



**Republika Srbija**  
**VRHOVNI SUD SRBIJE**  
**U 3026/06**  
**27.02.2008. godina**  
**Beograd**

#### **U IME NARODA**

Vrhovni sud Srbije u Beogradu, u veću sastavljenom od sudija: Snežane Živković, predsednika veća, Mirjane Ivić i Nevene Milojčić, članova veća, sa savetnikom Rajkom Milijaš, kao zapisničarem, odlučujući u upravnom sporu po tužbi tužioca Preduzeća "AA", izjavljenoj protiv rešenja Ministarstva finansija Republike Srbije, Poreske uprave, Regionalni centar Novi Sad broj 413-466/04 od 6.4.2006. godine, u predmetu poreza na prenos apsolutnih prava, u nejavnoj sednici veća održanoj dana 27.2.2008. 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 413-466/04 od 6.4.2006. godine.

#### **O b r a z l o ž e n j e**

Osporenim rešenjem odbijena je žalba tužioca izjavljena protiv rešenja Ministarstva finansija Republike Srbije, Poreske uprave, Filijala Sid broj 04-464/40-176 od 29.9.2004. godine, kojim rešenjem je tužiocu utvrđen porez na prenos apsolutnih prava za izvršen promet nepokretnosti u iznosu od 77.950,51 dinar.

U tužbi kojom osporava zakonitost rešenja tuženog organa zbog nepravilno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primene materijalnog prava tužilac navodi da je stekao građevinsko zemljište i postao zemljišno-knjižni korisnik istog. Radi nemogućnosti da sam privede zemljište nameni stupio je u ugovorne odnose sa više pravnih i fizičkih lica o zajedničkom ulaganju u stambeno-poslovni objekat. Kao suinvestitor srazmerno svom ulaganju na izgrađenom objektu stekao je etažnu svojinu. U konkretnoj pravnoj stvari se ne radi o prometu, odnosno o prenosu apsolutnih prava već je to tipičan slučaj stvaranja nove stvari iz člana 21. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa. Između ugovarača nema prometa objekta - stvari uz naknadu u smislu člana 23. stav 1. tačka 1. Zakona o porezu na imovinu pa se na ovako stečenu nepokretnost ne mogu primeniti odredbe ugovora o prodaji shodno Zakonu o prometu nepokretnosti Republike Srbije jer predmeta prodaje u trenutku ugovaranja nema. Predlaže da sud tužbu uvaži, a osporeno rešenje poništi.

U odgovoru na tužbu tuženi organ je u svemu ostao kod razloga iz obrazloženja osporenog rešenja i predložio da sud tužbu kao neosnovanu odbije.

Po razmatranju spisa predmeta, oceni navoda tužbe i odgovora na tužbu, kao i po oceni zakonitosti osporenog rešenja u smislu člana 39. Zakona o upravnim sporovima, Vrhovni sud Srbije je našao:

Tužba je osnovana.

Tuženi organ je osporenim rešenjem, koje je doneto u izvršenju presude Vrhovnog suda Srbije u Beogradu U. br. 6515/04 od 23. 11. 2005. godine odbio, kao neosnovanu, žalbu tužioca, izjavljenu protiv prvostepenog rešenja, kojim je tužilac zadužen porezom na prenos apsolutnih prava u iznosu od 77.950,51 dinar. Tuženi organ je u sprovedenom postupku utvrdio da je tužilac investitor gradnje prema rešenju o građevinskoj dozvoli broj: 351-123/2004-03 od 16.04.2004. godine, a VV jedan od ukupno 24 suinvestitora gradnje stambeno-poslovnog objekta u GG. Ugovor o suinvestiranju izgradnje dela stambeno-poslovnog objekta u DD zaključili su "AA", kao glavni investitor i BB, kao suinvestitor. Tim ugovorom je predviđeno da je predmet ugovora ulaganje u izgradnju dela stambeno-poslovnog objekta u GG bb KO DD na katastarskoj parceli br. aa, stan površine 50,25m<sup>2</sup> sa ostavom i garažom. Po oceni tuženog organa navodi izneti u žalbi protiv prvostepenog rešenja, da ugovaranje suinvestiranja dela stambeno-poslovnog objekta, odnosno stana u tom objektu, ne može biti od uticaja na drugačiji zaključak o pravnoj prirodi izvršenog prenosa, jer je samo tužilac nosilac prava korišćenja građevinskog zemljišta na koga glasi i sva investiciono-tehnička dokumentacija, a ne i druga ugovorna strana. Pošto je samo tužilac titular prava korišćenja zemljišta, druga ugovorna strana, zaključenjem ugovora o sufinansiranju izgradnje, nije postala i sukorisnik zemljišta, već se radi o prenosu apsolutnog prava uz naknadu na koju se plaća porez na prenos apsolutnog prava u smislu odredbi člana 23. i 24. Zakona o porezima na imovinu.

Po oceni Vrhovnog suda Srbije, obzirom na nespornu činjenicu da je tužilac sa drugom ugovornom stranom zaključio ugovor o suinvestiranju izgradnje dela stambeno-poslovnog objekta i izgradnje oporezovane nepokretnosti, pogrešno tuženi organ, osporenim rešenjem zaključuje da se radi o prometu - prenosu apsolutnog prava koji podleže oporezivanju. Po pravnom stavu Vrhovnog suda, sticanje svojine na nepokretnosti putem ugovora o suinvestiranju izgradnje, pri čemu rešenje o građevinskoj i upotrebnoj dozvoli i sva ostala tehnička dokumentacija glase na strane ugovornice, ne predstavlja promet između suinvestitora zajedničke gradnje, pa ne postoji pravni osnov za plaćanje poreza na prenos apsolutnih prava iz člana 23. stav 1. tačka 1. Zakona o

postoji pravni osnov za plaćanje poreza na prenos apsolutnih prava iz člana 28. stav 1. točka 1. Zakona o porezima na imovinu ("Službeni glasnik RS", broj 26/01...80/02). Svoje pravo na posebnim delovima zgrade tužilac i ostali suinvestitori ne izvode od pravnog prethodnika, derivativnim putem, već se radi o originarnom načinu sticanja svojine izgradnjom objekta na osnovu građevinske i upotrebne dozvole od strane svih lica na čije su ime dozvole izdate. Pravni osnov za opis prava svojine na izgrađenom objektu od strane svih investitora predstavlja upotrebna dozvola koja glasi na njihovo ime, a ne ugovor o zajedničkom finansiranju izgradnje, pa razvrgnuće imovinske zajednice po završenoj izgradnji, utvrđivanjem svojine na realnim delovima nepokretnosti, izgrađenog stambenog prostora u korist svake od strane ugovornica prema uložnim sredstvima u finansiranju izgradnje, takođe ne predstavlja prenos apsolutnih prava u smislu citiranog Zakona o porezima na imovinu.

Nalazeći da je donošenjem osporenog rešenja očigledno povređen zakon na štetu tužioca, Vrhovni sud Srbije je tužbu uvažio i poništio osporeno rešenje, odlučujući kao u dispozitivu ove presude u smislu člana 38. stav 2. u vezi člana 41. stav 2. Zakona o upravnim sporovima, a u ponovnom postupku tuženi organ je vezan primedbama suda iznetim u ovoj presudi i u presudi Vrhovnog suda Srbije u Beogradu U. 6515/04 od 23.11.2006. godine.

PRESUĐENO U VRHOVNOM SUDU SRBIJE U BEOGRADU,

dana 27.02.2008. godine, U.br. 3026/06

Zapisničar Predsednik veća-sudija

Rajka Milijaš, s.r. Snežana Živković, s.r.

Za tačnost otpavka

Upravitelj pisarnice

Mirjana Vojvodić

zž