

# Porez na promet nekretnina u praksi Visokog upravnog suda Republike Hrvatske

---

Škalic, Iva

Undergraduate thesis / Završni rad

2024

Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj: **University of Zagreb, Faculty of Law / Sveučilište u Zagrebu, Pravni fakultet**

Permanent link / Trajna poveznica: <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:199:572837>

Rights / Prava: [In copyright](#) / [Zaštićeno autorskim pravom.](#)

Download date / Datum preuzimanja: **2024-09-28**



Repository / Repozitorij:

[Repository Faculty of Law University of Zagreb](#)



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRAVNI FAKULTET SVEUČILIŠTA U ZAGREBU**  
**STUDIJSKI CENTAR ZA JAVNU UPRAVU I JAVNE FINACIJE**  
**STRUČNI PRIJEDIPLOMSKI POREZNI STUDIJ**

**Student:**

Iva Škalic

**ZAVRŠNI RAD**

Porez na promet nekretnina u praksi Visokog upravnog suda Republike Hrvatske

**Kolegij:**

**UPRAVNO POSTUPOVNO PRAVO**

**Mentor:**

**izv. prof. dr. sc. Mateja Held**

**Zagreb, 2024.**

## IZJAVA O IZVORNOSTI

Ja, Iva Škalic, pod punom moralnom, materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam isključivi autor završnog rada, te da u radu nisu na nedozvoljeni način ( bez pravilnog citiranja) korišteni dijelovi tuđih radova te da se prilikom rada nisam koristila drugim izvorima do onih navedenih u radu.

Iva Škalic, v.r.

## SADRŽAJ

1. UVOD.....	5
2. POREZ NA PROMET NEKRETNINA .....	7
2.1. Predmet oporezivanja .....	8
2.2. Porezni obveznik.....	9
2.3. Porezna osnovica i porezna stopa .....	13
2.4. Prijava prometa nekretnina .....	13
3. VISOKI UPRAVNI SUD.....	14
3.1. Zakon o upravnim sporovima kao pravni izvor upravnog spora .....	15
3.2. Načela u upravnom sporu.....	15
3.3. Stranke u upravnom sporu.....	18
3.5. Žalba protiv presude kao pravni lijek.....	19
3.6. Drugostupanjska presuda.....	21
4. POREZ NA PROMET NEKRETNINA U PRAKSI VISOKOG UPRAVNOG SUDA .....	22
4.1. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: usž-448/20-2 od 01. srpnja 2020. godine.....	22
4.2. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: us-8319/2009-4 od 09. veljače 2012.....	25
4.3. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: usž-723/24-3 od 14. ožujka 2024.....	26
4.4. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: usž-3443/23-2 od 5. veljače 2024.....	30
4.5. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: usž-19/23-2 od 18. siječnja 2023. godine. ....	33
4.6. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: usž-3814/22-2 od 19. listopada 2022. godine.....	6
5. ZAKLJUČAK .....	39

## **SAŽETAK:**

Promet nekretnina je svako stjecanje nekretnine u Republici Hrvatskoj. Predmet oporezivanja je nekretnina odnosno nepokretna stvar, zemljišna (katastarska) čestica uključujući sve ono što je razmjerno s njom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje. Temeljni zakon koji se primjenjuje u postupku utvrđivanja porezne obveze kod prometa nekretnina je Zakon o porezu na promet nekretnina. Postupak utvrđivanja porezne obveze provodi Porezna uprava. Nije svaki promet nekretnina podložan oporezivanju, u nekim slučajevima porezni obveznik biti će oslobođen plaćanja poreza. U nekim slučajevima porezna obveza biti će pogrešno utvrđena pa nerijetko dolazi do sudskih sporova u kojima stranka traži priznavanje svojih zakonom utvrđenih prava.

**KLJUČNE RIJEČI:** nekretnina, porez, upravni spor, porezni obveznik

## **SUMMARY:**

Real estate transfer refers to any acquisition of real estate in the Republic of Croatia. The subject of taxation is real estate, meaning immovable property, including land (cadastral plot) and everything that is permanently attached to it, either on its surface or below it. The primary law governing the determination of tax liability for real estate transactions is the Property Transfer Tax Act. The Tax Administration is responsible for determining tax obligations. Not every real estate transaction is subject to taxation; in some cases, the taxpayer may be exempt from paying tax. Additionally, in certain cases, the tax liability may be incorrectly assessed, leading to legal disputes where parties seek recognition of their legally established rights.

**KEY WORDS:** real estate, tax, administrative dispute, taxpayer

## 1. UVOD

Porezi su osnovni financijski instrumenti prikupljanja prihoda kojima suvremene države podmiruju rashode iz svoje nadležnosti, neovisno o tome podmiruju li se ti rashodi u industrijski visokorazvijenim zemljama ili u zemljama u kojima je glavna gospodarska grana poljoprivreda, radi li se o državama u kojima dohodak po stanovniku premašuje iznos od nekoliko desetaka tisuća dolara ili pak ne doseže visinu od nekoliko tisuća dolara, radi li se o unitarnim ili složenim državama, prelazi li broj stanovnika nekoliko desetaka milijuna ili samo nekoliko milijuna, zauzima li vanjskotrgovinska razmjena važno mjesto u gospodarskom životu ili ne.<sup>1</sup> Uloga poreza u financijskom, a time i gospodarskom životu zemlje u protekla dva stoljeća povećala se gotovo iz dana u dan, iz godine u godinu.<sup>2</sup> Uloga poreza s vremenom se mijenjala. Od financijskog instrumenta kojim je država pokrivala svoje rashode koji se mogu označiti kao fiskalni rashodi, administrativni rashodi u užem smislu riječi ( vojni rashodi, državna uprava i sudstvo), danas se država koristi porezima kao sredstvo kojim ostvaruje brojne ciljeve iz domene svoje ekonomske, socijalne, zdravstvene, obrazovne, ekološke, demografske i druge stambene politike.<sup>3</sup>

Porez je novčano davanje fizičkih i pravnih osoba, kao i eventualno javnih poduzeća prema njihovoj poreznoj sposobnosti, koje ubire javna vlast na osnovi svog suvereniteta i za koje ne daje protunaknadu, a s ciljem da se pokriju javni rashodi države i ostalih teritorijalnih tijela države, odnosno u svrhu intervencije javne vlasti (Lucien Mehl).<sup>4</sup> Svi građani, a ne samo porezni obveznici, korisnici su mnogih usluga države koji se podmiruju sredstvima ubranim oporezivanjem<sup>5</sup>. Porezi su civilizacijska stečevina, a plaćanje poreza postala je „naša sudbina“.<sup>6</sup> Porezni sustavi suvremenih država više nalikuju poreznom labirintu, u kojem se zainteresirani teško snalaze - posebno porezni obveznici, nego jednoj cjelini skladno povezanih dijelova.<sup>7</sup> U ovom radu analizira se porez na promet nekretnina, jedan od imovinskih poreza koji spadaju u sustav posrednih (indirektnih, neizravnih) poreza.

---

<sup>1</sup> Jelčić, B.; Lončarić-Horvat O.; Šimović J; Arbutina, H.; Mijatović, N.: Financijsko pravo i financijska znanost, Zagreb, Narodne novine, str. 79.

<sup>2</sup> Ibid, str. 79.

<sup>3</sup> Ibid, str. 80.

<sup>4</sup> Ibid, str. 81.

<sup>5</sup> Ibid, str. 89.

<sup>6</sup> Ibid, str. 102.

<sup>7</sup> Ibid, str. 264.

U prvom dijelu rada bavimo se porezom na promet nekretnina, kako bismo se upoznali sa načinom na koji se oporezuje promet nekretnina, upoznali sa poreznim sustavom te vidjeli kako je Zakon o porezu na promet nekretnina regulirao oporezivanje na promet nekretnina, tko je porezni obveznik, što je predmet oporezivanja, koja je porezna osnovica i porezna stopa poreza na promet nekretnina, te na koji način se vrši prijava poreza na promet nekretnina. Tema ovog rada je porez na promet nekretnina u praksi Visokog upravnog suda Republike Hrvatske, stoga smo pažnju posvetili Visokom upravnom sudu, nadležnosti suda i Zakonu o upravnim sporovima kao pravnom temelju za vođenje upravnog spora. U zadnjem dijelu rada analizirane su presude Visokog upravnog suda Republike Hrvatske povodom oporezivanja prometa nekretnina.

Cilj ovog rada je prikazati sudsku praksu Visokog upravnog suda Republike Hrvatske o porezu na promet nekretnina, koje su obveze poreznog obveznika, koja su prava poreznog obveznika u upravnom postupku, presude Visokog upravnog suda povodom žalbe te na koji način je Visoki upravni sud presudio u odnosu na prvostupanjske upravne sudove. Cilj rada je ukazati na koji način građani mogu i sami biti oporezovani kao obveznici na promet nekretnina, te na koji način mogu zaštititi svoja zakonom zajamčena prava, ako smatraju da su im takva prava povrijeđena.

## 2. POREZ NA PROMET NEKRETNINA

Danas je sve poreze poznate u teoriji i praksi moguće svrstati u određene skupine zahvaljujući određenim značajkama.<sup>8</sup> Imovinski porezi su porezi koji za poreznu osnovicu imaju neku imovinu.<sup>9</sup> Prema podjeli imovinskih poreza, porez na promet nekretnina pripada sustavu posrednih (indirektnih, neizravnih) poreza. Može se kazati da se plaćanje posrednog poreza od strane poreznog obveznika provodi po načelu – plati porez u trenutku potrošnje dohotka.<sup>10</sup> Karakteristika posrednih poreza je da se porezni obveznik razlikuje od osobe koja stvarno snosi taj porezni teret - poreznog platca (ciljano dolazi do prevaljivanja poreza).<sup>11</sup> Porez na promet nekretnina obračunava se i plaća prema odredbama Zakona o porezu na promet nekretnina. Prihod od poreza na promet nekretnina pripada jedinici lokalne samouprave na području koje se nekretnina nalazi.<sup>12</sup>

Domaće i strane fizičke osobe ili pravne osobe izjednačene su glede plaćanja poreza na promet nekretnina ako međunarodnim ugovorom nije drugačije određeno.<sup>13</sup> Osim Zakona u porezu na promet nekretnina kao temeljne pravne podloge za utvrđivanje poreza na promet nekretnina od važnosti za porez na promet nekretnina su i Pravilnik o obrascu Prijave prometa nekretnina i Evidenciji prometa nekretnina ( Narodne novine, br. 1/17), Opći porezni zakon ( Narodne novine, br. 115/16), Zakon o područjima posebne državne skrbi ( Narodne novine, br. 86/08...18/15), Zakon o pravnom položaju vjerskih zajednica ( Narodne novine, br. 83/02, 73/13) te Zakon o društveno poticajnoj stanogradnji ( Narodne novine, br. 109/01...26/15).<sup>14</sup>

---

<sup>8</sup> Mijatović, N.: Oporezivanje imovine s posebnim osvrtom na oporezivanje nasljedstva i darova, Zagreb (2004.), str. 26.

<sup>9</sup> Ibid., str. 35.

<sup>10</sup> Ibid, str .28.

<sup>11</sup> Ibid, str. 28.

<sup>12</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine br. 115/2016., 106/2018.

<sup>13</sup> Ibid, Narodne novine br. 115/2016., 106/2018.

<sup>14</sup> Mijatović, N., *Porezni aspekti prometa nekretnina u Hrvatskoj*, IUS-INFO, 2018., str. 2., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/porezni-aspekti-prometa-nekretnina-u-hrvatskoj>.



## 2. 1. Predmet oporezivanja

Predmet oporezivanja je promet nekretnina. Promet nekretnina je svako stjecanje vlasništva nekretnine u Republici Hrvatskoj. Stjecanjem nekretnine smatra se kupoprodaja, zamjena, nasljeđivanje, darovanje, unošenje i izuzimanje nekretnina iz trgovačkog društva, stjecanje dosjelošću, stjecanje nekretnina u postupku likvidacije ili stečaja, stjecanje na temelju odluka suda ili drugog tijela, stjecanje temeljem zakona te ostali načini stjecanja nekretnina od drugih osoba.<sup>15</sup>

Pravilno određenje načina stjecanja nekretnine od važnosti je za utvrđenje dolazi li do nastanka porezne obveze.<sup>16</sup> Nekretnine su zemljišta i građevine. Zemljišta su poljoprivredna, građevinska i druga zemljišta. Građevine su stambene, poslovne i sve druge zgrade te njihovi dijelovi. Nekretnina se općenito može definirati kao „nepokretna stvar, zemljišna (katastarska) čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.”<sup>17</sup> Prema čl. 2. st. 1. U svezi čl. 1.st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne Novine, br. 91/96... 152/14;), nekretnina (nepokretna stvar) može biti predmet pravo vlasništva i drugih stvarnih prava (prava služnosti, prava i stvarnog tereta, prava građenja i založnoga prava).<sup>18</sup> Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje, ali kada je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.<sup>19</sup> Dijelom nekretnine smatra se:<sup>20</sup>

- a) ono što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno, te namijenjeno da tamo trajno ostane (sve dok se ne odvoji od nekretnine).
- b) Što je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, sve dok se od nje ne odvoji.

---

<sup>15</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine br. 115/2016., 106/2018.

<sup>16</sup> Mijatović, N., *Porezni aspekti prometa nekretnina u Hrvatskoj*, IUS-INFO, 2018., str. 2., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/porezni-aspekti-prometa-nekretnina-u-hrvatskoj>.

<sup>17</sup> Pezo, V. (gl.ur.), *Pravni leksikon*, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2007., str. 184.

<sup>18</sup> Mijatović, N., *Porezni aspekti prometa nekretnina u Hrvatskoj*, IUS-INFO, 2018., str. 1., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/porezni-aspekti-prometa-nekretnina-u-hrvatskoj>.

<sup>19</sup> Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.

<sup>20</sup> Mijatović, N., *Porezni aspekti prometa nekretnina u Hrvatskoj*, IUS-INFO, 2018., str. 1., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/porezni-aspekti-prometa-nekretnina-u-hrvatskoj>.

Nekretnine mogu biti u pravnom prometu, tj. može doći do prijenosa vlasništva odnosno stvarnog prava „, koje ovlašćuje svog nositelja najpotpuniju, za svakoga mjerodavnu privatnu pravnu vlast nad hvala stvari što je pravni poredak dopušta i jamči.<sup>21</sup> Čl. 30. st. 1. ZOVDSDV-a određuje pravo vlasništva: stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svog nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi (ako to nije protivno tuđim pravima ili zakonskim ograničenjima).<sup>22</sup>

U slučaju prometa nekretnina dolazi do višestruke porezne obveze. S jedne strane oporezuje se promet nekretnina bilo porezom na promet nekretnina, bilo poreza na dodanu vrijednost. S druge strane u slučaju ostvarenja dohotka zahvaljujući otuđenju nekretnina, plaća se porez na dohodak od imovine i imovinskih prava.<sup>23</sup>

## **2.2. Porezni obveznik**

Prema članku 6. st. 1. Zakona o porezu na promet nekretnina, porezni obveznik je stjecatelj nekretnine. Zakonska odredba o stjecatelju kao poreznom obvezniku je prisilne (kongentne) naravi, te je ugovorne strane ne mogu mijenjati svojim sporazumom.<sup>24</sup> Drugim riječima, čak ako se i stranke u ugovoru o kupoprodaji usuglase da obvezu plaćanja poreza snosi prodavatelj nekretnine, takva odredba je ništavna te će Porezna uprava kupca nekretnine teretiti za plaćanje poreza na promet nekretnine.<sup>25</sup>

Prema članku 6. st. 2. Zakona o porezu na promet nekretnina obveznik poreza na promet nekretnina pri zamjeni nekretnina je svaki sudionik u zamjeni, i to za vrijednost nekretnine koju stječe.<sup>26</sup> Ako se stječe idealni dio nekretnine, prema Zakonu o porezu na promet nekretnina, članku 6. st. 3., obveznik poreza na promet nekretnina je svaki stjecatelj posebno i to vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine koju stječe.<sup>27</sup> U slučaju nasljeđivanja nekretnine obveznik poreza na promet nekretnina pri nasljeđivanju je nasljednik ili zapisovnik.

---

<sup>21</sup> Pezo, V.(gl.ur.), Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2007., str. 1757.

<sup>22</sup> Mijatović, N., *Porezni aspekti prometa nekretnina u Hrvatskoj*, IUS-INFO, 2018., str. 1., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/porezni-aspekti-prometa-nekretnina-u-hrvatskoj>.

<sup>23</sup> Ibid., str. 1.

<sup>24</sup> Ibid, str. 3.

<sup>25</sup> Ibid, str. 3.

<sup>26</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine br. 115/2016., 106/2018.

<sup>27</sup> Ibid.

Prema članku 7. st. 1. Zakona o porezu na promet nekretnina, ako se nasljednik tijekom ostavinske rasprave odrekne nasljedstva ili ga ustupi drugom sunasljedniku, ne plaća porez na odricanje odnosno ustupanje nasljedstva.<sup>28</sup> Ako je riječ o darovanju ili nekom drugom stjecanju bez naknade, prema članku 7. st. 2. ZPPN-a, porezni je obveznik daroprimatelj ili druga osoba koja je stekla nekretninu bez naknade.<sup>29</sup> Ako se nekretnine stječe na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, porezni obveznik na promet nekretnina je uzdržavatelj.<sup>30</sup>

Prema članku 579. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23), (dalje: ZOO) ugovorom o doživotnom uzdržavanju davatelj uzdržavanja obvezuje se da će uzdržavati primatelja uzdržavanja do njegove smrti, a druga strana izjavljuje da mu daje svu svoju imovinu ili dio svoje imovine, s time da prijenos imovine sa primatelja uzdržavanja na davatelja uzdržavanja nastupa u trenutku smrti primatelja uzdržavanja.<sup>31</sup> ZOO u članku 586. navodi da se ugovorom o dosmrtnom uzdržavanju davatelj uzdržavanja obvezuje da će primatelja uzdržavanja uzdržavati do njegove smrti, a primatelj uzdržavanja se obvezuje da će mu za života prenijeti svu svoju imovinu ili dio nje.<sup>32</sup>

Kod ugovora o dosmrtnom uzdržavanju obveza primatelja uzdržavanja i davatelja uzdržavanja sadržajno su iste kao i kod ugovora o doživotnom uzdržavanju.<sup>33</sup> Ovdje je ključna razlika u odnosu na ugovor o doživotnom uzdržavanju trenutak ispunjenja obveze prepuštanja u vlasništvo imovine od strane primatelja uzdržavanja koji se vremenski praktički preklapa s trenutkom sklapanja ugovora, dakle počinje za života primatelja uzdržavanja, slijedom čega davatelj uzdržavanja odmah stječe u vlasništvo imovinu koja je predmet ugovora dok je primatelj uzdržavanja još uvijek živ.<sup>34</sup>

Davatelj uzdržavanja kod ugovora o dosmrtnom uzdržavanju ima pravo odmah po sklapanju ugovora zatražiti i ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretnini na svoje ime uz istodobno brisanje prava vlasništva s imena uzdržavanog.<sup>35</sup>

---

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> Ibid.

<sup>30</sup> Ibid.

<sup>31</sup> Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23).

<sup>32</sup> Ibid.

<sup>33</sup> Butković, M., Neke specifičnosti kod sklapanja ugovora o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju, Pravna revizija, 2013., str. 23.

<sup>34</sup> Ibid, str. 23.

<sup>35</sup> Ibid, str. 23.

Slijedom navedenog, modus stjecanja vlasništva nekretnine koja je predmet ugovora je, upis (uknjižba) u zemljišne knjige i isti je neovisno o tome koji se ugovor zaključuje, ali je trenutak realizacije upisa (uknjižbe) različit.<sup>36</sup> Zajednička karakteristika oba ugovora je, dakle, dvostranoobveznost, naplatnost, predmet obveze te aleatornost (neizvjesnost glede trajanja uzdržavanja, možebitnog raskida ugovora i sl.).<sup>37</sup>

Prema članku 8. st. 2. ZPPN-a, pri stjecanju nekretnine temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju porez na promet nekretnina umanjuje se 5% za svaku godinu trajanja uzdržavanja proteklu od dana sklapanja ugovora o doživotnom uzdržavanju, koji je ovjerio sudac nadležnog suda ili potvrdio (soleminizirao) javni bilježnik ili je sastavljen u obliku javnobilježničkog akta, do smrti uzdržavanog.<sup>38</sup>

Kod ugovora o dosmrtnom uzdržavanju porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora, i porezni obveznik je davatelj uzdržavanja. Kod ugovora o doživotnom uzdržavanju porezna obveza nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja.

Nisu svi stjecatelji nekretnine obveznici poreza na promet nekretnina. Prema čl. 13. ZPPN-a poreznim obveznikom ne smatraju se:<sup>39</sup>

- a) Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne samouprave, tijela državne vlasti, ustanove čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave), zaklade i fundacije, sve pravne osobe čiji je jedini osnivač Republika Hrvatska, Crveni križ i neprofitne pravne osobe registrirane za pružanje humanitarne pomoći sukladno posebnom propisu.
- b) Diplomatska i konzularna predstavništva strane države pod uvjetom uzajamnosti i međunarodne organizacije za koje je međunarodnim ugovorom dogovoreno oslobođenje od plaćanja poreza na promet nekretnina. Osobe koje stječu nekretnine u postupku vraćanja oduzete imovine i komasacije nekretnina.
- c) Prognanici i izbjeglice koji stječu nekretnine zamjenom svojih nekretnina u inozemstvu.

---

<sup>36</sup> Ibid, str. 23.

<sup>37</sup> Butković, M., Porezne (ne)pogodnosti i specifičnosti kod određenih načina stjecanja nekretnina, Porezi i pravo, br. 1/13., 2013., str. 61.

<sup>38</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine br. 115/2016., 106/2018.

<sup>39</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine br. 115/2016., 106/2018.

- d) Građani koji kupuju stambenu zgradu ili stan (uključujući i zemljište) na kojem su imali stanarsko pravo ili suglasnost uz nositelja stanarskog prava prema propisima kojima se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo. Isto vrijedi i za zaštićene najmoprimce koji kupuju zgradu ili stan u kojem stanuju temeljem ugovora o najmu.
- e) Osobe koje stječu nekretnine u skladu s propisima kojima se uređuje pretvorba društvenog vlasništva u druge oblike vlasništva.
- f) Bračni drug, potomci i preci koji čine uspravnu liniju te posvojenici i posvojitelji koji su u tom odnosu s primateljem uzdržavanja te od njega stječu nekretnine na temelju ugovora o doživotnom uzdržavanju ili na temelju ugovora o dosmrtnom uzdržavanju.
- g) Osobe koje razvrgnućem suvlasništva ili diobom zajedničkog suvlasništva stječu posebne dijelove te ili tih nekretnina, neovisno o omjerima prije i nakon razvrgnuća suvlasništva ili diobe zajedničkog vlasništva.

### **2.3. Porezna osnovica i porezna stopa**

U trenutku sklapanja ugovora ili drugog pravnog posla kojim se stječe nekretnina nastaje obveza poreza na promet nekretnina.<sup>40</sup> Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 3%.<sup>41</sup> Kada se nekretnina stječe temeljem odluke suda ili drugog tijela, porezna obveza nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.<sup>42</sup> Porezna obveza, ako se odlukom suda utvrđuje pravo vlasništva na nekretnini dosjelošću, nastaje u trenutku pravomoćnosti te odluke.<sup>43</sup>

Prema čl. 16. st. 4. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN, br. 115/2016., 106/2018) porezna obveza, ako se vlasništvo na nekretnini stječe na temelju zakona, nastaje u trenutku pravomoćnosti odluke suda o odobrenju upisa.<sup>44</sup> Strana fizička ili pravna osoba koja želi steći nekretninu na području Republike Hrvatske, a kojoj je potrebna suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa, porezna obveza nastaje u trenutku dobivanja te suglasnosti.<sup>45</sup> Kada se nekretnina stječe temeljem ugovora o dosmrtnom uzdržavanju, obveza poreza na promet nekretnina nastaje u trenutku sklapanja tog ugovora.<sup>46</sup> Porezna obveza u slučaju stjecanja nekretnine temeljem ugovora o doživotnom uzdržavanju nastaje u trenutku smrti primatelja uzdržavanja.<sup>47</sup>

### **2.4. Prijava prometa nekretnina**

Prema članku 18. st. 1. Zakona o porezu na promet nekretnina (NN, br. 115/2016., 106/2018) javni bilježnik je po ovjeri potpisa na ispravama o prodaji ili drugom načinu otuđenja nekretnine ili po sastavljanju javnobilježničkog akta, a najkasnije u roku od 30 dana, obavezan jedan primjerak isprave, kao i svake druge isprave na osnovi koje dolazi do prometa nekretnine (ugovor o ortaštvu, ugovor o osnivanju prava građenja i sl.), uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka, dostaviti ispostavi Porezne uprave na području koje se nekretnina nalazi, elektroničkim putem.<sup>48</sup>

---

<sup>40</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, br. 115/2016., 106/2018., čl. 9. st. 1.

<sup>41</sup> Ibid, čl. 12.

<sup>42</sup> Ibid, čl. 16. st. 3.

<sup>43</sup> Ibid, čl. 16. st. 2.

<sup>44</sup> Ibid, čl. 16. st. 4.

<sup>45</sup> Ibid.

<sup>46</sup> Ibid, čl. 17. st. 1.

<sup>47</sup> Ibid, čl. 17. st. 2.

<sup>48</sup> Ibid, čl. 18. st. 1.

Također, sudovi i druga javnopravna tijela obavezni su ispostavi Porezne uprave na čijem području se nalazi nekretnina dostavljati svoje odluke uz podatak o osobnom identifikacijskom broju sudionika postupka na kojima se stječe ili mijenja vlasništvo nekretnina u zemljišnim knjigama, odnosno u službenim evidencijama u roku od 15 dana nakon isteka mjeseca u kojem je odluka postala pravomoćna, prema propisima o obveznom osobnom dostavljanju pismena.<sup>49</sup> Porezni obveznik mora platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana dostave rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.<sup>50</sup>

### 3. VISOKI UPRAVNI SUD

Nadležnost Visokog upravnog suda regulirana je Zakonom o upravnim sporovima (NN, br. 36/24). Prema članku 12. st. 3. ZUS-a Visoki upravni sud odlučuje o:<sup>51</sup>

- A) žalbama protiv presuda upravnih sudova i rješenja upravnih sudova protiv kojih je žalba dopuštena,
- B) o zakonitosti općih akata,
- C) sukobu nadležnosti između upravnih sudova,
- D) drugim zakonom propisanim slučajevima.

U slučajevima kada se posebnim zakonom propisuje nadležnost Visokog upravnog suda Republike Hrvatske, predlagatelj posebnog zakona dužan je razloge za takvo rješavanje upravnog spora detaljno obrazložiti.<sup>52</sup> Visoki upravni sud odlučuje u vijeću od 3 suca, osim o zakonitosti općih akata kada odlučuje u vijeću od 5 sudaca.<sup>53</sup> O izuzeću predsjednika suda odlučuje predsjednik Visokog upravnog suda, o izuzeću predsjednika Visokog upravnog suda odlučuje predsjednik Vrhovnog suda Republike Hrvatske.<sup>54</sup>

---

<sup>49</sup> Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine br. 115/2016, 106/2018., čl. 18. st. 2.

<sup>50</sup> Ibid, čl. 26.

<sup>51</sup> Ibid, čl. 12. st. 3.

<sup>52</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine br. 36/2024.

<sup>53</sup> Ibid, čl. 14. st. 4.

<sup>54</sup> Ibid, čl. 15. st. 4.

### **3.1. Zakon o upravnim sporovima kao pravni izvor upravnog spora**

Zakonom o upravnim sporovima uređuju se nadležnost, sastav suda i pravila postupka na temelju kojih upravni sporovi odlučuju o zakonitosti odluka javnopravnih tijela o pravima, obvezama i pravnim interesima fizičkih i pravnih osoba i drugih stranaka te o zakonitosti postupanja javnopravnih tijela iz područja upravnog prava. Cilj Zakona o upravnim sporovima je osiguranje zakonitosti i sudske zaštite prava i pravnih interesa fizičkih i pravnih osoba i drugih stranaka povrijeđenih pojedinačnim odlukama ili postupanjem javnopravnih tijela. Prema članku 2. st. 2. Zakona o upravnim sporovima (NN, br. 36/24) javnopravnim tijelima smatraju se tijela državne uprave i drugo državno tijelo, tijelo jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravna osoba koja ima javnu ovlast i pravna osoba koja obavlja javnu službu (pružatelj javnih usluga).

### **3.2. Načela u upravnom sporu**

Prema Zakonu o upravnim sporovima pravna načela koja se primjenjuju prilikom upravnog spora su načelo zakonitosti, načelo izjašnjavanja stranke, načelo usmene rasprave, načelo učinkovitosti, načelo pomoći neukoj stranci, obvezatnost sudskih odluka i službena uporaba jezika i pisma. Prema načelu zakonitosti sud u upravnom sporu odlučuje na temelju Ustava, pravne stečevine Europske unije, međunarodnih ugovora zakona i drugih važećih izvora prava.<sup>55</sup> U najširem smislu načelo zakonitosti je zahtjev da pravni akti i sve radnje pravnih subjekata budu usklađeni sa zakonom.<sup>56</sup> Načelo izjašnjavanja stranke regulirano je člankom 6. st. 1. i čl. 6. st. 2. Zakona o upravnim sporovima, prema njemu će sud prije donošenja presude svakoj stranki dati mogućnost izjasniti se o zahtjevima i navodima drugih stranaka te o svim činjenicama i pravnim pitanjima koja su predmet upravnog spora.<sup>57</sup> U upravnom sporu sud može odlučiti bez davanja mogućnosti stranki da se izjasni samo u slučajevima propisanim zakonom.<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 36/24, čl. 5.

<sup>56</sup> Harašić, Ž.: Zakonitost kao pravno načelo i pravni argument, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, Vol 47. No 3., 2010., str. 745.

<sup>57</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 36/24.

<sup>58</sup> Ibid, čl. 6. st. 2.



Načelo usmene rasprave omogućuje da sud u upravnom sporu odlučuje na temelju usmene, neposredne i javne rasprave.<sup>59</sup> Upravnom sporu sud može odlučiti bez održavanja rasprave samo u slučajevima propisanim Zakonom o upravnim sporovima. Kako bi se izbjegle nepotrebne radnje i troškovi sud će, prema načelu učinkovitosti, upravni spor provesti brzo i bez odugovlačenja. Usmena rasprava je oblik utvrđivanja činjenica i davanje stranci mogućnosti da svoja prava i interese zaštiti u ispitnom postupku.<sup>60</sup> Prema članku 9. st. 1. Zakona o upravnim sporovima načelo pomoći neukoj stranci se očituje u tome da će sud voditi brigu o tome da neznanje i neukost stranke i drugih sudionika u upravnom sporu ne bude na štetu prava koje imaju temeljem zakona. Načelo pružanja pomoći neukim strankama prepliće se s ustavnim načelima ravnopravnost, jednakosti, zakonitosti i prava na sudsku zaštitu povrijeđenih i ugroženih subjektivnih prava građana.<sup>61</sup> Ovo načelo predstavlja jedini instrument kojemu je isključiva svrha postizanje ravnopravnog položaja stranaka u parničnom postupku, kada one, zbog svoje razine obrazovanja, imovinskih prilika i inih socijalnih karakteristika, te u konačnici (i kao posljedica navedenog) opće pravne i posebne procesnopravne neukosti, ne mogu na optimalan način zastupati svoja prava i interese u parničnom postupku.<sup>62</sup>

Obvezatnost sudskih odluka kao pravno načelo u upravnom sporu znači da je pravomoćna presuda obvezna za sve stranke u upravnom sporu i njihove pravne sljedbenike. Službena uporaba jezika i pisma znači da se upravni spor mora voditi na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.<sup>63</sup> Stranke i drugi sudionici u upravnom sporu imaju pravo služiti se svojim jezikom ali uz ovlaštenog prevoditelja. Ako stranke znaju hrvatski jezik, mogu se odreći prava na prevođenje ako izjave da znaju hrvatski jezik.

---

<sup>59</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine br. 36/2024, čl.7. st. 1.

<sup>60</sup> Kelemen, M.: *Rješavanje upravne stvari*, Pravni fakultet, Sveučilište Zagrebu, 2023., [Digitalni akademski arhivi i repozitoriji \(srce.hr\)](#), urn:nbn:hr:199:846936, str. 13.

<sup>61</sup> Stokić, M.: *Načelo pružanja pomoći neukim strankama kao instrument ostvarivanja procesne ravnopravnosti*, 2006., str. 1., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/nacelo-pruzanja-pomoci-neukim-strankama-kao-instrument-ostvarivanja-procesne-ravnopravnosti>.

<sup>62</sup> Ibid.

<sup>63</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 36/24, čl. 11. st. 1.

### 3.3. Predmet upravnog spora

U upravnom sporu sud odlučuje na temelju Ustava, pravne stečevine Europske unije, međunarodnih ugovora, zakona i drugih važećih izvora prava. Predmet upravnog spora jesu:<sup>64</sup>

- a. ocjena zakonitosti pojedinačne odluke kojom je javnopravno tijelo odlučila o pravu, obvezi ili pravnom interesu stranke u upravnoj stvari (upravni akt) protiv koje nije dopušteno izjaviti redoviti pravni lijek,
- b. ocjena zakonitosti postupanja javnopravnog tijela iz područja upravnog prava kojim je povrijeđeno pravo, obveza ili pravni interes stranke protiv kojeg nije dopušteno izjaviti redoviti pravni lijek,
- c. ocjena zakonitosti propuštanja javnopravnog tijela iz područja upravnog prava da u zakonom propisanom roku odluči o pravu, obvezi ili pravnom interesu ili redovitom pravnom lijeku stranke odnosno da postupi prema propisu,
- d. ocjena zakonitosti sklapanja, raskidanja i izvršavanja upravnog ugovora.

Prema članku 3. st. 2 ZUS-a (Narodne novine, br. 36/24) predmet upravnog spora je i ocjena zakonitosti općeg akta jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe koja ima javnu ovlast i pravne osobe koja obavlja javnu službu.<sup>65</sup> U stvarima u kojima je sudska zaštita osigurana izvan upravnog spora, ne može se voditi upravni spor. O pravilnosti pojedinačne odluke donesene primjenom slobodne ocjene javnopravnog tijela se također ne može voditi upravni spor, ali se može voditi o zakonitosti takve odluke, granicama ovlasti i svrsi radi koje ovlast dana.<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine br. 36/24., čl. 3 st. 1.

<sup>65</sup> Ibid, Narodne novine, br. 36/24.

<sup>66</sup> Ibid.

### 3.3. Stranke u upravnom sporu.

Prema članku 17. Zakona u upravnim sporovima stranke u sporu su: <sup>67</sup>

1. tužitelj je svaka fizička ili pravna osoba koja se smatra da su joj prava i pravni interesi povrijeđeni pojedinačnom odlukom, postupanjem javnopravnog tijela odnosno propuštanjem donošenja pojedinačne odluke ili postupanja javnopravnog tijela u zakonom propisanom roku ili sklapanjem, raskidom ili izvršavanjem upravnog ugovora. Prema članku 18. st. 2. ZUS-a ( Narodne novine, br. 36/24) tužitelj može biti osoba koja nema pravne osobnosti ili skupina osoba ako su pojedinačnom odlukom ili postupanjem javnopravnog tijela povrijeđena njihova prava i pravni interesi.<sup>68</sup> Javnopravno tijelo koje je sudjelovao ili je trebalo sudjelovati u donošenju odluke, postupanju ili sklapanje upravnog ugovora također može biti tužitelj.<sup>69</sup> Tužitelj je i državno tijelo ovlašteno zakonom.<sup>70</sup>
2. Tuženik je, prema članku 19. st. 1. Zakona o upravnim sporovima (Narodne novine, br. 36/24), javnopravno tijelo koje je donijelo ili je propustila donijeti pojedinačnu odluku, postupilo ili propustilo postupiti odnosno koja je stranka upravnog ugovora.
3. Zainteresirana osoba je prema članku 20. Zakona o upravnim sporovima (Narodne novine, br. 36/24.) svaka osoba kojoj bi poništavanje, izmjena ili donošenje pojedinačne odluke, postupanje ili propuštanje postupanja javnopravnog tijela odnosno sklapanje, raskid ili izvršavanje upravnog ugovora povrijedilo njezino pravo ili pravni interes.<sup>71</sup> Također, zainteresirana osoba javnopravno tijelo koje smatra da odluka suda može imati učinak na prava i pravne interese koji to javnopravno tijelo štiti na temelju zakona. Ona se može uključiti u upravni spor u svakom trenutku te će je sud po službenoj dužnosti ili na prijedlog stranke pozvati da sudjeluje u upravnom sporu. Sve stranke će bez odgode biti obaviještene o uključivanju zainteresirane osobe u spor od strane suda.<sup>72</sup>

---

<sup>67</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne Novine, br. 36/24.

<sup>68</sup> Ibid.

<sup>69</sup> Ibid.

<sup>70</sup> Ibid.

<sup>71</sup> Ibid.

<sup>72</sup> Ibid, čl. 20. st. 5.

Prema članku 21. st. 1. ZUS-a (Narodne novine, br. 36/24) tužitelj i zainteresirane osobe mogu poduzimati sve radnje u sporu ako su potpuno poslovno sposobni odnosno u granicama svoje poslovne sposobnosti.<sup>73</sup> Za njih radnje u sporu može poduzimati osoba ovlaštena za zastupanje, zajednički predstavnik i zajednički opunomoćenik skupine osoba, uz priložen dokaz za zastupanje stranke već pri prvoj radnji u sporu.<sup>74</sup> U članku 21. st. 3. ZUS-a (Narodne novine, br. 36/24) je navedeno da za tuženika radnje u sporu može poduzimati službena osoba javnopravnog tijela koja je donijela ili je propustila donijeti odluku, postupila ili je propustila postupiti odnosno službena osoba javnopravnog tijela čija je odluka potvrđena osporavanom odlukom te druga osoba određena propisima o unutarnjem ustrojstvu javnopravnog tijela.<sup>75</sup> Za poduzimanje radnji u sporu čelnik javnopravnog tijela može ovlastiti drugu službenu osobu tog tijela točku tijela državne uprave i drugo je državno tijelo po punomoći može zastupati državno odvjetništvo.<sup>76</sup>

### **3.5. Žalba protiv presude kao pravni lijek**

Jedna od nadležnosti Visokog upravnog suda je odlučivanje o žalbama protiv presuda upravnih sudova i rješenja upravnih sudova protiv kojih je dopuštena žalba. Ukoliko stranke smatraju da su u presudi pogrešno primijenjene odredbe materijalnog prava, bitno povrijeđene odredbe upravnog spora ili da su pogrešno primijenjene odredbe materijalnog prava mogu izjaviti žalbu protiv presude upravnog suda.

Bitna povreda odredaba upravnog spora postoji ako upravni sud tijekom spora nije primijenio ili je nepravilno primijenio odredbe Zakona o upravnim sporovima, a to je bilo ili je moglo biti od utjecaja na donošenje zakonite i pravilne presude.<sup>77</sup>

Prema članku 127. st. 1. Zakona o upravnim sporovima (Narodne novine, br. 36/24) protiv presude kojom je pojedinačna odluka javnopravnog tijela poništena ili oglašena ništavom i predmet prvi put vraćen na ponovni postupak žalba nije dopuštena.<sup>78</sup>

---

<sup>73</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine br. 36/2024.

<sup>74</sup> Ibid.

<sup>75</sup> Ibid.

<sup>76</sup> Ibid, čl. 21. st. 3.

<sup>77</sup> Ibid., čl. 126. st. 2.

<sup>78</sup> Ibid., čl. 127. st. 1.

Žalba nije dopuštena ni protiv presude kojom je sud naložio donošenje pojedinačne odluke koja nije donesena u propisanom roku.<sup>79</sup> Protiv presude kojom je predmet prvi put vraćen na ponovni postupak, žalba je iznimno dopuštena ako je u obrazloženju presude naloženo donošenje sadržajno određene odluke.<sup>80</sup> Samo kada je propisano Zakonom o upravnim sporovima može se izjaviti žalba.<sup>81</sup> Ona nije dopuštena protiv rješenja Visokog upravnog suda.<sup>82</sup> Prema članku 128. st. 3. ZUS-a žalba protiv rješenja upravnog suda ne odgađa izvršenje rješenja.<sup>83</sup> Visoki upravni sud će pri odlučivanju o žalbi protiv rješenja, poništiti svako nezakonito rješenje.<sup>84</sup> Stranka se može odreći žalbe ili ju povući.

Prava na žalbu stranka se može odreći od trenutka objave presude, a ako presuda nije objavljena, od dana primitka presude do isteka roka za izjavljivanje žalbe.<sup>85</sup> Stranka može, prema članku 129. st. 2. ZUS-a (Narodne novine, br. 36/24), povući do donošenja drugostupanjske presude, a postupak u povodu žalbe obustavlja se rješenjem. Povlačenje žalbe, kao i odricanje od iste mora biti izričito i ne može se opozvati. Stranka podnosi žalbu upravnom sudu koji je donio presudu u roku od 15 dana od dana dostave presude.<sup>86</sup> Žalba se mora podnijeti u dovoljnom broju primjeraka za sve stranke u sporu te sud.<sup>87</sup>

Sadržaj žalbe naveden u članku 130. st. 1. ZUS-a, njeni sastavni dijelovi su:<sup>88</sup>

- I. oznaka presude protiv koje se izjavljuje,
- II. opseg osporavane presude,
- III. razlozi zbog kojih se žalba izjavljuje,
- IV. ostale podatke propisane člankom 109. st. 2. ZUS-a (Narodne novine, br. 36/24).

U žalbi moraju biti obrazloženi razlozi zbog kojih se žalba izjavljuje te se ne mogu iznositi nove činjenice. Visoki upravni sud će nepravodobnu, nedopuštenu ili žalbu koju je podnijela neovlaštena osoba odbaciti rješenjem u roku 15 dana od dana njezina primitka.<sup>89</sup>

---

<sup>79</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 36/24, čl. 127. st. 1.

<sup>80</sup> Ibid, čl. 127. st. 2.

<sup>81</sup> Ibid, čl. 128. st. 1.

<sup>82</sup> Ibid, čl. 128. st. 2.

<sup>83</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 36/24.

<sup>84</sup> Ibid, čl. 128. st. 4.

<sup>85</sup> Ibid.

<sup>86</sup> Ibid, čl. 131. st. 1.

<sup>87</sup> Ibid, čl. 131. st. 2.

<sup>88</sup> Ibid, čl. 130. st. 1.

<sup>89</sup> Ibid, čl. 133. st. 1.

Ako to je upravni sud propustio, Visoki upravni sud će ukoliko je žalba neuredna, u roku od 15 dana od dana primitka žalbe rješenjem pozvati žalitelja da dopuni ili ispravi žalbu i za to mu odrediti primjereni rok.<sup>90</sup>

Sud će žalbu odbaciti rješenjem kao neurednu ako žalitelj ne postupi po traženju suda u roku. Prema čl. 135. Zakona o upravnim sporovima Visoki upravni sud pri odlučivanju po žalbi će<sup>91</sup>:

- presudom odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu kad utvrdi da ne postoje razlozi zbog kojih se presuda pobija ili da oni ne utječu na donošenje drugačije odluke,
- poništiti će prvostupanjsku presudu, sam otkloniti nedostatke i presudom riješiti stvar ako utvrdi da je upravni sud počinio bitnu povredu odredaba upravnog spora, da je izveo pogrešan zaključak o činjeničnom stanju te da je pogrešno primijenio materijalno pravo,
- poništiti će prvostupanjsku presudu te će predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje ako utvrdi da je odlučnu činjenicu pogrešno utvrdio ili ju uopće nije utvrdio,
- Visoki upravni sud može prvostupanjsku presudu u povodu žalbe poništiti i vratiti predmet upravnom sudu na ponovno postupanje, međutim to može učiniti samo jednom.

### **3.6. Drugostupanjska presuda**

Presuda mora sadržavati uvod, izreku, obrazloženje i uputu o pravnom lijeku.<sup>92</sup> U uvodu presuda mora sadržavati naznaku da se presuda izriče u ime Republike Hrvatske, naziv suda, ime i prezime sudca kojemu je predmet dodijeljen u rad odnosno predsjednika i članova sudskog vijeća te zapisničara.<sup>93</sup> U uvodu presude moraju biti navedeni ime i prezime stranke, ili naziv ukoliko je riječ o pravnoj osobi, osobni identifikacijski broj te adresu stranaka i osoba ovlaštenih za zastupanje.<sup>94</sup>

---

<sup>90</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 36/24., čl. 133. st. 2.

<sup>91</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 36/24.

<sup>92</sup> Ibid, čl. 119. st. 1.

<sup>93</sup> Ibid, čl. 119. st. 2.

<sup>94</sup> Ibid.

Kratka oznaka predmeta kao i datum presude dio su uvoda koji čine sadržaj presude. Prema članku 119. st. 3. ZUS-a izreka sadržava odluku suda.<sup>95</sup> Sud u obrazloženju izlaže zahtjeve stranaka, dokaze i činjenice koje su predložile i iznijele.<sup>96</sup>

U obrazloženju se navodi koje je činjenice sud utvrđivao, zašto i kada ih je utvrdio te ako su utvrđene dokazivanjem, koji dokazi su izvedeni i kako su ocijenjeni<sup>97</sup>. Sud će posebno navesti koje je odredbe materijalnog prava primijenio odlučujući u sporu i izjasniti se o prijedlozima i prigovorima stranaka o kojima nije iznio razloge tijekom spora.<sup>98</sup> Ako nije sam riješio stvar, sud je u presudi dužan detaljno obrazložiti zašto nije tako odlučio.<sup>99</sup>

Uputom o pravnom lijeku sud obavješćuje stranku može li izjaviti žalbu protiv presude, u kojem roku, kojem sudu i na koji način.<sup>100</sup>

U drugostupanjskoj presudi vijeće donosi presudu većinom glasova. O glasanju i vijećanju se vodi poseban zapisnik koji potpisuju svi članovi vijeća i zapisničar.<sup>101</sup> Visoki upravni sud u obrazloženju presude treba ocijeniti žalbene navode koji su od odlučnog značenja te navesti razloge koje pri donošenju presude uzeo u obzir.<sup>102</sup> Presudu visoki upravni sud dostavlja upravnom sudu koji je dalje dostavlja strankama.<sup>103</sup>

#### 4. POREZ NA PROMET NEKRETNINA U PRAKSI VISOKOG UPRAVNOG SUDA

##### **4.1. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: usž-448/20-2 od 01. srpnja 2020. godine**

U ovoj presudi se radi o osporavanju obveze plaćanja poreza na promet nekretnina temeljem ugovora o diobi bračne stečevine. Sud je utvrdio da je tužitelj obveznik poreza na promet nekretnina jer se radi o stjecanju uz naknadu a ne bez naknade.

---

<sup>95</sup> Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine, br. 36/24.

<sup>96</sup> Ibid., čl. 119. st. 5.

<sup>97</sup> Ibid.

<sup>98</sup> Ibid.

<sup>99</sup> Ibid, čl. 119. st. 6.

<sup>100</sup> Ibid. čl. 119. st. 7.

<sup>101</sup> Ibid. čl. 136. st. 3.

<sup>102</sup> Ibid. čl. 136. st. 5.

<sup>103</sup> Ibid. čl. 136. st. 6.

Presudom Visokog upravnog suda Republike Hrvatske poslovni broj: Usž-448/20-02 od 01. srpnja 2020. godine pod točkom I. izreke odbija se žalba tužitelja i potvrđuje se presuda upravnog suda u Splitu, poslovni broj: Usl-119/19 od 3. listopada 2019., pod točkom II. odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troška sastava žalbe.

Kao stranke u ovom sporu javljaju se Z. J. iz S., L. u. 6a, kojeg zastupa opunomoćenik M.P, odvjetnik u K. S., u svojstvu tužitelja te Ministarstvo financija Republike Hrvatske, Samostalni sektor za drugostupanjski upravni postupak, Z, F. u svojstvu tuženika.

Prvostupanjskom presudom odbijen je tužbeni zahtjev za poništenje rješenja Ministarstva financija Republike Hrvatske, Samostalnog sektora za drugostupanjski postupak te zahtjev za vraćanje predmeta na ponovni postupak. Odbijen je i zahtjev tužitelja za naknadom troškova upravnog spora.

Rješenjem tuženika odbijena je žalba protiv rješenja kojom je tužitelju utvrđena osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu od 851.568,79 kn i utvrđena obveza poreza na promet nekretnina od 34.062,75 kn.

Tužitelj je podnio žalbu protiv prvostupanjske presude iz svih zakonom propisanih razloga u članku 66. st. 1. Zakona o upravnim sporovima. Ukratko je naveo činjenična utvrđenja te sadržaj o diobi bračne stečevine.

U žalbi je zaključio se kraj činjenice da se u čl. 2. 2. Ugovora navodi da stječe u vlasništvo u imovinu opisanu u točki 1.2. čl. 1. Ugovora, da se isto stjecanje odnosi na stjecanje kako nekretnine, opreme nekretnine kao i stjecanje osobnog automobila a ne samo na stjecanje nekretnine je to pogrešno utvrdio prvostupanjski sud jer bi u tom slučaju u točki 2.1. članka 2. Ugovora bilo naznačeno da mu pripada u isključivo vlasništvo nekretnina - imovina opisana u točki 1. 2.1 . čl. 1 Ugovora, a ne imovina opisanu u točki 1. 2. čl. 1 Ugovora koja obuhvaća nekretninu, opremu nekretnine i osobni automobil.

Tužitelj je zaključio da iznos od 115.000,00 eura koji se obvezao isplatiti bivšoj supruzi D. L, ne predstavlja isplatu kupoprodajne cijena nekretnine već njen doprinos u bračnoj stečevini. Pozvao se na presudu Upravnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Us-1092/2011-6 od 8. veljače 2006. godine u predmetu u kojem je činjenično stanje gotovo istovjetno činjeničnom stanju u ovoj pravnoj stvari.

Radi toga je smatrao da je prvostupanjski sud presudom pogrešno i nepotpuno utvrdio činjenično stanje te da je na tako utvrđene činjenice pogrešno primijenio materijalno pravo.



Predložio je sudu da uvaži žalbu i osporenu presudu poništi u cijelosti te je potraživao trošak sastava žalbe u iznosu od 3.125, 00 kn. Tuženik je sukladno članku 71. st. 3. Zakona o upravnim sporovima ( NN, 20/10, 143/12, 152/14., 94/16. i 29/17.- dalje ZUS) pozvan, međutim odgovor na žalbu nije dostavio. Sud je utvrdio da žalba nije osnovana.

Ispitivanjem prvostupanjske presude sukladno čl. 73. st. 1. ZUS-a Visoki upravni sud nije utvrdio postojanje žalbenih razloga ni povreda na koje pazi po službenoj dužnosti.

Prvostupanjski sud je uvidom u navedeni ugovor o diobi bračne stečevine utvrdio da je tužitelj s bivšom suprugom D. L. podijelio bračnu stečevinu na način da je temeljem članka 1. tužitelju pripala  $\frac{1}{2}$  hv nekretnine naprijed pobliže označene u naravi dvoetažna kuća s okućnicom, a temeljem čl. 2. tužitelj se obvezao bivšoj supruzi isplatiti iznos od 115.000,00 eura naime udjela u zajedničkom stjecanju predmetne nekretnine.

Upravni sud je ocijenio pravilnim stav javnopravnih tijela navedeni ugovor predstavlja valjanu pravnu osnovu za oporezivanje u smislu čl. 4. st. 1. točke 2. Zakona o porezu na promet nekretnina te da u ovom slučaju ne dolazi do primjene odredbe članka 15. 3 navedenog Zakona, a kojom je propisano da porez na promet nekretnina pri nasljeđivanju, darovanju i drugom stjecanju nekretnina bez naknade ne plaćaju bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose.

Visoki upravni sud Republike Hrvatske smatra pravilnim stav prvostupanjskog suda da je u ovom slučaju tužitelju osnovano utvrđena obveza poreza na promet nekretnina zato jer je riječ o nekretnini koja je bračna stečevina tužitelja u kojoj je on suvlasnik u  $\frac{1}{2}$  djela sa suprugom točkom stoga se isplata iznosa od 115.000 eura odnosi na stjecanje suvlasničkog dijela supruge te se radi o stjecanju uz naknadu, a ne o stjecanju bez naknade. Iako se radi o uređivanju imovinskih odnosa između tužitelja i bivše supruge u vezi s rastavom braka, isplata bračnom drugu na ime suvlasničkog udjela u nekretnini, nije stjecanje bez naknade, slijedom čega nema osnove za primjenu članka 15. st. 3. Zakona o porezu na promet nekretnina prema kojemu su bivši bračni drugovi kada uređuju svoje imovinske odnose oslobođeni od plaćanja poreza na promet nekretnina.

S obzirom da je tužbeni zahtjev odbijen, Visoki upravni sud smatra da je prvostupanjski sud pravilno odbio zahtjev za naknadu troškova tužitelja sukladno odredbi članka 79. st. 4. ZUS-a, a s obzirom na ishod žalbenog postupka nije bilo osnove ni za udovoljenju zahtjeva za naknadu troškova sastava žalbe.

#### **4.2. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: us-8319/2009-4 od 09. veljače 2012.**

U ovoj presudi radi se o stjecanju određenih dijelova nekretnine putem diobnog ugovora, prema stjecatelji takve nekretnine ne plaćaju porez na promet nekretnina do vrijednosti njihovog suvlasničkog dijela. Porez se plaća samo na iznos koji prelazi vrijednost suvlasničkog dijela. Tužitelj tvrdi da nije stekao vlasništvo nad nekretninom putem diobnog ugovora te da mu je nezakonito razrezan porez na promet nekretnina. Sud je zaključio da je tuženo tijelo pravilno postupilo jer je tužitelj stekao više od polovice svog idealnog dijela nekretnina putem diobnog ugovora, te je stoga pravilno razrezao porez na promet nekretnina. Sud je tužbu odbio kao neosnovanu. Presudom Visokog upravnog suda Republike Hrvatske poslovni broj: Us-8319/2009-4 od 09. veljače 2012. tužba je odbijena.

Kao stranke u upravnom sporu javljaju se Z, H iz S., T. 11 u svojstvu tužitelja te Ministarstvo financija Republike Hrvatske, Samostalne službe za drugostupanjski upravni postupak, Zagreb, Katančićeva 5 u svojstvu tužitelja, radi poreza na promet nekretnina.

Tuženo je tijelo osporenim rješenjem odbilo žalbu tužitelja izjavljenu protiv rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostave Sv. Ivan Zelina, kojim je tužitelju na utvrđenu osnovicu od 12.820,00 kn razrezan porez na promet nekretnina u iznosu od 641,00 kn. U tužbi osporenog rješenja tužitelj je ponovio žalbene razloge i naveo da je predmetne nekretnine stekao nasljeđivanjem iza djeda a da je jedini razlog zbog kojeg je zaključio diobni ugovor sa F. T. bilo sređivanje zemljišnoknjižnog stanja. Tužitelj je ponovio da s tim ugovorom nije stekao vlasništvo nekretnina pa smatra da mu je nezakonito razrezan porez. Predložio je sudu da uvaži tužbu i osporeno rješenje poništi. Tuženo tijelo je odgovor na tužbu ostalo kod razloga osporenog rješenja i predložila Sudu da tužbu odbije. Utvrđeno je da tužba nije osnovana. Ocjenjujući zakonitost osporenog rješenja Sud smatra da je tuženo tijelo pravilno postupilo kada je odbilo žalbu tužitelja izjavljenu protiv uredno citiranog rješenja upravnog tijela 1. stupnja i time nije povrijedio zakon na štetu tužitelja. Uvidom u spis predmeta upravnom sudu uz odgovor na tužbu proizlazi da je tužitelj podnio prijavu poreza na promet nekretnina temeljem ugovora o diobi.

Uvidom u Ugovor o diobi nekretnina proizlazi da je tužitelj zajedno sa F. T. suvlasnik na jednake dijelove nekretnina i to k.č.br. 718/2 livada B. sa 3.079 m<sup>2</sup> i čk. br. 721 oranica V. sa 3.935 m<sup>2</sup>. Nadalje, čk.br. 724/1 kuća broj 2 sa dvorištem u K. sa 276 čhv. (993 m<sup>2</sup>), čk.br. 724/2 Vrt u K. sa 191 čhv (687 m<sup>2</sup>, u naravi kuća broj 12 u K. i Vrt, također na jednake dijelove.

Prema Ugovoru stranke su se sporazumjele da su izvršile diobu navedenih nekretnina u naravi tako da tužitelju Z.H. pripada cijela čk. br. 721 oranica Vrt sa 3.935 m<sup>2</sup>, nekretnine iz zk.ul. 169 k.o. P. - cijela čk.br. 721/4 i cijela čk.br. 724/2 dok je F. T. pripala nekretnina iz zk.ul. 2703 k.o. P., cijela č.k.br. 718/2 livada B., sa 3.079 m<sup>2</sup>. Iz navedenog Ugovora o diobi neosporno proizlazi da je tužitelju kao suvlasniku u ½ dijela nekretnine iz točke 1. Ugovora pripalo više od polovice njegovog idealnog dijela u naravi pa je stoga pravilno postupilo upravno tijelo prvog stupnja kada je za razliku koja je veća od polovine ranijeg idealnog dijela utvrdilo poreznu osnovicu i razrezalo porez na promet nekretnina. Prema odredbi čl. 11. točke 8. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, broj 69/97, 153/02 i 22/11,) porez na Promet nekretnina ne plaćaju osobe koje stječu određene posebne dijelove nekretnine razvrgnućem suvlasništva ili pri diobi zajedničkog vlasništva nekretnine, do iznosa vrijednosti njihovog suvlasništva, odnosno zajedničkog vlasništva prije razvrgnuća.

U smislu citirane zakonske odredbe porez na promet nekretnina plaća se iznad iznosa koji predstavlja vrijednost suvlasničkog dijela. Prema mišljenju Visokog upravnog suda Republike Hrvatske, pravilno je utvrđeno u provedbenom postupku da su tužitelja temeljem Ugovora o diobi pripale nekretnine koje predstavljaju više od polovine ranijeg suvlasničkog dijela istih.

Prigovori tužitelja izneseni u tužbi nisu bili od utjecaja na drugačije rješenje u ovoj upravnoj stvari stoga Visoki upravni sud smatra da je temeljem članka 42. st . 2. Zakona o upravnim sporovima ( Narodne novine, broj 53/ 91, 9/92 i 77/92) koji se primjenjuje temeljem odredbe čl. 90. Zakona o upravnim sporovima ( Narodne novine, broj 20/10) tužbu trebalo kao neosnovanu odbiti.

#### **4.3. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: usž-723/24-3 od 14. ožujka 2024.**

U ovoj presudi je riječ o žalbi tuženika zbog pogrešno primjene materijalnog prava i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja. Tužitelj je odgovorio na žalbu tuženika i tvrdi da je nastupila zastara poreznog potraživanja. Zastara se odnosi na zastaru poreznog potraživanja, odnosno rok u kojem porezno tijelo može utvrditi poreznu obvezu. Visoki upravni sud je utvrdio da postoje razlozi zbog kojih se presuda ne može ocijeniti zakonitom, međutim smatra da je Porezna uprava pravilno tužitelju utvrdila obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina.

Važnost uređivanja instituta porezne zastare sastoji se od pravnog sadržaja vremena i protoka roka koji obuhvaća nastanak, promjenu i prestanak određenih prava i obveza svake pravne radnje.<sup>104</sup> Zastara u porezno-pravnom smislu može se definirati kao protek vremena koji je zakonom određen nakon kojeg se poreznom obvezniku ne mogu utvrđivati porezne obveze niti ga se može teretiti za nastali porezni dug.<sup>105</sup> Zastara je pravni institut kojemu je cilj ostvarenje pravne sigurnosti.<sup>106</sup> Porezna zastara odnosi se na pravo i obveze poreznog tijela u dijelu utvrđivanja porezne obveze i kamata te naplatu poreza, kamata i troškova ovrhe, ali i prava poreznog obveznika na povrat poreza, kamata i troškova ovrhe.<sup>107</sup> Zastarni rok počinje teći od dana koji je OPZ-om određen kao početak tijeka zastare, a konkretno to znači da se kao prvi dan zastarnog roka broji prvi naredni dan nakon dana koji je određen kao početak tijeka zastare.<sup>108</sup>

Zastara nastupa kada istekne posljednji dan treće godine u slučaju relativne zastare, odnosno posljednji dan šeste godine, u slučaju nastupa apsolutne zastare.<sup>109</sup> Cilj instituta porezne zastare je postaviti okvir za pravnu sigurnost poreznih obveznika jer navedeni instrument u svojoj biti štiti poreznog obveznika od nezakonitog utvrđivanja odnosno naplaćivanja poreza, kamata i troškova ovrhe od strane poreznog tijela jer to porezno tijelo tijekom protoka roka nije uspjelo utvrditi odnosno naplatiti poreznu obvezu.<sup>110</sup>

Presudom Visokog upravnog suda Republike Hrvatske poslovni broj: Usž-723/24-3 od 14. ožujka 2024. pod točkom sud je I. uvažio je žalbu, pod točkom II. poništio je presudu Upravnog suda u Rijeci, poslovni broj: 10 Usl-1946/2023-5 od 18. siječnja 2024., pod točkom III. odbio tužbeni zahtjev za poništenje rješenja tuženika Ministarstva financija Republike Hrvatske, Samostalnog sektora za drugostupanjski upravni postupak i rješenja Porezne uprave, Područnog ureda R, Ispostave R. Presudom Visokog upravnog suda pod točkom IV. odbijen je zahtjev tužitelja za naknadu troškova upravnog spora. Stranke u ovom sporu su G. G. iz K u svojstvu tužitelja i Ministarstvo financija, Samostalni sektor za drugostupanjski upravni postupak, Z. u svojstvu tuženika.

---

<sup>104</sup> Lipošinić Radusin, M., Porezna zastara, Računovodstvo, revizija i financije, 2020., str. 116.

<sup>105</sup> Ibid, str. 116.

<sup>106</sup> Šimunec, N., Porezna zastara- praksa u primjeni, Računovodstvo, revizija i financije, 2016., str. 107.

<sup>107</sup> Lipošinić Radusin, M., Porezna zastara, Računovodstvo, revizija i financije, 2020., str. 116.

<sup>108</sup> Šimunec, N., Porezna zastara- praksa u primjeni, Računovodstvo, revizija i financije, 2016., str. 110.

<sup>109</sup> Ibid, str. 110.

<sup>110</sup> Lipošinić Radusin, M., Porezna zastara, Računovodstvo, revizija i financije, 2020., str. 116.

U obrazloženju presude Visoki upravni sud je naveo da je presudom Upravnog suda u Rijeci poništeno rješenje Ministarstva financija Republike Hrvatske, Samostalnog sektora za drugostupanjski upravni postupak klasa: UP/II-410-20/22-01/301, urbroj: 513-04-23-2 od 14. kolovoza 2023. i rješenje Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda R., Ispostave R., klasa: UP/I-410-20/2019-001/01408, urbroj: 513-007-08-01-2022-006 od 3. ožujka 2022. te da je odbijen zahtjev tužitelja za naknadu troškova spora.

U obrazloženju je navedeno da je tuženik izjavio žalbu zbog pogrešne primjene materijalnog prava, bitne povrede odredaba postupka te pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Tuženik je u žalbi naveo da sukladno odredbama čl. 16. st. 1 Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 115/16) porezna obveza nastaje u trenutku sklapanja ugovora ili drugog pravnog posla kojim se stječe nekretnina, te da je isto bilo propisano i čl. 14. st. 1 Zakona o porezu na promet nekretnina (NN 69/97 – 143/14).

U žalbi se pozvao i na presudu Visokog upravnog suda Republike Hrvatske, u kojoj se sud pozvao na zaključak donesen na sjednici sudaca Upravnog suda Republike Hrvatske od 5. studenog 2001. na kojoj je zaključeno da je za utvrđivanje apsolutnog roka zastare prava poreznog tijela na utvrđivanje porezne obveze mjerodavno kada je porezno tijelo saznalo za poreznu obvezu.

Uvidom u spis utvrđeno je da je nadležno porezno tijelo za nastanak porezne obveze saznalo tek 17. rujna 2017., slijedom čega je zastarni rok prava na utvrđivanje porezne obveze počeo teći po isteku godine u kojoj je prijavljen nastanak porezne obveze, odnosno godine u kojoj je porezno tijelo saznalo za postojanje porezne obveze pa je rok za zastaru prava počeo teći 1. siječnja 2018. Tužitelj smatra da u konkretnom slučaju nije nastupila zastara prava na utvrđivanje porezne obveze na promet nekretnina te je predložio da sud u cijelosti poništi prvostupanjsku presudu.

Tužitelj je dostavio odgovor na žalbu tuženika u kojoj je istaknuo da su navodi tuženika bespredmetni te zakonski i činjenično neutemeljeni. Smatra da je nastupila apsolutna zastara po Općem poreznom zakonu te ističe da je tijelo saznalo za poreznu obvezu dostavljenim rješenjem o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu od 8. prosinca 2015. te prijavom razreza poreza stečajnog upravitelja i tužitelja. Predložio je sudu da u cijelosti poništi prvostupanjsku presudu. Visoki upravni sud je u obrazloženju utvrdio da je žalba tuženika osnovana, također je utvrdio da postoje razlozi zbog kojih se presuda ne može ocijeniti zakonitom.

Uvidom u spis predmeta dostavljenog Visokom upravnom sudu uz žalbu proizlazi da je tuženik pobijanim rješenjem od 14. kolovoza. 2023. odbio žalbu tužitelja izjavljenu protiv rješenja tijela prvog stupnja od 3. ožujka 2022. kojim je tužitelju utvrđena osnovica poreza na promet nekretnina iznosu od 1.000.000.,00 kn te na navedenu osnovicu razrezan porez na promet nekretnina u iznosu od 40.000,00 kn.

Protiv rješenja tuženika tužitelj je podnio tužbu prvostupanjskom sudu osporavajući njegovu zakonitost i pravilnost, te dovodeći u pitanje postojanje predmetne porezne obveze jer je smatrao da je nastupila zastara poreznog potraživanja.

Međutim kada bi se to i uzelo u obzir Prvostupanjski sud je odlučujući o tužbi tužitelja utvrdio da iz podataka u spisu predmeta slijedi da je u predmetnoj stvari zastara poreznog tijela na utvrđivanje poreza na promet nekretnina počela teći istekom godine u kojoj je doneseno rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: 47 ST-1246/12-282 od 8. prosinca 2015., odnosno ista je počela teći 1. siječnja 2016., kako to propisuje članak 94. stavak 2. Općeg poreznog zakona („Narodne novine“ 147/08., 18/11., 78/12., 136/12., 73/13. i 26/15).

Budući da je od dana kada je doneseno osporavano prvostupanjsko rješenje, proteklo više od 6 godina, proizlazi da je nastupila apsolutna zastara poreznog tijela na utvrđivanje obveze poreza na promet nekretnina.

Prema ocjeni Visokog upravnog suda, prvostupanjski sud je pogrešno postupio kada je rješenja javnopravnih tijela ocijenio nezakonitim iz navedenih razloga. Iz podataka u spisu predmeta proizlazi da je porezna obveza u ovom postupku nastala na temelju ugovora u prijenosu vlasništva prava između C. d.o.o. za trgovinu u stečaju, Z. kao prenositelja i tužitelja kao stjecatelja kojim je tužitelj stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine. Nastanak porezne obveze prijavljen je poreznoj upravi 17. rujna 2017. od strane javnog bilježnika elektroničkim putem. U točki. 1. Ugovora o prijenosa prava vlasništva nekretnine utvrđeno je da je u stečajnom postupku vođenim nad podnositeljem C. d.o.o. Z. prodana na javnoj dražbi i dosuđena temeljem rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu od 8. prosinca 2015. nekretnina koja je predmet i ovog Upravnog spora.

Proizlazi da je porezna obveza nastala i prijavljena u 2017. godini pa je zastara prava na utvrđivanje predmetne porezne obveze počela teći 1. siječnja 2018. tako da danom donošenja rješenja tijela prvog stupnja 3. ožujka 2022., a i danom donošenja rješenja tuženika o 14. kolovoza 2023. zastara nije nastupila jer nije protekao rok od 6 godina računajući od kada je zastara počela teći.

Sud nalazi osnovanim navode tuženika u žalbi te nalazi da je tužitelju prvostupanjskim rješenjem pravilno utvrđena obveza plaćanja predmetne porezne obveze, te da je tuženik kao tijelo drugog stupnja utemeljeno odbio žalbu protiv rješenja o utvrđivanju poreza na promet nekretnina.

Prvostupanjski sud smatra da osnovu za oporezivanje u predmetnoj stvari čini rješenje o dosudi Trgovačkog suda u Zagrebu od 8. prosinca 2015., pa da je zastara počela teći 1. siječnja 2016. jer je tim rješenjem tužitelj stekao predmetne nekretnine.

Kada bi se i uzelo to uzelo u obzir, Sud smatra da iz stanja spisa predmeta proizlazi da tuženik o tome nije imao saznanja nego je za činjenice koje su bitne za oporezivanje saznao tek 17. rujna 2017. godine. Prema dosljednoj praksi Visokog upravnog suda, odnosno prema zaključku sjednice sudaca Visokog upravnog suda Republike Hrvatske održane 8. prosinca 2016. godine broj: 6 Su-478/2016-4 odlučeno je da se ostaje kod zaključka sa sjednice sudaca Upravnog suda Republike Hrvatske od 5. studenog 2001.

Na sjednici sudaca Upravnog suda Republike Hrvatske od 5. studenog 2001. bio je donesen Zaključak da je za utvrđivanje apsolutnog roka zastare prava poreznog tijela na utvrđivanje porezne obveze mjerodavno kada je porezno tijelo saznalo za poreznu obvezu.

S obzirom na navedeno, Visoki upravni sud Republike Hrvatske smatra da je trebalo uvažiti žalbu tuženika na temelju odredbe čl. 74. stavka 2. Zakona o upravnim sporovima i odlučiti kao u izreci ove presude. S obzirom da tužitelj nije uspio u predmetnom upravnom sporu, Sud smatra da istome ne pripada pravo na naknadu troškova upravnog spora.

#### **4.4. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: usž-3443/23-2 od 5. veljače 2024.**

U ovoj presudi tužitelj je podnio žalbu zbog bitne povrede pravila sudskog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja u sporu te pogrešne primjene materijalnog prava. Tužitelj je tražio obnovu postupka radi promjene činjeničnog stanja koje bi moglo utjecati na utvrđivanje porezne obveze.

Sud je odbio zahtjev za obnovu postupka jer je podnesen nakon proteka roka od 30 dana. Tužitelj tvrdi da nije došlo do prometa nekretnina koji je predmet oporezivanja jer je ugovor o kupoprodaji raskinut prije prijenosa vlasništva u zemljišnoj knjizi.

Tužitelj smatra da je porezno tijelo dužno donijeti konačno porezno rješenje i kada utvrdi da su se promijenile činjenice bitne za utvrđivanje porezne obveze.

Visoki upravni sud je u presudi poslovni broj: Usž-3443/23-2 od 5. veljače 2024. u točki I. odbio žalbu tužitelja kao neosnovanu i potvrdio presudu Upravnog suda u Rijeci poslovni broj: UsI-914/23-2 od 30. kolovoza 2023. te u točki II. odbio zahtjev tužitelja za naknadom žalbenog postupka.

U obrazloženju presude Visoku upravni sud navodi da je presudom prvostupanjskog suda odbijen tužbeni zahtjev tužitelja radi poništenja rješenja tuženika i rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Z. županija, Ispostave V. G. kao i zahtjev za naknadom troškova upravnog spora. Protiv presude tužitelj je podnio žalbu zbog bitne povrede pravila sudskog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja te u sporu te pogrešne primjene materijalnog prava (čl. 66. st. 1 Zakona o upravnim sporovima- „Narodne novine“ 20/10., 143/12., 152/14., 94/16 i 29/17.- dalje ZUS).

Tužitelj u žalbi ističe da je prvostupanjski sud odlučujući o upravnoj stvari, jednako kao i tuženik prilikom donošenja drugostupanjskog rješenja, propustio tumačiti sve mjerodavne propise u njihovoj ukupnosti polazeći od združenih učinaka koji oni proizvode, što je dovelo do objektivno nepravедnog, nepravičnog i nerazumnog ishoda za tužitelja. Tuženik nije podnio odgovor na žalbu iako je uredno pozvan. Visoki upravni sud utvrdio je da žalba nije osnovana te smatra da je Visoki upravni sud u tijeku spora pravilno primijenio odredbe ZUS-a, stoga nije osnovan žalbeni postupak žalbeni razlog bitne povrede pravila sudskog postupka. Prema mišljenju Visokog i Upravnog suda nije počinio ni jednu postupovnu pogrešku do koje bi došlo zbog neprimjenjivanja ili pogrešnog primjenjivanja postupovnih pravila propisanih odredbama ZUS-a. U obrazloženju svoje presude dao je jasne i dodatne razloge o odlučnim činjenicama u skladu s pravilima propisanim odredbom članka 60. st. 4. ZUS-a, radi čega je prigovor kao neosnovan valjalo odbiti. Prema ocjeni Visokog upravnog suda prvostupanjski sud je na pravilno i potpuno utvrđeno činjenično stanje pravilno primijenio odredbe materijalnog prava, te odbio tužbeni zahtjev uz obrazloženje s kojim je i Visoki upravni sud bio suglasan.

Iz predmeta spisa je proizašlo da je tužitelju prvostupanjskim rješenjem od 16. kolovoza utvrđen porez na promet nekretnina po ugovoru o kupoprodaji od 9. srpnja 2021., da je predmetni ugovor sporazumno raskinut 9. studenog 2021., da je do raskida došlo prije nego što se tužitelj u zemljišnim knjigama uknjižio kao vlasnik, te da je 7. siječnja 2022. tužitelj prvostupanjskom



tijelu podnio zahtjev za povrat poreza na promet nekretnina, a koji zahtjev je tijelo razmatralo kao prijedlog za obnovu postupka, te isti odbacilo kao nepravodoban.

Odredbom članka 123. st. 3. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", 47/09. i 110/21.) propisano je da stranka može tražiti obnovu postupka u roku od 30 dana od dana saznanja za nove razloge obnove ili od dana kada je stekla mogućnost upotrebe novih dokaza.

Prvostupanjski sud je pravilno utvrdio osporeno rješenje tuženika zakonitim, jer iz činjenica utvrđenih tijekom postupka proizlazi da je ugovor o kupoprodaji nekretnina raskinut 9. studenog 2021., dok je zahtjev kojim je zatražena obnova postupka podnesena 7. siječnja, dakle nakon subjektivnog roka od 30 dana, stoga je pravilno utvrđeno da je zahtjev tužitelja nepravodoban, jer je podnesen po proteku subjektivnog roka.

Prvostupanjski sud je i raspravio prigovor koji se odnosi na trenutak stjecanja nekretnine, odnosno trenutak oporezivanja, te razumno obrazložio da s poreznog aspekta okolnost da je ugovor o kojim se stječe nekretnina naknadno raskinut ne ostvaruje učinak kao što to tumači tužitelj, već je to razlog za ispunjenje uvjeta propisanih čl. 29. Zakona o porezu na promet nekretnina koji predstavlja razlog zbog kojeg se može tražiti obnova postupka.

Temeljem iznijetog, valjalo je prigovore iznesene u žalbi odbiti kao neosnovane, te kako je utvrđeno da ne postoje razlozi zbog kojih tužitelj pobija prvostupanjsku presudu, kao niti razlog na koje Visoki upravni sud pazi po službenoj dužnosti ( čl 73. st. 1. ZUS-a ) na temelju odredbe članka 74. st. 1 ZUS-a, žalba je odbijena kao neosnovana i potvrđena prvostupanjska presuda.

#### **4.5. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: usž-19/23-2 od 18. siječnja 2023. godine.**

U ovoj presudi susrećemo se sa terminom neformalno životno partnerstvo. U presudi prvostupanjskog suda poništeno je rješenje tuženika i naloženo mu je da naknadi trošak upravnog spora tužitelju. Tuženik je podnio žalbu zbog povrede pravila sudskog postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Tuženik tvrdi da nije nedvojbeno dokazano postojanje neformalnog partnerstva između tužitelja i D.R. te da tužitelj mora ishoditi formalni upis kako bi ostvario pravo na porezno oslobođenje.

Visoki upravni sud je presudom odbio žalbu tuženika kao neosnovanu i potvrdio presudu Upravnog suda u Zagrebu.

U obrazloženju je navedeno da je presudom prvostupanjskog suda poništeno rješenje tuženika kao i rješenje Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostava Č. te da je tuženiku naloženo da u roku od 30 dana naknadi tužitelju trošak upravnog spora u iznosu od 6.250,00 kn/829,52 eura.

Protiv označene presude tuženik je podnio žalbu zbog bitne povrede pravila sudskog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja u sporu te zbog pogrešne primjene materijalnog prava ( članak 66. st. 1. Zakona o upravnim sporovima, Narodne novine 20/10., 143/12., 152/14., 94/16 i 29/17. – dalje u tekstu ZUS).

Tuženik je u žalbi u bitnom ponovio navode odgovora na tužbu te je istaknuo kako je prvostupanjski sud nedvojbeno utvrdio da između tužitelja i D. R. je došlo do prometa nekretnina pri čemu je tužitelj darovanjem stekao nekretninu koja je bila predmet oporezivanja. Sud je također utvrdio da tužitelj i svjedok D.R. svakako više od tri godine prije sklapanja predmetnog ugovora, žive u životnoj zajednici koja ima sva obilježja neformalnog životnog partnerstva temeljem čega je poništio osporena rješenja tuženika i tužitelja oslobodio poreza na promet nekretnina.

Tuženik je istaknuo da je neformalno životno partnerstvo zajednica obiteljskog života dviju osoba istog spola, koje nisu sklopile životno partnerstvo pred nadležnim tijelom, ako zajednica traje najmanje 3 godine i od početka je udovoljavala pretpostavkama propisanim za valjanost životnog partnerstva. Neformalno životno partnerstvo koje ispunjava zakonom propisane pretpostavke. Tuženik je mišljenja da u provedenom postupku ipak nije nedvojbeno dokazano postojanje neformalnog partnerstva. Za navesti je da je uvidom u porezni spis u dokaznom postupku porezno tijelo izvršilo uvid u registar životnog partnerstva, te je utvrdilo da ugovorne stranke u njemu nisu evidentirane te je stoga tuženik mišljenja da tužitelj mora ishoditi neki formalni upis da bi ostvario pravo na porezno oslobođenje, tako da nije bilo osnove za poništenje osporenih rješenja.

Tužitelj smatra da je sud predmetnu presudu donio temeljem pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja uz pogrešnu primjenu materijalnog prava radi čega je predložio Visokom upravnom sudu da donese presudu kojom će poništiti u cijelosti presudu Upravnog suda u Zagrebu te odbiti tužbeni zahtjev. Tužitelj nije podnio odgovor na žalbu. Visoki upravni sud utvrdio je da žalba nije osnovana.

Suprotno tvrdnji tuženika, Visoki upravni sud smatra da je upravni sud tijekom spora pravilno primijenio odredbe ZUS-a pa nije osnovan žalbeni razlog bitne povrede pravila sudskog postupka.

Upravni sud nije počinio ni jednu postupovnu pogrešku do koje bi došlo do neprimjenjivanja ili pogrešnog primjenjivanja postupovnih pravila propisanim odredbom članka 60. st. 4 ZUS-a, radi čega je ovaj prigovor valjalo odbiti kao neosnovan.

Prema mišljenju Visokog upravnog suda, prvostupanjski sud je na pravilno i potpuno utvrđeno činjenično stanje pravilno primijenio odredbe materijalnog prava, te poništio osporena rješenja tuženika, uz obrazloženje s kojim je i sam Visoki upravni sud suglasan. Iz spisa predmeta proizlazi da je prvostupanjski sud pri utvrđivanju činjeničnog stanja u sporu, uz činjenice koje je sam utvrdio, uzeo u obzir činjenice utvrđene u postupku prije donošenja osporavane odluke.

Na osnovi svih navedenih dokaza prvostupanjski sud je utvrdio činjenice odlučne za prosudbu osnovanosti tužiteljevog zahtjeva, a žalbenim navodima nisu dokazane sumnje u odlučne činjenice kako ih je utvrdio prvostupanjski sud pa je zbog toga i Visoki upravni sud prihvatio tako utvrđeno činjenično stanje.

Prigovor tuženika da prvostupanjski sud nije nedvojbeno dokazao postojanje neformalnog partnerstva između tužitelja i njegovog partnera, Visoki upravni sud nije prihvatio jer je prvostupanjski sud izveo dokaze kojima tužitelj dokazuje neformalno životno partnerstvo i to uvidom u izjavu o neformalnom partnerstvu, uvid u obavijest Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave Zagrebačke o provjeri adrese stanovanja tužitelja i D. R., ugovor o iznajmljivanju stana koji su tužitelj i njegov partner sklopili, te za vrijeme trajanja upravnog spora saslušao tužitelja i svjedoka D. R., te je na temelju svih izvedenih dokaza nedvojbeno utvrdio da se radi o potvrdi dugogodišnje zajednice života, a time su se stekli uvjeti za primjenu odredbe čl. 15. 1. Zakona o porezu na promet nekretnina, odnosno članka 15. stavak 1. Općeg poreznog zakona za oslobođenje tužitelja od plaćanja poreza na promet nekretnina.

Temeljem svega iznijetog Visoki upravni sud je ocijenio da je prvostupanjski sud pravilno primijenio odredbe materijalnog prava, te je utvrđeno da ne postoje razlozi zbog kojih tuženik pobija prvostupanjsku presudu, kao niti razlozi na koje Visoki upravni sud pazi po službenoj dužnosti (čl. 73. stavak 1. ZUS-a), na temelju odredbe članka 74. stavka 1. ZUS-a, žalba je odbijena kao neosnovana i potvrđena je prvostupanjska presuda.

#### **4.6. Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu, poslovni broj: usž-3814/22-2 od 19. listopada 2022. godine**

Presuda Visokog upravnog suda u Rijeci odbila je tužbeni zahtjev tužitelja radi poništenja rješenja Ministarstva financija. Tužitelj je podnio žalbu zbog pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene prava. Upravni sud je odbio žalbu tužitelja i potvrdio presudu Upravnog suda u Rijeci. U presudi Visokog upravnog suda poslovni broj: USŽ-3814/22-2 odbija se žalba tužitelja i potvrđuje se presuda Upravnog suda u Rijeci, poslovni broj: 5 Usl-360/2022-6.

U obrazloženju Visoki upravni sud navodi da je presudom Upravnog suda u Rijeci odbijen tužbeni zahtjev radi poništenja rješenja tuženika Ministarstva financija, Samostalnog sektora za drugostupanjski upravni postupak i rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda R, Ispostave R. Protiv navedene presude tužitelj je podnio žalbu zbog pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog i postupovnog prava. U žalbi je tužitelj u bitnom naveo da se u konkretnom slučaju radi o nekretninama koje zbog specifičnih okolnosti postižu manju tržišnu cijenu od cijene koju je utvrdilo porezno tijelo. Smatra da porezno tijelo nije razmotrilo dokaze i navode koje je iznio u žalbi, te u predmetnim postupcima nije u cijelosti ispunilo propisane obveze utvrđivanja materijalne istine. Radi utvrđivanja ispravne tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina predložio je da prvostupanjski sud odredi izvođenje dokaza svjedočenjem svjedoka navedenih u žalbi na rješenje i vještačenjem po ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu, te da na temelju njegovog nalaza i mišljenja te iskaza svjedoka utvrdi ispravnu tržišnu cijenu. Prvostupanjski sud je u ovom slučaju bio ovlašten utvrditi poreznu osnovicu na temelju nalaza i mišljenja sudskog vještaka za procjenu, čije se mišljenje temelji na obavljenom očevidu i detaljnoj analizi svih pokazatelja koji utječu na tržišnu vrijednost konkretnih nekretnina i koji su u nalazu vještaka precizno opisani kao i sama metoda procjene. Tužitelj je istaknuo da su tuženik i prvostupanjski sud grubo povrijedili pravila upravnog postupka i njegova procesna prava kao stranke u postupku, te je iz potpuno neosnovanih razloga odbijeno provođenje dokaza vještačenjem, što je dovelo i do pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da ovaj Sud prvostupanjsku presudu stavi izvan snage. Žalba tužitelja je dostavljena tuženiku na odgovor, međutim tuženik nije u ostavljenom roku dostavio sudu odgovor na žalbu tužitelja iako ju je uredno primio.

Visoki upravni sud je u obrazloženju presude naveo da žalba nije osnovana. Ispitujući pobijanu presudu u dijelu u kojem je osporavana i u granicama razloga navedenih u žalbi te pazeći na ništavost, Visoki upravni sud je sukladno odredbi čl. 73. st. 1. Zakona o upravnim sporovima ( Narodne novine, 20/10., 143/12., 152/14., 94/16., 29/17. i 110/21.) utvrdio da nisu osnovani žalbeni razlozi zbog kojih se presuda pobija. Uvidom u predmet spisa dostavljenog Visokom upravnom sudu uz žalbu proizlazi da nisu osnovani žalbeni razlozi zbog kojih se presuda pobija. Prema podacima iz spisa proizlazi da su u konkretnom slučaju predmet oporezivanja nekretnine koje je tužitelj stekao na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Rijeci, poslovni broj: O-2157/2016 od 19. srpnja 2016. godine odnosno stana veličine 63,31 m<sup>2</sup> te grobno mjesto. Iz uvida u predmet spisa proizlazi da je utvrđena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od 496.552,20 kn od čega se iznos od 469.893,15 kn odnosi na stan, a iznos od 26.659,05 kn na grobno mjesto, a pri procjeni tržišne vrijednosti stana kao parifikant je korišten podatak o cijeni koju je na tržištu postigla nekretnina iz iste ulice i iste površine, dok je u odnosu na grobno mjesto kao usporedni podatak korišten podatak o cijeni koju je na tržištu postiglo grobno mjesto na istom groblju te je na temelju usporedivih podataka utvrđeno da se cijene nekretnina (stanova) na području iste mikrolokacije (ista ulica) koje su po bitnim obilježjima slične nekretnini tužitelja u razdoblju od travnja 2015. do prosinca 2016. kretale u rasponu od 7.442,10 kn/m<sup>2</sup> do 11.669,28 kn/m<sup>2</sup>, a cijene grobnih mjesta u rasponu od 26.659,05 kn do 50.000,00 kn. prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetnog stana i grobnog mjesta kojeg je tužitelj u konkretnom slučaju stekao korišteni su usporedni podaci najmanje vrijednosti. Visoki upravni sud je prihvatio utvrđeno činjenično stanje od strane prvostupanjskog suda jer po ocjeni Visokog upravnog suda tužitelj žalbenim navodima nije doveo u sumnju odlučne činjenice kako ih je utvrdio prvostupanjski sud, a imajući u na umu utvrđeno činjenično stanje u provedenom upravnom postupku. Visoki upravni sud smatra da je na utvrđeno činjenično stanje prvostupanjski sud pravilno primijenio i protumačio materijalno pravo, odnosno odredbu čl. 9. st. 1., 2., 4., 6., 7. i 8. te članka 9a Zakona o porezu na promet nekretnina ( Narodne novine 69/97., 26/00., 153/02., 22/11., i 143/14.) te odbio tužbeni zahtjev tužitelja za poništenje rješenja tuženika. Prema ocjeni Visokog upravnog suda, pravilan je zaključak prvostupanjskog suda da pobijanim rješenjem tuženika nije povrijeđen zakon na štetu tužitelja pa je prvostupanjski sud na temelju odredbe čl. 57. st. 1. Zakona o upravnim sporovima pravilno odbio tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan.

Porezno tijelo je u konkretnom slučaju procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina izvršilo s usporedbom s podacima o kretanju cijena istovrsnih nekretnina koje se nalaze na

istom području i koje su stečene u približno istom poreznom razdoblju kao i predmetne nekretnine te je usporedba izvršena s nekretninama koje su po svojim karakteristikama slične predmetnim nekretninama te je uzelo i obzir sve bitne okolnosti koje su odlučne i od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti, kako to pravilno smatra i prvostupanjski sud. Visoki upravni sud smatra da je prvostupanjski sud osnovano otklonio prigovor tužitelja u vezi s metodom koja je korištena prilikom procjene te tvrdnju tužitelja da je procjenu trebalo izvršiti na temelju vještačenja, pravilno navodeći da se sukladno odredbi članka 9a Zakona o porezu na promet nekretnina (NN, br. 26/00) vještačenje provodi samo ako se radi o nekretnini za koju nema usporednih podataka, međutim, u konkretnom slučaju porezno tijelo je u svojim evidencijama raspolagalo podacima na osnovi kojih je vrijednost predmetnih nekretnina bilo moguće utvrditi primjenom metode usporedbe, pa odgovarajuće vještačenje nije bilo potrebno provoditi. Visoki upravni sud u obrazloženju također navodi da se suprotno žalbenim navodima prvostupanjska presuda temelji na pravilno i potpuno utvrđenom činjeničnom stanju, na koje je primijenjeno mjerodavno materijalno pravo, a nisu učinjene niti povrede pravila postupka budući da je prvostupanjski sud pravilno primijenio odredbe Zakona o upravnim sporovima i, u obrazloženju svoje presude dao jasne i dostatne razloge o odlučnim činjenicama. Kako tužitelj razlozima navedenim u žalbi nije doveo u sumnju zakonitost pobijane presude niti je Visoki upravni sud utvrdio postojanje razloga na koje se pazi po službenoj dužnosti tužbu je temeljem odredbe čl. 74. st. 1. Zakona o upravnim sporovima odbio kao neosnovanu.

## 5. ZAKLJUČAK

Tema ovog rada je porez na promet nekretnina u praksi Visokog upravnog suda Republike Hrvatske. Analiziran je porez na promet nekretnina, primjena Zakona o porezu na promet nekretnina i sudska praksa Visokog upravnog suda u svojim presudama. Budući da su porezi osnovni financijski instrumenti prikupljanja prihoda kojima suvremene države financiraju svoje rashode važno je utvrditi da se porezne obveze građanima odnosno pravnim osobama utvrđuju sukladno Općem poreznom zakonu, u ovom slučaju Zakonu o porezu na promet nekretnina, da je poreznim obveznicima omogućeno pravo na pravičan upravni postupak kao i podnošenje svih pravnih lijekova. Porezna uprava utvrđuje poreznu obvezu rješenjem na koje stranka ima pravo na žalbu drugostupanjskom tijelu. Ukoliko stranka nije zadovoljna rješenjem drugostupanjskog tijela, ima pravo na tužbu, kojom se pokreće upravni spor. Ukoliko stranka nakon prvostupanjske presude nije zadovoljna presudom, podnosi žalbu Visokom upravnom sudu.

Stranke u tužbama navode da su pogrešno utvrđene činjenice prilikom donošenja poreznog rješenja, međutim iz presuda Visokog upravnog suda vidljivo je da su rješenja Ministarstva financija, porezne uprave donesena na temelju pretežno pravilno utvrđenih činjenica. U prilog tome idu presude kojima Visoki upravni sud žalbe, izjavljene na prvostupanjske presude, odbacuje kao neosnovane. Stranke u tužbi navode da su u upravnom sporu prvog stupnja pogrešno primijenjena materijalna prava, međutim iz presuda Visokog upravnog suda je vidljivo kako su upravni sudovi pravilno primjenjivali materijalno pravo te kako nema riječi o njihovoj povredi.

Možemo zaključiti da Ministarstvo financija i upravni sudovi dobro rade svoj posao. Uvijek će biti nezadovoljnih građana koji će misliti da su im prava povrijeđena, da je porezna obveza previsoka, ali treba gledati širu sliku na način da se poštuju zakonske procedure, da građani mogu imati povjerenja u javnopravna tijela koja pravilno utvrđuju činjenice, donose odluke poštujući zakonske odredbe. Analizom presuda jasno se vidi sudska kontrola nad radom uprave, koja je neophodna za očuvanje pravne sigurnosti ali i vladavine prava. Važno je jačanje povjerenja građana u sudstvo, kao najvažnijeg instrumenta zaštite njihovih prava. Porezna uprava, koja inače nije najomiljenije javnopravno tijelo građana, prema presudama Visokog upravnog suda pravilno primjenjuje zakonske odredbe i mogla bi poslužiti kao primjer drugim javnopravnim tijelima.



Porezi i oporezivanje čine bitan dio financijskog sustava svake države, stoga je važno raditi na jačanju povjerenja građana, a najbolji način za to su potvrđujuće presude naših upravnih sudova u korist javnopravnih tijela jer je to pokazatelj našim građanima da se u državnim tijelima primjenjuju zakoni na ispravan način. Važni su i pravni lijekovi koji omogućuju nezadovoljnim građanima, ukoliko smatraju da su im prava zakinuta ili pogrešno primijenjena da to i dokažu.

## LITERATURA:

Jelčić, B.; Lončarić-Horvat O.; Šimović J; Arbutina, H.; Mijatović, N.: Financijsko pravo i financijska znanost, Zagreb, Narodne novine, 2008.

Mijatović, N. : Oporezivanje imovine s posebnim osvrtom na oporezivanje nasljedstva i darova, Pravni fakultet, Zagreb (2004.).

Pezo, V.(gl.ur.), Pravni leksikon, Leksikografski zavod Miroslav Krleža, Zagreb, 2007..

## ČASOPISI:

Butković, M., Neke specifičnosti kod sklapanja ugovora o doživotnom i dosmrtnom uzdržavanju, Pravna revizija, 2013., UDK 347.133.3, str. 21-27.

Butković, M., Porezne (ne)pogodnosti i specifičnosti kod određenih načina stjecanja nekretnina, Porezi i pravo, br. 1/13., 2013., UDK 347.4; 336.2, str. 57-65.

Lipošinić Radusin, M., Porezna zastara, Računovodstvo, revizija i financije, 2020., UDK 336.2, str. 116-120.

Šimunec, N., Porezna zastara- praksa u primjeni, Računovodstvo, revizija i financije, 2016., UDK 336.564.21, str. 107-116.

Harašić, Ž.: Zakonitost kao pravno načelo i pravni argument, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Splitu, Vol 47. No 3., 2010., str. 745-767.

## PROPISI:

Zakon o porezu na promet nekretnina, Narodne novine br. 115/2016., 106/2018.

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17.

Zakon o upravnim sporovima, Narodne novine br. 36/2024.

Zakon o obveznim odnosima, Narodne Novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23).

### SUDSKA PRAKSA:

Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu poslovni broj: Usž-448/20-2 od 01. srpnja 2020. godine.

Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu poslovni broj: us-8319/2009-4 od 09. veljače 2012. godine.

Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu poslovni broj: usž-723/24-3 od 14. ožujka 2024. godine.

Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu poslovni broj: usž-3443/23-2 od 5. veljače 2024. godine.

Presuda visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu poslovni broj: usž-19/23-2 od 18. siječnja 2023. godine.

Presuda Visokog upravnog suda Republike Hrvatske u Zagrebu poslovni broj: usž-3814/22-2 od 19. listopada 2022. godine.

### MREŽNI IZVORI:

Mijatović, N., *Porezni aspekti prometa nekretnina u Hrvatskoj*, IUS-INFO, 2018., dostupno na: <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/porezni-aspekti-prometa-nekretnina-u-hrvatskoj>, posjećeno dana 10. kolovoza 2024.

<https://iusinfo.hr>, posjećeno dana 01. kolovoza 2024.

Kelemen, M.: *Rješavanje upravne stvari*, Pravni fakultet, Sveučilište Zagrebu, 2023., Digitalni akademski arhivi i repozitoriji (srce.hr), urn:nbn:hr:199:846936, str. 13. 11. rujna 2024.

Tokić, M.: *Načelo pružanja pomoći nekim strankama kao instrument ostvarivanja procesne ravnopravnosti*, 2006., str.1., dostupno na <https://www.iusinfo.hr/strucni-clanci/nacelo-pruzanja-pomoci-nekim-strankama-kao-instrument-ostvarivanja-procesne-ravnopravnosti>, str. 1., posjećeno dana 11. rujna 2024.