

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 19.10.2021.-26.01.2021.

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 (u prilogu). Protiv istog je dana 20. listopada 2020. Izjavljena žalba. Dakle, u ovom postupku čeka se uplata sredstava za pokriće nastalih troškova stečajne mase, s obzirom da je ovršni sud smatrao da troškovi uopće ne postoje, te nije dodjeljivao nikakve troškove.

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

Čeka se odluka VSRH-a o dopuštenosti revizije, kao i odluka suda prvog stupnja povodom PDV-a.

Mjesto i datum

Zagreb, 26. siječnja 2021.

Stečajni upravitelj



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
Novi Zagreb - Istok, Turinina 3

Poslovni broj 63 Ovr-6460/2015-147

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE
I
ZAKLJUČAK

Općinski sud u Novom Zagrebu, po sucu toga suda Petru Matiću, 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, Zagreb, a kojeg zastupa punomoćnica Vesna Terhaj, odvjetnica u Zagrebu, radi ovrhe na nekretninama, 30. rujna 2020.

r i j e š i o j e

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.

z a k l j u č i o j e

1. Nalaže se Financijskoj agenciji Zagreb da sa posebnog računa Agencije na koji je uplaćena jamčevina u gore na navedenom predmetu:

Za **ID nadmetanja 5948** izvrši povrat uplaćenog iznosa jamčevine od 344.107,98 kn u roku od osam dana ovrhovoditelju KPB Immobilien GmbH, Austrija, Beč, Wachtergasse 1/11, OIB 47243516908, na njegov račun broj HR2224020061100883478 koji se vodi kod Erste&Steiermärksiche bank d.d.

2. Po pravomoćnosti rješenja u točki 2. izreke zaključkom će se naložiti FINI povrat preostalog uplaćenog iznosa jamčevine ovrhovoditelju u iznosu od 1.376.431,94 kn.

Obrazloženje

U ovome predmetu određena je ovrha na nekretnini u vlasništvu ovršenika i to nekretnina upisana u zk.ul. 50568, koja se sastoji od kčbr. 999/1 k.o. Blato Novo, u naravi dvorište površine

3840 m², te je nakon zabilježbe ovrhe u zemljišnoj knjizi, na temelju nalaza i mišljenja društva Ing ekspert d.o.o., Zagreb, u sklopu kojega je nalaz izradio sudski vještak Dario Šerer, zaključkom o prodaji poslovni broj Ovr-6460/15-91 od 13. listopada 2017. (list 712.) utvrđena vrijednost predmetne nekretnine te određena prodaja nekretnine elektroničkom javnom dražbom.

Iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka od 24. travnja 2017. (list 626.-693.) proizlazi da za predmetnu nekretninu ukupna procijenjena vrijednost iznosi 17.205.399,29 kn, te je u točki IV. zaključka o prodaji utvrđena vrijednost nekretnine upravo u tom iznosu s time da u točki VII. izreke stoji da je poreze i pristojbe u svezi s prodajom dužan platiti kupac.

Iznos jamčevine od 10% procijenjene vrijednosti nekretnine uplatio je ovrhovoditelj kao kupac te jedini dao ponudu za kupnju navedene nekretnine po cijeni od 13.764.319,43 kn (izvješće o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi na listu 750.-759.).

Podneskom od 16. kolovoza 2018. (list 746.) ovrhovoditelj je kao kupac sukladno odredbi iz čl. 107. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, dalje: OZ) zatražio da ga se oslobodi od plaćanja kupovnine dostavljajući obračun svog potraživanja prema ovršeniku koje ukupno iznosi 67.068.671,89 kn.

U zaključku o prodaji nije navedeno da nekretnina podliježe plaćanju poreza na dodanu vrijednost (PDV) niti da taj porez plaća kupac nekretnine, niti da je kupac dužan položiti troškove unovčenja predmetne nekretnine koji bi se odnosili na PDV za nekretninu koja je predmet ovrhe.

Nadalje, stečajni upravitelj ovršenika dostavio je sudu dana 3. rujna 2018. podnesak sa zahtjevom za naknadu troška postupka (list 761. spisa), kao i zahtjev za naknadu troškova na ime poreza na dodanu vrijednost kojim je nekretnina koja je predmet prodaje opterećena iz podneksa od 12. rujna 2018., (list 765.), sve sukladno čl. 253. i 254. SZ-a.

Rješenjem o dosudi poslovni broj Ovr-6460/15-122 od 12. veljače 2019. nekretnina ovršenika dosuđena je ovrhovoditelju za iznos od 13.764.319,43 kn (t. I.), određeno je namirenje troškova utvrđenja i troškova unovčenja nekretnine u visini od 10% od iznosa kupovnine dok je kupac u preostalom dijelu oslobođen plaćanja kupovnine (t. II.), određeno je da će se iznos iz točke II. namiriti iz iznosa položene jamčevine (t. III.), dok će se nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi odrediti upis prava vlasništva u zemljišnoj knjizi u korist kupca kao i brisanje prava i teret koji prestaju prodajom (t. IV.).

Rješenjem Županijskog suda u Zadru poslovni broj GŽ Ovr-255/2019-3 od 24. travnja 2020. preinačeno je rješenje o dosudi u dijelu kojim je određeno namirenje troškova utvrđenja i unovčenja nekretnine u visini od 10% iznosa kupovnine (dio točke II. izreke) i u točki III. izreke kojom je određeno da će se iznos troškova namiriti iz položene jamčevine i to tako da je odbijen prijedlog stečajnog upravitelja za naknadu troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava u ukupnom iznosu od 1.376.431,94 kn kao neosnovan dok je potvrđeno u dijelu točke II. izreke u dijelu kojim je kupac oslobođen polaganja kupovnine u preostalom dijelu te točkama I. i IV. izreke.

Zaključkom o predaji poslovni broj Ovr-6460/15-138 od 14. srpnja 2020. dosuđena nekretnina predana je u posjed ovrhovoditelju te je naložen zemljišnoknjižnom sudu upis prava vlasništva u korist ovrhovoditelja kao i brisanje založnih prava postojećih na nekretnini.

Dakle, nakon što je stečajni upravitelj ovršenika zatražio naknadu troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava za svaki paušalno u iznosu 5% od utška, dakle ukupno 1.376.431,94 kn, pravomoćno je takav zahtjev stečajnog upravitelja odbijen kao neosnovan.

Isto tako, pravomoćno je odlučeno i o tome da se ovrhovoditelj kao kupac oslobađa od polaganja kupovnine "u preostalom dijelu", ali ne i u cijelosti, budući da je točka II. izreke

rješenja o dosudi preinačena tako da je zahtjev za namirenje troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava odbijen za iznos od 1.376.431,94 kn i potvrđeno prvostupanjsko rješenje u kojem se ovrhovoditelja kao kupca oslobađa polaganja kupovnine u preostalom dijelu, ali je propušteno izrijekom odlučiti o zahtjevu ovrhovoditelja i da se i za taj iznos (1.376.431,94 kn) oslobađa polaganja kupovnine.

Slijedom navedenoga, dok pravomoćno nije odlučeno o tom zahtjevu ovrhovoditelja nije bilo moguće niti ovrhovoditelju vratiti uplaćeni iznos jamčevine u tom dijelu.

Rješenjem o dosudi je također propušteno izrijekom odlučiti i o zahtjevu stečajnog upravitelja da se osim troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava u paušalnom iznosu od po 5% odluči i o njegovom zahtjevu za trošak unovčenja u pogledu poreza na dodanu vrijednost kojim je prodaja predmetene nekretnine opterećena.

U konkretnom slučaju preostalo je dakle odlučiti o zahtjevu stečajnog upravitelja na namirenje troška poreza na dodanu vrijednost nastalog prodajom nekretnine koja je predmet ovog postupka, a koji bi se namirio polaganjem kupovnine od strane ovrhovoditelja u iznosu od 2.752.863,89 kn.

Ovrhovoditelj svojim očitovanjima na zahtjev stečajnog upravitelja ovršenika osporava svoju obvezu na polaganje iznosa kupovnine kojim bi se namirila obveza plaćanja poreza na dodanu vrijednost u iznosu od 2.752.863,89 kn, dok sam obračun visine iznosa poreza nije sporan.

Među strankama nije sporno da iznos ovrhovoditeljevog potraživanja prema ovršeniku višestruko prelazi iznos ostvarene kupovnine.

Sporno je je li ovrhovoditelj kao kupac nekretnine u obvezi položiti iznos dostatan za namirenje troška unovčenja predmeta razlučnog prava u situaciji kad ga se u smislu čl. 107. OZ-a oslobađa polaganja kupovnine budući da njegova tražbina prema ovršenika višestruko premašuje iznos kupovnine.

U konkretnom slučaju prilikom utvrđivanja vrijednosti nekretnine i određivanja cijene za elektroničku javnu dražbu nije navedeno da kupoprodajna cijena nekretnine sadrži i PDV, odnosno da je prodaja nekretnine opterećena namirenjem i PDV-a.

Stečajni dužnik tvrdi da je obveznik plaćanja PDV-a na tu nekretninu koja je predmet prodaje u ovršnom postupku, a to ovrhovoditelj nije osporio.

Nije sporno da nekretnina nije prodana prema utvrđenoj vrijednosti od 17.205.399,29 kn, već da je prodana na prvoj elektroničkoj javnoj dražbi za iznos od 13.764.319,43 kn kao početnu cijenu ovrhovoditelju kao kupcu koji je dao jedinu valjanu ponudu upravo u tom iznosu.

Sporno je može li sud iz prihvaćene najpovoljnije ponude zasnovane na objavljenom početnoj dražbovanoj cijeni, obračunati PDV, i naknadno u rješenju o dosudi, naložiti kupcu da položi iznos PDV-a iz ostvarene kupoprodajne cijene, ako to prethodno nije navedeno u uvjetima prodaje.

U slučaju da je kupac nekretnine obveznik na plaćanje PDV-a koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti, stečajni dužnik, kao isporučitelj nekretnine ima pravo izbora za oporezivanje, što znači da stečajni dužnik kao isporučitelj neće obračunati PDV, već će kupac nekretnine porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza, u cijelosti obračunati PDV na kupljenu nekretninu koji može odbiti kao pretporez.

Isporuka nekretnine može se oporezivati PDV-om samo ako su isporučitelj i stjecatelj upisani u registar obveznika PDV-a, a stjecatelj ima u potpunosti pravo na odbitak pretporeza. Ako se isporučitelj odluči za oporezivanje PDV-om u trenutku isporuke dolazi do prijenosa

porezne obveze obračunavanja i plaćanja PDV-a s isporučitelja na stjecatelj nekretnine. U tom slučaju stjecatelj nekretnine nije dužan platiti porez na promet nekretnina, a isporučitelj nije obavezan obaviti ispravak pretporeza. Stjecatelj nekretnine je dužan obračunati i platiti PDV, s time da istodobno ostvaruje pravo na odbitak pretporeza.

U ovom predmetu ovrhovoditelj kao kupac jest strana pravna osoba sa sjedištem u Republici Austriji, te nije sporno da kupac nije upisan u registar obveznika PDV-a, što bi značilo da u takvom slučaju ne može doći do prijenosa porezne obveze u smislu odredbe čl. 75. st. 3. t. d) Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj: 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14 i 115/16; dalje: Zakon o PDV- u) prema kojem prijenosu bi ovrhovoditelj kao kupac obračunao i platio PDV.

Budući da kupac koji nije obveznik plaćanja PDV-a, ne može sam obračunati i platiti PDV te ostvariti pravo na odbitak pretporeza, on bi poreznu obvezu trebao ispuniti kroz plaćenu kupoprodajnu cijenu.

U konkretnom slučaju to bi značilo da je ovršenik kao stečajni dužnik kao isporučitelj nekretnine trebao unaprijed objaviti da se na utvrđenu cijenu predmetne nekretnine plaća PDV. Stoga se objavom početne cijene na elektroničkoj dražbi u iznosu od 13.764.319,43 kn ima smatrati da ta početna cijena sadrži obračunati PDV, koji će kupac koji nije obveznik plaćanja PDV-a platiti plaćanjem postignute kupoprodajne cijene. Nije kupac taj koji treba znati treba li ili ne treba plaćati PDV, on je dužan platiti kupoprodajnu cijenu koju je prodavatelj prihvatio, a PDV se plaća iz ostvarene kupoprodajne cijene.

Iz navedenog proizlazi, da budući da je prihvaćena ovrhovoditeljeva kao kupčeva jedina ponuda u iznosu od 13.764.319,43 kn, i da je ovrhovoditelj kao kupac tražio oslobođenje od polaganja kupovnine, budući da njegovo potraživanje prema ovrhovoditelju iznosi 67.068.671,89 kn, koja činjenice nije sporna, osnovano ovrhovoditelj kao kupac smatra da ne treba položiti iznos od 2.752.863,89 kn na ime PDV-a koji bi bio sadržan u ostvarenoj kupoprodajnoj cijeni budući da za to nema pravne osnove, a budući da takva obveza nije navedena u uvjetima prodaje.

Naime, budući da ovrhovoditeljevo potraživanje iznosi nekoliko puta veći iznos od kupoprodajne cijene, i da je uzimajući u obzir da kupoprodajna cijena kako je utvrđena u sebi sadrži i iznos PDV-a, taj PDV je ovršeniku kao stečajnom dužniku namiren prebijanjem s ukupnim ovrhovoditeljevim dugom prema njemu.

Drugim riječima, u situaciji kad je kupoprodajna cijena utvrđena u ukupnom iznosu od 17.205.399,29 kn i kad nije navedeno sadrži li u sebi ta cijena PDV odnosno da kupac ima obvezu plaćanja PDV-a iz polučene kupoprodajne cijene, ako je ovršenik kao isporučitelj nekretnine obveznik plaćanja PDV-a tada treba uzeti da tako ukupno navedena cijena u sebi sadrži i PDV.

Kad se u uvjetima prodaje i kasnijim zaključcima o prodaji objavi cijena nekretnine, mora se uzeti da se radi o finalnoj cijeni u kojoj je već sadržan i PDV, ako nekretnina podliježe plaćanju PDV-a, da se kod ponuditelja ne stvara zabuna o tome je li njihova prihvaćena ponuda konačna cijena ili nije.

Svaka niža cijena za koju se navedena nekretnina pod navedenim uvjetima proda, također, istom logikom u sebi sadrži i PDV. Budući da je nekretnina prodana za iznos od 13.764.319,43 kn treba uzeti da se u ukupnoj cijeni PDV iznosi 2.752.863,89 kn. dok ostatak od 11.011.455,54 kn predstavlja osnovicu kupovnine.

U tom slučaju isporučitelj nekretnine (ovdje ovršenik), ako je obveznik plaćanja PDV-a, dužan je zaračunati PDV, i iskazati ga na računu a koji će se potom namiriti iz plaćene kupovnine.

Međutim, budući da u konkretnom slučaju iznos kupovnine nije uplaćen nego je prebijen s višestruko većim potraživanjem ovrhovoditelja kao kupca, to je u tom slučaju i cjelokupni iznos PDV-a namiren tim prijebojem, odnosno ovaj sud ne nalazi pravnu osnovu za polaganjem dodatnog iznosa kupovnine, a radi namirenja PDV-a sadržanog u određenoj i polučenoj kupoprodajnoj cijeni, upravo stoga što su uvjeti prodaje određeni zaključkom o prodaji u kojemu nije navedeno da bi kupac bio u obvezi platiti porez na dodanu vrijednost za nekretninu koja je predmet prodaje.

Kupac je dužan položiti kupovninu s time da je u konkretnom slučaju ovrhovoditelj kao kupac oslobođen polaganja kupovnine u smislu odredbe iz čl. 107. OZ-a, a budući da u uvjetima prodaje nije bilo navedeno da je nekretnine opterećena PDV-om, to treba uzeti da je izjavom o prijeboju namirena kupoprodajna cijena u cijelosti, bez obveze ovrhovoditelja za naknadnim polaganjem iznosa na ime PDV-a za kojega se uzima da je sadržan u konačno objavljenoj cijeni, i to upravo stoga što opterećenost nekretnine PDV-om nije navedena u uvjetima kupoprodaje.

Budući da je ovrhovoditelj kao kupac platio jamčevinu u iznosu od 1.720.539,92 kn, a da je cjelokupni iznos kupovnine prebio sa svojim potraživanjem osnovano ovrhovoditelj kupac smatra da ne treba položiti dodatni iznos od 2.752.863,69 kn na ime PDV-a sadržanog u kupoprodajnoj cijeni pa je zahtjev ovršenika kao stečajnog dužnika valjalo odbiti kao neosnovan za iznos kojim traži da ovrhovoditelj položi kupovninu za iznos vrijednosti proeza na dodanu vrijednost sadržanog u ukupno postignutoj kupovnini u navedenom iznosu.

Slijedom navedenoga odlučeno je kao u točki 1. izreke rješenja.

Budući da je ovrhovoditelj zatražio oslobođenje od plaćanja kupovnine u cijelosti, a o tom zahtjevu nije u potpunosti odlučeno u rješenju o dosudi, a s obzirom na to da je već pravomoćno odbijen za zahtjev stečajnog upravitelja ovršenika za namirenjem troškova utvrđenja i unovčenja predmeta razlučnog prava u paušalnom iznosu od 10% od utška, i da je rješenjem u točki 1. izreke odlučeno o neosnovanosti zahtjeva stečajnog upravitelja ovršenika za namirenjem troškova PDV-a, to je u točki 2. izreke rješenja odlučeno da se ovrhovoditelj oslobađa polaganja kupovnine i za iznos od 1.376.431,94 kn.

Budući da je ovrhovoditelj u ovom postupku uplatio jamčevinu u iznosu od 1.720.539,92 kn, a da je pravomoćnim rješenjem o dosudi oslobođen polaganja kupovnine osim za iznos od 1.376.431,94 kn to je valjalo zaključkom naložiti FINA-a da mu vrati iznos jamčevine u razlici iznosa kojega je oslobođen polaganja i uplaćene jamčevine, odnosno 344.107,98 kn, pa je tako odlučeno u točki 1. izreke zaključka, dok je zaključkom u točki 2. izreke odlučeno da će se po pravomoćnosti rješenja u točki 2. izreke, dakle po pravomoćnosti rješenja o oslobađanju od polaganja od kupovnine i preostali iznos od 1.376.431,94 kn isplatiti na račun ovrhovoditelja.

U Zagrebu 30. rujna 2020.

SUDAC:
Petar Matić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 8 dana. Žalba se podnosi ovome sudu pisano u dovoljnom broju primjerka, a o žalbi odlučuju nadležni županijski sud.

DNA:

1. ovrhovoditelju po pun.

2. ovršeniku po pun.

3. FINA na klasu O/110-10/17-01/1250

Kal. 30 dana

Broj zapisa: **17899-6d398**

Kontrolni broj: **0fe7d-da5f6-d6792**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=PETAR MATIĆ, L=ZAGREB, O=OPĆINSKI SUD U NOVOM 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, **Općinski sud u Novom Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.