

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE

Naš broj: ST-426

Nadležni trgovački sud TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa St-2944/2016

Dužnik (ime i prezime / tvrtka ili naziv, OIB, adresa / sjedište)

TRICON NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 51698322982, ZAGREB,
MASARYKOVA 11

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 27.09.2021. – 24.01.2022.

Krajem lipnja 2020. zaprimljena je 2.° odluka kojom je sud u predmetu Ovr-6460/2015 u odnosu na jedinu nekretninu koja čini ukupnost stečajne mase, u bitnom, pravomoćno odlučio da ovršenik (stečajni dužnik) nema pravo na troškove stečajnog postupka, osim u dijelu koji se odnosi na PDV u odnosu na koji je dio postupljeno remisorno. Protiv ovakve odluke stečajni upravitelj podnio je prijedlog za dopuštanje revizije, s obzirom da ista po njegovom mišljenju derogira kogentne odredbe Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17; dalje u tekstu: SZ), a istodobno i prijedlog za određivanje troškova po osnovi PDV-a.

Sukladno navedenoj odluci, 1.° sud 14. srpnja 2020. donio je zaključak o predaji nekretnine kupcu.

Nadalje, prvostupanjski sud donio je rješenje kojim je odbijen zahtjev za naknadu troškova po osnovi PDV-a. Protiv istog je dana 20. listopada 2020. izjavljena žalba.

Dana 1. prosinca 2021. Županijski je sud u Zagrebu u predmetu Ovr-6460/2015 donio rješenje o ukidanju pobijanog rješenja i vraćanju na ponovni postupak predmeta. Navedena odluka dostavlja se u privitku.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajna masa sastoji se od očekivanog potraživanja od kupca nekretnine koja je pred zemljišnoknjižnim odjelom Općinskog suda u Novom Zagrebu upisana kao:

k.č.br. 999/1 DVORIŠTE od 3840 m²

UKUPNO: od 3840 m²

Upisano u zk.ul.br. 50568 Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO,

Naime, kupac nekretnine, društvo KPB IMMOBILIEN GmbH bilo je založni vjerovnik, a istodobno (po odluci ovršnog suda) nisu uplaćeni apsolutno nikakvi troškovi stečajnog postupka.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

Još uvijek se čeka odluka VSRH-a o dopuštenosti revizije; nadalje, bit će potrebno ishoditi novu odluku prvostupanjskog suda, Općinskog suda u Novom Zagrebu. Stečajni će upravitelj izvijestiti vjerovnike i naslovni sud čim zaprimi navedene odluke.

Mjesto i datum

Stečajni upravitelj

Zagreb, 24.01.2022



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5

Poslovni broj: 47 Gž Ovr-1804/2020-5

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Županijski sud u Zagrebu kao drugostupanjski sud, po sutkinji tog suda Renati Đaković Vranković, u pravnoj stvari ovrhovoditelja KPB Immobilien GmbH, Austrija, Beč, Wachtergasse 1/11, OIB: 47243516908, kojeg zastupa punomoćnik Boran Bušurelo, odvjetnik u Zagrebu, protiv ovršenika Tricon nekretnine d.o.o. u stečaju, OIB: 51698322982, Zagreb, Masarykova 11, kojeg zastupa stečajni upravitelj Nikola Remenar, OIB: 51698322982, Zagreb, Gajeva 57, radi ovrhe na nekretninama, odlučujući o žalbi ovršenika protiv rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, poslovni broj Ovr-6460/2015-147 od 30. rujna 2020., 1. prosinca 2021.,

r i j e š i o j e

Uvažava se žalba ovršenika Tricon nekretnine d.o.o. u stečaju i ukida rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu, poslovni broj Ovr-6460/2015-147 od 30. rujna 2020. te predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

Obrazloženje

1. Prvostupanjskim rješenjem odlučeno je:
„1. Odbija se prijedlog ovršenika radi namirenja troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 2.752.863,89 kn kao neosnovan.
2. Kupac se oslobađa polaganja kupovnine za preostali iznos od 1.376.431,94 kn.“
2. Protiv tog rješenja žalbu je podnio ovršenik zbog bitne povrede odredaba ovršnog postupka, zbog pogrešne primjene materijalnog prava i zbog pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Predlaže preinačiti prvostupanjsko rješenje i prihvatiti prijedlog ovršenika radi namirenja troškova unovčenja predmeta razlučnog prava i kupca obvezati na uplatu kao i ne osloboditi kupca polaganja kupovnine za preostali iznos, a u suprotnom predlaže ukinuti rješenje i predmet vratiti na ponovi postupak.
3. Ovrhovoditelj u odgovoru na žalbu osporava navode istaknute u žalbi i predlaže istu odbiti.

4. U točki I. izreke pobijanog rješenja odlučeno je o zahtjevu ovršenika od 12. rujna 2018. (list 765) za namirenje troška poreza na dodanu vrijednost nastalog prodajom nekretnine koja je predmet ovog postupka, a koji bi se namirio polaganjem iznosa od 2.752.863,89 kn od strane kupca.

4.1. Prvostupanjski sud je zaključio da se objavom početne cijene na elektroničkoj dražbi u iznosu od 13.764.319,43 kn, ta početna cijena ima smatrati da sadrži obračunati PDV, koji će kupac koji nije obveznik plaćanja PDV-a platiti plaćanjem postignute kupoprodajne cijene, jer je ovršenik kao stečajni dužnik kao isporučitelj nekretnine trebao unaprijed objaviti da se na utvrđenu cijenu predmetne nekretnine plaća PDV. S obzirom na to da je ovrhovoditelj kao kupac oslobođen polaganja kupovnine u smislu odredbe čl. 107. Ovršnog zakona („Narodne novine“, broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20 – dalje: OZ), a u uvjetima prodaje nije bilo navedeno da je nekretnine opterećena PDV-om, to po ocjeni prvostupanjskog suda izjavom o prijeboju namirena je kupoprodajna cijena u cijelosti, bez obveze ovrhovoditelja za naknadnim polaganjem iznosa na ime PDV-a za kojeg se uzima da je sadržan u konačnoj objavljenjnoj cijeni, jer opterećenost nekretnine PDV-om nije navedena u uvjetima kupoprodaje, slijedom čega je odbio zahtjev ovršenika za namirenje troškova unovčenja predmeta razlučnog prava u iznosu od 2.752.863,89 kn.

5. S obzirom na to da je ovrhovoditelj zatražio oslobođenje od plaćanja kupovnine u cijelosti, kao i da je pravomoćno odbijen zahtjev stečajnog upravitelja ovršenika za namirenje troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava u paušalnom iznosu od 10% od utška, prvostupanjski sud je u točki II. pobijanog rješenja odlučio da se ovrhovoditelj oslobađa polaganja kupovnine i za iznos od 1.376.431,94 kn.

6. Ispitujući pobijano rješenje u okviru razloga navedenih u žalbi, kao i po službenoj dužnosti u smislu odredbe čl. 365. st. 2. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19 - dalje: ZPP) koji se u ovom postupku primjenjuje na odgovarajući način na temelju odredbe čl. 21. st. 1. OZ, a u vezi čl. 381. ZPP, ovaj sud je utvrdio da je počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP jer pobijano rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati.

7. U ovom postupku je ovrha određena na nekretnini u vlasništvu ovršenika i to kčbr. 999/1 upisanoj u zkuibr. 50568 k.o. Blato Novo, te je zaključkom o prodaji od 13. listopada 2017. utvrđena vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 17.205.399,29 kn i određena prodaja elektroničkom javnom dražbom. Ovrhovoditelj je uplatio jamčevinu u iznosu od 10% procijenjene vrijednosti nekretnine te je jedini dao ponudu za kupnju iste po cijeni od 13.764.319,43 kn, a podneskom od 16. kolovoza 2018. je zatražio da ga se oslobodi od plaćanja kupovnine dostavljajući obračun svoje tražbine prema ovršeniku koja iznosi 67.068.671,89 kn.

7.1. Potom je rješenjem o dosudi od 12. veljače 2019. nekretnina ovršenika dosuđena kupcu (ovrhovoditelju) za iznos od 13.764.319,43 kn, određeno je namirenje troškova utvrđenja i troškova unovčenja nekretnine u visini od 10% od iznosa kupovnine koji će se namiriti iz iznosa položene jamčevine dok je kupac u

preostalom dijelu oslobođen plaćanja kupovnine, te je određen upis prava vlasništva u korist kupca kao i brisanje prava i tereta koji prestaju prodajom nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi.

7.2. Rješenjem Županijskog suda u Zadru od 24. travnja 2020. djelomično je preinačeno rješenje o dosudi od 12. veljače 2019. na način da je odbijen prijedlog stečajnog upravitelja za naknadu troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava u ukupnom iznosu od 1.376.341,94 kn dok je u dijelu kojim se kupac u preostalom dijelu oslobađa polaganja kupovnine, rješenje od 12. veljače 2019. potvrđeno.

8. Među strankama nisu sporne činjenice:

- da je u ovom ovršnom postupku prodana nekretnina na koju se plaća PDV u vlasništvu ovršenika koji je upisan u registar obveznika PDV-a,
- da je kupac (ovrhovoditelj) strana pravna osoba čije je sjedište u Austriji koji nije upisan u registar obveznika plaćanja PDV-a,
- da iznos ovrhovoditeljeve tražbine prema ovršeniku višestruko prelazi iznos ostvarene kupovnine.

9. Iz stanja spisa proizlazi da su u zaključku o prodaji od 13. listopada 2017. (list 712) navedeni uvjeti prodaje i to, između ostalog:

u točki IV. utvrđena je vrijednost nekretnina u iznosu od 17.205.399,29 kn,
u točki VII. da je poreze i pristojbe u svezi s prodajom dužan platiti kupac

10. Ministarstvo financija RH, Porezna uprava je dala mišljenje broj klase: 410-19/15-01/1539, urudžbeni broj: 513-07-21-10/15-2 od 28. rujna 2015. u pogledu obračuna PDV kod preuzimanja nekretnina u ovršnim i stečajnim postupcima, pa imajući u vidu okolnosti konkretnog slučaja navedene u točki 8. ovo rješenja, je navedeno:

„Člankom 21. Pravilnika o PDV-u propisano je 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.“, zatim

„Ako se u postupku ovrhe proda nekretnina na koju se plaća PDV, osobi koja nije upisana u registar obveznika PDV-a, tada je ovršenik koji je upisan u registar obveznika PDV-a obavezan na isporučenu nekretninu obračunati PDV. U tom slučaju smatra se da postignuta cijena predstavlja cijenu u koju je uključen PDV obzirom da je ovršenik porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a. U tom slučaju PDV se izračunava primjenom preračunate stope PDV-a na postignutu cijenu.“

11. Po ocjeni ovog suda, imajući u vidu uvjete prodaje navedene u zaključku o prodaji (točka 9. ovog rješenja) te sukladno odredbi čl. 75. st. 3. toč. d). Zakona o poreznu na dodanu vrijednost („Narodne novine“, broj 73/2013, 99/2013, 148/2013, 153/2013, 143/2014, 115/2016, 106/2018, 121/2019, 138/2020) i citiranom mišljenju Porezne uprave, ovršenik kao obveznik PDV-a je tek nakon prodaje nekretnine u ovršnom postupku obavezan obračunati PDV, jer mu je tek tada kao isporučitelju nekretnine poznata visina PDV-a koji mora obračunati, a kupac-ovrhovoditelj je taj porez dužan platiti pri čemu, suprotno shvaćanju prvostupanjskog suda nije odlučno postoji li mogućnost ostvarivanja prava na odbitak pretporeza ili ne.

12. Okolnost da iznos ovrhovoditeljeve tražbine prema ovršeniku višestruko prelazi iznos ostvarene kupovnine ne utječe na obvezu kupca, koji je ujedno i ovrhovoditelj u ovom postupku, na njegovu obvezu plaćanja PDV-a, jer je obveza plaćanja poreza odvojena od isplate kupovnine budući da je porez na dodanu vrijednost prihod državnoga proračuna Republike Hrvatske i plaća se na ostvarenu kupoprodajnu cijenu, a kako je to propisano odredbama Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

13. U tom smislu pogrešno je shvaćanje prvostupanjskog suda da je u utvrđenoj cijeni nekretnine u zaključku o prodaji sadržan i PDV kao i da je ovršenik trebao unaprijed objaviti da se na utvrđenu cijenu predmetne nekretnine plaća PDV, jer suprotno proizlazi iz uvjeta prodaje navedenih u zaključku o prodaji od 13. listopada 2017. u kojem je navedeno da poreze u svezi s prodajom plaća kupac.

14. Slijedom navedenog, zbog pogrešnog pravnog pristupa da u uvjetima prodaje nije navedeno da nekretnina podliježe plaćanju poreza na dodanu vrijednost niti da taj porez plaća kupac, kao i da je ovršenik kao isporučitelj nekretnine trebao unaprijed objaviti da se na utvrđenu cijenu nekretnine plaća PDV, a što po shvaćanju prvostupanjskog suda nije učinio, te da je utvrđenoj cijeni nekretnine u zaključku o prodaji sadržan i PDV, prvostupanjsko rješenje ima nedostataka zbog kojeg se ne može ispitati.

15. U odnosu na pobijani dio prvostupanjskog rješenja u točki II. izreke, s obzirom na to da je prvostupanjski sud odluku o zahtjevu ovrhovoditelja za oslobođenje od polaganja kupovnine u iznosu od 1.376.431,94 kn donio zbog pogrešnog pravnog pristupa u pogledu zahtjeva ovršenika za namirenje PDV-a kako je to naprijed navedeno, pobijano rješenje i u tom dijelu ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati.

16. Stoga je na temelju odredbe čl. 380. toč. 3. ZPP valjalo uvažiti žalbu ovrhovoditelja i ukinuti prvostupanjsko rješenje u cijelosti te predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovni postupak u kojemu će sud otkloniti utvrđenu bitnu povredu odredaba parničnog postupka i ocijeniti odlučne činjenice, na što mu je sve ukazano ovim rješenjem, nakon čega će biti u mogućnosti donijeti novu, pravilnu i zakonitu odluku i za svoju odluku dati jasne i dostatne razloge.

U Zagrebu, 1. prosinca 2021.

Sutkinja:
Renata Đaković Vranković

Broj zapisa: **eb302-f4b2c**

Kontrolni broj: **0e300-adc51-31552**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=RENATA ĐAKOVIĆ VRANKOVIĆ, L=ZAGREB, O=ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU, 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, **Županijski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.