



GUGIĆ, KOVAČIĆ & KRIVIĆ

ODVJETNIČKO DRUŠTVO • LAW FIRM

Poslovni broj: St-398/2017

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Zagreb, 31. srpnja 2024.

Razlučni vjerovnik: **LCL Securities I S.à r.l.**, sa sjedištem u Rue du Curé 34, L-1368, Luksemburg, Veliko Vojvodstvo Luksemburg, OIB: 19903931093, zastupaju odvjetnici iz Gugić, Kovačić & Krivić – odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 52;

Stečajni dužnik: **V. i A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**, Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70, OIB: 29080381504

PODNEŠAK Razlučnog vjerovnika

Punomoć u spisu

I. Razlučni vjerovnik je zaprimio podnesak stečajnog upravitelja od 16. svibnja 2024., kojim je stečajni upravitelj obrazložio obračun troškova u pogledu PDV-a, te se ovime očituje na navedeni obračun kako slijedi.

II. Stečajni upravitelj u obrazloženju navodi kako nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, k.o. 338826, Jakuševac, zk. ul. 2519, kč. br. 1158/3, Jakuševačka ulica, dvorište i stambena zgrada, Zagreb, Jakuševačka ulica 76B, površine 515 m², i to: 8. Suvlasnički dio: 1651/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8): trosobni stan u potkrovlju površine 70,92 m² s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m² (oznake pm7), odnosno ukupne površine 73,80 m², u nacrtu označen S8, nikad nije bila u uporabi te da je stečajni upravitelj iz navedenog razloga dužan u ukupnoj cijeni preračunati stopu PDV-a te prikazati to u računu, s obzirom na to da je PDV prihod državnog proračuna Republike Hrvatske te se mora uplatiti prilikom nastanka oporezivog događaja. Stečajni upravitelj također navodi kako je obveznik plaćanja PDV-a stečajni dužnik/prodavatelj.

Razlučni vjerovnik prvenstveno ističe kako porezni tretman isporuke predmetne nekretnine ovisi o nekoliko relevantnih okolnosti, uključujući i to je li predmetna nekretnina u sustavu PDV-a.

Sukladno čl. 40. st. 1. toč. j) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23, 114/23, 35/24; dalje u tekstu: Zakon o PDV-u), oslobođena je PDV-a isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze.

Iznimke od navedenog oslobođenja predviđene su jedino za isporuke nekretnina prije prvog nastanjenja odnosno korištenja te isporuke kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine.

Iz dokumentacije u spisu, primjerice Izvješća stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 15.05.2024. god., vidljivo je da je predmetna nekretnina bila u upotrebi, što potvrđuju režijski troškovi nastali prije predaje predmetne nekretnine kupcu.

Dokaz: - uvid u Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 15.05.2024. god.

Navedeno proizlazi čak i iz dopisa društva UHY Rudan d.o.o. za porezno savjetovanje i reviziju od 28.05.2024. godine koji je sastavljen po zahtjevu stečajnog upravitelja, a u kojem se, između ostaloga navodi da „se plaća paušal za režije“. Sama činjenica da se plaćaju režije, pa makar i u paušalu, nedvojbeno ukazuje da su nužno sklopljeni ugovori o pružanju komunalnih usluga (isporuci struje, vode itd.) i već time su se nepobitno stekli zakonski uvjeti za prvim nastanjenjem sukladno čl. 72.b st. 2. alineja c) Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost.

Valja pritom naglasiti da je za zakonski uvjet „prvog nastanjenja“ nebitno kako se nekretnina koristi u kolokvijalnom smislu, odnosno da li, primjerice, netko živi i spava u nekretnini svaki dana, ili prebiva u istoj povremeno, da li se nekretnina obilazi svakodnevno, jednom u tjedan dana ili jednom mjesečno itd.

Upravo da se izbjegne bilo kakva arbitrarnost u pogledu toga da li je ostvaren uvjet „prvog nastanjenja“ nekretnine zakonodavac je dao jasnu smjernicu u predmetnoj odredbi čl. 72.b st. 2. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost. U ovom konkretnom slučaju samom činjenicom da se plaćaju režije ostvaren je zakonski uvjet „prvog nastanjenja“ nekretnine.

Usputno razlučni vjerovnik navodi da se u ovom slučaju, osim uvjeta iz čl. 72b st. 2. alineja c) zasigurno stekao i uvjet za prvim nastanjenjem iz alineje b) iste odredbe Pravilnika jer zasigurno postoji „knjigovodstvena evidencija kojom se građevina stavlja u uporabu“, budući da bez takve evidencije ne bi niti mogli biti zasnovani ugovorni odnosi sa pružateljima komunalnih usluga, odnosno ne bi se mogle redovno plaćati režije.

Dakle, u konkretnom slučaju, budući da je predmetna nekretnina bila u upotrebi, odnosno da je korištena, nisu primjenjive iznimke od oslobođenja propisanog odredbom čl. 40. st. 1. toč. j) Zakona o PDV-u. Slijedom navedenog, isporuka predmetne nekretnine oslobođena je PDV-a.

III. Uz gore navedeno, razlučni vjerovnik je došao u posjed i Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 31. rujna 2014. godine koji je sklopljen sa kupcem Marinom Dundovićem, Iz

predmetnog predugovora (čl. 8. predugovora), kao i iz pripadajuće Izjave od 13. prosinca 2014. godine nedvojbeno proizlazi da je kupac Marin Dundović stupio u posjed nekretnine i to, prema dogovoru, „*bez plaćanja naknade prodavatelju, ali uz obvezu plaćanja dospjelih režija za navedeni stan*“.

Gore navedena dokumentacija uredno je ovjerena po javnom bilježniku Željki Maroslavac 13. prosinca 2024. godine (broj OV-35826/14).

Iz gore navedenoga nedvojbeno proizlazi činjenica da je nekretnina bila u uporabi, odnosno činjenica prvog nastanjenja, i to još u 2024. godini.

Dokaz: - Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 31. rujna 2014. godine
- Izjava od 13. prosinca 2014.

IV. Hipotetski govoreći, sve i da se uzme da predmetna nekretnina nikad nije bila u uporabi, kako navodi stečajni upravitelj u obrazloženju (a nedvojbeno je bila kao se obrazlaže gore u toč. II. i III. ovog podneska), te da je iz tog razloga u sustavu PDV-a, razlučni vjerovnik ističe kako je zaključkom o prodaji nekretnine od 7. studenoga 2023. god., točnije točkom V. pod *ostali uvjeti prodaje*, pod točkom 1. naznačeno kako *kupac nekretnine plaća porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina*. Iz navedenog nedvojbeno proizlazi kako kupac, na cijenu postignutu na elektroničkoj javnoj dražbi, plaća ili porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina, ovisno o tome koji je porez u konkretnom slučaju primjenjiv.

V. Uzimajući u obzir prethodno izloženi zakonski okvir kojim je reguliran porezni tretman isporuke nekretnina u postupku ovrhe odnosno stečaja te činjenicu da je predmetna nekretnina bila u upotrebi, kao i zaključak o prodaji nekretnine od 7. studenoga 2023. god., razlučni vjerovnik zaključno ističe kako, čak i u slučaju da isporuka predmetne nekretnine nije oslobođena PDV-a, troškovi PDV-a nikako ne bi mogli teretiti razlučnog vjerovnika, već kupca.

VI. Slijedom svega navedenog, razlučni vjerovnik ostaje pri prijedlogu da stečajni upravitelj ispravi dostavljeni obračun troškova na način da PDV za isporuku predmetne nekretnine ne tereti troškove u kojima sudjeluje razlučni vjerovnik, jer je nesporno da taj trošak, s obzirom na zakonske odredbe i činjenično stanje ne može pasti na teret razlučnog vjerovnika.

LCL Securities I S.à r.l.,
po punomoćniku: