

1. Со ОДЛУКАТА на Уставниот суд на Република Македонија У.бр.173/2007-0-1 од 20.02.2008 се УКИНУВААТ:

- член 101 став 1 во делот „ односно на деловните простории“ од Законот за сопственост и други стварни права („Службен весник на Република Македонија“ бр. 18/2001) и

- член 83 став 3 алинеја 2 во делот „ односно на деловните простории“ од Законот за градење („Службен весник на Република Македонија“ бр. 51/2005)

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

3. Уставниот суд на Република Македонија по повод иницијатива поднесена од Марија Мирчевска од Скопје, со Решение У. бр. 173/2007 од 19 декември 2007 година поведе постапка за оценување на уставноста на одредбите од законите означени во точка 1 на оваа одлука, затоа што основано се постави прашањето за нивната согласност со Уставот.

4. Судот на седницата утврди дека согласно член 101 став 1 од Законот за сопственост и други стварни права, стан, дел од стан, помошна станбена и заедничка просторија врз основа на проектна документација може да се пренамени за вршење на деловна дејност по барање на сопственикот на тој дел од зградата, ако со тоа не се загрозува безбедноста на граѓаните во зградата, ако не и се нанесува штета на зградата и ако не се оневозможуваат другите корисници во мирното користење на становите, по претходна согласност на мнозинството сопственици на становите, односно на деловните простории во зградата, односно на влезот во зградата. Понатаму, Судот утврди дека согласно член 83 став 3 алинеја 2 од Законот за градење, до надлежниот орган од членот 51 на овој закон градителот со барањето за издавање одобрение за издавање на одобрение за адаптација со пренамена од ставот 2 на овој член поднесува и согласност на мнозинството сопственици на становите, односно на деловните простории во објектот, односно дел од објектот што претставува функционална и градежна целина.

5. Според член 8 став 1 алинеите 3 и 6 од Уставот, владеењето на правото и правната заштита на сопственоста се темелни вредности на уставниот поредок на Република Македонија.

Согласно член 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.

Согласно член 30 став 1 од Уставот, се гарантира правото на сопственост, а според ставот 2 од овој член, сопственоста создава права и обврски и

треба да служи за добро на поединецот и заедницата. Според ставот 3 од овој член на Уставот, никој не може да му бидат одземени или ограничени сопственоста и правата кои произлегуваат од неа, освен кога се работи за јавен интерес утврден со закон.

Со Законот за сопственост и други стварни права се уредува правото на сопственост и другите стварни права во согласност со Уставот.

Според член 2 од овој закон, правото на сопственост се стекнува под услови и на начин предвидени со овој и друг закон, а според член 5 од Законот, правото на сопственост и другите стварни права се остваруваат врз основа на слободна диспозиција со нужни ограничувања предвидени со Уставот и законите.

Во член 8 став 1 од наведениот закон утврдено е дека сопственикот има право својата ствар да ја држи, целосно да ја користи или да располага со неа по своја волја, доколку тоа не е спротивно на закон или на некое право на друго лице.

Според член 9 од истиот закон, сопственикот го остварува своето право на сопственост во согласност со природата и намената на стварта, како и со општиот интерес утврден со закон. Забрането е вршење на правото на сопственост спротивно на целта заради која е со закон признато и установено, или спротивно на моралот на општеството. Правото на сопственост не смее да се врши со цел на друг да му се причини штета или тој да се спречи во остварувањето на неговото право.

Согласно член 10 од овој закон, правото на сопственост може да се ограничи или да се одземе кога се работи за јавен интерес утврден со закон.

Етажната сопственост претставува еден од подоблиците на правото на сопственост, кое Законот го разработува во Главата III - Подоблици на правото на сопственост, во посебен оддел 3 - Етажна сопственост. Така, во член 95 став 1 од Законот се утврдува дека станови, деловни простории, визби, гаражи и други посебни делови од станбени и деловни згради што имаат два или повеќе станови, односно деловни простории и други посебни делови можат да бидат во сопственост на различни физички или правни лица (етажна сопственост).

Понатаму, во Законот се уредуваат правата и должностите на сопствениците на посебните делови во однос на тие делови, при што, согласно оспорениот член 101 став 1, се утврдува дека стан, дел од стан, помошна станбена и заедничка просторија врз основа на проектна документација може да се пренамени за вршење на деловна дејност по барање на сопственикот на тој дел од зградата, ако со тоа не се загрозува безбедноста на граѓаните во зградата, ако не и се нанесува штета на зградата и ако не се оневозможуваат другите корисници во мирното користење на становите, по претходна согласност на мнозинството

сопственици на становите, односно на деловните простории во зградата, односно на влезот во зградата. Согласно ставот 2 на истиот член, одобрението за пренамена, го издава надлежниот орган.

Со Законот за градење, со кој се уредуваат градењето, основните барања на градбата, правата и обврските на учесниците во изградбата, проектната документација и други прашања од значење за градењето, се утврдува дека надлежен орган за издавање одобрение за градење на градбите од трета, четврта и петта категорија (согласно членот 50 на овој закон, деловните, станбено - деловните и станбените градби со висина над три нивоа спаѓаат во градби од трета категорија, а станбени и деловни градби до три нивоа висина спаѓаат во градби од четврта категорија) е градоначалникот на општината, односно градоначалниците на општините на градот Скопје (член 51 став 2).

Според член 52 став 1 од овој закон, постапката за издавање одобрение за градење се врши согласно со одредбите од Законот за општата управна постапка, доколку со овој закон поинаку не е уредено.

Согласно член 55 став 2 од истиот закон, против одобрението за градење, односно против решението со кое се одбива барањето за издавање на одобрение за градење издадено од градоначалникот на општината, односно градоначалниците на општините во градот Скопје, градителот може да изјави жалба во рок од 15 дена од денот на приемот на решението до министерот кој раководи со органот на државната управа надлежен за вршење на работите од областа на уредувањето на просторот.

Во член 83 од овој закон, со кој се уредува употребата на градежен објект и пренамена, се утврдува дека објектот се употребува, согласно со неговата намена (став 1). По исклучок од ставот 1 на овој член, дел од објект што претставува стан, дел од стан или повеќе станови, помошна станбена или заедничка просторија, во зависност од дејноста, може да се адаптира со пренамена во деловен простор или обратно, ако ги исполнува условите утврдени со овој и друг закон (став 2). Согласно ставот 3 на овој член, до надлежниот орган од членот 51 на овој закон градителот со барањето за издавање одобрение за издавање на одобрение за адаптација со пренамена од ставот 2 на овој член поднесува и доказ за право на сопственост на стан што се пренаменува; согласност на мнозинството сопственици на становите, односно на деловните простории во објектот, односно дел од објектот што претставува функционална и градежна целина, што се оспорува со оваа иницијатива и основен проект за предвидената намена на дел од објектот во четири примероци.

Од наведените уставни и законски одредби произлегува дека сопственоста е право кое се гарантира со Уставот, а условите и начините под кои може да се стекнува правото на сопственост се уредуваат со закон.

Ако се има предвид членот 30 став 2 од Уставот според кој сопственоста создава права и обврски и треба да служи за добро на поединецот и на

заедницата, произлегува дека сопственоста не може да се сфати во апсолутна смисла. Имено, правото на сопственост во принцип е неприкосновено. Меѓутоа, утврдувајќи ја сопственоста како категорија која создава и права и обврски, Уставот определува дека таа треба да служи за доброто на поединецот и на заедницата.

Во оваа смисла, со Законот за сопственост и други стварни права, меѓу другото, се уредува и содржината и правното дејство на сопственоста. Содржината на правото на сопственост согласно овој закон ја сочинува правото на сопственикот да ја држи, да ја користи и да располага со својата ствар, односно предмет, првенствено по сопствена волја. Меѓутоа, законодавецот определувајќи ја содржината на правото на сопственост, во овој закон истовремено го определил и начинот на остварувањето на ова право и во таа смисла како општо правило утврдил дека сопственикот своето право на сопственост го остварува во согласност со природата и намената на стварта.

Остварувањето на правото на сопственост во согласност со природата и намената на стварта е прифатено и утврдено и во Законот за градење. Така, според член 83 од Законот правило е градежниот објект да се употребува согласно со неговата намена, додека само по исклучок, утврден со оваа одредба, сопственикот може дел од објектот да го адаптира за друга намена.

Имајќи го предвид наведеното и особено фактот што законодавецот, поради нејзината специфика, посебно ја уредил етажната сопственост како посебен вид на право на сопственост, според Судот, во конкретниот случај пренамената на дел од објектот што претставува стан, дел од стан или повеќе станови, помошна станбена или заедничка просторија во деловен простор и обратно, всушност значи промена на основната намена на дел од објектот, за што е нужно да се исполнат одредени услови утврдени со закон. Во оваа смисла, законодавецот ги утврдил условите под кои е можна наведената пренамена - да не се загрозува безбедноста на граѓаните во зградата, да не и се нанесува штета на зградата, да не се оневозможуваат другите корисници во мирното користење на становите и мнозинството сопственици на становите, односно на деловните простории во зградата, односно на влезот во зградата, да дадат претходна согласност за пренамената. Оттука, Судот оцени дека пренамена на објектот под определени услови утврдени во закон, само по себе не може да се смета како ограничување на правото на сопственикот да го поседува, да го користи согласно неговата намена или да располага со дел од објектот што е негова сопственост, поради што не станува збор за одземање на сопственоста или за ограничување на правата што произлегуваат од сопственоста во смисла на член 30 став 3 од Уставот.

Меѓутоа, тргнувајќи од содржината на наведените уставни и законски одредби, а имајќи ја предвид содржината на оспорените законски одредби и причините поради кои се оспорува нивната уставност, пред Судот се постави прашањето дали согласноста на сопствениците на деловните

простории во зградата, пропишана со оспорените одредби, може основано да се прифати и оправда како услов за пренамена на стан, дел од стан, помошна и заедничка просторија во зградата за вршење деловна дејност.

Ова од причини што во овој случај, објект на заштитата не е домувањето, како во случајот кога за пренамената се бара согласност од мнозинството сопственици на становите во зградата која за основна намена го има домувањето, туку заштитата добива економска димензија, затоа што согласноста за пренамената зависи од економски причини и интереси на сопствениците на деловните простории во зградата. Тоа значи дека сопствениците на деловни простории во зградата имаат инструмент за заштита на својата дејност од конкуренција, кој не зависи од пазарни услови, туку е резултат на околноста дека тие први стекнале деловни простории во зградата, што им дава привилегирано право да одлучуваат за вршење на деловна дејност на сопствениците на станбените простории во зградата. Поради тоа, бараната согласност од мнозинството сопственици на деловните простории во зградата значи создавање услови за нелојална конкуренција, што Уставот не го дозволува.

Оттука, Судот оцени дека законското решение со кое им се овозможува на сопствениците на деловните простории во зградата, да одлучуваат за пренамена на станбен во деловен простор во зградата, утврдено во член 101 став 1 во делот „односно на деловните простории“ од Законот за сопственост и други стварни права и во член 83 став 3 алинеја 2 во делот „односно на деловните простории“ од Законот за градење, не е во согласност со член 8 став 1 алинеите 3 и 6 и член 30 став 2 од Уставот на Република Македонија.

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: Лилјана Ингилизова - Ристова, Вера Маркова, Бранко Наумоски и д-р Зоран Сулејманов.

У.бр.173/2007
20 февруари 2008 година
С к о п ј е

ПРЕТСЕДАТЕЛ
на Уставниот суд на Република Македонија
д-р Трендафил Ивановски