



**Visokom trgovačkom sud Republike
Hrvatske**
putem
Trgovačkog suda u Zagrebu
Amruševa 2/II
10000 Zagreb

Pravna stvar: **St-3122/2016**

Stečajni dužnik: **MTKT-PROJEKT d.o.o. u stečaju**
Vladimira Nazora 9
Dugo Selo
OIB: 57060064605

Kupac: **Ivana Bestvina**
Biševska 31
31000 Osijek
OIB: 57594455622, zastupana po punomoćniku Tihomiru Zecu,
odvjetniku u Odvjetničkom društvu Zec i partneri d.o.o., Osijek,
Kardinala A. Stepinca 4, OIB: 75053512512

ŽALBA

- protiv Rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu
posl.br. St-3122/2016 od 4. 2. 2020. godine

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-3122/2016 od 4. 2. 2020. godine naloženo je kupcu položiti kupovninu uvećanu za iznos PDV-a i umanjenju za iznos uplaćene jamčevine odnosno kupovninu u iznosu 347.803,62 kn.

Nezadovoljan sadržajem uvodno navedenog rješenja, kupac podnosi ovu žalbu zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

Nezakonitost pobijanog rješenja se ogleda prvenstveno u dijelu određivanja obveze kupca na uplatu kupovnine budući da ista ne korespondira sa sadržajem utvrđene vrijednosti predmetne nekretnine odnosno s iznosom najviše valjane ponude.

Naime, stalni sudski vještak je dana 9. 2. 2018. godine izradio Procjenu tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Dugo Selo u zk.ul.br. 2567, k.o. Dugo Selo, k.č.br. 866/2 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 1A, 1B I 1C ULICA JOSIPA PREDAVCA DVORIŠTE ULICA JOSIPA PREDAVCA TUROPOLJSKA ULICA LIVADA ukupne površine 943 m² i to: 15. Suvlasnički dio: 1018/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), povezano s vlasništvom posebnog dijela – poslovni prostor bez namjene oznake PP2 u prizemlju podne površine 104,03 m².

Tržišnu vrijednost predmetne nekretnine sudski vještak procijenio je na iznos od 657.721,18 kn.

Naslovni sud naložio je stečajnom upravitelju dostaviti Financijskoj agenciji na propisanom obrascu zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno Zaključku o prodaji.

U pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi koji je na stranicama FINE objavljen dana 16. 8. 2019. godine kao početna cijena za nadmetanje naveden je iznos od 328.860,59 kn dok je kao utvrđena vrijednost nekretnine naznačen iznos od 657.721,18 kn. U navedenom pozivu naznačeno je i kako navedena nekretnina podliježe plaćanju poreza na dodanu vrijednost i kako taj porez plaća kupac.

Budući da stečajni upravitelj nije ispunio zahtjev za prodaju nekretnine u stečajnom postupku elektroničkom javnom dražbom sa podacima sukladno Zaključku o prodaji te naveo da procijenjena vrijednost nekretnine s uključenim PDV-om iznosi 822.151,48 kn, kupac kao fizička osoba, ne može znati, osim ako nije izrijekom navedeno, da se na cijenu navedenu u pozivu za javnu dražbu dodatno obračunava PDV.

Kupac se sa cijenom nekretnine prvi put se susreće u pozivu Financijske agencije za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi te kao fizička osoba nema saznanja o postojanju Zaključka o prodaji, a na temelju kojega mogao znati da vrijednost nekretnine nije isključivo iznos od 657.721,18 kn već da se isti uvećava za pripadajući iznos PDV-a.

Naime, u pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi nigdje nije bilo naznačeno da bi se u slučaju početne cijene odnosno utvrđene vrijednosti nekretnine radilo o neto iznosu pa je kupac stavljajući svoju ponudu smatrao kako je u navedenom iznosu iskazana cijena za krajnjeg kupca u kojoj je prema preračunatoj stopi sadržan pripadajući PDV.

Budući da je Rješenjem o dosudi naloženo kupcu položiti kupovninu uvećanu za iznos PDV-a i umanjenu za iznos uplaćene jamčevine odnosno kupovninu u iznosu 347.803,62 kn, kupac je doveden u zabludu u odnosu na cijenu objavljenu u pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.

Nadalje, u slučaju kada se u postupku ovrhe proda nekretnina sukladno čl. 40. st. 1. toč. j) i k) Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine br. 73/13 do 121/19, dalje u tekstu: Zakon o PDV-u) na istu se plaća PDV odnosno PDV se plaća na isporuke građevina ili njihovih dijelova koje nikada nisu bile nastanjene odnosno korištene uključujući zemljišta na kojem se nalaze, zatim na isporuke građevina ili njihovih dijelova uključujući zemljišta na kojem se nalaze kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine te na građevinsko zemljište.

Kupac koji je porezni obveznik odnosno pravna osoba, a koji ima pravo na odbitak pretporeza, može cijeli obračunati PDV sadržan u cijeni kupljene nekretnine odbiti kao pretporez, a sve sukladno čl. 75. st. 3. toč. c) Zakona o PDV-u.

Kada bi nekretninu kupovala pravna osoba, imala bi pravo na odbitak pretporeza, te bi na taj način umanjila poreznu obvezu odnosno u konačnici bi platila nižu cijenu.

Budući da fizička osoba nije porezni obveznik odnosno nije upisana u registar obveznika PDV-a, nema pravo na odbitak pretporeza što znači da bi u konačnici platila cijenu višu u odnosu na cijenu koju bi platio kupac koji je pravna osoba.

U konkretnom slučaju, kupac je postupajući u dobroj vjeri sukladno čl. 9. Općeg poreznog zakona (Narodne novine br. 115/16 do 121/19) i pouzdajući se u sadržaj poziva za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi, smatrao da je u stavljenoj ponudi za kupnju sadržan i pripadajući PDV jer tako to uostalom i proizlazi iz posebnih uvjeta koji su navedeni u pozivu.

Slijedom navedenog, kupac predlaže drugostupanjskom sudu pobijano rješenje preinačiti na način da je kupac dužan položiti kupovninu u iznosu od 265.088,47 kn (kupovnina umanjena za iznos uplaćene jamčevine od 65.772,12 kn).

U Osijeku, 12. 2. 2020. godine

Kupac po punomoćniku: