud je utvrdio vrijednost predmetnih nekretnina u iznosima navedenim pod točkom II. izreke ovog zaključka, a sve sukladno procjenama tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina koje je napravio sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Jure Malenica, cijeneći pri tom da su predmetne procjene izrađene prema

pravilima struke i uzimajući u obzir da će se upisana razlučna prava na nekretninama brisati nakon prodaje, zbog čega upisani tereti značajnije ne utječu na vrijednost predmetnih nekretnina.

Slijedom svega navedenog, a na temelju članka 247. SZ-a, u vezi s člancima 92., 93., 95. do 100., 103. i 106. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12., 25/13., 93/14. i 73/17. – u daljnjem tekstu: OZ), odlučeno je kao u izreci ovog zaključka o prodaji.

U Splitu 16. listopada 2019.

Sudac
Ivan Čulić

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog zaključka nije dopuštena žalba.

DNA:

- stečajni upravitelj Vedran Šeparović, Split, Dubrovačka 31
- Credo banka d.d. u stečaju, po stečajnoj upraviteljici Ankici Čenić, Split, Pupačićeva 1/3
- ROFIX d.o.o., Ulica Lusci 3, Pojatno, Donja Pušća
- Goran Katura, Split, Domovinskog rata 26,
- mrežna stranica e-Oglasna ploča sudova
- u spis

Broj zapisa: **1788e-f8d4d**

Kontrolni broj: **07d10-6d0fb-9a324**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVAN ČULIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, 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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.