

Stečajna masa iza GRUPO MACHIN d.o.o. Zagreb
Ured stečajnog upravitelja

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Predmet: Očitovanje na prijedlog nastavka postupka

Republika Hrvatska zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, predložila je nastavak postupka radi naknadne diobe nad stečajnim dužnikom GRUPO MACHIN d.o.o. Zagreb, Sveti Duh 120, OIB 70611708351.

Prema navodu predlagatelja, stečajni dužnik je vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. 25596 i 24285 k.o. Grad Zagreb, te je daljnjim uvidom u zemljišne knjige utvrđeno da je pravni prednik stečajnog dužnika upisan i kao suvlasnik nekretnine zk. ul. 25452 k.o. Grad Zagreb.

Stečajni upravitelj se detaljno očitovao u svojem podnesku od 28.3.2024.g. o stanju stečajne mase prema dostupnim javno objavljenim podacima u zemljišnim knjigama i katastru, te istaknuo da stečajni dužnik nema raspoloživih sredstava za angažiranje geodeta i ovlaštenih građevinskih vještaka, a koji su jedini ovlaštene i stručne osobe za utvrđenje činjeničnog stanja opisanih nekretnina u naravi i indentifikaciji istih.

Podneskom Republike Hrvatske od 24.5.2024.g., a koji je dostavljen stečajnom upravitelju 11.4.2025.g., Republika Hrvatska je dostavila podatak o prosječnoj cijeni zemljišta na predmetnim lokacijama, navodeći da je prosječna cijena od 242,21 EUR / m².

Stečajni postupak je nad stečajnim dužnikom otvoren i istovremeno zaključen, pri čemu su vjerovnici bili pozvani na predujam troškova provođenja postupka, no nitko od vjerovnika nije predujmio traženi iznos. Slijedom navedenog evidentno je da stečajni dužnik ne raspolaže niti minimalnim sredstvima za pokriće troškova postupka.

Nastavno na sada, dostavljenu prosječnu vrijednost nekretnina na predmetnoj lokaciji, proizlazi slijedeća vrijednost po pojedinoj nekretnini:

1. Nekretnina upisana u zk. ul. 24285 k.o. Grad Zagreb zkč. br. 8770/36

Sveukupna površina predmetne nekretnine prema stanju zemljišnih knjiga iznosi 259 m².

Stečajni dužnik je idealni suvlasnik od 254/284 dijela nekretnine.

Alikvotni dio vrijednosti nekretnine:

- sveukupna površina 259 m ² x 242,21 EUR	62.732,39 EUR
- pripadajući dio stečajnog dužnika 62.732,39:284x254	56.105,73 EUR

Nastavno na dostavljenu prosječnu vrijednost, stav je stečajnog upravitelja prema gore iskazanom obračunu, da bi početna vrijednost suvlasničkog dijela iznosila 56.105,73 EUR.

2. Nekretnina upisana u zk.ul. 25596 k.o. Grad Zagreb zkč. br. 8770/31

Sveukupna površina predmetne nekretnine prema stanju zemljišnih knjiga iznosi 396 m2.

Stečajni dužnik je idealni suvlasnik od 83/396 dijela nekretnine.

Alikvotni dio vrijednosti nekretnine:

- sveukupna površina 396 m2 x 242,21 EUR	95.915,16 EUR
- pripadajući dio stečajnog dužnika 95.915,16 : 396 x 83	20.103,43 EUR

Nastavno na dostavljenu prosječnu vrijednost, stav je stečajnog upravitelja prema gore iskazanom obračunu, da bi početna vrijednost suvlasničkog dijela iznosila 20.103,43 EUR.

3. Nekretnina upisana u zk. ul. 25452 k.o. Grad Zagreb zkč. br 8770/42

Sveukupna površina predmetne nekretnine prema stanju zemljišnih knjiga iznosi 27 m2.

Stečajni dužnik je idealni suvlasnik od 24/27 dijela nekretnine.

Alikvotni dio vrijednosti nekretnine:

- sveukupna površina 27 m2 x 242,21 EUR	6.539,67 EUR
- pripadajući dio stečajnog dužnika 6.539,67 : 27 x 24	5.813,04 EUR

Nastavno na dostavljenu prosječnu vrijednost, stav je stečajnog upravitelja prema gore iskazanom obračunu, da bi početna vrijednost suvlasničkog dijela iznosila 5.813,04 EUR.

Prilog: ZK izvadci

Porezni status nekretnina

Člankom 20. Pravilnika o PDV-u, propisano je da isporuke dobra i usluga u postupku stečaja podliježu oporezivanju. Sukladno odredbi članka 21. Pravilnika o PDV-u u postupku ovrhe smatra se da je prodajom došlo do izravne isporuke između dužnika i kupca.

Prema odredbama članka 40.st.1 točka j) i k) Zakona o PDV-u propisano je da je PDV-a oslobođena isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuke 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. Građevinom se u smislu Zakona smatra objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji. PDV-a je oslobođena isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. Stavkom 6. istog članka Zakona propisano je da se građevinskim zemljištem smatra zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje.

Člankom 72.a Pravilnika propisano je da se izvršnim aktom kojim se odobrava građenje smatra građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i sl. Građevinskim zemljištem u smislu čl. 40.st.1.t.k) Zakona osobito se ne smatra poljoprivredno zemljište i šumsko zemljište.

Stečajni dužnik za predmetne zemljišnoknjižne čestice ne raspolaže dokumentacijom ili podatkom da je za iste izdan akt o građenju.

Prema obavijesti Republike Hrvatske naznačenoj pri dostavi prosječne vrijednosti zemljišta, navodi se da se iste nalaze u zoni gradnje.

Sa aspekta pitanje obračuna PDV na predmetno zemljište nije od presudnog značaja da li se nalaze u zoni gradnje, već činjenica da li je za iste izdan akt o građenju.

Kako stečajni upravitelj nema dostupne podatke o eventualnom izdanom aktu o građenju, a iz dostupnih podataka i opisa pozicije predmetnih zemljišnoknjižnih čestica, odnosno katastarskih čestica, a sve kako je analizirano u očitovanju stečajnog upravitelja od 30.3.2024.g., mišljenje je stečajnog upravitelja da je logično s obzirom na poziciju čestica da se nalaze van čestica na kojima su izgrađene zgrade, odnosno ispred ili iza takvih čestica, da očito iste nisu bile obuhvaćene pri formiranju građevinskih čestica prilikom izdavanja akata za gradnju zgrada. Slijedom navedenog proizlazi bi da predmetne nekretnine ne podliježu obračunu PDV-a sa navedenog aspekta.

Nadalje, Stečajnoj masi nije dodijeljen novi OIB jer ista nije upisana u sudski registar. Provjerom OIB-a pravnog prednika GRUPO MACHIN d.o.o., OIB 70611708351, u sustavu obveznika PDV-a na stranicama Ministarstva financija, proizlazi da za predmetni OIB ne postoji obaveza PDV-a na dan 12.8.2025. Slijedom navedenog niti sa navedenog aspekta u postojećoj situaciji ne postoji obaveza obračuna PDV-a.

Nastavno na naprijed opisano, opreza radi oko pitanja obračuna PDV u gore opisanoj pravnoj i poreznoj poziciji imovine i statusa stečajnog dužnika, predlaže se ovaj podnesak dostaviti Republici Hrvatskoj Ministarstvu financija zastupanoj po Županijskom državnom odvjetništvu kao razlučnom vjerovniku.

Prilog: provjera obveznika u sustavu PDV-a

Zaključak

Nastavno na izneseno u podnesku stečajnog upravitelja od 28.3.2024.g., sada izračunom pojedine vrijednosti svake nekretnine sukladno podacima Porezne uprave, te obrazloženjem poreznog statusa, stečajnom sucu su dostavljeni svi relevantni podaci bitni za odluku oko daljnjeg postupanja sa unovčenjem predmetnih nekretnina, pri čemu je zbog nedostataka sredstava izostalo indentificiranje i procjena nekretnina na terenu očevitom po ovlaštenom vještaku i geodeti. Nastavno na navedeno oko daljnjeg postupanja u postupku unovčenja prepušta se odluka sudu.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.