

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
Broj: 11 0 U 023762 20 Uvp  
Banjaluka, 08.12.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske, u vijeću sastavljenom od sudija Smiljane Mrše, kao predsjednika vijeća, Svjetlane Knežević i Ljiljane Bošnjak Glizijan, kao članova vijeća, uz učešće Maje Savić, kao zapisničara, u upravnom sporu po tužbi T. d.o.o. B., M. S. broj ..., koga zastupa punomoćnik D. R., advokat iz S., M. T. broj ... (u daljem tekstu: tužilac), protiv akta broj 06.05/450-1942/14 od 14.09.2018. godine, tuženog Ministarstvo ... R. S., u predmetu utvrđivanja poreza na nepokretnosti, odlučujući o zahtjevu tužioca za vanredno preispitivanje presude Okružnog suda u Banjaluci broj 11 0 U 023762 18 U od 27.07.2020. godine, u sjednici vijeća održanoj dana 08.12.2021. godine, donio je

## PRESUDU

Zahtjev se odbija.

## Obrazloženje

Pobijanom presudom (stavom 1. izreke) odbijena je tužba podnesena protiv uvodno označenog osporenog akta, kojim je odbijena žalba tužioca izjavljena protiv rješenja Poreska ..., Područni ... B., Područna ... B. broj 06/1.01/0101-451-1-1010142977/12 od 03.11.2014. godine. Tim prvostepenim rješenjem je djelimično uvažen prigovor tužioca, te je poreski račun za porez na nepokretnosti za poresku 2012. godinu broj 06/1.01/0101-451-1-1010142977/12 od 06.06.2012. godine, zamijenjen ovim rješenjem, na način da je tužiocu utvrđen porez na nepokretnosti za poresku 2012. godinu u iznosu od 16.230,67 KM. Stavom 2. izreke pobijane presude odbijen je zahtjev tužioca za nadoknadu troškova upravnog spora.

Odbijanje tužbe se obrazlaže razlozima da je tuženi zakonito postupio kada je ostavio na snazi prvostepeno rješenje od 03.11.2014. godine, jer je isto zasnovano na pravilno i potpuno utvrđenom činjeničnom stanju i doneseno pravilnom primjenom materijalnog prava. Sud je podsjetio da je vrijednost nepokretnosti tužioca od 6.492.268,86 KM koja predstavlja poresku osnovicu na temelju koje je utvrđena poreska obaveza tužioca u iznosu od 16.230,67 KM, utvrđena na osnovu prijave za upis u fiskalni registar nepokretnosti koju je tužilac sam sačinio unoseći podatke o nepokretnosti koji su relevantni za odlučivanje. Sud je citirao odredbu člana 4. stav 1. Zakona o porezu na nepokretnosti („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 110/08, 118/09 i 64/14 - u daljem tekstu: Zakon), koja propisuje da poresku osnovicu za obračun poreza na nepokretnosti predstavlja tržišna vrijednost nepokretnosti koja je utvrđena u skladu sa ovim zakonom, kao i odredbu člana 13. stav 1. Zakona koja propisuje da se poreska osnovica utvrđuje u skladu sa metodologijom za procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti propisanom u pravilniku o procjeni vrijednosti nepokretnosti, koji donosi ministar. Dalje je sud naveo da odredba člana 7. stav 1. Pravilnika o procjeni vrijednosti

nepokretnosti („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 37/09 i 22/12 - u daljem tekstu: Pravilnik) 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 koji su izvori podataka o tržišnim vrijednostima nepokretnosti, dok odredba člana 8. stav 1. Pravilnika propisuje da se za svaku karakteristiku nepokretnosti određuje vrijednost koeficijenata kojom se vrši korekcija procijenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti, a stav 2. propisuje da vrijednost koeficijenata koji utiču na procijenjenu tržišnu vrijednost nepokretnosti Poreska uprava objavljuje jednom godišnje u pisanoj i elektronskoj formi, u ovom slučaju je to Rješenje o vrijednostima koeficijenata za korekciju procijenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti za 2012. godinu („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 73/12). Navod tužioca da na široj teritoriji gdje se nepokretnost nalazi nema realizovanih prodaja sličnih objekata i da stoga treba izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nepokretnosti kao industrijske nepokretnosti i nepokretnosti specijalne namjene, sud je odbio kao neosnovan, zaključujući da je tuženi poštujući citirane odredbe Zakona i Pravilnika postupao u skladu sa prijavom tužioca (PFRN obrazac), a ovo posebno kada se ima u vidu navod tužioca da je nakon izmjene podataka u prijavi došlo do umanjenja vrijednosti nepokretnosti, što svakako ne može uticati na konkretni postupak, jer je tužilac prijavu izmijenio tek 2013. godine.

Blagovremeno podnesenim zahtjevom za vanredno preispitivanje presude (u daljem tekstu: zahtjev), tužilac pobija zakonitost iste zbog povreda pravila postupka koje su bile od uticaja na rješenje stvari i pogrešne primjene materijalnog prava. U zahtjevu ističe da je u provedenom upravnom postupku i sporu pokušao dokazati činjenicu da poreska osnovica iskazana u rješenju prvostepenog organa od 03.11.2014. godine u iznosu od 6.492.268,86 KM nije utvrđena u skladu sa odredbom člana 4. stav 1. Zakona koja glasi da poresku osnovicu za obračun poreza na nepokretnosti predstavlja tržišna vrijednost nepokretnosti koja je utvrđena u skladu sa ovim zakonom, pri čemu podsjeća da odredba člana 2. stav 1. tačka đ) Zakona propisuje da tržišna vrijednost nepokretnosti predstavlja novčani iznos za koji nepokretnost može biti razmjenjena u datom trenutku na tržištu slobodnom voljom kupca i prodavca. S tim u vezi je tužilac kao glavni argument isticao da je ponuda nepokretnosti ove vrste (poslovni objekat) na tržištu ogromna, a da potražnje za tim nepokretnostima uopšte nema na širem, niti na užem prostoru. U prilog svom stavu isticao je okolnost da je u tom periodu posjedovao više poslovnih prostora koji su bili namjenjeni prodaji i koje upravo zbog neravnoteže koja se javljala na tržištu nije uspio prodati. Dalje je tužilac ukazao i na činjenicu da je jedini poslovni objekat iste ili slične namjene kao predmetna nepokretnost koji je prodat na tržištu bio objekat P. u B., pri čemu je ukazao i na to da predmetni prostor koji je u naravi tržišni centar, zakupac koji ga je koristio, prestao koristiti zbog nerentabilnosti, te ga iz tih razloga tužilac ne uspijeva prodati, ni izdati u zakup. U nastavku citira odredbe člana 4. stav 1., 6. i 7. Pravilnika ponavljajući da na široj teritoriji gdje se ova nepokretnost nalazi nema realizovanih prodaja slične nepokretnosti, da mu eventualni kupoprodajni ugovori i podaci pribavljeni od pravnih lica koji obavljaju djelatnost izgradnje i prodaje nepokretnosti nisu predloženi jer ne postoje, a tvrdi da je sam kontaktirao agencije koje se bave prodajom nepokretnosti i da je od istih dobio informaciju da u neposrednoj blizini predmetnog objekta nije bilo prodaje sličnih nepokretnosti. Iz ovog razloga je smatrao i smatra da se ovdje radi o nepokretnosti koja nije predmet česte prodaje na tržištu, te je stoga i predlagao da se primjenom odredbe člana 10. stav 1. Pravilnika izvrši procjena tržišne vrijednosti predmetne nepokretnosti kao industrijske nepokretnosti i nepokretnosti specijalne namjene, čije je tržište malo i koje nisu često u prometu, a koji prijedlog nisu uvažili organi uprave, a ni sud. Zaključuje da je tuženi ovakvim postupanjem propustio voditi računa o stvarnim i realnim tržišnim mogućnostima u uslovima koji vladaju na nerazvijenom tržištu nepokretnosti u R.

S., sa čim je povrijedio i odredbu člana 197. stav 2. Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 13/02, 87/07, 50/10 i 66/18), jer je propustio da navede dokaze na osnovu kojih je primjenio zakonske i podzakonske akte, što predstavlja povredu pravila postupka. Na kraju ističe da je za istu nepokretnost u periodu od 2013. do 2018. godine smanjena njena vrijednost na iznos od 3.051.789,58 KM i to samo iz razloga što je izvršena izmjena podataka u prijavi PFRN. Činjenica da je izmjena podataka u prijavi PFRN (podaci o unutrašnjosti građevinskog objekta) dovela do umanjenja vrijednosti nepokretnosti za više od 50% govori o nedostacima i nemogućnosti pouzdane primjene osnovnog modela procjene na predmetni objekat. Zbog navedenog predlaže da se zahtjev uvaži i pobijana presuda preinači ili ukine, a da se tuženi obaveže da mu nadoknadi tražene troškove upravnog spora.

Tuženi u odgovoru na zahtjev ističe da je isti neosnovan, a pobijana presuda zakonita, zbog čega predlaže da se zahtjev odbije kao neosnovan.

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

Pravilno je pobijanom presudom odbijena tužba podnesena protiv osporenog akta tuženog od 14.09.2018. godine, uz iznošenje valjanih i argumentovanih razloga od strane nižestepenog suda koje tužilac nije doveo u sumnju navodima zahtjeva.

Suštinski tužilac je u ovom postupku pokušao dokazati nedostatke modela masovne procjene tržišne vrijednosti nepokretnosti, koji predstavlja sistematsku procjenu vrijednosti grupe imovine na određeni dan, na koji način se obezbjeđuje istovremenost, jednoobraznost i objektivnost utvrđivanja poreske osnovice za sve nepokretnosti na cijeloj teritoriji R. S., a radi nediskriminacije i transparentnosti u oporezivanju, koji model je ustanovljen odredbom člana 4. Pravilnika donesenog u skladu sa odredbom člana 13. stav 1. Zakona, a što svakako ne može biti predmet osporavanja u konkretnom upravnom postupku i upravnom sporu. Ovaj model je šire razrađen odredbama člana 7. i 8. Pravilnika koje propisuju kako se prikupljaju podaci o nepokretnostima, te kako se za svaku karakteristiku nepokretnosti koja je određena od strane obveznika u PFRN prijavi koja je osnov za obračun, određuje vrijednost koeficijenta kojom se vrši korekcija procijenjene tržišne vrijednosti nepokretnosti, što je sve valjano obrazložio tuženi, a podržao nižestepeni sud.

Ovaj svoj suštinski navod tužilac bazira na tvrdnji da je tržište nepokretnosti ove vrste u R. S. (objekti poslovne namjene) malo i da na široj teritoriji gdje se nalazi predmetna nepokretnost nije bilo realizovanih prodaja sličnih objekata izuzev jednog u B., koji navod osim što nije dokazan, sam po sebi ne može dovesti do toga da se vrijednost ove nepokretnosti utvrđuje na osnovu nekih drugih parametara i kriterija osim onih koji su propisani Zakonom i Pravilnikom.

Okolnost na kojoj tužilac dalje insistira, a koja se svodi na to da se radi o poslovnom prostoru-tržnom centru koji on duže vrijeme zbog nedostatka potražnje navodno ne može prodati, niti izdati u zakup, osim što takođe nije dokazana, svakako ne može biti osnov da se vrijednost ove nepokretnosti utvrdi po obrascu iz odredbe člana 10. stav 1. Pravilnika koja se odnosi na industrijske nepokretnosti i nepokretnosti specijalne namjene, čije je tržište malo i

nisu često u prometu, jer se ovdje ne radi o objektu takve vrste, što je sve pravilno zaključio i obrazložio nižestepeni sud.

Navod tužioca da je u narednom periodu od 2013. pa do 2018. godine došlo do evidentnih promjena u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nepokretnosti nije od uticaja na konkretni upravni postupak i upravni spor, a očigledno je rezultat izmjena u prijavi za upis u fiskalni registar nepokretnosti (PFNR obrazac) koje su uslijedile 2013. godine, što potvrđuje i tužilac u zahtjevu.

Kako je sve ovo pravilno zaključio nižestepeni sud, proizilazi da pobijanom presudom nisu ostvareni razlozi njene nezakovitosti predviđeni odredbom člana 35. stav 2. ZUS, pa se zahtjev tužioca za vanredno preispitivanje iste odbija kao neosnovan, shodno odredbi člana 40. stav 1. istog zakona.

Zapisničar  
Maja Savić

Predsjednik vijeća  
Smiljana Mrša

Tačnost otpravka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Ačić