

1. СЕ УКИНУВА член 139 од Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 99/2009 и 57/2010).

2. СЕ СТАВА ВОН СИЛА Решението за запирање на извршувањето на поединечните акти или дејствија што се преземаат врз основа на одредбата означена во точката 1 од оваа одлука.

3. Оваа одлука ќе се објави во "Службен весник на Република Македонија".

4. Уставниот суд на Република Македонија, по повод иницијативи на Дељо Кадиев, адвокат од Скопје и Вера Георгиева од Скопје со Решение У.бр.246/2009 од 19 мај 2010 година поведе постапка за оценување на уставноста на одредбата од Законот за домување, бидејќи основано се постави прашањето за нејзината согласност со членот 8 став 1 алинеи 3 и 6, членот 9 и членот 30 од Уставот.

5. Судот на седницата утврди дека, членот 139 од Законот за домување е со наслов: „Корисници на стан во сопственост на Република Македонија без соодветно оформена документација“.

Според содржината на членот 139 став 1 од Законот, лицата кои користат стан во сопственост на Република Македонија без соодветно оформена документација, а истите се евидентирани од страна на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија заклучно до 31 декември 2008 година, можат да ги откупат становите на 25 години без сопствено учество по вредност утврдена согласно со прописот од членот 97 став 2 на овој закон. Закупнината што не е платена за периодот од моментот кога лицата се официјално евидентирани како бесправно вселени, во цел износ се пресметува во ратите за купување на станот.

Според ставот 2 од истиот член од Законот, со лицата евидентирани од страна на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија да се склучат договори за користење на станот под закуп. Според ставот 3 од истиот член од Законот, лицата од ставот 1 на овој член кои во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон нема да склучат договор за купување на станот го губат правото за купување на станот и истиот можат да го користат само врз основа на договор за закуп.

Според ставот 4 од истиот член од Законот, одредбите од ставовите 1, 2 и 3 на овој член не се однесуваат на станови дадени на користење согласно со Уредбата за начинот, условите и постапката за давање под закуп на станови во сопственост на Република Македонија („Службен весник на Република Македонија“ број 10/99 и 101/2005).

Со член 8 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр.57/2010), кој влегол во сила по поднесувањето на иницијативите е предвидено дека во членот 139 став 1 зборовите "членот 97 став 2" се заменуваат со зборовите "член 65 став 3".

6. Согласно членот 8 став 1 алинеи 3 и 6 од Уставот, владеењето на правото и правната заштита на сопственоста се едни од темелните вредности на уставниот поредок на Република Македонија.

Според членот 9 од Уставот, граѓаните на Република Македонија се еднакви во слободите и правата независно од полот, расата, бојата на кожата, националното

и социјалното потекло, политичкото и верското уверување, имотната и општествената положба. Граѓаните пред Уставот и законите се еднакви.

Според членот 30 од Уставот, се гарантира правото на сопственост, кое според ставот 2 на овој член, создава права и обврски и треба да служи за добро на поединецот и на заедницата. Според ставот 3 на овој член, никому не можат да му бидат одземени или ограничени сопственоста и правата кои произлегуваат од неа, освен кога се работи за јавен интерес утврден со закон.

Според членот 1 од Законот за домување, со овој закон се уредуваат видовите на објекти во домувањето, управувањето со станбените згради, односите меѓу сопствениците на посебните делови и трети лица, заедницата на сопствениците, евиденцијата на становите, закупничките односи во домувањето, начинот на управување и одржување на објектите, правата и обврските на Републиката, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје во домувањето, инспекцискиот и управниот надзор и други прашања од областа на домувањето.

Тргувајќи од анализата на оспорениот член 139 ставови 1, 2 и 3 од Законот произлегува дека со него се предвидува право на откуп на стан, без сопствено учество, за лица кои користат стан во сопственост на Република Македонија без соодветно оформена документација, а истите се евидентирани од страна на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија заклучно до 31 декември 2008 година, при што закупнината што не е платена за периодот од моментот кога лицата се официјално евидентирани како бесправно вселени, во цел износ се пресметува во ратите за купување на станот. Овие лица имаат обврска да склучат договор за користење на станот под закуп со Јавното претпријатие, но доколку истите во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон (13 август 2010 година) не склучат договор за купување на станот го губат правото за купување на станот и истиот можат да го користат само врз основа на договор за закуп.

Судот, со цел да утврди што подразбира законодавецот под формулациите: користење на стан без соодветно оформена документација, евидентирани лица до 31 декември 2008 година и бесправно вселени лица направи анализа на образложението на Предлог-Законот, образложението на Дополнетиот Предлог-Закон, одредбите од Законот за домување и Годишниот извештај на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија за 2008 година и го утврди следното:

Од образложението на Предлог-Законот за домување, како и од образложението на Дополнетиот Предлог-Закон со кој се вградени амандмани на основниот текст на Предлог-Законот (меѓу нив и по однос на сега оспорениот член 139 став 4 од Законот) не се содржани податоци или појаснувања за ваквите формулации во оспорената одредба.

Во целината на Законот за домување, исто така, не се содржани дефиниции или пак одредби од кои на директен или индиректен начин ќе може да се утврди што сакал законодавецот да уреди преку креирањето на наведените формулации, на која точно целна група тие се однесуваат и зошто како важен момент се јавува 31 декември 2008 година, односно евиденцијата на овие лица како лица кои користат стан во сопственост на Република Македонија без соодветно оформена документација, или како бесправно вселени.

Со оглед на тоа што оспорениот став 1 од членот 139 од Законот предвидел овие лица да се евидентирани од страна на Јавното претпријатие за стопанисување со станбен и деловен простор на Република Македонија заклучно до 31 декември

2008 година, Судот изврши увид и во годишниот извештај на Јавното претпријатие за 2008 година. Од него произлегува дека Претпријатието направило евиденција на становите според нивниот статус на користење и тоа во 5 категории. Според таа евиденција во 2008 година (заклучно со 31.12.2008 година-датумот од оспорениот член 139 став 1 од Законот) 2014 станови се со станарско право, 996 станови се со времено решение, 638 станови без документација, 576 се диво вселени станови, а 791 станови со друг вид на корисник.

За првата категорија, односно станови каде има „носител на станарско право“, на страната 28 од Извештајот е содржано појаснување дека тука спаѓаат носители на станарско право со необновени договори за користење, како и закупци од категоријата со трансформирани решенија за закуп на станови од фондот на поранешната ЈНА, доделувани по основ на денационализација или доделувани согласно Законот за бранителите, но заедничко за сите е што тие станови можат да се откупат согласно Законот за продажба на општествените станови.

По однос на втората категорија „времени решенија“ во Извештајот е појаснето дека во претходните пописи биле евидентирани само решенијата во кои е наведен временскиот рок за користење на станот, додека со најновиот попис во оваа категорија се категоризирани станови доделени согласно со член 34 од Законот за домување, каде времето на користење е врзано со „завршување на функцијата“ или „работно ангажирање“ и слично.

За третата категорија „без соодветна документација“ се појаснува дека се во прашање станови во кои живеат блиски сродници на починат носител на станарското право, а кои имаат можност да го регулираат користењето на станарското право во постапката пред Министерството за транспорт и врски, сите корисници на времени решенија на кои им е истечен рокот (основот) за користење или поништени решенија, за кои постапките за иселување се уште не се правосилно завршени.

Според наведениот Извештај во четвртата категорија „бесправно вселени станови“ се подразбираат станови за кои не се обезбедени оригинални купопродажни договори од Министерството за транспорт и врски (што е услов за бришење); се водат судски постапки со кои се докажува дека лицата не се бесправно вселени, односно поседуваат документи кои Јавното претпријатие ги нема на увид; нерегулиран статус на носителите на станарското право поради претходен долг во Јавнопошто претпријатие.

Последната категорија „друг вид на корисник“ ги опфаќа празните, делумно срушените и опожарени станови.

Тргувајќи од фактот што Јавното претпријатие направило евиденција на становите според нивниот статус на користење во Извештајот за 2008 година, како и фактот што овој извештај (заклучно со 31 декември 2008 година) бил последниот што законодавецот го имал на увид пред да го донесе Законот за домување во август 2009 година, Судот смета дека употребените формулации во оспорениот член 139 од Законот всушност се базираат на самиот извештај.

Наведениот Извештај, меѓутоа, по својот карактер не може да биде акт во кој се се дефинираат одредени формулации и врз основа на нив да се креираат одредени норми за уредување на конкретни односи, бидејќи истиот е акт во кој се сумираат податоци, се дава приказ на состојбата за одреден временски период

во одредена област, а законите се актите во кои се дефинира одредена проблематика, се уредуваат односи и се определува конкретен статус. Едно е јасно дека Јавното претпријатие посебно ги евидентира становите во кои живеат лица без соодветно оформена документација, бесправно вселени лица, и лица кои се сметаат за диво вселени.

Од изнесените причини, не навлегувајќи во правото на законодавецот да ја креира станбената политика и за таа цел да се определи на која категорија на граѓани и под кои услови ќе им овозможи откуп на станови кои се во државна сопственост, според Судот оспорениот член 139 ставови 1, 2 и 3 од Законот е правно проблематичен, недоволно јасно формулиран, недоречен и како таков остава можност за различна и произволна примена што не е во согласност со член 8 став 1 алинеја 3 од Уставот.

Дека е во прашање член од Законот кој може да се стави под сомнение по однос на владеењето на правото како темелна вредност на уставниот поредок произлегува и од образложението на Предлог-Законот за изменување и дополнување на Законот за домување, според кое во примената на овој закон биле констатирани одредени непрецизности и недоречености на одделни одредби, од каде се укажала потребата од допрецизирање и доуредување на истите, како би се овозможила нивна подоследна примена.

Од наведените причини, законодавецот во Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр. 57/2010) 8 месеци по влегувањето во сила на основниот текст на Законот, меѓу другото, извршил корекција на дел од оспорениот член 139 од Законот и ја изменил содржината на членот 132. Според новата содржина на членот 132 од Законот, или поточно според ставот 7 од оваа одредба, членовите на семејно домаќинство кои нема да се стекнат со правото на користење на стан ќе се сметаат за корисници на стан во сопственост на Република Македонија без соодветно оформена документација, што според оцена на Судот преставува недоволно успешен обид за појаснување за кои лица всушност станува збор. Ова ако се има предвид дека Извештајот за такви лица ги смета и сите корисници на времени решенија на кои им е истечен рокот (основот) за користење или поништени решенија, за кои постапките за иселување се уште не се правосилно завршени, но истите не се опфатени во сегашниот член 132 од Законот, како и фактот што оспорениот член 139 и сегашниот член 132 од Законот не можат лесно да се доведат во корелација според нивната поместеност во Законот и според нивното различното уредување.

Во членот 139 од Законот е дадена можност за откуп на стан, доколу станот спаѓа во категоријата стан без соодветна документација, или за стан во кој бесправно се живее во кој идните закупци се евидентирани како корисници на станот до 31 декември 2008 година со можност да склучат договор за купување на станот (откуп на 25 години без сопствено учество по вредност утврдена согласно со прописот од членот 65 став 3) во рок од една година од денот на влегувањето во сила на овој закон, односно до 13 август 2010 година, а ако не склучат договор за купување на станот го губат правото за купување и истиот можат да го користат само врз основа на договор за закуп.

Според актуелниот член 132 од Законот, членовите на семејно домаќинство кои ќе се стекнат со закуп со право на откуп на станот, се должни барањето за откуп на станот да го поднесат до органот надлежен за вршење на работите од станбено-комунална област, најдоцна до 31 декември 2010 година. Во наведената

одредба не се содржани условите за откуп на овие станови. Според тоа и натаму останува нејасно кои се лицата на кои законодавецот им дава можност за откуп на државните станови, зошто лицата од оспорениот член 139 од Законот имаат право на откуп заклучно со 13 август 2010 и зошто нивната евиденција, заклучно со 31 декември 2008 година како лица кои живеат во становите без соодветно оформена документација или како лица кои таму живеат бесправно е од суштинско значење за стекнување или губење на даденото право на откуп. Ако пак се земе предвид можноста од неажурно водење или пропуштање на евидентирањето не може да се избегне прашањето какви права ќе имаат лицата кои не биле внесени во евиденцијата или кај кои настанала промена по однос на носителот на правото на закуп (смрт, развод, престанок на вонбрачната заедница и слично) по овој датум и зошто истите би стекнувале или губеле права заради ваквата определба на законодавецот или заради ненамерниот пропуст во евидентирањето.

Според Судот, направената евиденција до критичниот момент-31 декември 2008 година, не само што не може да биде основ за стекнување или губење на правото, туку се јавува и како причина за ставање во различна правна положба на граѓаните кои се наоѓаат во иста статусна состојба и оди на штета на лицата кои не се евидентирани од страна на Јавното претпријатие по критичниот датум. Воедно, Законот не содржи во доволна мера и уредување од кое ќе може со сигурност да се утврди која е минималната документација, кои се документите што треба да ги поседуваат лицата и од која постапка (управна или судска) за да се смета дека оформувањето на документацијата започнало, но не е довршено на начин како што бара Законот, од каде не е јасно врз основа на каква правна состојба се стекнува статус на корисник на стан без соодветно оформена документација, одосно бесправно вселен корисник.

Имајќи предвид дека со оспорениот член 139 ставови 1, 2 и 3 од Законот се овозможува стекнување на право на сопственост, по пат на откуп по повластени услови, но при тоа не е јасно дефинирано на која категорија граѓани ќе се однесува вака дадената можност, Судот смета дека го доведува во прашање гарантираното право на сопственост од членот 8 став 1 алинеја 6 и членот 30 од Уставот, бидејќи со вака нејасна формулација не се овозможува секој граѓанин што се наоѓа во иста правна состојба да има подеднаква можност да го оствари правото на сопственост.

Од анализата, пак, на ставот 4 од Законот произлегува дека ова право не се однесува на лицата кои добиле на користење стан согласно со Уредбата за начинот, условите и постапката за давање под закуп на станови во сопственост на Република Македонија. Имено, според членот 2 од Уредбата, за добивање стан под закуп, сопственост на Република Македонија барање до Комисијата за станбени прашања на Владата на Република Македонија можат да поднесат:

- лица избрани, именувани и назначени за вршење на јавни функции утврдени со Устав и закон;
- социјално загрозувани лица-станбено необезбедени согласно со Законот за социјална заштита и
- вработени во државните органи кои вршат посебни должности неопходни за остварување на основната функција на органот.

Според членот 3 од истата уредба, под избрани, именувани и назначени за вршење на јавни и други функции се сметаат лицата избрани, именувани и назначени од Собранието на Република Македонија, Претседателот на Република Македонија, Владата на Република Македонија, Уставниот суд на Република Маке-

донија, органите на управата и управните организации, правосудните органи, Републичкиот судски совет, Народниот правобранител и Народната банка на Република Македонија.

Од анализата на оспорениот член 139 став 4 од Законот, како и од анализата на цитираните одредби од Уредбата, и нејзината целина произлегува дека за вака добиените станови на користење не се предвидува право на откуп.

Со оглед на тоа што членот 139 во ставовите 1, 2 и 3 од Законот предвидува право на откуп на станите за лицата кои истите, во даден момент, ги користат без соодветно оформена документација, за разлика од ставот 4 од истиот член од Законот кој не предвидел право за откуп на станите што се користат согласно цитираната Уредба произлегува дека во прашање се различни категории на општествени станови, за кои законодавецот има право, согласно политиката што ја спроведува во станбената област да се определи дали ќе бидат предмет на откуп или не. Меѓутоа, ставањето под сомнение на оспорениот член 139 ставови 1, 2 и 3 од Законот по однос на неговата согласност со член 8 став 1 алинеи 3 и 6, со член 9 и со член 30 од Уставот, неминовно бараше ставање под сомнение и на членот 139 став 4 од Законот, кој со отстранување од правниот поредок на ставовите 1, 2 и 3 би станал беспредметен и непри-менлив, иако сам по себе не е уставно проблематичен.

Врз основа на сето наведено произлегува дека оспорениот член 139 од Законот не е во согласност со членот 8 став 1 алинеи 3 и 6, членот 9 и членот 30 од Уставот.

7. Врз основа на изнесеното, Судот одлучи како во точката 1 од оваа одлука.

8. Оваа одлука Судот ја донесе со мнозинство гласови во состав од претседателот на Судот д-р Трендафил Ивановски и судиите д-р Наташа Габер-Дамјановска, Исмаил Дарлишта, Лилјана Ингилизова-Ристова, Вера Маркова, Бранко Наумоски, Игор Спировски, д-р Гзиме Старова и д-р Зоран Сулејманов.

У.бр.246/2009
14 јули 2010 година
Скопје

Претседател
на Уставниот суд на Република
Македонија,
д-р **Трендафил Ивановски**, с.р.