

397
2036

TRGOVAČKI SUD U PAZINU 4St-103/18-376

Odvjetnik Igor Vretenar - preko pošte (obično - preporučeno)
 7-12-2020 20 god. u 4 primjeraka sa 5 priloga
 i _____ rubrika.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
 Pismo stiglo poštom otvoreno - s oštećenjem
 Predano na poštu preporučeno dana 3. 12. 2020 god.
 Pismo taksirano sa _____ kuna u taksenim markama
 - nedostaje takse _____ Posl. br.: 4St-103/18-376
 Primljene vrijednosti (novac, taksene marke i sl.) _____

Potpis radnika: _____

STEČAJNI POSTUPAK

DUŽNIK: ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. "u stečaju", Poreč, Partizanska 13
 OIB: 16619843112

KUPAC: PROJEKT 2020 j.d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB: 43715394635, Marcani 131,
 Gračišće 52000 Pazin, zastupan po Odvjetniku Igoru Vretenaru iz Labina

ŽALBA KUPCA

I. Naslovni je sud Rješenjem od 17. studenog 2020. godine odredio kako se iz iznosa kupovnine namiruje iznos od 14.925,99 kn na ime rezervacije za troškove, iznos od 63.550,21 kn na ime troškova unovčenja te iznos od od 1.414.024,79 kn na ime tražbine razlučnog vjerovnika Irene Tominić iz Cerovlja, Grimalda 6, OIB: 20694947887.

II. Kupac u cijelosti osporava predmetno Rješenje iz točke I. ove žalbe iz svih žalbenih razloga, a ponajprije zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

III. Kupac osporava da bi Irene Tominić bila razlučni vjerovnik i to iz razloga što ista nikada nije dostavila u predmetni stečajni postupak Sporazum sklopljen dana 13. listopada 2017. godine, a u predmetnom Anexu Sporazuma sklopljenog dana 13. listopada ovjerenog dana 16.10.2017. po javnom bilježniku Anki Poropat iz Višnjana, broj OV-3210/17 i broj OV-3244/17 od 12. ožujka 2018. godine navedeno je kako se predmetnim Anexom nadopunjuju ugovorne odredbe Sporazuma. Dakle, kupac smatra kako je Irena Tominić svoj pravni položaj mogla dokazati isključivo dostavom i Sporazuma iz razloga što je isti zapravo osnovni dio-Ugovor, a Anex je isključivo Dodatak kojim se osnovni dio-Ugovor nadopunjuje. S obzirom da Irene Tominić to nije učinila, a niti je u zemljišnim knjigama ikada upisana kao založni vjerovnik, već je to bio isključivo Željko Drmić kupac osporava da bi sukladno odredbi čl. 149. Stečajnog Zakona Irena Tominić bila razlučni vjerovnik dužnika. Osim navedenoga, Irena Tominić ni sukladno odredbi čl. 320. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ne može imati predmetne ovlasti, založno pravo pa tako ni položaj razlučnog vjerovnika iz razloga što ista nije upisana u zemljišne knjige kao založni vjerovnik, a što je uvjet za izvršavanje ovlasti.

IV. Dalje, kupac navodi kako je i obračun u predmetnom Rješenju o namirenju pogrešan. Naime, neizravni troškovi trebali su biti priznati u iznosu od 7,24% odnosno u iznosu od 54.102,78 kn.

V. Kupac dalje smatra da troškovi HEP-a za električnu energiju i troškovi vode ne mogu biti troškovi koji terete predmetnu nekretninu. U slučaju da isti troškovi budu naplaćeni iz predmetne kupoprodajne cijene u pitanju je oštećenje vjerovnika i to iz razloga što iz Dopisa Odvjetnika Gorana Jovanovića upućenog 17.11.2020. godine kupcu proizlazi kako je u posjedu predmetne nekretnine bila njegova stranka Irena Tominić. Osim toga, prema saznanjima Kupca predmetnu nekretninu je Irena Tominić cijelo vrijeme stečajnog postupka iznajmljivala, a Kupcu nije poznato da bi ista imala bilo kakav pravni osnov za to. Dakle, pravno je neodrživo da se u stečajnom postupku plaćaju troškovi električne energije i vode, a koje je prema samim tvrdnjama Odvjetnika Gorana Jovanovića očito učinila njegova stranka koja je predmetnu nekretninu i iznajmljivala.

Iako je bila u nezakonitom posjedu kuće činjenica jest da je Irena Tominić bez pravne osnove umanjila imovinu društva u stečaju, odnosno sticala je bez osnove prihode kuće, pa bi stečajni upravitelj trebao zatražiti povrat stečenog bez osnove.

Dokaz: -Dopis Odvjetnika Gorana Jovanovića od 17.11.2020. godine

V. Kupac smatra kako je u predmetnom postupku bilo potrebno obračunati porez na dodanu vrijednost glede nekretnine. Naime, dužnik je predmetnu nekretninu sukladno Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 28.09.2010. godine ovjerenom po javnom bilježniku Rinu Zujiću iz Rovinja, broj: OV-6781/10 kupio za kupoprodajnu cijenu u iznosu od ukupno 2.043.999,77 kn. S druge strane čl. 2. Ugovora o osnivanju založnog prava (hipoteke) od 1. travnja 2011. godine ovjerenom po javnom bilježniku Anki Poropat iz Višnjana, posl. br.: OV-3789/11 utvrđeno je kako je u 2011. godini u uređenje predmetne nekretnine uloženo 350.000,00 eur po srednjem tečaju HNB-a. Dakle, niti godinu dana od kupnje predmetne nekretnine u nju je uloženo više od 50% njezine vrijednosti zbog čega je dužnik bio u sustavu PDV-a te odbijao pretporez. Zbog navedenoga je bilo potrebno na kupoprodajnu cijenu obračunati PDV, a što nije učinjeno. U prilogu navedenome kupac dostavlja mišljenje Porezne uprave i to: Broj klase:410-20/15-01/07, Urudžbeni broj:513-07-21-01/15-02 od 13.07.2015. godine. S druge strane pitanje je uopće valjanosti predmetnog Ugovora o osnivanju založnog prava, a za kojeg postoji mogućnost ništetnosti i to iz razloga fiktivnosti istoga. Naime, već je u Ugovoru o kupoprodaji kojim Istra Bavaria d.o.o. stječe predmetnu nekretninu bilo naznačeno kako je predmet kupoprodaje zemljište i građevina pa je pitanje u što je uloženo predmetnih 350.000,00 eura ukoliko je predmetna nekretnina procijenjena na iznos od 1.990.000,00 kn.

Dokaz: - Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 28.09.2010. godine ovjerenom po javnom bilježniku Rinu Zujiću iz Rovinja, broj: OV-6781/10

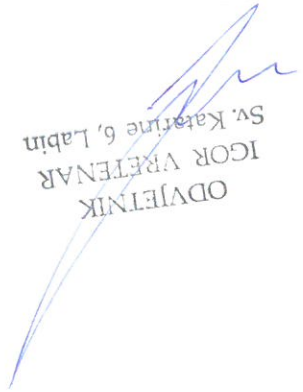
-Ugovor o osnivanju založnog prava (hipoteke) od 1. travnja 2011. godine ovjerenom po javnom bilježniku Anki Poropat iz Višnjana, posl. br.: OV-3789/11

-Mišljenje Porezne uprave i to: Broj klase:410-20/15-01/07, Urudžbeni broj:513-07-21-01/15-02 od 13.07.2015. godine.

VI. Zbog svega navedenog, kupac predlaže da drugostupanjski sud prihvati žalbu kupca i ukine pobijano rješenje uvaživši žalbene razloge kupca te naloži dužniku da naknadi kupcu prouzročene troškove žalbenog postupka.

U Labinu, 2. prosinca 2020. godine

PROJEKT 2020 j.d.o.o., p.p.


ODVJETNIK
IGOR VRETNAR
Sv. Katarine 6, Labin

PUNOMOĆ

Ovlašćujem(o)

odvjetnik Igor Vretenar

..... da me (nas) zastupa u građanskom,
parničnom, vanparničnom, ovršnom, zemljišnoknjižnom postupku, kaznenom
predmetu, postupku pred trgovačkim sudom, u postupku pred tijelima državne
uprave koji se vodi kod

Trgovački sud Pazin

zbog

 žalbe protiv rješenja o
naminirovanju

pod poslovnim brojem

ST - 103 / 2018

Ovlašćujem(o) ga da me (nas) zastupa u svim mojim (našim) pravnim
poslovima u sudu i izvan suda i kod svih drugih državnih tijela te da zbog zaštite
i ostvarenja mojih (naših) na zakonu osnovanih prava i interesa poduzima sve
pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva a naročito da
podnosi tužbe i ostale podneske, da sklapa poravnanja, da daje nasljedne
izjave te da prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem(o) da ga zamjenjuje

U

Labinu

dana

2.12.2020. god.

PROJEKT 2020 j.d.o.o.
Marčani 131C, GRACISČE
OIB: 43715394635

26. 11. 20,

2040

Odvjetnik Jovanović Goran
52220 Labin, Rudarska 7
tel/fax 052/382-442
E-mail: odvjetnik.jovanovic.goran@gmail.com

PROJEKT 2020 j.d.o.o.
Gračišće
Marčani 131 C
n/r Šuran Roland

Predmet: obavijest o počinjenom smetanju posjeda;
k.č. 3624/1, šuma, površine 1.104 m², upisana u z.k.ul. 2009, k.o. Tinjan;

Poštovani,

kao pravni zastupnik Tominić Irene, Cerovlje, Grimalda 6, OIB: 20694947887, slobodan sam Vam se obratiti sa ovim dopis i obavijestiti Vas da ste počinili neovlašteno samovlasno smetanje posjeda nekretnine, i to k.č. 3624/1, šuma, površine 1.104 m², upisana u z.k.ul. 2009, k.o. Tinjan.

Naime, predmetna nekretnina nalazi se u posljednjem zakonitom, istinitom i poštenom posjedu Tominić Irene, Cerovlje, a koja u predmetnoj nekretnini drži i brojne osobne stvari, koje predstavljaju njezinu vlasništvo, te istoj nikada nije naložena predaja predmetne nekretnine u Vaš posjed, a niti Vam je posjed iste ikada predan.

Međutim, Vi ste nasilno i nezakonito smetali zakonit, istinit i pošten posjed predmetne nekretnine, i neovlašteno pokušali ući u posjed iste.

Slijedom navedenog, ovim putem Vas pozivam da prestanak smetanja posjeda predmetne nekretnine, i to k.č. 3624/1, šuma, površine 1.104 m², upisana u z.k.ul. 2009, k.o. Tinjan, i predaje istog u moj posljednjem mirnom posjedniku, i to Tominić Ireni, u roku od 3 (tri) dana od dana zaprimanja ovoga dopisa, budući ćemo u protivnom biti prisiljeni poslužiti se pravom dopuštene samopomoći, odnosno i svim drugim pravnim sredstvima u zaštiti svojeg prava posjeda iste.

Sa poštovanjem,

Tominić Irena
zastupana po
ODVJETNIK
JOVANOVIĆ GORAN
Rudarska 7 - LABIN

U Labinu, 17.11.2020.

2041

Z-406/11

M.C. SAVJETOVANJA d.o.o., Zagrebačka 12a, Rovinj, MB: 2278847, OIB: 28466278903, zastupan po članu uprave Mirko Cetinski (u daljnjem tekstu: Prodavatelj),

i

ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o., pravna osoba sa sjedištem u Poreču, Partizanska 13, MB: 1391798, OIB: 16619843112, po članu uprave Drago Radolović sa prebivalištem u Višnjanu, Bokići 10, (u daljnjem tekstu: Kupac) sklopili su dana 28. 09. 2010. godine (dvadeset osmog rujna dvije tisuće desete) slijedeći;

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

I/ Predmet kupoprodaje:

Članak 1.

Prodavatelj je zemljišnoknjižni vlasnik zemljišta upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda Pazin, k.o. Tinjan, katastarska čestica broj: 3624/1, u zemljišnoj knjizi upisana kao šuma, upisana u zk.ul. br. 2099a što u naravi čini kuću, dvorište i bazen. (u daljnjem tekstu: Nekretnina).

Članak 2.

Prodavatelj prodaje a Kupac kupuje Zemljište iz Članka 1. ovog ugovora, s tim da je Kupac neosporno upoznat sa trenutnim stanjem na terenu, a to je:

da je na zemljištu sagrađena obiteljska kuća sa pravomoćnom građevnom dozvolom Klasa : UP/I-361-03/07-01/63, URBROJ: 2163-04-10-05-07-6, te Potvrdom o dostavljenom završnom izvješću Klasa : 361-05/09-05/17.

Članak 3.

Prodavatelj prodaje a Kupac kupuje predmetnu Nekretninu.

II/ Kupoprodajna cijena:

Članak 4.

Kupoprodajna cijena sporazumno je utvrđena:

- za zemljište u iznosu od 576.000,00 kuna
- a cijena novonastale građevine u iznosu od 1.467.999,77 kuna (u daljnjem tekstu: Kupovna).

III/ Način isplate kupovnine:

Članak 5.

Plaćanje će se izvršiti kompenzacijom sa obvezom po ugovoru između Istra Bavaria Agentur d.o.o. i M.C. Savjetovanja d.o.o. od 28. 04. 2008. godine.

IV/ Predaja nekretnine u posjed Kupcu:

Članak 6.

Kupac stupa u posjed predmetne Nekretnine odmah po potpisu ovog Ugovora.

7 406/11

V/ Tabularna izjava:

Članak 7.

Prodavatelj dozvoljava, bez ikakvog daljnjeg pitanja i odobrenja, temeljem ovog ugovora s ovjеровljenim potpisom za prodavatelje, zatražiti i ishoditi upis prava vlasništva na ime kupca.

VI/ Ostale odredbe ugovora:

Članak 8.

Prodavatelj potpisom ovog ugovora jamči Kupcu da Nekretnine nisu opterećene nikakvim kako u zemljišne knjige upisanim tako i neupisanim teretima te da nemaju nikakvih pravnih nedostataka.

Članak 9.

Troškove poreza na promet nekretnine iz čl. 1. ovog ugovora u cijelosti snosi Kupac.

Članak 10.


U slučaju spora stranke sporazumno određuju nadležnost Općinskog suda u Pazinu.

Članak 11.

Ugovorne strane su Ugovor pročitale, te ga u znak prihvata svih prava i obveza iz ovog Ugovora vlastoručno potpisuju, a prodavatelj se obvezuje odmah ovjeriti svoj potpis kod javnog bilježnika.

U Poreču, 28. 09. 2010. godine

PRODAVATELJ:
M.C. SAVJETOVANJA d.o.o.


Mirko Cetinski

M.C.SAVJETOVANJA d.o.o.

KUPAC:
ISTRA BAVARIA AGENTUR
ISTRA BAVARIA AGENTUR
d.o.o. Poreč

Drago Radolović

OVJERA POTPISA - AUTENTICAZIONE DELLA FIRMA

Ja, Javni bilježnik - Io, Notaio pubblico RINO ZUJIĆ, Rovinj, Rovigno, Ul./Via Nello Quarantotto b.b., potvrđujem da je - attesto che
za - za M.C.SAVJETOVANJA d.o.o. (OIB: 28466278903), Rovinj (Rovigno), Zagrebačka 12 a MIRKO CETINSKI (OIB: 34085471003), rođen 23.12.1947., Rovinj, 43. Istarske divizije 23, član uprave, čiju sam istovjetnost utvrdio uvidom u osobnu iskaznicu br. 100445458 izdanu od PP Rovinj, a ovlaštenje za zastupanje uvidom u sudski registar, elektronskim putem - La di cui identità ho accertato dopo la visione della carta d'identità nr. 100445458 rilasciata da PP Rovinj, mentre la facoltà di rappresentare mediante la visione elettronica del registro giudiziario, priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. - ha riconosciuto come propria la firma su questo documento. La firma su questo documento è veritiera.

NAPOMENA: Temeljem čl. 77. st. 4. Zakona o javnom bilježništvu javni bilježnik ne odgovara za sadržaj pismena na kojemu ovjerava potpis.

NOTA: In base all'art.77 comma 4 della Legge sulle tasse notarili, il notaio pubblico non risponde per il contenuto del documento su cui autentica la firma.

Javnobilježnička pristojba po tar.br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn, naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.

La tassa notarile secondo il num.tar. 11. st.4. della LTN, ammontante a kune 10,00 kn, è stata pagata e annullata sulla copia archiviata.

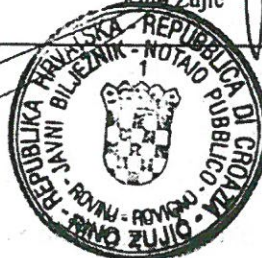
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st.1. zaračunata u iznosu od 30,00 kn - L'onorario notarile in base all'art. 19. st.1. corrisponde all'importo di kune 30,00 kn, a trošak 5,00 kn, e le spese ammontano a kune 5,00 kn.

PDV 23% 8,05 kn, IVA 23% 8,05 kn.

Broj - Num: OV-6780/10

U Rovinju - A Rovigno, 30.09.2010.

Javni bilježnik - Notaio pubblico
Rino Zujic



OVJERA PRESLIKA - AUTENTICAZIONE DELLA COPIA

Ja, Javni bilježnik - Io, Notaio pubblico RINO ZUJIĆ, Rovinj, Rovigno, Ul./Via Nello Quarantotto b.b., potvrđujem da je - attesto che
je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpisa - la fotocopia del documento originale della firma

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNOSTI

Ispisan je drugim mehaničkim ili kemijskim sredstvom (preslik i sl), a ima 3 stranice i ovjerava se u 3 primjerkima.

Scritto con altro mezzo meccanico o chimico (copia e simile), comprende 3 pagine e viene autenticato in 3 copie.

Izvorna isprava se po tvrdnji stranke nalazi kod stranke, a donijela ju je sa sobom stranka - Il documento originale secondo l'affermazione della parte si trova presso la parte, a lo ha portato con se la parte:

M.C.SAVJETOVANJA d.o.o. (OIB: 28466278903), Rovinj (Rovigno), Zagrebačka 12 a

Javnobilježnička pristojba po tar.br. 11. ZJP u iznosu od 14,00 kn, naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv.

La tassa notarile secondo il num.tar. 11. della LTN, ammontante a kune 14,00 kn, è stata pagata e annullata sulla copia archiviata.

Oslobodeno od plaćanja javnobilježničke pristojbe po tar.br. ZJP.

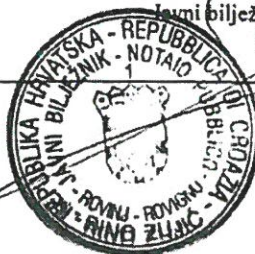
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st.2. zaračunata u iznosu od 30,00 kn - L'onorario notarile in base all'art. 19. st.2. corrisponde all'importo di kune 30,00 kn, a trošak 5,00 kn, e le spese ammontano a kune 5,00 kn.

PDV 23% 8,05 kn, IVA 23% 8,05 kn.

Broj - Num: OV-6781/10

U Rovinju - A Rovigno, 30.09.2010.

Javni bilježnik - Notaio pubblico
Rino Zujic



ŽELJKO DRMIĆ, iz Beča, Sterngasse 3/20, OIB: 79828282063,
s jedne strane (u daljnjem tekstu: predlagatelj osiguranja),

i

ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o., sa sjedištem u Poreču, Partizanska 13,
OIB: 16619843112,
zastupano po članu uprave Ivoni Knez Radolović, iz Višnjana, Bokići 10,
OIB: 08402753993
s druge strane (u daljnjem tekstu: protivnik osiguranja)

sklopili su dana 01. travnja 2011. god., slijedeći:

U G O V O R **O OSNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE)**

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su dana 01. 04. 2011. god., sklopile Ugovor o poslovnoj suradnji.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o., sa sjedištem u Poreču, Partizanska 13, vlasnik na nekretnini označenoj kao k.č.br. 3624/1, u naravi šuma, s 1.014 m², upisanoj u z.k.ul. 2009. k.o. Tinjan.

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Željko Drmić, iz Beča, Sterngasse 3/20, temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji od 01. 04. 2011. god., ulaže u uređenje nekretnina iz čl. 2. ovog Ugovora, novčani iznos od 350.000,00 (tristopedesettisuća) eura, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a, na dan ovjere ovog Ugovora.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovim Ugovorom osniva založno pravo (hipoteka) u iznosu od 350.000,00 (tristopedesettisuća) eura, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a, na dan ovjere ovog Ugovora, na ime predlagatelja osiguranja Željko Drmić, iz Beča, Sterngasse 3/20, a na teret nekretnine поближе navedene u čl. 2. ovog Ugovora.

2-2676111

Članak 5.

ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o., sa sjedištem u Poreču, Partizanska 13, izričito dozvoljava da se na temelju ovog Ugovora, bez ikakvog daljnjeg pitanja i privole na nekretnini označenoj kao k.č.br. 3624/1, u naravi šuma, s 1.014 m², upisano j z.k.ul. 2009. k.o. Tinjan, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, izvrši uknjižba založnog prava (hipoteke) u iznosu od 350.000,00 (tristopedestisuća) eura, u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a, na dan ovjere ovog Ugovora, za korist Željka Drmića, iz Beča, Sterngasse 3/20, OIB: 79828282063.

Članak 6.

Ugovorene strane suglasno utvrđuju da sve troškove oko ovjere i provedbe ovog Ugovora u zemljišnim knjigama, snosi protivnik osiguranja.

Članak 7.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će eventualni spor, koji bi proizašao iz ovog Ugovora riješiti na miran način, a ako u tome ne uspiju, ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Pazinu.

OPĆINSKI SUD U PAZINU
POSREDOVANJE
POSREDOVANJE

Članak 8.

Ugovorne strane su ovaj Ugovor pročitale, te u znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, vlastoručno potpisuju, a protivnik osiguranja se obavezuje svoj potpis ovjeriti kod javnog bilježnika.

U Poreču, 01. travnja 2011. god.,

PROTIVNIK OSIGURANJA:

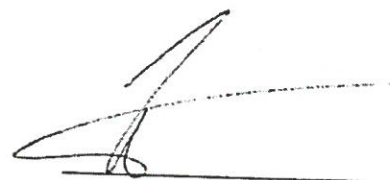
ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. Poreč
Član uprave: Ivona Knez Radolović



ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. Poreč

PREDLAGATELJ OSIGURANJA:

ŽELJKO DRMIĆ



2046

Isključivo za upotrebu u postupku javne nabave
Izjava o istovjetnosti
Izjava o istovjetnosti
Izjava o istovjetnosti

Ja, Javni bilježnik Anka Poropat iz Višnjana, Trg slobode 1, 435
potvrđujem da je stranka:

IVONA KNEZ RADOLOVIĆ, Višnji, Bokići 10, čiju sam istovjetnost utvrdila
uvidom u osobnu iskaznicu broj 101434051 izdanu od PP Poreč,
kao član uprave ISTR A BAVARIA AGENTUR d.o.o. čije sam ovlaštenje
utvrdila elektronskim uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Pazinu u
reg.ul. s MBS 040125291

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu.
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11.st.4. ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn.
Pristojba naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u
iznosu od 5,00 kn po čl.37. PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 8,05 kn.

BROJ: OV-3789/11
U Višnjanu, 19.12.2011.

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Anka Poropat
JAVNOBILJEŽNIČKI
PRISJEDNIK
KSENIJA GAMBIROŽA

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
ANKA POROPAT
BILJEŽNIK

2047
Posl. br. K.I.: 1909 / 20

Ovaj je preslik istovjetan svom izvorniku koji se nalazi
u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-2616/2011

Pristojba po Tbr. 34 st. 1. ZOSP-a naplaćena je u
iznosu od 20,00 kn.

OPĆINSKI SUD U PAZINU
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PAZIN

Dana: 23.11.2020.

z.k. referent:



Porez na dodanu vrijednost - Oslobođenja bez prava na odbitak pretporeza (čl.39. i 40.)

Broj klase:410-20/15-01/07

Urudžbeni broj:513-07-21-01/15-02

Zagreb, 13.07.2015

Isporuka nekretnina

Stečajni upravitelj „A“ obratio se upitom u vezi primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, u daljnjem tekstu: Zakon) u dijelu koji se odnosi na isporuke nekretnina. Naime, u svom upitu navodi da je temeljem zaključka Trgovačkog suda u „B“ oglašena javna dražba za nekretnine. Prednik stečajnog dužnika sklopio je kupoprodajni ugovor za kupnju nekretnine 10.12.2007. godine. Za navedenu nekretninu je izdana uporabna dozvola 18.10.2007. godine. 2010. godine sklopljeni su ugovori o opskrbi vodom, plinom te električnom energijom od kada se ugovorene usluge i koriste.

Nadalje se u upitu ističe da je kupac prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora uplatio na račun prodavatelja dio cijene s porezom na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV), a ostatak je plaćan od 2007. do 2010. godine uz pomoć kredita. Gotovo ukupan iznos je plaćen zaključno s 2008. godinom (otprilike 96%). Nekretnina je otplaćivana od potpisa ugovora, a sve uplate su objedinjene izdanim računom 2010. godine. Porezni obveznik također ističe da je datum isporuke objekta naznačen na računu 23.08.2008. godine te da je odbitak pretporeza korišten u cijelosti.

Postavljena su sljedeća pitanja:

1. Od kada se računa godina prvog nastanjenja, odnosno korištenja ili isporuke. Je li to godina sklapanja kupoprodajnog ugovora (2007.), godina uzimanja nekretnine u posjed (2008.) ili godina sklapanja ugovora o isporuci električne energije, vode i plina (2010.)? Na adresi nekretnine, iako postoji dokumentacija o korištenju, nije prijavljeno boravište niti sjedište.

2. Stečajni dužnik prodaje zemljište (u naravi pašnjak) koje se nalazi unutar građevinskog područja. Za navedeno zemljište nije izdana građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje o gradnji niti jedan drugi akt kojim se odobrava građenje. Smatra li se navedeno zemljište sukladno članku 40. stavku 6. Zakona građevinskim zemljištem ili se smatra ostalim zemljištem na koje stjecatelj plaća porez na promet nekretnina?

3. Nad stečajnim dužnikom je 16.03.2011. Trgovački sud u „B“ otvorio stečajni postupak od kada nastupaju i pravne posljedice otvaranja stečaja. Pod pretpostavkom da se radi o isporuci nekretnine koja je sukladno članku 40. stavku j) Zakona oslobođena plaćanja PDV-a, postavljeno je pitanje da li eventualni ispravak pretporeza tereti stečajnog dužnika i na koji način?

Nekretnine prodaje Trgovački sud u „B“ prema odredbama koje vrijede za sudsku ovruhu te će kupcu od strane suda biti uručeno Rješenje o dosudi i Zaključak o prodaji nekretnine i upisu prava vlasništva, a ne račun. Isporučitelj nekretnina je upisan u registar obveznika PDV-a.

U vezi navedenog odgovaramo u nastavku.

Odredbama članka 4. stavka 1. točke 1. Zakona propisano je da je predmet oporezivanja PDV-om isporuka dobara u tuzemstvu uz naknadu koju obavi porezni obveznik koji djeluje kao takav. Nadalje, odredbama članka 40. stavka 1. točkama j) i k) Zakona propisano je da je PDV-a oslobođena isporuka građevina ili njihovih dijelova i zemljišta na kojem se one nalaze, osim isporuka prije prvog nastanjenja odnosno korištenja ili isporuka kod kojih od datuma prvog nastanjenja odnosno korištenja do datuma sljedeće isporuke nije proteklo više od dvije godine. Građevinom se u smislu Zakona smatra objekt pričivršćen za zemlju ili učvršćen u zemlji. PDV-a je oslobođena i isporuka zemljišta, osim građevinskog zemljišta. Stavkom 6. istog članka Zakona propisano je da se građevinskim zemljištem smatra zemljište za koje je izdan izvršni akt kojim se odobrava građenje. Odredbama članka 72.a Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine broj 79/31, 85/13, 160/13, 35/14 i 157/14, u daljnjem tekstu: Pravilnik) propisano je da se izvršnim aktom smatra građevinska dozvola, lokacijska dozvola, rješenje za građenje i slično, dok se građevinskim zemljištem osobito ne smatra poljoprivredno i šumsko zemljište.

Odredbama članka 72.b stavcima 2. i 3. Pravilnika propisano je da se prvo nastanjenje odnosno korištenje iz stavka 1. toga članka dokazuje jednim od sljedećih dokumenata:

- a) dokumentom nadležnog tijela o prebivalištu ili uobičajenom boravištu,
- b) knjigovodstvenom evidencijom kojom se građevina odnosno njezini dijelovi stavljaju u uporabu,

c) bilo kojom drugom dokumentacijom kojom se dokazuje korištenje nekretnine i njenih dijelova kao što su ugovori o najmu, ugovori o

Ove internetske stranice koriste kolačiće (tzv. cookies) za pružanje boljeg korisničkog iskustva i funkcionalnosti. Više o kolačićima i načinu na koji ih koristimo te načinu kako ih onemogućiti pročitatte [ovdje](#). Klikom na gumb „U redu“ pristajete na korištenje kolačića.

U redu

2049

1. Godina prvog nastanjenja, odnosno korištenja određuje se prema kriterijima navedenima u članku 72.b stavku 2. Pravilnika. Dakle, ukoliko je primjerice nekretnina u knjigovodstvenim evidencijama knjižena na konto 0 (dugotrajna imovina) u 2008. godini, a ugovor o isporuci električne energije ili vode sklopljen u 2010. godini, tada se smatra da je godina prvog nastanjenja 2008. godina.

2. Zemljište navedeno u upitu ne smatra se građevinskim zemljištem obzirom da za njega nije izdan niti jedan akt kojim se odobrava građenje, neovisno o činjenici što se navedeno zemljište nalazi u građevinskom području. Iz navedenog proizlazi da će isporuka takvog zemljišta biti oslobođena plaćanja PDV-a prema članku 40. stavku 1. točki k) Zakona te da će stjecatelj na istu morati platiti porez na promet nekretnina po stopi 5% sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (Narodne novine broj 69/97, 26/00 – Odluka USRH, 153/02, 22/11 i 143/14). Ukoliko je kupac zemljišta porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a, koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti tada s isporučiteljom može dogovoriti da se takva isporuka oporezuje PDV-om po stopi 25% te će u navedenom slučaju isporučitelj primijeniti prijenos porezne obveze sukladno članku 75. stavku 3. točki c) Zakona. Navedeno se primjenjuje u trenutku isporuke.

3. Ukoliko je isporuka gospodarskog dobra, odnosno nekretnine oslobođena plaćanja PDV-a prema članku 40. stavku 1. točki k) Zakona, a za istu je pri nabavi ili izgradnji odbijen pretporez sadržan u ulaznim računima, tada isporučitelj mora napraviti ispravak pretporeza sukladno odredbama članaka 64. i 65. Zakona. Primjerice, ukoliko je porezni obveznik pri nabavi nekretnine 2008. godine koristio odbitak pretporeza u iznosu od 100.000 kn, a istu isporučuje uz oslobođenje od PDV-a 2015. godine tada je obavezan napraviti ispravak pretporeza na slijedeći način: za broj godina preostalih do isteka roka za ispravak pretporeza (dakle za 3 preostale godine od 2015. do 2017.) obavlja ispravak odjednom u iznosu od 30.000 kn (10.000 kn x 3 godine) te isto iskazuje u Prijavi PDV-a koju podnosi za razdoblje u kojem je isporuka obavljena pod točkom III.15. s predznakom minus (-).

Međutim, isporučitelj ne obavlja ispravak pretporeza za takvu isporuku ukoliko se odlučio istu oporezivati PDV-om sukladno članku 40. stavku 4. Zakona kojim je propisano da porezni obveznik ima pravo izbora za oporezivanje isporuka navedenih u stavku 1. točkama j) i k) toga članka Zakona pod uvjetom da je kupac porezni obveznik koji ima pravo na odbitak pretporeza u cijelosti. Pravo izbora za oporezivanje i pravo na odbitak pretporeza može se primijeniti u trenutku isporuke. U tom se slučaju primjenjuje prijenos porezne obveze iz članka 75. stavka 3. točke c) Zakona kojim je propisano da je porezni obveznik upisan u registar obveznika PDV-a u Republici Hrvatskoj obavezan platiti PDV kada mu se obavi isporuka nekretnina, prema članku 40. stavku 1. točkama j) i k) Zakona, ako se isporučitelj odlučio za oporezivanje u skladu s člankom 40. stavkom 4. Zakona.

Ukoliko se nekretnina prodaje u postupku ovrhe tada se primjenjuje članak 75. stavak 3. točka d) Zakona ako je primatelj isporuke upisan u registar obveznika PDV-a i ako se ne radi o nekretnini čija je isporuka oslobođena plaćanja PDV-a sukladno članku 40. stavku 1. točkama j) i k) Zakona. U tom će slučaju doći do prijenosa porezne obveze na stjecatelja nekretnine ukoliko je isti upisan u registar obveznika PDV-a, neovisno o tome ima li ili ne pravo na odbitak pretporeza u cijelosti. Pri tome isporučitelj nema obvezu obaviti ispravak pretporeza korištenog za nabavu ili izgradnju te nekretnine, dok s druge strane stjecatelj nema obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina. Ukoliko stjecatelj nije upisan u registar obveznika PDV-a prijenos porezne obveze se ne primjenjuje te sukladno članku 40. stavku 1. točkama j) i k) Zakona valja odrediti o kakvoj je nekretnini riječ i prema tome odrediti obračunava li isporučitelj PDV ili stjecatelj plaća porez na promet nekretnina.

[Povratak na prethodnu stranicu](#)

- > Javna nabava
- > Zaposlenja
- > Projekti
- > Državni biljezi
- > GDPR - zaštita osobnih podataka

Ove internetske stranice koriste kolačiće (tzv. cookies) za pružanje boljeg korisničkog iskustva i funkcionalnosti. Više o kolačićima i načinu na koji ih koristimo te načinu kako ih onemogućiti pročitajte [ovdje](#). Klikom na gumb „U redu” pristajete na korištenje kolačića.

U redu