

**ВРХОВНИ СУД
РЕПУБЛИКЕ СРПСКЕ
Број: У-921/02
Бања Лука, 28.12.2005. године**

Врховни суд Републике Српске у вијећу састављеном од судија овог суда и то Мрша Смиљане као предсједника вијећа, те Куленовић Златка и Кршлаковић Фикрета као чланова вијећа, уз учешће Рибих Софије као записничара, у управном спору по тужби ГП А.И. из Г., кога заступа пуномоћник Д.М. адвокат из Г. (у даљем тексту: тужилац) против рјешења тужене управе, број 01/0104/451-91/02 од 05.07.2002. године, у предмету утврђивања пореза на промет непокретности и права, у нејавној сједници одржаној дана 28.12.2005. године, донио је слиједећу

ПРЕСУДУ

Тужба се уважава, оспорени акт се поништава.

Образложење

Оспореним актом је одбијена жалба тужиоца изјављена против рјешења управе, Подручне јединице Г., број 014/45-01/03.450.66/01 од 23.11.2001. године, којим је тужиоцу као обвезнику пореза на промет непокретности и права утврђен тај порез у износу од 1.554,40 КМ уз обавезу да га уплати у року од 3 дана од дана пријема рјешења. Оспорени акт је образложен наводима: да је утврђено да су дана 21.05.2000. године тужилац и М.М. закључили уговор о заједничком улагању ради изградње непокретности-пословног простора за потребе М.М. површине 37,30 м² те подрума површине 13,60 м²; да из члана 4. тог уговора произлази да је вриједност заједничког улагања 52.000,00 КМ а да М.М. у готовом новцу уплаћује по ситуацијама 42.000,00 КМ; да је тужилац носилац права кориштења земљишта на коме се има изградити предметна зграда у којој се налази и предметни простор (премда је у уговору назначен стан, а не пословни простор) и да му је издато и одобрење за градњу; да је првостепени орган правилно утврдио порез на промет непокретности и права, исправно сматрајући да се ради о преносу права на непокретности, што је опорезиви промет према одредби члана 21. Закона о порезима на имовину ("Службени гласник РС" број 8/94 и 4/00, у даљем тексту: Закон). За овакав закључак тужени даје образложење да се одређивање типа уговора и његова идентификација врши на основу карактера права и обавезе (садржаја облигације) које за уговорне стране произлазе из тог уговора; да ако удружилац средстава има једну обавезу у вези са градњом цијелог или дијела објекта да једнократно или у више рата плати носиоцу права грађења одређену своту новца "ради финансирања градње" и једино право да на изграђеном посебном дијелу зграде стекне право својине, тада је ријеч о облигационом односу из уговора о купопродаји будуће ствари; да тако удружена средства представљају продајну, тј. куповну цијену одређене непокретности и да такав уговор припада типу уговора о купопродаји непокретности којим се удружиоцу средстава за одређену своту преноси право својине на непокретности по њеној изградњи са градитеља као продавца на удружиоца средстава као купца. Коначно, тужени налази да је предмет уговора пренос права на непокретности као будућој ствари у ком случају да пореска обавеза настаје њеном примопредајом, према члану 22. Закона.

Благовремено поднијетом тужбом, тужилац побија оспорени акт, како то произлази из тужбе, из разлога прописаних одредбом члана 10. став 1. тачка 1. и 3. Закона о управним споровима ("Службени гласник РС" број 12/94, у даљем тексту: ЗУС), наводећи: да је тужена неправилно одредила правну природу уговора о удруживању средстава, као да се ради о купопродајном уговору, обзиром да су се он и удружилац тим уговором сагласили о појединачним и заједничким обавезама сваког од њих тако што тужилац прибавља земљиште и одобрење за грађење и гради објекат; да су заједно ангажовале пројектанта и да је удружилац дао сагласност за техничку документацију; да је удружилац имао обавезу давати одређени износ новца у фазама изградње али тако да је први дио дао прије прибављања урбанистичко-техничке документације и прије отпочињања градње; да је остале обавезе уплаћивао према фазама градње; да им је заједничка обавеза била ангажман и плаћање надзорног органа те комисије за технички пријем кад објекат буде готов; да је тужилац извођач радова и да је за набавку материјала и уградњу извршио све прописане пореске обавезе; да је позивање туженог на одредбе Закона о облигационим односима о продаји будуће ствари неутемељено, јер да је супротно прописима који регулишу промет непокретности а могућа је само кад су у питању покретне ствари; да је опорезивање целокупне вриједности улагања а не вриједности коју је дао М.М. супротно утврђењу

туженог да се ради о купопродаји, јер би цијена тада била она сума коју даје М.М. не вриједност коју тој вриједности придодаје тужилац. Предлаже да се тужба уважи и оспорени акт поништи.

Тужени је у одговору на тужбу остао код разлога садржаних у образложењу оспореног акта предложивши да се тужба одбије као неоснована.

Размотривши тужбу и оспорени акт по одредбама члана 39. ЗУС, затим одговор тужене стране и цјелокупне списе предметне управне ствари, овај суд је одлучио као у диспозитиву ове пресуде из слиједећих разлога:

Међу странкама у овом управном спору одлучне чињенице предмета, како су утврђене у првостепеном поступку, нису спорне. Оне се могу сумирати на сљедећи начин: да је тужилац носилац права кориштења ради грађења земљишта означеног као к.ч.бр. 518/4 уписано у п.л.бр. 205 к.о. Г. Г., и које се састоји од двије парцеле (истог броја и подброја) и то једне зване "двориште" површине 402 м² и друге, зване "кућа и зграде" површине 553 м²; да је тужилац исходио одобрење за грађење пословно-стамбеног објекта на предметној парцели; да су дана 26.04.2000. године тужилац и М.М. закључили уговор о заједничком улагању, којем је предмет заједничко улагање у стамбени простор површине 37,30 м² те подрум површине 13,60 м²; да је вриједност улагања 52.000,00 КМ од чега да удружилац М.М. уноси 42.000,00 КМ у готовом новцу у четири рате, а по ситуацијама (фазама градње) и то 20.000,00 КМ одмах по потпису уговора; 9.000,00 КМ до 01.08.2000. године, 7.000,00 КМ до 10.11.2000. године а преосталих 6.000,00 КМ по преузимању кључева, а најкасније до 30.04.2001. године; да је обавеза тужиоца припремити земљиште, прибавити техничку документацију и извести радове према њој. Право удружиоца средстава је да по ступању у посјед, које слиједи по уплати задње суме новца да се упише као етажни власник на изграђеном простору. Заједничке обавезе уговарача (тужиоца и удружиоца средстава- Ј.И.) су да ангажују и сnose трошкове надзорног органа те тијела надлежног за технички пријем објекта. Стога те чињенице као утврђене прихвата и овај суд, водећи рачуна о одредби члана 38. став 1. ЗУС према којој суд, у правилу, рјешава спор на подлози чињеница утврђених у управном поступку.

По оцјени овог суда, међу странкама је спорно да ли се предметни уговор о удруживању средстава по свом садржају може сматрати уговором о купопродаји непокретности и слиједом тога, да ли је ријеч о опорезивом промету непокретности.

Према одредби члана 20. став 1. Закона, прометом непокретности се сматра пренос уз накнаду права својине, осталих стварних и других имовинских права.

Да би се радило о преносу права својине над непокретном ствари уз накнаду, то право својине мора бити конституисано. Одредбом члана 33. Закона о основним својинско-правним односима ("Службени лист СФРЈ" број 6/80 и 36/90 те "Службени гласник РС" број 38/93) прописано је да се правним послом право својине на непокретности стиче уписом у јавне књиге. Како нема сумње да у вријеме закључења предметног уговора, тужилац није био уписан у јавне књиге као носилац права својине, што није било ни могуће, обзиром да у то вријеме објекат није ни постојао, овај суд налази да се предметни уговор не може окарактерисати као уговор о купопродаји непокретности, па тиме сврха предметног уговора није пренос права својине уз накнаду, да би се сматрало опорезивим преносом права својине уз накнаду. О другим облицима преноса уз накнаду, према члану 20. став 1. Закона овдје очигледно није ријеч, јер предмет уговора о удруживању средстава није пренос другог стварног или имовинског права, при чему је тужилац носилац права кориштења земљишта ради грађења и права грађења, али та права он не преноси на удружиоца средстава.

Предметни уговор би се по садржају могао окарактерисати као уговор о купопродаји, само под условом да је вриједност давања М.М. била дата (или исплаћена као купопродајна цијена) у тренутку када је предметни стан ради чије изградње су и удружена средства, већ био изграђен у потпуности или у његовом претежном дијелу, подобном за прометовање. Међутим, како међу странкама није спорно да је уговор закључен прије саме градње, да је готово половина укупног улагања М.М. дата у часу његовог закључења, овај суд налази да се предметни уговор не може цијенити као уговор о купопродаји. Стога, утврђење туженог да се ради о куповини будуће ствари-непокретности, није утемељено, како то основано наводи и тужилац.

Без обзира што тужени погрешно наводи одредбу члана 22. Закона као момент настанка пореске обавезе, а требало је правилно означити као члан 24. Закона, овај суд налази да нема мјеста примјени ни ове одредбе, обзиром да и она предвиђа да се ради о преносу права својине, које, како је то напријед указано, још не постоји. Коначно, ни у смислу одредбе члана 9. Закона о промету

непокретности ("Службени лист СР БиХ" број 38/78-22/91 те "Службени гласник РС" број 29/94), предметни уговор није уговор о преносу права својине, јер узајамне обавезе уговарача нису извршене ни у претежном дијелу, док други обавезни елементи за пуноважност таквог уговора о преносу права својине-овјера потписа пред надлежним судом или присуство два свједока, како то произлази из примјерка уговора који је уложен у списима предмета- такође нису испуњени. Отуда се тужба указује основаном и ваља је уважити.

Код таквог стања ствари, овај суд налази да је оспореним актом остварен разлог из члана 10. став 1. тачка 1. ЗУС, па је на основу одредаба члана 41. став 1. и 2. истог закона тужбу уважио и оспорени акт поништио. У поновљеном поступку тужена страна је у обавези да поступи по одредбама члана 61. ЗУС тако да умјесто поништеног, донесе други акт најдаље у року од тридесет дана, рачунајући од дана примитка ове пресуде, уз уважавање правног схватања и примједби овог суда у погледу поступка.

Записничар
Рибих Софија

Предсједник вијећа
Мрша Смиљана