

1. СЕ УКИНУВА членот 126 точките 1 и 2 од Законот за домување ("Службен весник на Република Македонија" бр.99/2009 и 57/2010).

2. Оваа одлука произведува правно дејство од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Македонија“.

3. Уставниот суд на Република Македонија, по иницијатива на Стамен Филипov од Скопје со Решение У.бр.14/2010 од 30 јуни 2010 година поведе постапка за оценување на уставноста на членот 126 точките 1 и 2 од Законот, означен во точката 1 од оваа одлука, бидејќи основано се постави прашањето за нивната согласност со членот 8 став 1 алинеја 3 од Уставот.

4. Судот на седницата утврди дека, според содржината на оспорениот член 126 точки 1 и 2 од Законот глоба во износ од 300 евра во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на сопственик на стан или деловен простор во станбена зграда односно закуподавач, ако (точка 1) не донесе план за одржување на станбената зграда (член 12) и ако (точка 2) не определи управител или не регистрира заедница на сопственици од членовите 18 став 4 и 54 став 1 на овој закон.

Во членот 4 од Законот за изменување и дополнување на Законот за домување („Службен весник на Република Македонија“ бр.57/2010) е предвидено дека во членот 126 став 1 точка 2 зборовите: „став 4“ се бришат.

5. Согласно член 8 став 1 алинеја 3 од Уставот, владеењето на правото е една од темелните вредности на уставниот поредок на Република Македонија.

Тргувајќи од фактот што оспорениот член 126 точките 1 и 2 од Законот се повикува на содржината на член 12, член 18 став 4 (со измената на Законот зборовите: „став 4“ се избришани) и член 54 став 1 од Законот Судот ја разгледа содржината на член 12, член 18 и член 54, како една целина со оспорената одредба.

Според членот 12 став 1 од Законот, за извршување на мерките и активностите за редовно одржување на станбената зграда, сопствениците на посебните делови на собир на сопственици донесуваат план за одржување за период од најмалку една година, а најмногу за пет години (став 1).

Во планот за одржување се утврдуваат мерките и активностите за извршување на работите за одржување што ќе се преземат во тековната година и начинот на обезбедување на паричните средства за нивно извршување (став 2).

Планот за одржување може да ги вклучува и активностите околу подобрување на пристапноста во постоечките објекти (став 3).

Планот од ставот 1 на овој член ќе се смета за донесен, доколку го усвојат сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од станбениот и деловниот простор во зградата (став 4).

Секој сопственик може да поднесе предлог до надлежниот суд во вонпарнична постапка, да донесе одлука со која се менува или дополнува планот за одржување, доколку смета дека донесениот план за одржување не ги содржи основните услови неопходни за користење на заедничките простории, во согласност со нивната основна намена или се користат спротивно на намената

(став 5).

Во случај сопствениците на посебните делови да не го спроведуваат планот за одржување, секој сопственик на посебен дел може да го извести Државниот комунален инспекторат да донесе решение со кое ќе им наложи на сопствениците на посебните делови да го спроведат планот за одржување (став 6).

Според член 18 став 1 од Законот, ако во станбена зграда има повеќе од двајца сопственици на посебни делови и повеќе од осум посебни делови, сопствениците на посебните делови можат да определат со станбената зграда да управува управител. Одлуката за определување на управител се смета за донесена кога за неа гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови (став 1). Управителот на станбената зграда ги застапува сопствениците на посебните делови во работите што се однесуваат на управувањето со станбената зграда и води сметка за остварување на правата и обврските што произлегуваат од договорот за управувачки услуги (став 2).

Во станбените згради во кои не е определен управител ниту е регистрирана заедница на сопственици до определувањето на управител или регистрација на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни самите да обезбедат извршување на сите работи што според овој закон спаѓаат во делокругот на управувачките услуги (став 3).

Според членот 54 став 1 од Законот, сопствениците на посебните делови можат да донесат одлука за формирање заедница на сопственици како правно лице за управување со станбената зграда. Одлуката може да се донесе само во согласност на мнозинството сопственици на посебните делови (став 1).

Со одлуката за формирање на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни да донесат и статут на заедницата на сопственици (став 2).

Од анализата на содржината на член 12, член 18 и член 54 од Законот произлегува дека со овие одредби се предвидува должност за донесување на план за одржување, потоа можност за определување на управител и можност за формирање на заедница на сопственици, при што сите одредби се однесуваат на сопствениците, а само член 12 ставови 5 и 6 од Законот се однесуваат на сопственик-поединец.

Тргувајќи од фактот што согласно член 5 и член 13 од Законот за прекршоците, прекршокот е противправно дело кое со закон е определено како прекршок, чии обележја се определени со закон и за кое на сторителот може да му се изрече прекршочна санкција во форма на глоба, се јави за неопходно да се утврди што предвидуваат наведените одредби како противправно однесување и се утврди дека за вакво однесување може да стане збор само кај членот 12, но не како однесување на сопственикот-поединец, туку како однесување на заедницата на сопственици и тоа кога нема да донесат план за одржување. За ваква ситуација, сопственикот-поединец согласно ставот 5 од членот 12 од Законот, може да поднесе предлог до надлежниот суд во вонпарнична постапка, да донесе одлука со која се менува или дополнува планот за одржување, доколку смета дека донесениот план за одржување не ги содржи основните услови неопходни за користење на заедничките простории, во согласност со нивната основна намена или се користат спротивно на намената, а согласно ставот 6 од истиот член од Законот, може да го извести Државниот комунален инспекторат да донесе

решение со кое ќе им наложи на сопствениците на посебните делови да го спроведат планот за одржување. Значи, нема предвиденост на противправност, туку можност за поднесување на предлог во вонпарнична постапка, односно за известување на Државниот комунален инспекторат со цел донесување на решение со кое се наложува спроведување на планот за одржување.

При непостоење на предвиденост на противправно однесување на сопственикот, како индивидуа во членовите 12, 18 и 54 од Законот не е јасно од каде произлегува потребата за предвидување на глоба во износ од 300 евра во денарска противвредност за прекршок на сопственик на стан или деловен простор во станбена зграда односно закуподавач, ако не донесе план за одржување на станбената зграда, кога тоа не е обврска за сопственикот-поединец, туку на сите сопственици. Исто така, при дадена можност за избор на сите сопственици да регистрираат заедница на сопственици или да ангажираат управител, но не и предвидена било каква обврска за сопственикот, како индивидуа не е јасно зошто сопственикот треба да ја плати определената глоба за предвидениот прекршок, кога определбата за заедница или управител не зависи од волјата на станарот-индивидуа, туку од определбата и волјата на мнозинството станари. Заради ваквата непрецизност на оспорените одредби се доведува во прашање принципот на владеење на правото, како темелна вредност на уставниот поредок на Република Македонија.

Тргувајќи од наведеното, според Судот оспорениот член 126 точки 1 и 2 од не е во согласност со членот 8 став 1 алинеја 3 од Уставот.

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

7. Оваа одлука Судот ја донесе 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.14/2010
15 септември 2010 година
Скопје

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