



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**U 3015/05**  
**21.12.2005. godina**  
**Beograd**

**U IME NARODA**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Olge Đuričić, predsednika veća, Obrada Andrića i Tomislava Medveda, članova veća, sa savetnikom Nadeždom Nikolić, kao zapisničarem, odlučujući u upravnom sporu po tužbi tužilje AA, protiv tuženog Ministarstva finansija, Republike Srbije- Poreske uprave - Regionalni centar Novi Sad, radi poništaja rešenja broj 413-160/2005 od 02.03.2005. godine, u predmetu utvrđivanja poreza na prenos apsolutnih prava, u nejavnoj sednici veća održanoj dana 21.decembra 2005. godine, doneo je

## **P R E S U D U**

Tužba se UVAŽAVA i PONIŠTAVA rešenje Ministarstva finansija, Republike Srbije - Poreske uprave - Regionalni centar Novi Sad, broj 413-160/2005 od 02.03.2005. godine.

## **O b r a z l o ž e n j e**

Osporenim rešenjem odbijena je žalba tužilje izjavljena protiv rešenja Ministarstva finansija Republike Srbije - Poreske uprave - Filijala Novi Sad 2, broj 413-4/4R 04429 od 20.01.2005. godine. Navedenim prvostepenim rešenjem poreskom obvezniku BB utvrđen je porez na prenos apsolutnih prava u iznosu od 200.000,00 dinara, na poresku osnovicu utvrđenu u iznosu od 4.000.000,00 dinara, a za stan koji je prodao tužilji po ugovoru o kupoprodaji od 28.09.2004. godine koji je overen u Opštinskom sudu u Novom Sadu, pod brojem 41255/2004.

Tužilja je tužbom osporila zakonitost drugostepenog rešenja i predložila da se ono poništi. U tužbi je navela da je za stan, koji je kupila od BB, plaćen porez u iznosu od 140.000,00 dinara, a da je iznos koji je utvrđen od strane poreskog organa u iznosu od 200.000,00 dinara nerealno visok, te da ona ovako visok porez nije u mogućnosti da isplati. Ističe da je pet meseci ranije prodavac BB kupio ovaj stan i platio porez od 140.000,00 dinara, te da cene stanova u \_\_ u međuvremenu nisu porasle, pa nije bilo osnova da se utvrdi poreska osnovica u iznosu kako je utvrdio poreski organ.

U odgovoru na tužbu tuženi organ ostao je pri razlozima iz osporenog rešenja i predložio da se tužba odbije.

Nakon razmatranja spisa predmeta, navoda tužbe i odgovora na tužbu, Vrhovni sud Srbije je našao da je tužba osnovana.

Iz spisa predmeta proizlazi da je prvostepeni organ, u ponovnom postupku u izvršenju rešenja tuženog organa od 30.11.2004. godine, utvrdio porez na prenos apsolutnih prava poreskom obvezniku BB, za prenos prava na

nepokretnosti – stanu tužilji po ugovoru overenom kod Opštinskog suda u Novom Sadu pod br. 41255/2004 od 28.09.2004. godine, u iznosu od 200.000,00 dinara, na poresku osnovicu od 4.000.000,00 dinara. U obrazloženju prvostepenog rešenja poreski organ se pozvao na zapisnik o proceni od 12.1.2005. godine u kome se navodi da poreski procenitelj ostaje kod procene iz zapisnika od 03.11.2004. godine, kao i iz zapisnika od 05.10.2004. godine, kojima je utvrđena poreska osnovica – tržišna vrednost stana u iznosu od 4.000.000,00 dinara, u kojima je navedeno da je vrednost stana utvrđena od strane stručnog veštaka, a na osnovu dugogodišnjeg praćenja tržišnih vrednosti stanova, a koje su cene uzete u obzir prilikom procene. Sa tih razloga poreski organ je na tako utvrđenu osnovicu, ne prihvatajući za poresku osnovicu prijavljenu vrednost stana, utvrdio porez na prenos apsolutnih prava u napred navedenom iznosu. Tuženi organ odlučujući po žalbi tužilje – kupca, kao solidarnog jemca, odbio je žalbu tužilje prihvatajući u bitnom razloge prvostepenog organa.

Po nalaženju Vrhovnog suda organi u postupku nisu potpuno utvrdili sve činjenice koje su od značaja za utvrđivanje visine poreske osnovice, a time ni visinu poreske obaveze – poreza na prenos apsolutnih prava za spornu nepokretnost – stan. Naime, prvostepeni organ se pozvao u obrazloženju rešenja na nalaz stručnog veštaka koji je, prilikom utvrđivanja poreske osnovice, imao u vidu dugogodišnja kretanja na tržištu nekretnina u \_\_, imajući u vidu zapisnik o proceni vrednosti od 03.11.2004. godine i zapisnik od 05.10.2004. godine kojima je utvrđena poreska osnovica – tržišna vrednost spornog stana, a koji se navode u zapisniku od 12.01.2005. godine, sačinjenom u ponovnom postupku, a ove dokaze je prihvatio i tuženi organ u postupku po žalbi nalazeći da je tržišna vrednost stana – procena vrednosti nepokretnosti, pravilno utvrđena nakon izvršenog upoređivanja sporne nepokretnosti sa sličnim nepokretnostima na sličnim lokacijama sličnog kvaliteta čiji je promet vršen u isto vreme kada je i nastala ova poreska obaveza. Međutim, u spisima predmeta nema dokaza – rešenja o utvrđivanju poreza na prenos apsolutnih prava ili zapisnika o proceni vrednosti nepokretnosti koje su sličnog kvaliteta i nalaze se na istoj ili sličnim lokacijama i koje su prodavane u približno isto vreme kada je izvršen i promet spornog stana. Na osnovu navoda iz zapisnika od 03.11.2004. godine, u kome su samo pobrojana rešenja o porezu na prenos apsolutnih prava za šest stanova i vrednost tih stanova po kvadratnom metru, ne može se proveriti da li je poreska osnovica u konkretnom slučaju utvrđena na propisan način, tj. da li odgovara tržišnoj vrednosti nepokretnosti – stana u smislu člana 27. stav 2. Zakona o porezima na imovinu.

U ponovnom postupku potrebno je da poreski organi pribave odgovarajuće dokaza u vezi utvrđivanja tržišne vrednosti sporne nepokretnosti, koji dokazi moraju biti priloženi uz zapisnik o proceni vrednosti nepokretnosti i predloženi stranci – tužilji u postupku, a zatim nakon pravilne ocene svih dokaza pravilnom primenom materijalnog prava doneti odgovarajuće rešenje.

Sa iznetih razloga Vrhovni sud Srbije je našao da je osporenim rešenjem povređen zakon na štetu tužilje, pa je, na osnovu člana 38.stav 2. i člana 41. stav 2. Zakona o upravnim sporovima, odlučio kao u dispozitivu presude.

## **PRESUĐENO U VRHOVNOM SUDU SRBIJE U BEOGRADU**

**dana 21.decembra 2005. godine, U. broj 3015/05**

**Zapisničar, Predsednik veća-sudija,**

**Nadežda Nikolić, s.r. Olga Đuričić, s.r.**

**Za tačnost otpravka**

**Upravitelj pisarnice**

**Mirjana Vojvodić**