

BOSNA I HERCEGOVINA
REPUBLIKA SRPSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE
Broj: 11 0 U 013685 15 Uvp
Banjaluka, 07.02.2018. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija Smiljane Mrše, kao predsjednika vijeća, te Svjetlane Knežević i Edine Čupeljić, kao članova vijeća, uz učešće Zdravke Čučak kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi Tropic d.o.o. B.L., Ulica ..., koga zastupa D.R., advokat iz S., Ulica... (u daljem tekstu: tužilac), protiv rješenja broj 06.05/450-1728/13 od 22.01.2014. godine, tuženog Ministarstva... R.S., u predmetu utvrđivanja poreza na nepokretnosti, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 013685 14 U od 18.03.2015. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 07.02.2018. godine, donio je

PRESUDU

Zahtjev se uvažava, presuda Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 013685 14 U od 18.03.2015. godine se preinačava, tako da se tužba uvažava i osporeni akt poništava.

Obrazloženje

Pobijanom presudom odbijena je tužba protiv uvodno označenog akta tuženog, kojim je odbijena kao neosnovana žalba tužioca izjavljena protiv rješenja Poreske... PC P., P.P. broj 06/1.01/0101-451-1-1010143000/12 od 03.06.2013. godine. Tim prvostepenim rješenjem odbijen je kao neosnovan prigovor tužioca izjavljen protiv poreskog računa za porez na nepokretnosti za poresku 2012. godinu broj 06/1.01/0101-451-1-1010143000/12 od 06.06.2012. godine.

Odbijanje tužbe sud je obrazložio razlozima da je tuženi osporenim aktom osnovano podržao utvrđenja prvostepenog organa iz rješenja od 03.06.2013. godine, u kojem je navedeno na koji način je prvostepeni organ utvrdio da procjenjena vrijednost nepokretnosti tužioca koja je predmet oporezivanja u 2012. godini iznosi 8.313.358,37 KM, pozivom na odredbe člana 4. i 13. Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 110/08 i 118/09 - u daljem tekstu: Zakon), u vezi sa članom 7. i 8. Pravilnika o procjeni vrijednosti nepokretnosti („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 37/09 i 22/12 - u daljem tekstu: Pravilnik), koristeći model masovne procene tržišne vrijednosti nepokretnosti, a ne KAMA model, kako pogrešno smatra tužilac. Ovo po stavu suda proizlazi iz Pregleda obračuna procjenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti, koji se zatiče u spisu, a koji je sačinjen na osnovu karakteristika nepokretnosti koje je tužilac, kao poreski obveznik, naznačio u prijavi za upis u fiskalni registar nepokretnosti broj 52885965 iz kojeg se vidi da je početna vrijednost zemljišta 4,84 KM po m², a objekta 1.720,80 KM po m², koje cijene su dalje korigovane primjenom Rješenja o vrijednostima koeficijenata za korekciju tržišne vrijednosti nepokretnosti za 2012. godinu („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 73/12), tako da za zemljište iznose 8,2458789 KM po m², a za objekat 1.883,58253 KM po m², što pomnoženo sa površinom zemljišta i površinom objekta koje podatke je tužilac prijavio daje procjenjenu tržišnu vrijednost nepokretnosti od 8.313.358,37 KM, pri čemu je odbijen navod tužioca da je

u njegovom slučaju bilo osnova za primjenu člana 10. Pravilnika, jer se isti odnosi na industrijske nepokretnosti i nepokretnosti specijalne namjene u koje objekte ne spada predmetni, kao i navod da tuženi nije koristio izvore podataka o tržišnoj vrijednosti nepokretnosti propisane u članu 7. stav 2. Pravilnika (kupoprodajni ugovori), jer oni nisu od značaja.

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje presude (u daljem tekstu: zahtjev), tužilac pobija njenu zakonitost zbog povreda pravila postupka koje su bile od uticaja na rješenje stvari i pogrešne primjene materijalnog prava. Iznosi da pobijana presuda prihvata činjenične i pravne zaključke tuženog iz osporenog akta koji su se sveli na citiranje odredbi Zakona i Pravilnika, pa tako sud navodi da shodno članu 4. stav 2. Pravilnika model masovne procjene tržišne vrijednosti nepokretnosti predstavlja sistemsku procjenu vrijednosti grupe imovine na određeni dan (31.12. prethodne godine), kako bi se shodno stavu 3. istog člana Pravilnika obezbjedila istovremenost, jednoobraznost i objektivnost utvrđivanja poreske osnovice za sve nepokretnosti na cijeloj teritoriji Republike Srpske, a radi nediskriminacije i transparentnosti u oporezivanju. Za tužioca nije sporno šta je cilj ove odredbe, ali tvrdi da nije adekvatno primjenjena u njegovom slučaju, budući da on ovaj objekat koji je predmet oporezivanja duže vrijeme ne koristi u poslovne svrhe, niti izdaje u zakup, što je naveo u tužbi, pri čemu je zanemaren sadržaj odredbe člana 2. Zakona koji propisuje da tržišna vrijednost nepokretnosti predstavlja novčani iznos za koji nepokretnost može biti razmjenjena u datom trenutku na tržištu slobodnom voljom kupca i prodavca, kao i identičan sadržaj odredbe člana 5. stav 1. Pravilnika, a na što tužilac ukazuje iz razloga što za predmetnu nepokretnost uopšte ne postoji potražnja, što bi tuženi utvrdio da je valjano primjenio odredbe Pravilnika. Naime, odredba člana 7. stav 1. Pravilnika propisuje da se procjena tržišne vrijednosti nepokretnosti vrši na osnovu raspoloživih podataka o tržišnim vrijednostima nepokretnosti, mjesta u kojem se nepokretnost nalazi i karakteristika nepokretnosti navedenih u prijavi za upis u fiskalni registar nepokretnosti, stav 2. propisuje da su izvor podataka o tržišnim vrijednostima nepokretnosti kupoprodajni ugovori o prenosu prava svojine na nepokretnostima prema podacima Poreske uprave i podacima pribavljenim od pravnih lica koja obavljaju djelatnost izgradnje i prodaje nepokretnosti na tržištu, dok stav 3. propisuje da podatke o prometovanim nepokretnostima i nepokretnostima čija se procjena tržišne vrijednosti vrši upoređuje Poreska uprava sa podacima iz postojećih baza podataka o nepokretnostima (katastar i gruntovnica) sa ciljem identifikovanja dodatnih karakteristika nepokretnosti koje utiču na tržišnu vrijednost. Ističe da je postupanje po članu 7. Pravilnika samo druga faza koja dolazi poslije prve faze propisane u članu 6. Pravilnika, koji glasi da se postupak postavljanja modela za procjenu i sprovođenje same procjene tržišne vrijednosti nepokretnosti odvija kroz tri faze: a) prikupljanje podataka o nepokretnostima i njihovo unošenje u elektronsku bazu podataka; b) prikupljanje, obrada i provjera podataka o nepokretnostima koje su bile u prometu na tržištu i v) procjena tržišne vrijednosti nepokretnosti i testiranje njene pouzdanosti. Tuženi i prvostepeni organ ni u jednom dijelu obrazloženja svojih odluka ne navode činjenice koje ukazuju na podatke iz baze podataka, ugovore o prenosu prava svojine na nepokretnostima ili podatke pribavljene od pravnih lica koja obavljaju djelatnost prometa nepokretnosti, što sud neosnovano prihvata kao zakonito postupanje, pa je za tužioca ostalo nejasno, jer to nije ni navedeno, kako je utvrđena početna cijena prijavljenog zemljišta u iznosu od 4.84 KM po m², odnosno cijena građevinskog objekta u iznosu od 1.720,80 KM po m², da li na osnovu kupoprodajnih ugovora, informacija pravnih lica koja se bave prometom nepokretnosti ili iz baze podataka Poreske uprave RS. Ponovo ističe da tuženi u osporenom aktu samo navodi članove Zakona i Pravilnika bez obrazloženja u vezi sa ovim navodima koji su istaknuti u žalbi, a koje postupanje sud

pogrešno ocjenjuje zakonitim. Zbog navedenog predlaže sudu da zahtjev uvaži i pobijanu presudu preinači na način da tužbu uvaži i osporeni akt poništi.

Tuženi u odgovoru na zahtjev navodi da je isti neosnovan, a pobijana presuda zasnovana na zakonu. Ističe da se u spisu zatiče Pregled obračuna procjenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti, te da je nakon uvida u isti zaključeno da je prvostepeni organ u cjelosti postupio u skladu sa načinom utvrđivanja tržišne vrijednosti nepokretnosti propisanim odredbama Zakona, odnosno člana 7. i 8. Pravilnika, metodologijom za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti, što je sve detaljno obrazloženo. Predlaže sudu da zahtjev odbije kao neosnovan.

Razmotrivši zahtjev, pobijanu presudu i odgovor na zahtjev, kao i ostale priloge u spisu predmeta na osnovu člana 39. Zakona o upravnim sporovima („Službeni glasnik Republike Srpske” broj 109/05 i 63/11 - u daljem tekstu: ZUS), ovaj sud je odlučio kao u izreci presude iz sljedećih razloga:

Iz podataka u spisu predmeta proizilazi da je prvostepeni organ tužiocu dana 19.10.2012. godine dostavio poreski račun za porez na nepokretnosti za 2012. godinu broj 06/1.01/0101-451-1-1010143000/12 od 06.06.2012. godine za poslovni objekat sa zemljištem u P., iz kojeg proizilazi da je procjenjena vrijednost ove nepokretnosti 8.313.358,37 KM, što predstavlja poresku osnovicu u odnosu na koju je tužilac obavezan da plati porez u ukupnom iznosu od 14.964,05 KM.

Na ovaj poreski račun od 06.06.2012. godine tužilac je izjavio prigovor uz navod da mu nije jasno na koji način je predmetna nepokretnost procjenjena na iznos od 8.313.358,37 KM, sa tačnom konstatacijom da ništa u tom dijelu nije ni navedeno u poreskom računu koji ne sadrži obrazloženje. U tom pravcu treba iznijeti da je poreski račun tipski obrazac čiji je sadržaj kao Prilog broj 1. Pravilnika propisao ministar i koji kao takav ne sadrži obrazloženje, što donekle, kako je to tužilac naveo u prigovoru, otežava mogućnost „pisanja dobrog prigovora“. Međutim, tužilac je napisao prigovor u kojem je jasno naveo da spori pomenuti iznos procjenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti, ukazujući da mu nije jasno kojom metodologijom i kako je organ došao do pomenutog iznosa, a na ovaj navod, suprotno stavu nižestepenog suda, nije dobio odgovor u prvostepenom rješenju od 03.06.2013. godine.

Obrazloženje prvostepenog rješenja od 03.06.2013. godine, kojim se prigovor tužioca odbija, nije sačinjeno u skladu sa odredbom člana 197. stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 13/02, 87/07 i 50/10 - u daljem tekstu ZOUP), koja propisuje da obrazloženje rješenja sadrži kratko izlaganje stranaka, utvrđeno činjenično stanje, prema potrebi i razloge koji su bili odlučujući pri ocjeni dokaza, razloge zbog kojih nije uvažen koji od zahtjeva stranaka, te propise i razloge koji s obzirom na utvrđeno činjenično stanje upućuju na odluku koja je data u dispozitivu. U obrazloženju rješenja od 03.06.2013. godine prvostepeni organ citira član 4. stav 1. i 2. i član 13. stav 1. Zakona i navodi da je poreska osnovica utvrđena metodologijom za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti propisanom članom 7. i 8. Pravilnika, te da je vrijednost koeficijenata za korekciju procjenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti definisana Rješenjem o vrijednostima koeficijenata za korekciju tržišne vrijednosti nepokretnosti za 2012. godinu („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 73/12), bez ikakve konkretizacije ovih pojmova, što navodno ukazuje da je iznos poreske osnovice od 8.313.358,37 KM ispravno utvrđen. Dalje se iznose podaci o površini zemljišta i površini objekta, te podaci o početnoj cijeni ovih nepokretnosti po m², bez navođenja kako je ta cijena tačno utvrđena, a potom korigovana,

čemu je u žalbi osnovano prigovorio tužilac, a na koje žalbene navode, takođe suprotno stavu nižestepenog suda iz pobijane presude, nije dobio odgovor u smislu člana 230. stav 2. ZOUP.

Tuženi u osporenom aktu, pozivom na odredbu člana 225. stav 1. ZOUP, prihvata kao pravilno utvrđenje prvostepenog organa vezano za poresku osnovicu, ističući da je tržišna vrijednost nepokretnosti iz člana 4. i 13. Zakona utvrđena metodologijom iz člana 7. i 8. u vezi sa članom 4. Pravilnika (model masovne procjene tržišne vrijednosti nepokretnosti), bez ikakve konkretizacije ovih pojmova i bez riječi obrazloženja o tome na koji način je utvrđena početna cijena jednog metra kvadratnog zemljišta i jednog metra kvadratnog objekta, bez riječi o tome da li je uopšte kod postavljanja modela primjenjen član 6. Pravilnika, a na što sve osnovano ukazuje tužilac u zahtjevu za vanredno preispitivanje. Tuženi se u osporenom aktu poziva na dokument „Pregled obračuna procjenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti“ koji se zatiče u spisu, za koji nije jasno da li je uopšte dostavljen tužiocu ili je to interna isprava, a u kojem takođe nije navedeno na koji način konkretno i kojom metodologijom su utvrđene činjenice koje su od značaja za odlučivanje.

Kako je nižestepeni sud uprkos ovakvom stanju stvari pobijanom presudom zaključio da je osporeni akt zakonit i valjano obrazložen, proizilazi da je povrijedio pravila postupka koja su od uticaja na rješenje stvari, te pogrešno primjenio materijalno pravo, na što je osovano ukazao tužilac u zahtjevu.

Slijedom prednjeg ovaj sud nalazi da su pobijanom presudom ostvareni razlozi povrede iz odredbe člana 35. stava 2. ZUS, pa se na osnovu odredaba člana 40. stav 1. i 2. istog zakona, zahtjev uvažava, tako da se presuda preinačava, tužba uvažava i osporeni akt poništava, jer su ostvareni razlozi za poništenje osporenog akta propisani odredbama člana 10. tačka 2. i 4. ZUS, pri čemu je tuženi dužan da u ponovljenom postupku donese novu odluku uvažavajući pravno shvatanje ovog suda i primjedbe u pogledu postupka.

Zapisničar
Zdravka Čučak

Predsjednik vijeća
Smiljana Mrša

Za tačnost otpravka ovjerava
Rukovodilac sudske pisarne
Amila Podračić