



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

87. St-1116/2019

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, sudac Marija Bakula Vugrinec, u stečajnom postupku nad dužnikom INVEST ZADAR d.o.o. u stečaju, OIB 21368591143, Zagreb, Savska cesta 144 A, 15. srpnja 2021.

riješio je

Odbija se kao neosnovan prijedlog razlučnog vjerovnika NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., OIB 17719334242, Republika Slovenija, Ljubljana, Trg republike 2, za donošenje dopunskog rješenja.

Obrazloženje

1. U ovom stečajnom postupku, rješenjem suda od 17. lipnja 2021. dosuđena je kupcu S-REAM d.o.o., OIB 83732459220, Ljubljana, Čopova ulica 3, Slovenija, nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, i to u: zk.ul. 18321, k.o. Hrašće, zk.č.br. 155/7 u naravi ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9J, VELIKOPOLJSKA I DVORIŠTE ukupne površine 521 m², od čega ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9 J, VELIKOPOLJSKA površine 275 m² i DVORIŠTE površine 246 m², – 1. suvlasnički dio: 1303/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor u prizemlju oznake PP-01, sa pripadajuće dvije terase ukupne korisne površine 95,24 čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom. Na predmetnoj nekretnini postoji upisano založno pravo za korist NOVA LJUBLJANSKA BANKA D.D., OIB 17719334242, TRG REPUBLIKE BR.2, LJUBLJANA, REPUBLIKA SLOVENIJA.

2. Podneskom od 5. srpnja 2021. razlučni vjerovnik NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d., OIB 17719334242, Republika Slovenija, Ljubljana, Trg republike 2, podnio je prijedlog za donošenje dopunskog rješenja, navodeći da je točkom III. izreke naprijed navedenog rješenja sud je odredio da je kupac dužan u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti istog položiti kupovninu u

iznosu od 306.293,44 kn, što predstavlja razliku postignute kupoprodajne cijene i već plaćane jamčevine, a da je sud navedenim rješenjem o dosudi propustio naložiti kupcu i plaćanje iznosa PDV-a, za koji se iznos treba uvećati postignuta kupoprodajna cijena. Naveo je da je u procjembenom elaboratu sudske vještakinje Zrinke Raguž iz svibnja 2020., temeljem kojega je sud utvrdio vrijednost predmetne nekretnine, jasno naznačeno: „Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva", kao i da je u točki V.1. izreke zaključka o prodaji predmetne nekretnine od 27.11.2020. odredio: „1. kupac nekretnine plaća porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina,(...).

3. Sud je u ovom postupku, nakon pravomoćnosti rješenja o prodaji od 28. rujna 2020., održao 11. studenoga 2020. ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina, na kojem je razlučni vjerovnik naveo da je u procjeni vrijednost poslovnog prostora iskazana bez PDV-a, dok je vrijednost parkirnog mjesta iskazana s PDV-om. U očitovanju od 13. studenoga 2020. stečajni upravitelj je naveo građevinski vještak utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnina, a ne i njen porezni status i tretman. Vještak i stečajni upravitelj ne mogu prilikom utvrđivanja vrijednosti nekretnina znati tko će biti kupac i kakav će se porezni tretman primjenjivati, već se kako je već navedeno, vještak utvrđuje tržišnu vrijednost nekretnine. U podnesku od 20. studenoga 2020. razlučni vjerovnik se suglasio prijedlogom stečajnog upravitelja da se u zaključku o prodaji vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi u odnosu na poslovni prostor - utvrđena vrijednost nekretnine iznosi 511.053,10 kn, koja se uvećava za pripadajuće poreze. Stoga je sud zaključkom o prodaji od 27. studenoga 2020. u točki IV.1. izreke naveo utvrđenu vrijednost nekretnine iznosi 511.053,10 kn, a u točki V.1. izreke da kupac nekretnine plaća porez na dodanu vrijednost ili porez na promet nekretnina.

4. (Pravomoćnim) rješenjem o dosudi od 17. lipnja 2021. sud je predmetnu nekretninu dosudio kupcu S-REAM d.o.o., OIB 83732459220, Ljubljana, Čopova ulica 3, Slovenija (točka I. izreke) te je naložio kupcu položiti kupovninu u iznosu od 306.293,44 kn, što predstavlja razliku između jamčevine i postignute kupoprodajne cijene(točka III. izreke).

5. Po ocjeni ovog suda, prijedlog za donošenje dopunskog rješenja nije osnovan.

6. Naime, sud je uvidom u registar obveznika u sustavu PDV-a utvrdio da su stečajni dužnik i kupac na dan donošenja rješenja o dosudi odnosno na dan 17. lipnja 2021. obveznici PDV-a.

7. Nekretnina na kojoj postoji razlučno pravo prodaje se u stečajnom postupku, na prijedlog stečajnoga upravitelja ili razlučnoga vjerovnika, uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini (čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona - „Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17, dalje: SZ). Zbog toga se kod prodaje nekretnina na kojima postoji razlučno pravo u stečajnom postupku, na koju se na odgovarajući način

primjenjuju pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, primjenjuje i odredba čl. 75. st. 3. t. d) ZPDV-a o prijenosu porezne obveze na primatelja dobara. Prema toj odredbi, porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obavezan je platiti PDV kada mu se obavi isporuka nekretnina koje je prodao ovršenik u postupku ovrhe.

8. Stoga se, u situaciji kada je primatelj dobara (stjecatelj nekretnine) upisan u registar obveznika PDV-a, primjenjuje odredba čl. 75. st. 3. t. d) ZPDV-a o prijenosu porezne obveze na primatelja dobara (stjecatelja nekretnine). U slučaju kada je primatelj dobara ili usluga obavezan platiti PDV, isporučitelj u računu mora navesti „prijenos porezne obveze“ ili engleski izraz „reverse charge“ (članak 79. stavak 7. ZPDV-a), a primatelj dobara ili usluga obavezan je obračunati i platiti PDV. S tim u vezi ističe se kako primatelj dobara (stjecatelj nekretnine), u smislu odredbe čl. 60. st. 1. podst. d) ZPDV-a, može odbiti pretporez na isporuku dobara kada je obavezan platiti PDV na temelju prijenosa porezne obveze prema čl. 75. st. 1. t. 3., 6. i 7. te čl. 75. st. 2. i 3. ZPDV-a.

9. Dakle, radi se o „obrnutom postupku oporezivanja“ prema kojem se porezna obveza prenosi na primatelja dobara (stjecatelja nekretnine), pod uvjetom da je on upisan u registar obveznika PDV-a, i on je obavezan obračunati PDV. U tom slučaju dolazi do prijenosa porezne obveze na stjecatelja nekretnine ako je on upisan u registar obveznika PDV-a, neovisno o tome ima li ili ne pravo na odbitak pretporeza u cijelosti. S druge strane, isporučitelj nekretnine, u konkretnom slučaju stečajni dužnik, je, prema čl. 79. st. 7. ZPDV-a, dužan u računu naznačiti „prijenos porezne obveze“ te nema zakonsku mogućnost obračunati PDV na isporučena dobra (nekretninu) (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenju poslovni broj PŽ-5394/2017 od 11. listopada 2017.).

10. Prema tome, stečajni dužnik koji je upisan u registar obveznika PDV-a neće na nekretninu prodanu u stečajnom postupku obračunati PDV nego će primijeniti prijenos porezne obveze, a kupac nekretnine koji je upisan u registar obveznika PDV-a će obračunati PDV na kupljenu nekretninu koji može odbiti kao pretporez.

11. Kupac nekretnine u tom slučaju na postignutu cijenu u stečajnom postupku obračunava PDV-a po stopi 25% koji može odbiti kao pretporez neovisno o tome je li mu stečajni dužnik izdao račun, kao što to proizlazi iz odredbe čl. 133. st. 3. Pravilnika o PDV-u. Pri tome isporučitelj nekretnine (u konkretnom slučaju stečajni dužnik) nema obvezu obaviti ispravak pretporeza korištenog za nabavu ili izgradnju te nekretnine, dok s druge strane stjecatelj nekretnine nema obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina (tako i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u rješenju poslovni broj PŽ-359/2020 od 4. ožujka 2020.).

12. S obzirom na navedeno, ovaj sud ocjenjuje da nisu ispunjene pretpostavke za donošenje dopunskog rješenja, budući da sud nije propustio

odlučiti o svim zahtjevima. Ovo stoga što se u konkretnom slučaju primjenjuje prijenos porezne obveze, što je stečajni dužnik dužan navesti u računu, a kupac je dužan na postignutu cijenu (u iznosu od 357.526,55 kn) obračunati i platiti PDV.

13. Slijedom navedenog, sud je riješio kao u izreci ovog rješenja.

Zagreb, 15. srpnja 2021.

Sudac
Marija Bakula Vugrinec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave rješenja, a izjavljuje se putem ovog suda u dva (2) primjerka. Dostava se smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ovog rješenja na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu (čl. 12. st. 1. SZ-a).

DNA:

1. stečajni upravitelj
2. e-oglasna ploča

Broj zapisa: **eb2fd-da557**

Kontrolni broj: **02008-6fcdf-bf484**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIJA BAKULA VUGRINEC, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI 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, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.