

Nadležni trgovački sud: Trgovački sud u Zagrebu

Poslovni broj spisa: St-5857/2016

Dužnik: PRIMUS-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Samoborski otok, Goriški 14,
OIB: 24861037610; MBS: 080531351

Na osnovu članka 227. Stečajnog zakona te Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-5857/16 od 16. svibnja 2018. godine, stečajna upraviteljica dužnika PRIMUS-GRADNJA d.o.o., Samoborski otok, Goriški 14, OIB: 24861037610, podnosi sljedeće izvješće

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE DO 30.01.2026. godine

I Stečajni postupak nad dužnikom PRIMUS-GRADNJA d.o.o., Samoborski otok, Goriški 14, OIB: 24861037610, otvoren je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-5857/16 dana 16. svibnja 2018. godine.

Oglas o otvaranju stečajnog postupka istaknut je mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu dana 16. svibnja 2018. godine.

Ispitno i izvještajno ročište održano je dana 28. rujna 2018. godine.

II TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA I STANJE STEČAJNE MASE

I UVOD

Predmet posl. broj PŽ-4552/2025-2

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom PRIMUS-GRADNJA d.o.o. u stečaju, Samoborski otok, Goriški 14, OIB:24861037610, odlučujući o žalbi stečajnog i razlučnog vjerovnika RREPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava, OIB. 18683136487, zastupanog po Županijskom državnom odvjetništvu u Velikoj Gorici, protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-5857/2016-148 od 31. listopada 2025., dana 02. prosinca 2025. donio je rješenje:

„Ukida se rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-5857/2016-148 od 31. listopada 2025. i predmet vraća tom sudu na ponovni postupak.“

Nadalje navodi kako nalazi da pobijano rješenje nije pravilno i osnovano na zakonu. Stoga je, na temelju odredbe čl. 380. točke 3. u vezi s člankom 389. stavkom 1. ZPP-a u vezi s člankom 10. SZ-a, žalba prihvaćena i pobijano rješenje ukinuto i predmet vraćen na ponovni postupak.

Nadalje, navodi da iz same izreke rješenja kojim je određeno da će o stvarnim troškovima stečajnog postupka, kamatama na trošak PDV-a i o namirenju stečajnog i razlučnog vjerovnika, sud odlučiti posebnim rješenjem, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, proizlazi da stečajni upravitelj nije postupio po odredbi članka 254. stavka 1. Stečajnog zakona. Slijedom

navedenog odluka je zahvaćena bitnom povredom odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a i materijalno pravo pogrešno primjenjeno.

Slijedom navedenog, u ponovljenom postupku sud prvog stupnja će prije svega otkloniti navedenu bitnu povredu odredaba parničnog postupka te otkloniti nedostatke na koje je ukazao VTS, uzimajući u obzir žalbene navode te nastaviti postupak po odredbama propisanim Stečajnim zakonom.

Stečajna upraviteljica dostavila je podnesak stečajnom sudu vezano za žalbu stečajnog/razlučnog vjerovnika REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava zastupano po ŽDO Velika Gorica u kojem navodi kako smatra da MF-PU zastupana po ŽDO Velika Gorica nema pravni interes za podnošenje žalbe na navedeno rješenje od 31. listopada 2025. Sud je rješenjem utvrdio obvezu PDV-a i naložio računovodstvu suda uplatu na račun RH-MF-PU, a toč. III rješenja navodi da će o stvarnim troškovima stečajnog postupka, kamatama na trošak PDV-a i o namirenju stečajnog i razlučnog vjerovnika, sud odlučiti posebnim rješenjem, nakon pravomoćnosti ovog rješenja.

Ponovno dostavljam Obračun troškova od 27. listopada 2022. koji je dostavljen Općinskom građanskom sudu u Zagrebu na spis posl. broj Ovr-1317/2013 kao i Trgovačkom sudu u Zagrebu na spis posl. broj St-5857/2016.

Ponovno dostavljam i prijedlog diobe kupovnine od 22. rujna 2025. dostavljen Trgovačkom sudu u Zagrebu na spis posl. broj St-5857/2016. Ročište za diobu kupovnine održano je 15. listopada 2025.

II IMOVINA STEČAJNOG DUŽNIKA

1. U ovom stečajnom postupku unovčene su nekretnine stečajnog dužnika u ovršnom postupku Ovr-1317/2013. u ukupnom iznosu od 408.786, 25 EUR-a i to:

1. Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul. 8105, k.o. Remete, kč.br. 543/3 u naravi stambena zgrada br. 3 Gospočak i dvorište, ukupne površine 745 m² s kojim je suvlasničkim dijelovima nekretnine povezano vlasništvo posebnih dijelova i to:

2. suvlasnički dio: 1248/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1, dvosobni stan B 02 u podrumu, spremište broj 2 u podrumu i parkiralište broj 1 i 2 u dvorištu, ukupne površine 78,48 čm označen u planu posebnih dijelova zgrade smeđom bojom – prethodni vlasnik Primus gradnja d.o.o., potomji vlasnik temeljem fiducija Fadalti d.o.o. prodana je na prvoj usmenoj javnoj dražbi 07. travnja 2021. kupcu Petri Čalić, Zagreb, Bebrinečki put 4, OIB: 42051787579, kao najpovoljnijem ponuđaču.

Označena nekretnina prodana je **za iznos od 790.000,00 kn, u cijenu je uračunat PDV.**

Nekretnina je predana u posjed kupcu Petri Čalić temeljem Zaključka suda posl. br. Ovr-1317/13-243 od 23. srpnja 2021.

Primopredaja nekretnine izvršena je 01.08.2021.

2. Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul. 8104, k.o. Remete, kč.br. 543/1 u naravi stambena zgrada br. 5 Gospočak i dvorište, ukupne površine 745 m² s kojim je suvlasničkim dijelovima nekretnine povezano vlasništvo posebnih dijelova i to:

2. suvlasnički dio: 1222/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1, dvosobni stan C 02 u podrumu, spremište broj 2 u podrumu – 1 i parkiralište broj 1 i 2 u dvorištu, ukupne površine 78,48 čm označen u planu posebnih dijelova zgrade tamno plavom bojom – prethodni vlasnik

Primus gradnja d.o.o., potonji vlasnik temeljem fiducija Fadalti d.o.o. **prodana je na prvoj usmenoj javnoj dražbi 20. travnja 2021. kupcu Antonia Čalić, Zagreb, Bebrinečki put 4, OIB: 10632028322, kao najpovoljnijem ponuđaču.**

Označena nekretnina prodana je **za iznos od 880.000,00 kn, u cijenu je uračunat PDV.**

Nekretnina je predana u posjed kupcu Antonii Čalić temeljem Zaključka suda posl. br. Ovr-1317/13-244 od 23. srpnja 2021.

Primopredaja nekretnine izvršena je 01.08.2021.

3. Nekretnina upisana u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u zk.ul. 22708, k.o. Remete, kč.br. 546/1 u naravi stambena zgrada br. 1 Gospočak i dvorište, ukupne površine 732 m2 s kojim je suvlasničkim dijelovima nekretnine povezano vlasništvo posebnih dijelova i to:

5. suvlasnički dio: 2125/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. troiposobni stan A 05 u potkrovlju, spremište broj 5 u podrumu - 1 i parkiralište broj 7 i 8 u dvorištu, ukupne površine 135,59 čm označen u planu posebnih dijelova zgrade ljubičastom bojom – prethodni vlasnik Primus gradnja d.o.o., potonji vlasnik temeljem fiducija Fadalti d.o.o., prodana je na 2. (drugo) usmenoj javnoj dražbi 01. travnja 2022. kupcu Damiru Holetiću iz Rakova potoka, Samoborska cesta 138, OIB: 99593027996, kao najpovoljnijem ponuđaču, za iznos od 1.410.000,00 kn, u cijenu je uračunat PDV.

Rješenje o dosudi od 01.04.2022. postalo je pravomoćno 16.04.2022.

Temeljem zaključka ovršnog suca od 12.07.2022. izvršena je primopredaja nekretnine kupcu Damiru Holetiću dana 19.07.2022.

Stečajna upraviteljica tražila je od ovršnog suda da provede djelomičnu diobu, ali Općinski građanski sud u Zagrebu, kao ovršni sud, odbio je provođenje djelomične diobe.

Pored navedene unovčene imovine postojala je i neunovčena imovina stečajnog dužnika i to:

nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Remete, zk.ul. 6149, kč.br. 543/2 – oranica i kč.br. 544 – šuma; nekretnine upisane u zk.ul. 595, k.o. Remete, kč.br.545, u naravi šuma.

Opisane nekretnine prodane su u ovršnom postupku posl. broj Ovr-255/2022 (ranije broj Ovr-1317/2013) kod Trgovačkog suda u Zagrebu putem e-javne dražbe koju provodi Financijska agencija. Nekretnine su prodane na 3. (trećoj) e-dražbi za ukupan iznos od 14.642,75 EUR. Ročište za diobu održano je dana 18. listopada 2024., dana 21. listopada 2024. ovršni sudac donio je Rješenje o namirenju, a koje rješenje je postalo pravomoćno 10. prosinca 2024. i iznos kupovnine predan je stečajnom sucu.

Nadalje, prije donošenja rješenja o namirenju, stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (NN broj 36/22) kojim je u odredbi čl.169. st. 6. Stečajnog zakona (NN 71/15, NN 104/17 i NN 36/22) propisano da se prekidaju postupci ovrhe i osiguranja razlučnih vjerovnika, koji su u tijeku u vrijeme otvaranja stečajnog postupka, bez obzira na to kada je ovršni postupak pokrenut, osim ako u ovršnom postupku već nije doneseno rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika. Prekinute postupke ovrhe nastaviti će sud koji vodi stečajni postupak primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojima postoji razlučno pravo.

Nakon podnesenog zahtjeva vezano za Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (NN 36/92) stečajna upraviteljica podnijela je Općinskom građanskom sudu u Zagrebu zahtjev da ovršni predmet posl. broj Ovr-1317/2013 sukladno odredbama članka 169. Stečajnog

zakona (NN 71/2015, 104/2017 i 36/2022) dostavi Trgovačkom sudu u Zagrebu, kao stečajnom sudu, a koji sud i provodi diobu kupovnine.

Dana 03. lipnja 2022. ovršni sudac Općinskog građanskog suda u Zagrebu donio je zaključak u ovršnom predmetu posl. broj Ovr-1317/2013 - razdvaja se ovršni postupak u odnosu na nekretnine četvrto ovršenika Primus-gradnja d.o.o. u stečaju nekretnine upisane u zk.ul. 6149, kč.br. 543/2 – oranica i kč.br. 544 – šuma, k.o. Remete; nekretnine upisane u zk.ul. 595, kč.br.545, k.o. Remete, u naravi šuma. Navedene nekretnine prodane su u ovršnom postupku posl. broj Ovr-255/2022 kod Trgovačkog suda u Zagrebu putem e-javne dražbe koju provodi Financijska agencija.

Ročište za diobu kupovnine iz iznosa unovčenih nekretnina u ovršnom predmetu posl. broj Ovr-1317/2013 održano je dana **12. listopada 2023.** na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu. **Rješenje o namirenju** donijeto je **24. siječnja 2025.**, a postalo **pravomoćno 20. veljače 2025.**

Po pravomoćnosti Rješenja o namirenju **Općinski građanski sud u Zagrebu**, kao ovršni sud, **predao je dana 04. ožujka 2025.** iznos kupovnine od **408.122,64 EUR stečajnom sucu Trgovačkog suda u Zagrebu** koji vodi stečajni postupak nad četvrtoovršenikom, stečajnim dužnikom PRIMUS-GRADNJA d.o.o. u stečaju.

Visoki trgovački sud u Zagrebu u obrazloženju rješenja navodi da je za pretpostaviti da stečajna upraviteljica nije sačinila i sudu dostavila obračun troškova, a što je sukladno članku 254. Stečajnog zakona bila dužna učiniti u roku od osam dana od pravomoćnosti rješenja o dosudi unovčenih nekretnina.

Budući se ovršni sud izjasnio da neće provoditi djelomičnu diobu, nadalje, da se treba unovčiti cjelokupna imovina stečajnog dužnika, misleći pritom na zemljište opisano u tekstu, stečajna upraviteljica sačinila je obračun troškova nakon što je Općinski građanski sud u Zagrebu donio zaključak posl. broj Ovr-1314/2013-317 kojim se razdvaja ovršni postupak u odnosu na nekretninu četvrtoovršenika PRIMUS-GRADNJA d.o.o. u stečaju, radi donošenja odluke o stvarnoj nenadležnosti, a pozivajući se na odredbe članka 169. Stečajnog zakona (NN 71/2015, 104/2017 i 36/2022).

Obračun troškova sačinjen je 27. listopada 2022. i dostavljen Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, kao ovršnom sudu i Trgovačkom sudu u Zagrebu, kao stečajnom sudu.

Nesporno je da postoji obveza plaćanja PDV-a u iznosu od 81.757,25 EUR.

Prema odredbi članka 254. Stečajnog zakona, stečajni upravitelj dužan je dostaviti sudu obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi.

Troškovi unovčenja iz stavka 1. ovoga članka obuhvaćaju stvarno nastale troškove i ostale obveze stečajne mase. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos tog poreza uračunat će se u troškova unovčenja.

Nije sporno da je sukladno odredbi članka 248. st. 1. Stečajnog zakona, na koje se odredbe poziva vjerovnik Republika Hrvatska propisano da će sud nakon unovčenja stvari ili prava na kojima postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi iz iznosa ostvarenog prodajom namiriti troškove unovčenja iz članka 254. Stečajnog zakona, zatim tražbine razlučnih vjerovnika prema redoslijedu određenom pravilima ovršnog postupka dok će se preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.

Nije sporno ni da se obveza poreza na dodanu vrijednost nastala u svezi unovčenja nekretnina na kojima postoji upisano razlučno pravo i koja opterećuje stečajnu masu uračunava u troškove unovčenja nekretnina, a sve sukladno citiranom članku u svezi s člankom 254. stavkom 3. Stečajnog zakona kojim je propisano da ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos tog poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Sporno je da bi se iz iznosa kupovnine namirivala i zatezna kamata na neplaćeni porez na dodanu vrijednost budući da Stečajni zakon jasno propisuje da se namiruje porez, a ne ukupan porezni dug koji obuhvaća porez na dodanu vrijednost i zateznu kamatu.

Obračunavanje kamata na neplaćeni porez na dodanu vrijednost potpuno je neosnovano u slučaju kada se porez treba podmiriti iz iznosa kupovnine dobivenog prodajom nekretnina, a kojim iznosom stečajna upraviteljica nije slobodno raspolagala niti bila u mogućnosti isti podmiriti ranije.

Dostavlja se podnesak stečajne upraviteljice Poreznoj upravi.

III MIŠLJENJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Po preuzimanju dužnosti stečajnog upravitelja, u proteklih osam godina poduzimala sam sve potrebne radnje kako bi se stečajni postupak što brže i što efikasnije proveo, štiteći pri tom prava i interese stečajnog dužnika, njegovu imovinu i njegove vjerovnike.

Slijedom svega navedenog predlažem da stečajni sudac donese rješenje kojim će odlučiti o svarnim troškovima stečajnog postupka, kamatama na trošak PDV-a i o namirenju stečajnog i razlučnog vjerovnika kako i navodi u rješenju posl, broj St-5857/2016-148 od 31. listopada 2025. godine.

U Zagrebu, 08.02.2026.

Stečajni upravitelj Nevenka Koroman