

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Posl.br. St-1258/2021

Stečajna sutkinja: Marijana Lukić Grbavac

YEOMAN d.o.o. u stečaju
Zagreb, Frankopanska 2A
OIB: 22724178086

PODNEŠAK - OČITOVANJE stečajne upraviteljice

Sukladno Zaključku naslovnog Suda, stečajna upraviteljica, očituje se kako slijedi.

I. Razlučni vjerovnik REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Ilica 251, OIB: 20516107954, iznosi kontradiktorne navode u svom podnesku te izvrše navode koje je iznijela stečajna upraviteljica.

Stečajni dužnik YEOMAN d.o.o. u stečaju, bio je vlasnik nekretnine, kao jedine imovine odnosno jedinog predmeta stečajne mase, i to nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, u zk.ul.br. 73650, k.o. Šestine, kč.br. 372/1 – stambena zgrada br. 120/D i dvorište, Mlinovi, ukupne površine 687 m², kč.br. 372/24 – oranica, Mlinovi, površine 86 m², kč.br. 372/25 – oranica površine 4 m², i kč.br. 372/26 - oranica Pirovec, površine 6 m², sveukupno površine 783 m².

Razlučno pravo u prvom hipotekarnom redu je u korist vjerovnika REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o.

Oporezivanje ovisi o statusu isporučitelja ili primatelja građevine ili zemljišta te statusu građevine (nekorištena ili korištena) ili zemljišta (poljoprivredno ili građevinsko). Dakle, da bi nekretnina podlijevala obvezatnom plaćanju PDV-a, kumulativno moraju biti ispunjena dva uvjeta: isporučitelj nekretnine je poduzetnik u sustavu PDV-a i radi se o isporuci nekretnina: građevina ili dio građevine (uključujući zemljište na kojem se one nalaze) prije prvog nastanjenja odnosno ako od korištenja nije prošlo više od dvije godine ili ako se radi o isporuci građevinskog zemljišta.

Predmetna nekretnina gore opisana predstavlja nedovršenu, odnosno neizgrađenu stambenu zgradu, u roh-bau, nikad korištenu, nikad nastanjenu, te nikad (prije otvaranja stečajnog postupka) u prometu. Predmetna nekretnina nalazi se na građevinskom zemljištu, za koju izgradnju je imala potrebne dozvole. Građevinskim zemljištem se smatra svako zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje.

Sukladno odredbama Zakona o PDV-a, plaća se PDV na isporuku građevine ili njenog dijela uključujući zemljište na kojem je: ■ ako je ista građevina (ili njen dio) nije bila nastanjena odnosno korištena ■ ako od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja građevine do datuma

sljedeće isporuke građevine nije proteklo više od 2 godine. Dakle, PDV se obračunava i plaća kad isporučitelj koji je upisan u registar obveznika PDV-a isporučuje građevinsko zemljište, i građevine ili njihove dijelove, kao i zemljišta na kojima su izgrađene, i to samo ako su te građevine ili njihovi dijelovi nastanjeni ili korišteni manje od 2 godine.

PDV se plaća kad isporučitelj koji je upisan u registar obveznika PDV-a isporučuje, to jest prodaje, daruje, ili na neki drugi način prenosi vlasništvo građevinskog zemljišta i građevina, ili njihovih dijelova (i zemljišta na kojima su izgrađene), ako su te građevine i njihovi dijelovi nastanjeni ili korišteni manje od 2 godine. U svim drugim slučajevima oporezivanje prometa nekretnina porezni obveznik je stjecatelj nekretnine, bez obzira na vrstu zemljišta i vrijeme nastanjenosti ili korištenja građevina i njihovih dijelova.

Smisao stečajnog postupka je unovčenje imovine i namirenje vjerovnika, a sam način unovčenja ne utječe na obvezu plaćanja porezne obveze.

Ako je isporučitelj građevine upisan u registar obveznika PDV-a te prodaje nekorištenu građevinu i pripadajuće zemljište ili pak prodaje korištenu građevinu sa zemljištem unutar 2 godine stjecatelju građevine koji je također upisan u registar obveznika PDV-a, on kao isporučitelj građevine u oba slučaja treba na izdanom računu stjecatelju građevine obračunati PDV.

Prodaja predmetne nekretnine vršila se putem elektroničke javne dražbe koju je provodila Financijska agencija i to unutar stečajnog, a ne ovršnog postupka. Unatoč tome što se primjenjuju određene odredbe Ovršnog zakona, potrebno je razlikovati ovršni i stečajni postupak.

Naime, predmetna nekretnina nije bila predmet ovrhe niti se provodio ovršni postupak u kojem su stranke bile ovrhovoditelj i ovršenik niti je ovrhu provodilo ovršno tijelo poput ovršnog suda. Nekretnina je predstavljala stečajnu masu stečajnog dužnika i prodala se u okviru stečajnog postupka.

Stoga, prodaju nekretnine treba promatrati upravo iz perspektive stečaja, a ne ovrhe.

Nadalje, članak 40. Zakona o porezu na dodanu vrijednost propisuje sljedeće:

„(1) PDV-a su oslobođene:

j) 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. Građevinom u smislu ovoga Zakona smatra se objekt pričvršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji,

k) isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta.“

PDV se plaća na isporuku građevine (ili dijela građevine) koja nikada nije bila korištena uključujući zemljište na kojem se ista nalazi kod koje od datuma prvog korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od 2 godine. Dakle, ukoliko isporučitelj građevine upisan u registar obveznika PDV-a prodaje nekorištenu građevinu i pripadajuće zemljište ili pak prodaje korištenu građevinu sa zemljištem unutar 2 godine stjecatelju građevine koji je također upisan u registar obveznika PDV-a, utoliko on kao isporučitelj građevine u oba slučaja treba na izdanom računu stjecatelju građevine obračunati PDV.

Isporuka nedovršenih građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze kao što je roh-bau oporeziva je PDV-om.

Ako je isporučitelj nekretnine obveznik upisan u registar obveznika PDV-a, prilikom prodaje nove nekretnine (još nekorištena, na zalihi, rohbau, korištena do dvije godine), prodaje

rekonstruirane građevine te prodaje građevinskog zemljišta, obvezan je kupcu obračunati 25% PDV-a bez obzira na to je li taj kupac pravna ili fizička osoba i je li obveznik PDV-a.

Ali, kada porezni obveznici upisani u registar obveznika PDV-a isporučuju nekretninu nekom drugom poreznom obvezniku, a radi se o nekretnini koja je korištena više od dvije godine ili rekonstruiranoj građevini korištenoj više od dvije godine te zemljištu koje nije građevinsko, ti porezni obveznici imaju mogućnosti izbora oporezivanja te transakcije: mogu koristiti oslobođenje od oporezivanja prema članku 40. st. 1. t. j.) Zakona o PDV-u i tada se taj promet oporezuje PPN-om ili pak mogu odabrati porezni tretman prema članku 75. st. 3) t. c) Zakona o PDV-u, prema kojem se primjenjuje tuzemni prijenos porezne obveze.

Dakle, isporuka nekretnine oporeziva je u cijelosti PDV-om kada se radi o novoj nekorištenoj nekretnini ili nekretnini koja je korištena, ali od njene prve uporabe, odnosno korištenja nije prošlo više od dvije godine.

Slijedom navedenog, u ovom stečajnom postupku radi se o nekretnini koja nikad prije nije bila u prometu, nedovršena, u roh-bau, nekorištena i nalazi se na građevinskom zemljištu. Stečajni dužnik je pravna osoba upisana u registar obveznika PDV-a, te je kupac također pravna osoba upisana u registar obveznika PDV-a.

Stoga je ispravno i zakonski utemeljeno iskazati obvezu PDV-a iz iznosa kupovnine, a što je i učinjeno.

Sve i da se radi o ovršnom postupku, osnovno pravilo je da ako je ovršenik obveznik PDV-a onda je i obvezan platiti PDV za isporuke nekretnina koje je prodao u postupku ovrhe. Prethodna činjenica u odnosu je sa temeljnim načelom utvrđivanja obveznika obračuna PDV-a kod prodaje. Naime, kada zakonom utvrđeno tijelo u postupku ovrhe proda neko dobro, ne smatra se da je došlo do isporuke između dužnika i ovršnog tijela, već do izravne dužnikove isporuke kupcu koja podliježe oporezivanju.

Porezni obveznik, koji je upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj prema Zakonu o PDV-u (čl. 75., st. 3, t. d) plaća PDV za isporuke nekretnina koje je prodao ovršenik u ovršnom postupku.

Međutim, kako se ovdje ne radi o ovršnom postupku već o stečajnom postupku, isporuke u postupku stečaja sukladno odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost te Pravilniku o porezu na dodanu vrijednost podliježu oporezivanju porezom na dodanu vrijednost, a pri tome je stečajni dužnik porezni obveznik.

Naime, odredbama članka 75. stavka 3. točke d) Zakona o PDV-u propisano je da u slučaju isporuke nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe PDV na taj promet plaća kupac. Na temelju te odredbe nastaju zablude na način da neki smatraju da promet svake nekretnine u ovršnom postupku podliježe PDV-u. To je, međutim, sasvim pogrešno shvaćanje. Naime, članak 75. uređuje pitanje tko plaća PDV – prodavatelj ili kupac, a ne je li sâm promet dobra oporeziv PDV-om. Da bi prodaja nekretnine u ovršnom postupku (kao i u 'redovnom' prometu) podlijegala oporezivanju PDV-om bitno je da su i prodavatelj (u ovom slučaju ovršenik) i kupac obveznici PDV-a i da su zadovoljene pretpostavke da se tu nekretninu smatra oporezivom PDV-om na temelju pravila iz članka 40. stavka 1. točke j) i k) Zakona o PDV-u.

Osim gore opisane zabune nastaju problemi i s prodajom nekretnina u stečajnom postupku, koji nije isto što i ovršni postupak, iako se u njemu primjenjuju neke odredbe Ovršnog zakona. Stečajni postupak time ipak nije postao ovršni postupak i zato se odredba članka 75. stavka 3. točke d) Zakona o PDV-u pri prodaji nekretnina u stečajnom postupku ne primjenjuje, nego se odnosi doista samo na ovršni postupak.

Isporuke u postupku stečaja sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13 – 138/20, te Pravilniku o porezu na dodanu vrijednost (NN 79/13 – 1/20) podliježu oporezivanju porezom na dodanu vrijednost, a pri tome je stečajni dužnik porezni obveznik. Sukladno Pravilniku o PDV-u, trgovačko društvo u stečaju koji je obveznik PDV-a obvezno zaračunava PDV na sve isporuke dobara koje podliježu oporezivanju tijekom provedbe stečajnog postupka.

Članak 20. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost propisuje:

„(1) Isporuke dobara i obavljanje usluga u postupku likvidacije, stečaja uključujući isporuke iz stečajne mase ili likvidacijske mase i ostalih sličnih postupaka podliježu oporezivanju.

(3) Porezni obveznik u postupku stečaja je stečajni dužnik.“

Sukladno Pravilniku o PDV-u, trgovačko društvo u stečaju koji je obveznik PDV-a obvezno je zaračunati PDV na sve isporuke dobara koje podliježu oporezivanju tijekom provedbe stečajnog postupka.

Porezni obveznik, koji je upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj prema Zakonu o PDV-u (NN 73/13 – 138/20, čl. 75., st. 3, t. d) plaća PDV za isporuke nekretnina koje je prodao ovršenik u ovršnom postupku.

Isporuke koje obavlja društvo u stečaju sukladno čl. 4. st. 1. Zakona o PDV-u i čl. 20. Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Nar. nov., br. 79/13. – 1/20., dalje: Pravilnik o PDV-u) podliježu oporezivanju porezom na dodanu vrijednost, a porezni obveznik je stečajni dužnik. Naime, u čl. 7. st. 3. Pravilnika o PDV-u smatra se da porezni obveznik djeluje kao takav i pod prisilnom upravom, u likvidaciji, i u stečaju.

Slijedom navedenog, riječ je unovčenju imovine unutar stečajnog postupka neovisno o načinu unovčenja jer u stečajnom postupku obveznik plaćanja poreza je stečajni dužnik.

To što se kod unovčenja preko Financijske agencije primjenjuju određena pravila ovršnog postupka, ne isključuje time obvezu plaćanja PDV-a stečajnog dužnika.

Također, pravila ovršnog postupka odnose se na sami način prodaje putem elektroničke javne dražbe, dakle, između ostalog, u odnosu na način određivanja vrijednosti nekretnine ispod koje se predmet prodaje u odnosu na tijek elektroničke javne dražbe.

Također, razlučni vjerovnik netočno navodi da je stečajna upraviteljica koristila usluge TEB poslovnog savjetovanja, što nije točno. Stečajna upraviteljica iste nije angažirala niti platila, već je dostavila samo kao primjera radi mišljenje koje svatko može pronaći. Osim toga, stečajna upraviteljica se pozvala na određene odredbe Zakona o PDV-u i na Pravilnik o PDV-u, u kojem jasno stoji obveza plaćanja PDV-a. Nadalje, u praksi je kod drugih sudova čest slučaj slabog poznavanja propisa Stečajnog zakona i sam smisao stečajnog postupka.

Također, stečajna upraviteljica ponovo ističe činjenicu da je imovina stečajnog dužnika unovčena u stečajnom postupku, a ne ovršnom postupku!, usprkos načinu prodaje, jer Financijska agencija predstavlja samo alat za prodaju, a zakonski propisi su jasni neovisno o načinu prodaje.

Slijedom navedenog, stečajni dužnik moli naslovni Sud za zakazivanje ročišta za diobu kupovnine na kojem će se moći raspraviti eventualne daljnje nedoumice i konačno isplatiti razlučnog vjerovnika.

II. Glede podneska kupca nekretnine Two star d.o.o. od 9. studenog 2023. i 29. prosinca 2023., stečajna upraviteljica navodi da je već prije predložila brisanje razlučnih prava i to podneskom od dana 05. svibnja 2023. u kojem je navela sve bitne činjenice.

Naime, na predmetnoj nekretnini bila su upisana razlučna prava u prvom, drugom i trećem hipotekarnom redu u korist vjerovnika JAVNO DIONIČKO DRUŠTVO BANKA „Financijska Korporacija Otkrytie“, Ruska federacija, Moskva, Ulica Letnikovskaya 2, OIB: 82172381814.

Zatim je došlo do promjene razlučnog vjerovnika, odnosno do prijenosa razlučnog prava prvog reda, tako da je sada razlučni vjerovnik u prvom hipotekarnom redu REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Ilica 251, OIB: 20516107954, temeljem Ugovora o ustupu potraživanja (cesiji) od dana 22. kolovoza 2022. i Aneksa 1. Ugovora o ustupu potraživanja (cesiji) od 29. rujna 2022., a koji prijenos je izvršen u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu rješenjem od dana 10. listopada 2022.

Razlučna prava drugog i trećeg reda u korist JAVNO DIONIČKO DRUŠTVO BANKA „Financijska Korporacija Otkrytie“, Ruska federacija, Moskva, Ulica Letnikovskaya 2, OIB: 82172381814, ostala su nepromijenjena.

Nakon donošenja rješenja o dosudi od dana 06. rujna 2022. kupcu TWO STAR D.O.O., OIB: 20575386521, Bjelovarska 62b, Sesvete, te nakon uplate kupovnine u cijelosti te potvrde pravomoćnosti rješenja o dosudi, naslovni sud je potom dostavio nadležnom Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu pravomoćno rješenje o dosudi te je izvršeno brisanje razlučnih prava upisanih u korist vjerovnika JAVNO DIONIČKO DRUŠTVO BANKA „Financijska Korporacija Otkrytie“, Ruska federacija, Moskva, Ulica Letnikovskaya 2, OIB: 82172381814.

Međutim, rješenjem o dosudi bila su navedena tadašnja razlučna prava u korist vjerovnika JAVNO DIONIČKO DRUŠTVO BANKA „Financijska Korporacija Otkrytie“, jer su u trenutku donošenja rješenja o dosudi kupcu bila upisana razlučna prava u korist tog vjerovnika.

Do promjene razlučnog vjerovnika došlo je tek kasnije, odnosno nakon donošenja rješenja o dosudi, pa je zato Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel izvršio brisanje samo upisanih razlučnih prava u korist JAVNO DIONIČKO DRUŠTVO BANKA „Financijska Korporacija Otkrytie. Slijedom navedenog, u kratkom vremenskom periodu nakon donošenja rješenja o dosudi došlo je do promjene razlučnog prava i to nakon što je to rješenje već dostavljeno nadležnom Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu da izvrši brisanje razlučnih prava po početnom hipotekarnom redu.

S obzirom da je na predmetnoj nekretnini ostalo upisano razlučno pravo u korist REAL ESTATE MANAGEMENT KS d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Ilica 251, OIB: 20516107954, to je potrebno izvršiti brisanje navedenog razlučnog vjerovnika, dakle donijeti dopunu rješenja o dosudi ili novu odluku u kojem će se konstatirati promjena razlučnog vjerovnika te odrediti brisanje razlučnog prava u prvom hipotekarnom redu.

stečajna upraviteljica
Ines Jukić, mag.iur