ODVJETNIČKI URED
Law firm
POLDAN
GATARA
VIŽINTIN
KOMORSKI
BABIĆ
FRUK MORINA

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED / *Law firm*
Saša Poldan, Goran Gatara, Valentina Vižintin,
Marko Komorski, Ana Babić i Soča Fruk Morina
www.poldan-lawfirm.hr

UPRAVNI SUD U ZAGREBU

Upravni spor:

Tužitelj: **AGROFIN d.o.o. u stečaju, OIB: 74735820157, Zagreb, Slavonska avenija 26/9**
zastupano po punomoćnicima Saši Poldan, Goranu Gatara, Valentini Vižintin, Marku Komorskom, Ani Babić i Soči Fruk Morini, odvjetnicima u Rijeci i Zagrebu

Tuženik: **MINISTARSTVO FINANCIJA, Samostalni sektor za drugostupanjski upravni postupak, OIB: 18683136487**

T U Ž B A

radi pokretanja upravnog spora protiv rješenja Ministarstva financija, Samostalni sektor za drugostupanjski upravni postupak, Klasa: UP/II-471-02/22-01/97, Urbroj: 513-04-24-12 od 22. travnja 2024. godine

punomoć
prilozi

I Tužitelj je za zastupanje u uvodno označenom predmetu opunomoćio odvjetnike iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Saša Poldan, Goran Gatara, Valentina Vižintin, Marko Komorski, Ana Babić i Soča Fruk Morina iz Rijeke i Zagreba, punomoć kojima se dostavlja u privitku, te se slijedom navedenog predlaže Naslovu sve pozive, podneske, rješenja i druga pismena na adresu uvodno označenih punomoćnika.

II **Tužitelj pokreće upravni spor protiv rješenja Ministarstva financija, Samostalnog sektora za drugostupanjski upravni postupak, Klasa: UP/II-471-02/22-01/97, Urbroj: 513-04-24-12 od 22. travnja 2024. godine, koje rješenje pobija u cijelosti, zbog svih zakonom propisanih razloga.**

Pobijanim rješenjem odbijena je žalba tužitelja protiv rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Klasa: UP/I-471-02/2021-01/257, Ur. broj: 513-07-01-2022-12 od 17.1.2022. godine.

Ured / *Office* Rijeka:
Croatia, 51000 Rijeka, Jadranski trg 4/II
E: info@poldan-lawfirm.hr
T: +385 (0) 51 345 680
F: +385 (0) 51 214 558

Ured / *Office* Zagreb:
Croatia, 10000 Zagreb, Ulica grada Mainza 11
E: info@poldan-lawfirm.hr
T: +385 (0) 1 555 0850
F: +385 (0) 1 555 0855

Tužitelj sukladno članku 38. Zakona o upravnim sporovima (ZUS) pokreće spor i zahtjeva poništenje i osporava u cijelosti uvodno označeno drugostupanjsko rješenje kao nezakonito i nepravilno.

Dokaz: *rješenje Ministarstva financija Samostalnog sektora za drugostupanjski upravni postupak, Klasa: UP/II-471-02/22-01/97, Urbroj: 513-04-24-12 od 22. travnja 2024. godine*
rješenje Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Klasa: UP/I-471-02/2021-01/257, Ur. broj: 513-07-01-2022-12 od 17.1.2022. godine.

III Tužitelj ističe kako se u konkretnom slučaju radi o ponovljenom postupku sukladno presudi Upravnog suda u Zagrebu, posl.br. UsI-1147/22 od 18. ožujka 2024. godine.

Dokaz: presuda Upravnog suda u Zagrebu, posl.br. UsI-1147/22 od 18. ožujka 2024. godine

Tuženik i u ponovljenom postupku zauzima isti stav kao i u rješenju Klasa: UP/II-471-02/22-01/97, urbroj: 513-04-22-2 od 16. ožujka 2022. godine, a koje rješenje je poništeno gore citiranom presudom Upravnog suda u Zagrebu, posl.br. UsI-1147/22 od 18. ožujka 2024. godine te ujedno odbija i tužiteljev prigovor zastare, a protivno uputi iz navedene presude.

IV Dakle, u upravnom postupku porezno tijelo kao relevantnu vrijednost nekretnina ponovno uzima vrijednost procijenjenu u nalazima i mišljenjima stalne sudske vještakinje gospodarske struke Snježane Basaneže Pavletić i stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ante Bandića, a sve suprotno pravnom shvaćanju i uputi iz presude Upravnog suda u Rijeci, posl.br. UsI-440/2020 od 14. svibnja 2021. godine.

Dokaz: presuda Upravnog suda u Rijeci, posl.br. UsI-440/2020 od 14. svibnja 2020. godine

Tuženik u pobijanom rješenju navodi kako porezni obveznik opetovano upućuje na presudu Upravnog suda u Rijeci no *„manipulira sa sadržajem iste, jer prilikom pozivanja na obrazloženje iz presude izostavlja ključni dio, odnosno da je Sud stajališta kako porezno tijelo, u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja relevantnog za oporezivanja, može koristiti nalaze i mišljenja vještaka koji su izrađeni u drugom postupku, koje pravno stajalište proizlazi iz odredbe čl. 77. Općeg poreznog zakona.“*

Niti tužitelj manipulira sadržajem predmetne presude niti citirani navodi tuženika proizlaze iz presude, odnosno odredbe čl. 77. Općeg poreznog zakona.

U presudi Upravnog suda u Rijeci, posl.br. UsI-440/2020 od 14. svibnja 2021. godine sud zauzima slijedeći stav:

„Sud je stava da se porezno tijelo u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja relevantnog za oporezivanje može koristiti i nalazima i mišljenjima vještaka koji su izrađeni u drugom postupku, međutim, ne na način da se načelo učinkovitosti pretpostavlja načelu zakonitosti. U tom smislu, „zakonitom" dokazom moglo bi se ocijeniti samo ono vještačenje koje je ***izvedeno, analizirano i prihvaćeno u nekoj vrsti kontradiktornog postupka (parnični, upravni, kazneni i sl.),*** *dok bi vještačenja koja su sastavljena za potrebe vođenja nekog drugog postupka mogla biti relevantan dokaz samo u slučaju da je* ***takva kontrola provedena od strane tijela pred kojim se vodi postupak****. U konkretnom slučaju to znači da je porezno tijelo moglo utemeljiti svoju odluku na spornim vještačenjima samo u slučaju da je prethodno provelo procesne radnje koje proizlaze iz odredbe čl. 87. OPZ-a, što uključuje dostavu nalaza vještaka poreznom obvezniku kako bi se on na iste mogao očitovati i dati primjedbe te, eventualno,* ***saslušanje vještaka na usmenoj raspravi na kojoj bi isti iznijeli svoje nalaze te ujedno odgovorili na istaknute primjedbe****."*

Nadalje, sud zaključuje. *„Slijedom gore izloženog, obzirom da su, prema ocjeni ovog Suda, odluke poreznih tijela utemeljene na dokazima koji nisu izvedeni sukladno propisanoj proceduri to se pobijana rješenja tuženika i prvostupanjskog tijela ne mogu ocijeniti zakonitima te je stoga, temeljem odredbe čl. 58. st. 1. ZUS-a, valjalo odlučiti kao u tč. I. dispozitiva. U ponovnom postupku prvostupanjsko tijelo vezano je pravnim shvaćanjem i primjedbama Suda iznijetim u ovoj odluci (čl. 81. st. 2. ZUS-a)."*

Iz citiranog jasno proizlazi da se porezno tijelo *može* koristiti nalazima i mišljenjima vještaka koji su izrađeni u drugom postupku ali samo onim vještačenjem koje je izvedeno, analizirano i prihvaćeno u nekoj vrsti kontradiktornog postupka (parnični, upravni, kazneni i sl.).

Nadalje, odredbom čl. 151. st. 2. Zakona o upravnim sporovima propisano je:

(2) U izvršenju presude tuženik odnosno tijelo nadležno za izvršenje obvezno je postupiti sukladno izreci presude, najkasnije u roku od 60 dana od dostave pravomoćne presude i povrata spisa tuženiku ako je spis vođen u fizičkom obliku, pri čemu je vezan pravnim shvaćanjem i primjedbama suda.

Znači, prvostupanjsko tijelo i tuženo tijelo vezani su pravnim shvaćanjem i primjedbama suda iz presude posl.br. UsI-440/2020.

Navodi tuženika da „*opisano pravno shvaćanje ne dijeli, niti za isto nalazi uporište u pozitivnim zakonskim propisima"* samo dodatno ukazuje na činjenicu arbitrarnog i nezakonitog postupanja poreznih tijela. Tuženik je vezan pravnim shvaćanjem upravnog suda neovisno o tome što ga ne dijeli sa sudom.

Nalaz i mišljenje Ante Bandića i Snježane Basaneže Pavletić nije prihvaćen u bilo kojem od kontradiktornih postupaka, pa tako niti u kaznenom postupku koji se vodi pred Županijskom

sudom u Puli, pod posl. br. K-1/2017. Kao što je već više puta istaknuto u postupku **radi se o vještačenju izrađenom na zahtjev državnog odvjetništva kao jedne od strana u kaznenom postupku**, i to u istražnom postupku. Županijsko državno odvjetništvo podiglo je optužnicu protiv Aleksandre Vekić zbog **osnovane sumnje** da je počinila kazneno djelo te se u pogledu navedenog vodi kazneni postupak koji se nalazi u fazi prvostupanjskog postupka. Optužnica se podiže zbog osnovane sumnje da je počinjeno kazneno djelo te se ne radi o pravomoćnoj presudi. Stoga se sve činjenice navedene u optužnici smatraju dokazanim na nivou osnovane sumnje, a ne izvjesnosti.

Slijedom navedenog jasno je da **niti u postupku iz kojeg potječu ti nalazi i mišljenje, vrijednosti nekretnina nisu utvrđene na izvjestan način, već će to kazneni sud učiniti na glavnoj raspravi i presudom.**

U kaznenom postupku određeno je ali nije još provedeno i dovršeno niti saslušanje vještaka, tako da **u pogledu dokazne snage tih nalaza i mišljenja vještaka nema još odluke niti u tom postupku u kojem su dani takvi nalazi i mišljenja.** Tek bi eventualna presuda donesena u kaznenom postupku kojom bi eventualno bili prihvaćeni takvi nalazi i mišljenja značila da je takva presuda prihvaćena u nekom drugom kaznenom postupku.

U pogledu navedenog u obrazloženju pobijanog rješenja tuženik navodi:

1. *„Naime, iz Optužnice od 11.11.2016 godine, koja prileži spisu predmeta, razvidno je da su sporna vještačenja bila analizirana od strane Županijskog državnog odvjetništva i da su ista od nadležnog Suda (Županijski sud u Puli) prihvaćena, budući ovaj Sud nije naložio provedbu novih vještačenja (kako je istaknuto u Očitovanju Županijskog državnog odvjetništva od 2.7.2021...) a odredio je saslušanje oba vještaka..)*

2. *Ovo tijelo primjećuje kako porezni obveznik nije priložio nikakve dokaze uz ovopredmetnu žalbu, sukladno odredbi članka 181. stavka 3 ZOUP, vezano za svoje tvrdnje da predmetna vještačenja nisu prihvaćena odnosno da je Sud odredio novo vještačenje, u kojem smislu se istaknuti navodi ocjenjuju neosnovanim jer je nesporno da je sud vještačenja prihvatio i da je po načelu neposrednosti izvođenja dokaza odredio saslušanje vještaka, te usmeno iznošenje nalaza i mišljenja."*

Citirani zaključci tuženog tijela u potpunosti su promašeni a što se obrazlaže kako slijedi.

Ad. 1. Županijsko državno odvjetništvo je ovlašteni tužitelj i stranka u kaznenom postupku (članak 38. Zakona o kaznenom postupku, dalje u tekstu ZKP). To što je na temelju nalaza i mišljenja (procjena) Županijsko državno odvjetništvo podiglo optužnicu ne znači da su procjene prihvaćene u kaznenom postupku kao kontradiktornom postupku. To što su sporna vještačenja „analizirana" od strane Županijskog državnog odvjetništva ne znači da su procjene prihvaćene u kaznenom postupku kao kontradiktornom postupku.

O prihvaćanju ili ne prihvaćanju spornih vještačenja odlučuje jedino sud pred kojim se vodi postupak odnosno Županijski sud u Puli, a taj sud nije prihvatio predmetne procjene već o tome tek mora donijeti odluku.

Ad. 2. U predmetnom kaznenom postupku započeto je saslušanje vještaka Ante Bandića koje nije dovršeno. Činjenica da je Sud odredio provođenje kojeg dokaznog prijedloga u kaznenom postupku ne znači da je isti time prihvaćen!! U kaznenom postupku postoji nužnost izvođenja svih dokaza neposredno pred raspravnim vijećem. Sud temelji presudu samo na činjenicama i dokazima koji su izneseni na raspravi. Povreda ovog načela predstavlja bitnu povredu odredaba ZKP-a (čl. 468. st. 1. t. 1.). Dakle neposredno izvođenje dokaza u kaznenom postupku ne znači da je isti time prihvaćen!!

Tek bi eventualna presuda donesena u kaznenom postupku kojom bi eventualno bili prihvaćeni takvi nalazi i mišljenja značila da su takvi dokazi prihvaćeni u nekom drugom kontradiktornom postupku.

IV Pobijanim rješenjem tuženik opravdava (ne)postupanje poreznog tijela na način da navodi da je porezno tijelo dostavilo nalaze vještaka tužitelju kako bi se on na iste mogao očitovati i dati primjedbe.

Točno je da je upravno tijelo omogućilo stranci iznošenje primjedbi na predmetne nalaze i mišljenja, što je omogućeno i u ranijem prvostupanjskom upravnom postupku koji je prethodio predmetnoj presudi Upravnog suda.

Međutim, upravno tijelo (ali i tuženik) propušta:

a) ocijeniti predmetne nalaze i mišljenja i primjedbe stranke u ovom postupku (detaljno obrazloženo u točki IV ove tužbe)
b) provesti **„saslušanje vještaka na usmenoj raspravi na kojoj bi isti iznijeli svoje nalaze te ujedno odgovorili na istaknute primjedbe.“**

Na opisani način upravno tijelo ne postupa sukladno citiranoj presudi Upravnog suda u Rijeci, iako je vezan za pravno shvaćanje i primjedbe ovog suda.

Svakako, prvostupanjsko je tijelo moglo u ovom postupku provesti i drugo vještačenje sukladno procesnim pravilima upravnog postupka ili štoviše i samo procijeniti navedene nekretnine u postupku (prihvaćeni stav Ministarstva financija). Međutim, **nije moglo prihvatiti procjenu vještaka Ante Bandića i Snježane Basaneže Pavletić, a da pri tome ne postupi sukladno stavu i primjedbama Upravnog suda.**

V Tuženo tijelo zauzima stav da *„**nije u ingerenciji poreznog tijela ocjenjivati nalaze i mišljenja vještaka,** kao što ih ne može ocjenjivati niti sud, budući su vještaci jedini pozvani pružati usluge davanja vještačkog nalaza i mišljenja (vještačenje) kada je to potrebno radi utvrđivanja ili razjašnjenja činjenica koje se utvrđuju u postupku, sve temeljem svog stručnog znanja, kojim znanjem sud odnosno upravno tijelo ne raspolažu i što je jedini razlog zbog kojeg se vještaci uopće angažiraju.“*

Kakvog bi smisla imalo postupanje po uputi suda i „dostava nalaza vještaka poreznom obvezniku kako bi se on na iste mogao očitovati i dati primjedbe“ ako upravno tijelo ne bi bilo nadležno za ocjenjivanje vještačenja i donošenje odluke o tom očitovanju i primjedbama?

Takav stav tuženog tijela protivan je slijedećim zakonskim odredbama.

Prema članku 58. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku (u daljnjem tekstu: ZUP): službena osoba u postupku utvrđuje činjenično stanje svim sredstvima prikladnim za dokazivanje te u tu svrhu može pribaviti isprave, saslušati svjedoke, pribaviti nalaz i mišljenje vještaka i obaviti očevid.

Prema odredbi članka 98. stavak 5. ZUP-a obrazloženje sadržava kratko izlaganje zahtjeva stranke, utvrđeno činjenično stanje, **razloge koji su bili odlučujući pri ocjeni pojedinih dokaza,** razloge zbog kojih nije usvojen koji od zahtjeva stranaka, razloge donošenja zaključaka tijekom postupka te propise na temelju kojih je riješena upravna stvar.

Navodi tuženika da *„ne ulazi u prostor ocjene nalaza i mišljenja vještaka, jer se ne smatra pozvanim komentirati struku, niti može ocjenjivati njihovu profesionalnost u radu“* su apsurdni.

Znači, iz citiranih zakonskih odredbi jasno proizlazi da **ne samo da upravno cijelo treba ocijeniti pojedine dokaze već obrazloženje rješenja mora sadržavati razloge koji su bili odlučujući pri ocjeni pojedinih dokaza**.

VI Nadalje, tužitelj se nije, kako tuženik kaže *„osmjelio ocjenjivati nalaz i mišljenje vještaka sa stajališta struke“* već je tijekom ovog postupka u više navrata detaljno obrazložio sve konkretne primjedbe i prigovore na nalaze i mišljenje vještaka Ante Bandića i Snježane Basaneže Pavletić, a osobito:

1. podneskom od 27. listopada 2021. godine u kojem se poziva (i ponovno dostavlja podnesak i dokaze) na sve navode iz podneska od 6. srpnja 2021. godine,
2. podneskom od 6. srpnja 2021. godine,
3. podneskom od 21. kolovoza 2019 godine u prethodnom prvostupanjskom postupku,
4. žalbom od 14. studenog 2018 godine
5. prigovorom od 4. srpnja 2018 godine

Navedeno se dostavlja i kao prilog ovoj tužbi, a prigovori i primjedbe na nalaz i mišljenja **ponovno se iznose i u točki VI ove tužbe**.

Sve navedeno tuženo tijelo (a niti prvostupanjsko tijelo) uopće ne razmatra niti ocjenjuje, već paušalno tvrdi da su *„svi navodi žalitelja glede obavljenih vještačenja u cijelosti promašeni i kao takvi neutemeljeni, jer su oslonjeni na subjektivnu ocjenu i dojam nekvalificirane osobe za poslove vještačenja.“*

VII Tužitelj ostaje i kod svih iznijetih primjedbi i prigovora na nalaze i mišljenja vještaka Snježane Basaneže Pavletić i Ante Bandića, kako u ovom tako i u prethodnom prvostupanjskom upravnom postupku (podnesci od 27.11.2021., 6.7.2021., 21.8.2019., 14.11.2018. i 4.7.2018.)

Predmetna vještačenja protivna su pravilima struke i izrađena protivno prisilnim propisima koja uređuju procjenu vrijednosti (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/2015), Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 74/2014), Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/2015).)

U nastavku se iznose primjedbe koje se odnose na:

A. utvrđenu vrijednost za nekretnine iz Ugovora o kupoprodaji od 2. siječnja 2015 godine
B. utvrđenu vrijednost za nekretnine iz Ugovora o kupoprodaji od 5. veljače 2015 godine
C. nepravilnosti i nezakonitosti nalaza i mišljenja vještaka u odnosu na sve nekretnine,
D. vještačenja i procjena vrijednosti po ERSTE NEKRETNINE d.o.o. i ING EKSPERT d.o.o. kao dokaz nepravilnosti vještačenja Ante Bandića i Snježane Basaneže Pavletić.

A. Posebno u odnosu na nekretnine k.č.br. 713/1, 713/2 k.o. Umag te k.č. br. 1938/1 i 1924/33 k.o. Brtonigla (Ugovor o kupoprodaji od 2. siječnja 2015 godine)

Ugovorom o prodaji nekretnina od 02.01.2015. godine Agrofin d.o.o. prodao je Aleksandri Vekić nekretnine k.č.br. 713/1, 713/2 k.o. Umag te k.č. br. 1938/1 i 1924/33 k.o. Brtonigla za cijenu od 103.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama. U računu Agrofin d.o.o. od 27.02.2015. godine iskazana je vrijednost od 786.820,00 kn, kao protuvrijednost 103.000,00 EUR.

Osporavanim nalazom vještaka tvrdi se da vrijednost navedenih nekretnina iznosi 6.083.335,28 kn što je potpuno nemoguće i apsurdno.

Naime, radi se o 51.246 m2 **isključivo POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA koje služi poljoprivrednoj proizvodnji.** Prodajna cijena iznosi cca 2,00 EUR po m² što predstavlja prosječnu cijenu poljoprivrednog zemljišta na tom području.

Ante Bandić procjenjuje nekretninu kao građevinsko zemljište, iako se u stvarnosti radi o poljoprivrednom zemljištu koje se upotrebljava isključivo za poljoprivrednu proizvodnju. **U tom cilju se zemljište i kupuje**, te nastavno i koristi. Znači, kupuje se kao poljoprivredno zemljište i radi poljoprivredne proizvodnje, a **u vrijeme kupnje, kao i nakon toga, postoji i aktivno se obavlja isključivo poljoprivredna proizvodnja.**

Radi utvrđivanja tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir namjenu zemljišta prema stvarnoj upotrebi i namjeni, a ne onu namjenu za koju bi netko treći eventualno mogao upotrijebiti zemljište.

Inače, društvo AGROFIN d.o.o. je drugi najveći proizvođač maslinovog ulja u Republici Hrvatskoj i to mu je isključiva djelatnost! U maslinicima ima 30.000,00 maslina koji su

samostalno podignuti. Također, bitno je utvrditi da se radi o zemljištu koje je registrirano u **ARKOD sustavu poljoprivrednih zemljišta** i za koje se **redovno godišnje traže i isplaćuju poticaju u poljoprivredi.**

Dakle, nema sumnje:

a) da se radi o **stvarnom poljoprivrednom zemljištu** koje se i upotrebljava za tu namjenu,

b) da je prilikom procjenjivanja vrijednosti u predmetnim vještačenjima uzeta u obzir cijena građevinskog, a ne poljoprivrednog zemljišta, te se upravo stoga iskazala vrijednost od nevjerojatnih 6.083.335,28 kn (što je znatno previše čak i za građevinsko zemljište).

Dokaz:

- *zahtjev za potporu Agenciji za plaćanja u poljoprivredi, ribarstvu i ruralnom razvoju od 08.05.2013. godine i 11.5.2015 godine, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*
- *grafički materijali i detaljni prikaz svih nekretnina registriranih u ARKOD sustavu, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*

Mnogobrojni su dokazi da je ugovorena cijena realna tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta. Tako Republika Hrvatska prodaje jednako poljoprivredno zemljište, te objavljuje cijenu koja je **niža ili jednaka ugovorenoj cijeni po m².**

Znači**, kada netko (Općina Brtonigla) prodaje tuđe, odnosno državno vlasništvo, radi se o realnoj cijeni, ali kada društvo u kojem je netko 100%-tni vlasnik prodaje svom vlasniku, radi se nerealnoj tržišnoj vrijednosti.**

Dokaz:

- *javni natječaj za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području općine Brtonigla za k.o. Brtonigla i k.o. Nova Vas klasa: 945-01/10-01/16, urboj: 2105/04-01-12-4 od 09. siječnja 2012. godine, zajedno sa popisom čestica u natječaju, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*

Navedeno je još vidljivije iz Ugovora o osnivanju služnosti u šumi ili na šumskom zemljištu od 11.01.2010. godini, kojim **Republika Hrvatska** zastupana po potpredsjedniku vlade i ministru regionalnog razvitka, daje trgovačkom društvu služnost na zemljištu u površini od čak 68,2974 ha (682.974 m²) na vrijeme od **50 godina** radi podizanja višegodišnjih nasada (vinograda, voćnjaka i maslinika) za ukupnu naknadu za svih 50 godine u visini od 414.440,87 kn. Znači, RH daje zemljište na upotrebu za vrijeme od 50 godina i za **istu namjenu (trajni nasadi – vinograd, voćnjaci i maslinici)** za ukupnu cijenu od samo **1,65 kn ili 0,21 EUR po m²**, dok se predmetnim vještačenjima zauzima stav da je 10 puta veća cijena, znatno manja od realne tržišne vrijednosti.

Kada bi se cijena od 15,35 kn po m² (iz spornog ugovora) stavila u omjer s naknadom koju ugovara Republika Hrvatska, tada bi ista bila dostatna za 465,15 godine upotrebe državnog zemljišta. Radi se o naknadi za upotrebu od nevjerojatnih skoro pola tisućljeća.

Kada bi se pak u relaciju stavila iskazana vrijednost iz vještačenja u iznosu od ukupno 6.083.335,20 kn ili 118,70 kn po m², tada bi takva cijena bila dostatna za upotrebu istog zemljišta u periodu od 3.596 godine pa bi se istek služnosti trajnih nasada mogao očekivati 5617. godine.

Dokaz:

- *ugovor o osnivanju služnosti u šumi ili na šumskom zemljištu od 11.01.2010. godine, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*

Moglo bi se zaključiti da Republika Hrvatska dok sama daje upotrebu poljoprivrednog zemljišta na 50 godina za cijenu od 1,65 kn po m², drži da bi cijena tog zemljišta trebala biti jednaka naknadi za 3.783 godine. Nije potrebno naglašavati potpuni ekonomski apsurd. Cijena vremenskog korištenja i kupoprodajne cijene obično se izjednačava, ovisno o vrsti nekretnine, na vremenski period od 15 godine.

Nešto od navedenog je pogrešno, ili nalaz i mišljenje predmetnih vještaka ili cijena vremenske upotrebe poljoprivrednog zemljišta od strane Republike Hrvatske.

B. Posebno u odnosu na nekretninu k.č.br. 713/4 k.o. Umag (Ugovor o kupoprodaji od 5. veljače 2015 godine)

Prilikom procjene nekretnine k.č.br. 713/4 k.o. Umag vještaci nisu uzeli u obzir daljnje okolnosti bitne za procjenu nekretnine (okolnosti koje utječu na umanjenje vrijednosti).

Naime, na predmetnoj nekretnini k.č.br. 713/4 k.o. Umag upisane su slijedeće zabilježbe, predbilježbe i tereti:

Zabilježbe:

1. Zaprimljeno 15.09.2017.g. pod brojem Z-27361/2017
ZABILJEŽBA, Temeljem odredbi čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, zabilježuje se da je za dio zgrade (lođa u prizemlju i terasa na 1. katu)izgrađene na kč.br. 713/4, priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju izdano od strane Grada Umaga-Umago, Upravni odjel za izdavanje akata za građenje, Klasa: UP/I-361-05/13-02/1563, Urbroj: 2103/05-09/04-15-13 od 31. ožujka 2015. godine.

Vještak nije uopće nije utvrdio legalnost izgrađene zgrade već je procjenu izveo uz pretpostavku njezine legalnosti u prostoru. Upravo na protivno stanje upućuje ga zabilježba u zemljišnim knjigama.

2. Zaprimljeno 06.03.2015. broj Z-1007/15
Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi od 05. ožujka 2015.g., posl.br. Ovr-157/15-2, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI.

3. Zaprimljeno 10.07.2015. broj Z-2829/15
Temeljem tužbe od 14. Svibnja 2015.g. zaprimljene kod ovoga suda dana 09. srpnja 2015.g. pod posl. br. P-2505/2015 zabilježuje se spor na nekretninama u AI.

Predbilježbe i tereti:

PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. GŽ ZK-909/2016 27.03.2017,

Primljeno, 03. svibnja 2002.g. Z-1181/02 Ovršno je predbilježeno pravo zaloga u iznosu od dva milijuna sto četrdeset tisuća sedamsto trideset jednu kunu i šezdeset osam lipa, zatim zatezne kamate po stopi propisanoj uredbom o visini stope zatezne kamate i to na iznos od ***=2.140.731,68 Kn, počev od 20.06.2000.g. do isplate*** *te troškova postupka u iznosu od =10.000,00 Kn, na ime:*

EDILCOSTRUZIONI CHERSA D.O.O., OIB: 97492783938, NOVIGRAD, BUŽINIJA BB

Navedeni iznos predbilježenog založnog prava (glavnice i kamate) premašuje iznos od 4.500.000,00 kn. **Kupac je nekretninu preuzeo sa svim teretima i upisanim zabilježbama.**

Prema odredbi članka 4. stavak 1. točke 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

„21. **obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine** (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, **prava i tereti koji utječu na vrijednost**, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine

Preuzimanje drugih troškova i tereta koje uobičajeno plaća vlasnik **uzima se u obzir kao umanjenje vrijednosti** ako oni nisu uzeti u obzir u iznos zakupnina i najamnina (članak 37. stavak 3. istog Zakona).

Slijedom navedenog, **vještaci su morali umanjiti vrijednost nekretnine za iznos od 4.503.315,04 kn** (iznos 2.140.731,68 Kn sa kamatom od 20.06.2000. godine). Time bi i na temelju takvog nalaza došli do vrijednosti nekretnine od 4.990.088,86 kn (9.493.403,90 kn - 4.503.315,04 kn).

Isto založno pravo upisano je i na nekretninama upisanim u zk. ul. br. 6004. k.o. Umag te je bilo potrebno umanjiti vrijednost i ovih nekretnina (k.č.br. 713/1, 713/2 k.o. Umag).

Dokaz:

- *izvadak iz zemljišnih knjiga za zk.ul. br. 6010 i 6004 k.o. Umag, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*
- *informativni izračun kamata na iznos od 2.140.731,68 Kn sa kamatom od 20.06.2000. godine, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*

Radi se o upisima u zemljišne knjige tako da vještacima isti nisu mogli ostati nepoznati.

C. Nepravilnosti i nezakonitosti nalaza i mišljenja vještaka u odnosu na sve nekretnine

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/2015 - u daljnjem tekstu: ZPVN) propisuje metode i načine procjene pojedinih nekretnina.

Prema odredbi članka 24. stavak 5. ZPVN **„Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda."**

Vještak Ante Bandić primjenjuje poredbenu i djelomično troškovnu metodu, a vještakinja Snježana Basaneže Pavletić isključivo poredbenu metodu.

Time vještaci postupaju protivno izričitoj zakonskoj odredbi. U pogledu navedenog postoji i eksplicitna sudska praksa. Tako **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u odluci Pž-7418/15 od 28. listopada 2015 godine** izričito navodi:

„U članku 7. Uredbe o procjeni vrijednosti nekretnina, kao i u čl. 24. st. 4 i 5 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina na isti način je utvrđen odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine, odnosno kada e kod procjene nekretnina primjenjuje prihodovna metoda, a kada troškovna metoda.

Prihodovna metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda (čl. 24, t. 5 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Troškovna metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađene kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive (čl. 24, t. 5 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Kako je predmet procjene vještaka bio hotel Mozart u Opatiji, kojemu je svrha ostvarivanje prihoda, po mišljenju ovog suda i u skladu s pozitivnim propisima procjenu vrijednosti nekretnine moguće je procijeniti ispravno samo primjenom prihodovne metode, na što pravilno

upire žalitelj. S obzirom na to da je sud prihvatio vještačenje koje nije napravljeno u skladu s pozitivnim propisima, a nije prihvatio istaknute prigovore predlagatelja, da je tržišna vrijednost nekretnine određena pogrešnom metodom, takozvanom troškovnom metodom, koja nije primjenjiva za procjenu poslovnih nekretnina-hotela, te odbio njegov prijedlog za novim vještačenjem, prvostupanjski sud je predlagatelja onemogućio da dokaže svoje tvrdnje, odnosno uskratio mu je njegovo pravo na raspravljanje pred sudom, uslijed čega je prvostupanjski sud počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354 st. 2 t. 6 ZPP-a, u vezi s čl. 6. SZ-a."

Dokaz:

- *presuda VTS Pž-7418/15 od 28. listopada 2015 godine, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*

Potpuno je jasno da se nekretnine u gospodarskoj funkciji procjenjuju **prihodovnom metodom, a u skladu s gospodarskom djelatnošću koja se na njima obavlja.**

Radi se o **kogentnoj zakonskoj normi** te vještacima nije dopušteno primijeniti druge metode i/ili na drugačiji način od onih propisanih zakonom.

Prema članku 39. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/2015) u prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Znači, sve nekretnine morale su se procijeniti po prihodovnom metodom, izuzev k.č. br. 713/4 k.o. Umag. Navedeno vještaci nisu učiniti odnosno uopće i nisu primijenili prihodovnu metodu.

Dakle, predmetne procjene su nezakonite odnosno protivne Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Vještaci su jednostavno primijenili neadekvatne metode te slijedom navedenog došli do potpuno neadekvatnih zaključaka i postupili protivno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina. Najvjerojatniji razlog odabira pogrešne i nezakonite metode jest taj što vještaci, s obzirom na svoju struku i znanje, niti ne znaju primijeniti prihodovnu metodu koju zakon u ovom slučaju propisuje kao obveznu. Naime vještak Ante Bandić jest inženjer građevine, a vještak Snježana Basaneže Pavletić jest diplomirani inženjer agronomije. Slijedom navedenog, vještaci nemaju stručna znanje

Visoko procjeniteljsko povjerenstvo Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske imenovano prema članku 17. i 18., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izradilo je popis najčešćih pogreške prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina - razlozi za ne prihvaćanje procjembenih elaborata, KLASA: 370-01/15-01/15, URBROJ: 531-01-15-6 od 6. studenoga 2015. godine.

Pored gore opisanih grešaka, vještaci u ovom predmetu učinili su i slijedeće pogreške:

1. U procjembenim elaboratima se vrlo rijetko grafički prikazuje i locira procjenjivana nekretnina, odnosno najčešće se prilažu nacrti većeg obuhvata (npr. parcelacijskog iz elaborata) iz kojih često nije razvidno ono što je bitno za predmetnu procjenu (Zakon, članak 5.).

2. Utvrđivanje namjene koja prethodi isključivanju zemljišta (prema načelu prethodnog učinka) istraživački je rad procjenitelja, a potvrde od nadležnih upravnih tijela rijetko kada rješavaju to pitanje jer je potrebna grafička (prostorna) identifikacija nekretnina u odnosu na postojeći ili povijesni prostorni plan. Dakle, utvrđivanje kakvoće prije promjene namjene mora biti jasno dokumentirano i grafički prikazano (Zakon, članak 5.)

3. Miješaju se dan vrednovanja i dan kakvoće. Vrijednosti se uvijek uzimaju na dan vrednovanja, a dan kakvoće može biti identičan s danom vrednovanja ali može biti u bilo kojem trenutku prošlosti. No, u postupcima procjene naknade za izvlaštene nekretnine, za tako utvrđenu kakvoću nekretnine (prema načelu prethodnog učinka) uvijek su mjerodavne kupoprodajne cijene na dan vrednovanja (Zakon. članak 4. t. 4. i 5.; članak 22. i 51.)

4. Oglašene (ponudbene) cijene nekretnina ne smatraju se javno dostupnim evidencijama u smislu tržišnih podataka za procjenu vrijednosti nekretnina prema važećim propisima, i izrijekom je propisano da se procjena vrijednosti nekretnina provodi na temelju kupoprodajnih cijena odnosno ugovorenih cijena najma i zakupa (Zakon, članak 57.) Oglašene cijene mogu biti fiktivne, i moguće je da nikada neće dobiti svoju tržišnu verifikaciju, jer po tim cijenama možda nikada nitko neće kupiti predmetne nekretnine.

5. Koristi se troškovna metoda bez koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti na tržišnu vrijednost, što iskrivljuje rezultat (Pravilnik, članak 53.) Ukoliko procjenitelj smatra da koeficijent prilagodbe nije potreban, tada takav svoj stav mora argumentirati (Zakon, članak 5.; Pravilnik, članak 68.).

6. Prilikom korištenja troškovne metode, koriste se koeficijenti koji nisu propisani Pravilnikom. Dakle, koeficijenti prilagodbe moraju biti izračunati, a ne iskustveni. proizvoljni ili pretpostavljeni (Pravilnik, članak 25.) Dosadašnja praksa dodjeljivanja brojnih neargumentiranih korektivnih koeficijenata za oblik parcele, za korisnu površinu, za kvalitetu izgrađenosti, za tržišne uvjete, i sl. nije prihvatljiva i suprotna je važećim propisima.

7. Odabir parametara u procjembenom elaboratu se ne obrazlaže, a najčešće kod odabira kamatne stope na nekretnine u prihodovnoj metodi, što je u suprotnosti prema Zakonu, članak 5. i 22.
8. Prigodom izrade procjembenog elaborata mora se držati redoslijeda iz članka 68. Pravilnika, a svaki korak - od utvrđivanja kakvoće nekretnine, preko zahtjeva za izdavanjem izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena i tako pribavljenih podataka, do međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te evenutalnog uzimanja u obzir

posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine, mora biti potanko računski i tekstualno analiziran i obrazložen (Zakon, članak 5. i 22.).

Znači, nakon što su odabrali potpuno pogrešnu metodu procjene, vještaci su učinili cijeli niz pogrešaka u pogledu primjene od njih, pogrešno odabranih metoda te su postupili protivno i drugim odredbama Zakona i Pravilnika.

Dokaz:

- *Najčešće pogreške prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina Visokog procjeniteljskog povjerenstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske, KLASA: 370-01/15-01/15, URBROJ: 531-01-15-6 od 6. studenoga 2015. godine, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*

D. Vještačenja i procjena vrijednosti po ERSTE NEKRETNINE d.o.o. i ING EKSPERT d.o.o. kao dokaz nepravilnosti vještačenja Ante Bandića i Snježane Basaneže Pavletić.

Kako je već navedeno, stranka je ishodila i dostavila u spis i procjene nekretnina od:

1. **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** – stalni sudski vještaci prema rješenju Županijskog suda u Zagrebu, posl. br. Su-910/15 od 20. kolovoza 2015. godine.

   Radi se o specijaliziranim vještacima budući da se isključivo bave procjenom i prodajom nekretnina u sustavu Erste & Steiermarkische Bank d.d. (http://www.erstenekretnine.hr/)

   Dokaz:
   - *procjembeni elaborat broj 1-16-2-4684 za k.č. 713/4 k.o. Umag – stambeni objekt na adresi Savudrija, Zambratija, Romanija 60/a, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*
   - *procjembeni elaborat broj 1-16-2-4683 za k.č. 713/1 i 713/2 k.o. Umag – poljoprivredno zemljište na adresi Savudrija, Zambratija, Romanija bb, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*

2. **ING EKSPERT d.o.o.** - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

   Radi se o izrazito stručnom i poznatom vještaku sa vještacima iz područja građevinarstva, arhitekture, poljoprivrede, geodezije, strojarstva, elektrotenike, prometa i vozila, ekonomije i financija (https://www.ing-ekspert.hr/vjestacenje.html), sa iskustvom u mnogim sudskim i upravnim postupcima.

Dokaz:

- *procjembeni elaborat Ing ekspert d.o.o. br. 253-4 za nekretnine kč.br 1938/1, upisano u zk.ul 2510, k.o. Brtonigla i kč.br 1924/33 upisano u zk.ul 1368, k.o. Brtonigla, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*
- *procjembeni elaborat Ing ekspert d.o.o. br. 249-3 za nekretnine kč.br 713/1, i kč.br 713/2, sve upisano u zk.ul 6004, k.o. Umag, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*
- *procjembeni elaborat Ing ekspert d.o.o. br 249-1 za nekretninu kč.br 713/4 upisana u zk.ul 6010, k.o. Umag, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*

Iz navedene dokumentacije proizlazi **velika razlika u procjenama vrijednosti između procjena ERSTE NEKRETNINE d.o.o. i ING EKSPERT d.o.o. u odnosu na procjena vještaka Ante Bandića i Svjetlane Basaneže Pavletić:**

Usporedni prikaz cijene nekretnina navedene u spornim ugovorima, procijenjene vrijednosti nekretnina od vještaka ERSTE NEKRETNINE d.o.o. i procijenjene vrijednosti nekretnina od vještaka Ante Bandića i Snježane Basaneže Pavletić:

Nekretnina (cijena iz ugovora)	Erste	Vještaci u postupku	Razlika u %
713/4 k.o. Umag 4.000.000,00 kn	5.230.000,00 kn	9.493.403,90 kn	4.263.403,90 kn ili **+81,52%**
713/1 i 713/2 k.o. Umag 772.500,00 kn	603.000,00 kn	4.054.200,00 kn	3.451.200,00 kn ili **+572,34%**

Usporedni prikaz cijene nekretnina navedene u spornim ugovorima, procijenjene vrijednosti nekretnina od vještaka Ing ekspert d.o.o. i procijenjene vrijednosti nekretnina od vještaka Ante Bandića i Snježane Basaneže Pavletić:

Nekretnina (cijena iz ugovora)	Ing ekspert	Vještaci u postupku	Razlika u %
713/4 k.o. Umag 4.000.000,00 kn	4.811.957,07 kn	9.493.403,90 kn	4.681.446,83 kn ili **+97,30%**
713/1 i 713/2 k.o. Umag, 1938/1, 1924/33 k.o. Brtonigla 772.500,00 kn	za 713/2 - 184.755,19 kn za 713/1 - 561.067,13 kn za 1938/1 - 205.675,59 kn za 1924/33 - 94.816,51 kn UKUPNO: 1.046.314,42	za 713/2 - 366.122,00 kn za 713/1 - 4.990.427,00 kn za 1938/1 - 611.121,88 kn za 1924/33 – 313.211,20 kn UKUPNO: 6.280.882,08 kn	5.234.567,66 kn ili **+500,30%**

Usporedbom procjene vrijednosti predmetnih nekretnina od strane vještaka u postupku i ING EKSPERT d.o.o. vidljivo je da je:

- procjembenim elaborat br. 253-4 vrijednost nekretnine kč.br 1938/1 procijenjena na iznos od 205.675,59 kn **(198% manje od procijenjene vrijednosti vještaka u postupku)** dok je nekretnina kč.br 1924/33 procijenjena na iznos od 94.816,51 kn (**230% manje od procijenjene vrijednosti vještaka u postupku**),

- procjembenim elaboratom br. 249-3 vrijednost nekretnine kč.br 713/1 procijenjena na iznos od 561.067,13 kn **(790% manje od procijenjene vrijednosti vještaka u postupku**) dok je nekretnina kč.br 713/2 procijenjena na iznos od 184.755,19 kn **(98% manje od procijenjene vrijednosti vještaka u postupku)**,

- procjembenim elaboratom br 249-1 vrijednost nekretnine kč.br 713/4 procijenjena na iznos od 4.811.957,07 kn **(97% manje od procijenjene vrijednosti vještaka u postupku)**.

Nije moguće niti vjerojatno da čak dva iskusna stalna sudska vještaka (Ing ekspert d.o.o. i ERSTE NEKRETNINE d.o.o.) procjenjuju predmetne nekretnine na iznose toliko niže od vještaka Ante Bandić i Snježana Basaneže Pavletić. Navedeno ponovo potvrđuje potpunu netočnost nalaza i mišljena vještaka Ante Bandić i Snježane Basaneže Pavletić i stvarnu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina.

O nepravilnosti procjena vještaka Ante Bandića dodatno govori i slijedeći primjer koji se potkrepljuje dokazima.

U stečajnom postupku društva M-PROGRES d.o.o. Varaždin vještak Ante Bandić procjenjuje TRŽIŠNU vrijednost k.č. br. 5/98 – oranica od 431 m2 i k.č. br. 5/99 oranica sa 427 m2, ukupno 858 m2, upisane u zk.ul. br. 1522/B k.o. Savudrija (na zemljištu postoji i nedovršena gradnja), koje se nekretnine nalaze u neposrednoj blizini nekretnine k.č. br. 713/1 k.o. Umag, na iznos od: **4.375.000,00 kn.**

Na prve dvije elektroničke dražbe na kojima se nekretnina može kupiti za iznos ne manji od 75% (prva) i 50% (druga) nema interesa kupaca. Nekretnine se prodaju tek na trećoj dražbi uz interes čak 8 ponuditelja, za iznos od: **1.318.750,00 kn**

Dokaz:

- *poziv na sudjelovanje u elektroničkoj dražbi od 01.08.2019. godine, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*
- *izvješće stečajnog upravitelja od 30. studenog 2016. godine iz kojeg je vidljivo da je procjenu izradio vještak Ante Bandić, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*
- *zaključak o prodaji Trgovačkog suda u Varaždinu, posl. br. St-919/15 od 19. travanja 2017. godine, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*
- *izvješće o završenom nadmetanju, dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*

- *izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 24.10.2018.godine., dostavljeno uz podnesak od 6.7.2021*

Evidentno je da je na tržištu postignuta cijena u visini od **30,14%.**

Radi se o nekretnini za koju postoji očigledan interes kupaca, ali nitko od njih ne želi kupiti za iznos veći od 30% procjene vještaka Ante Bandića. Postignuta cijena jest stvarna tržišna cijena predmetne nekretnine. **Procjena vještaka Ante Bandića (kao i u ovom postupku) očito je pogrešna.**

Slijedom svega navedenog jasno je da su nalaz i mišljenje vještaka Ante Bandića i Snježane Basaneže Pavletić nepravilni i nezakoniti te se na spornim vještačenjima ne može temeljiti odluka niti u ovom upravnom postupku. Porezni obveznik, ovdje tužitelj, ne da je naveo opravdanu sumnju da postoji nepristranost vještaka određenih od nadležnog državnog odvjetništva već su svi navodi poreznog obveznika potkrijepljeni dokazima dostavljenim u spis.

VIII Zaključno, navodi tuženog tijela kako u postupcima razreza poreza na promet nekretnina stjecateljica nekretnina, Aleksandra Vekić, nije pobijala zakonitost odluka jer je spornu procjenu sudskih vještaka (koja je i u ovim predmetima bila podloga za utvrđenje porezne obveze) smatrala valjanom i zakonitom **nisu istiniti niti točni.**

Točno je da je Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, Ispostava Umag donijelo rješenje Klasa: UP/I-410-20/2015-001/00451, Ur broj: 513-007-18-03-2018-0012 od 29.11.2018 godine te rješenje Klasa: UP/I-410-20/2015-001/00452, Ur broj: 513-007-18-03-2018-0008 od 30.11.2018 godine.

Protiv predmetnih rješenja stranka Aleksandra Vekić izjavila je žalbe koje su usvojene te su predmeti vraćeni na ponovni postupak (rješenje Ministarstva financija, Samostalni sektor za drugostupanjski upravni postupak, Klasa: UP/II-410-20/19-01/559, Ur.broj: 513-04-19-2 od 16.7.2019 i rješenje Ministarstva financija, Samostalni sektor za drugostupanjski upravni postupak, Klasa: UP/II-410-20/19-01/541, Ur.broj: 513-04-19-2 od 17.6.2019)**.**

U ponovnom postupku prvostupanjsko tijelo donosi istovjetna rješenja kao i gore navedena protiv kojih stranka ponovno izjavljuje žalbe o kojima još nije donesena drugostupanjska odluka.

Dokaz:

- *rješenje Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, Ispostava Umag donijelo rješenje Klasa: UP/I-410-20/2015-001/00451, Ur broj: 513-007-18-03-2018-0012 od 29.11.2018*
- *rješenje Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, Ispostava Umag donijelo rješenje Klasa: UP/I-410-20/2015-001/00452, Ur broj: 513-007-18-03-2018-0008 od 30.11.2018*

- *rješenje Ministarstva financija, Samostalni sektor za drugostupanjski upravni postupak, Klasa: UP/II-410-20/19-01/559, Ur.broj: 513-04-19-2 od 16.7.2019*
- *rješenje Ministarstva financija, Samostalni sektor za drugostupanjski upravni postupak, Klasa: UP/II-410-20/19-01/541, Ur.broj: 513-04-19-2 od 17.6.2019*
- *rješenje Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, Ispostava Umag donijelo rješenje Klasa: UP/I-410-20/15-01/451, Ur broj: 513-07-18-03/20-23 od 16.9.2020*
- *rješenje Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Pazin, Ispostava Umag donijelo rješenje Klasa: UP/I-410-20/15-01/452, Ur broj: 513-07-18-03/20-17 od 16.9.2020*
- *žalbe od 20.10.2020*

IX U odnosu na tuženikov prigovor zastare, tuženik nije postupio sukladno uputi Upravnog suda u Zagrebu iz presude posl.br. UsI-1147/2022 od 18. ožujka 2024. godine.

Uslijed podnesenih žalbi protiv rješenja o porezu na promet nekretnina, a zbog nastupa zastare, oba upravna postupka utvrđenja obveze poreza na promet nekretnina su obustavljena.

Dokaz:

1. Rješenje Ministarstva financija, Samostalnog sektora za drugostupanjski upravni postupak, Klasa: UP/II-410-20/20-01/1405, Ur.broj: 513-04-22-2 od 10. lipnja 2022. godine
2. Rješenje Ministarstva financija, Samostalnog sektora za drugostupanjski upravni postupak, Klasa; UP/II-410-20/20-01/1406, Urbroj: 513-04-22-2 od 27. svibnja 2022. godine

Sve i da je pravilno utvrđen manje obračunati porez na dohodak i smanjenje poreznog gubitka, a nije, porezna obveza je u zastari.

Naime, radi se o utvrđenju manje obračunatog poreza na dohodak po osnovi dohotka od kapitala **za razdoblje od 01. 01. 2015. godine do 31. 12. 2015. godine.**

Ugovori o kupoprodaji na kojima se temelji utvrđenje predmetne porezne obveze **nastali su i prijavljeni su Poreznoj upravi u 2015. godini.**

Sukladno odredbi čl. 108. st. 1. i 2. Općeg poreznog zakona, zastara je počela teći 01. siječnja 2016. godine te nastupila dana 01. siječnja 2022. godine odnosno protekom 6 godina otkad je počela teći.

Odredbom čl. 109. st. 3. i 4. Općeg poreznog zakona propisano je: „Na nastup zastare prava na utvrđivanje po službenoj dužnosti **dužna su paziti i drugostupanjska tijela do donošenja i dostave rješenja o žalbi.** Ako tijela iz stavaka 2. i 3. utvrde da je nastupila zastara prava, na utvrđivanje trebaju rješenjem utvrditi nastup zastare i obustaviti postupak.“

Pobijano rješenje tuženika kao drugostupanjsko rješenje doneseno je 16. ožujka 2022. godine odnosno u trenutku kada je već bila nastupila apsolutna zastara. **Shodno navedenom, tuženik je bio dužan rješenjem utvrditi nastup zastare i obustaviti postupak.**

Navodi tuženika o zastoju zastare u konkretnom slučaju su irelevantni te ne proizlaze iz relevantnih odredbi Općeg poreznog zakona.

X Slijedom navedenog, tužitelj predlaže da naslovljeni sud usvoji ovu tužbu i donese sljedeću:

P R E S U D U

1. **Tužba se uvažava.**

2. **Poništava se rješenje Ministarstva financija, Samostalnog sektora za drugostupanjski upravni postupak, Klasa: UP/II-471-02/22-01/97, Urbroj: 513-04-24-12 od 22. travnja 2024. godine.**

3. **Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi trošak upravnog spora, uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje na taj iznos teku od dana presuđenja pa do isplate, u roku od 60 dana.**

U Rijeci, 16. srpnja 2024. godine.

AGROFIN d.o.o. p.p.

Saša Poldan

Digitally signed by Saša Poldan
Date: 2024.07.16 19:19:01 +02'00'

Tužitelj potražuje trošak:

1. *Za sastav tužbe + PDV 25 % - 1.250,00 EUR*