

Ustavni sud Republike Hrvatske

Ako dođe do sukoba nadležnosti između tijela zakonodavne, izvršne ili sudbene vlasti zato što određeno tijelo zakonodavne, izvršne ili sudbene vlasti prihvaća nadležnost u istom predmetu, svako od tih tijela može zahtijevati od Ustavnog suda da riješi nastali sukob nadležnosti.

(Čl. 81/1. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske, NN 99/99, 29/02 i 49/02 – pročišćeni tekst)

ZA ODLUČIVANJE O PRAVIMA I OBVEZAMA IZ ČL. 113.
OPĆEG POREZNOG ZAKONA (NN 147/08) NADLEŽNO
JE POREZNO UPRAVNO TIJELO.

Odluka U-IV-4820/2009 od 12. svibnja 2010.

Iz obrazloženja:

1. Ministarstvo financija Republike Hrvatske, Porezna uprava, Područni ured D. (podnositelj), na temelju čl. 81. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske, podnio je zahtjev za rješavanje sukoba nadležnosti između Općinskog suda u D. i Porezne uprave, Područnog ureda D., Ispostave D., u povodu tužbe koju su R. i D. P. iz D. podnijeli Općinskom sudu u D. protiv podnositelja radi naplate stečenog bez osnove s naslova primjene pogrešne kamatne stope kod obračuna kamata u postupku povrata plaćenog poreza.

(...)

5. Za odlučivanje o osnovanosti zahtjeva podnositelja mjerodavni su čl. 1/1. Zakona o općem upravnom postupku (ZUP; NN 53/91 i 103/96) i čl. 1., 4., 19/2., 20/2. i 113/5. Općeg poreznog zakona (OPZ) koji glase:

Čl. 1/1. ZUP-a glasi:

(1) Po ovom zakonu dužni su postupati organi državne uprave i drugi državni organi, kad u upravnim stvarima, neposredno primjenjujući propise, rješavaju o pravima, obvezama ili pravnim interesima građana, odnosno pravnih osoba ili druge stranke.

Mjerodavni članci OPZ-a glase:

Čl. 1.

Ovaj Zakon uređuje odnos između poreznih obveznika i poreznih tijela koja primjenjuju propise o porezima i drugim javnim davanjima, ako posebnim zakonima o pojedinim vrstama poreza i drugim javnim davanjima nije uređeno drugačije i predstavlja zajedničku osnovu poreznog sustava.

Čl. 4.

Ako ovim Zakonom nije uređeno drugačije, na postupanje poreznih tijela primjenjuje se Zakon o općem upravnom postupku.

Čl. 19/2.

(2) Porezni obveznik ili osoba koja je preplatila porez ili od koje je bez pravne osnove porez naplaćen ima pravo na:

- 1. povrat preplaćenog poreza ili poreza plaćenog bez pravne osnove,*
- 2. kamate na porez koji je plaćen bez pravne osnove.*

Čl. 20/2.

(2) Porezni obveznik ili druga osoba u porezno-dužničkom odnosu ima prava iz članka 19. stavka 2. ovoga Zakona od dana kada je porezno tijelo primilo od poreznog obveznika ili druge osobe iznos preplaćenog poreza ili poreza plaćenog bez pravne osnove.

Čl. 113/5.

(5) Povrat preplaćenog poreza i poreza plaćenog bez pravne osnove zajedno s kamatama porezno tijelo dužno je vratiti osobi koja ga je platila, odnosno osobi kojoj je pravo na povrat poreza ustupljeno.

6. Ocjena je Ustavnog suda da je u konkretnom slučaju za odlučivanje o eventualno povrijeđenom pravu R. i D. P. iz D., a u svezi s primijenjenom stopom kod obračuna kamata u postupku povrata plaćenog poreza, nadležno porezno upravno tijelo.

Uvidom u preslik tužbe koju su R. i D. P. iz D. podnijeli Općinskom sudu u D. protiv podnositelja, radi naplate stečenog bez osnove, utvrđeno je da

su tužitelji kao pravnu osnovu tužbenog zahtjeva naveli čl. 113. OPZ, za rješavanje kojeg je, suglasno čl. 19/2. i čl. 20/2. OPZ u svezi s članacima 1. i 4. OPZ, nadležno porezno tijelo.

7. Slijedom navedenog, na temelju čl. 81. Ustavnog zakona, odlučeno je kao u točki I. izreke.

Zakon o koncesijama (ZK; NN 18/90, 61/91, 89/92 i 125/08)

Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (ZZOKD; NN 69/99, 151/03 i 157/03)

KONAČNI I IZVRŠNI UPRAVNI AKT MOŽE SE SMATRATI POJEDINAČNIM AKTOM IZ ČL. 63/1. (POSLJEDNJEG DIJELA REČENICE) USTAVNOG ZAKONA POD UVJETOM DA SE U UPRAVNOM POSTUPKU PODNOSITELJ KORISTIO DOPUŠTENIM SREDSTVIMA PRAVNE ZAŠTITE, JER KONAČNI I IZVRŠNI UPRAVNI AKT TIJELA DRŽAVNE UPRAVE ODNOSNO PRAVNE OSOBE S JAVNIM OVLAŠTIMA NAČELNO MOŽE DOVESTI DO TEŠKIH I NEPOPRAVLJIVIH POSLJEDICA ZA PODNOSITELJA AKO JE TIM AKTOM GRUBO POVRIJEĐENO NEKO OD NJEGOVIH USTAVOM ZAJAMČENIH LJUDSKIH PRAVA ILI TEMELJNIH SLOBODA.

UVAŽAVAJUĆI ČINJENICE UTVRĐENE U UPRAVNOM POSTUPKU PREMA STANJU SPISA NA DAN PODNOŠENJA USTAVNE TUŽBE I MJERODAVNO MATERIJALNO PRAVO, USTAVNI SUD JE OCIJENIO DA NA DAN PODNOŠENJA USTAVNE TUŽBE NIJE BILO NAZNAKA O POSTOJANJU GRUBE POVREDE USTAVNOG JAMSTVA JEDNAKOSTI PRED ZAKONOM NITI JE PRIJETIO NJEZIN NEPOSREDNI NASTANAK, JER SVE ČINJENICE I OKOLNOSTI SADRŽANE U USTAVNOJ TUŽBI, OSPORENIH RJEŠENJIMA I SPISU PREDMETA POKAZUJU DA SU NADLEŽNA UPRAVNA TIJELA POSTUPALA U SKLADU S OVLAŠTIMA KOJE PROIZLAZE IZ ODREDABA MJERODAVNIH ZAKONA.

OSPORENO RJEŠENJE DONESENO JE U POSTUPKU POKRENUOM PO SLUŽBENOJ DUŽNOSTI I PROVEDENOM SUKLADNO MJERODAVNIM ODREDBAMA ZAKONA O ZAŠTITI I OČUVANJU KULTURNIH DOBARA. NI IZ NAVODA USTAVNE TUŽBE NI IZ SADRŽAJA OSPORENIH RJEŠENJA NE PROIZLAZI DA JE PODNOSITELJU ODUZETO PRAVO EKSPLOATACIJE MINERALNIH SIROVINA, A TAKOĐER MU DOSAD NIJE RASKINUT NI UGOVOR O KONCESIJI, VEĆ JE SAMO ZA SPORNO PODRUČJE UTVRĐEN STATUS KULTURNOG DOBRA I ODREĐEN SUSTAV MJERA ZAŠTITE TOG DOBRA, KOJIH SE MJERA I PREMA SAMOM ZAKONU O KONCESIJAMA IZ 2008. KONCESIONAR (PODNOŠITELJ) DUŽAN PRIDRŽAVATI.

Odluka U-IIIB-3631/2009 od 1. travnja 2010.

Iz obrazloženja:

1. Podnositelj je dana 23. srpnja 2009. podnio ustavnu tužbu na temelju ovlasti sadržane u posljednjem dijelu rečenice čl. 63/1. Ustavnog zakona o Ustavnom sudu Republike Hrvatske prije no što je protiv osporenog upravnog akta iscrpljen put pravne zaštite.

Smatra da su mu konačnim upravnim aktom, rješenjem Ministarstva kulture kl. ... ur. br. ... od 2. prosinca 2008. grubo povrijeđena ustavna prava sadržana u člancima 14/2., 19/1. i 49/2. Ustava Republike Hrvatske.

2. U ustavnoj tužbi podnositelj navodi da mu se osporenim rješenjem u potpunosti negiraju i oduzimaju prava stečena temeljem Zakona o rudarstvu (NN 27/91, 92/94, 35/95, 114/01, 190/03 i 75/09) te Zakona o koncesijama, a da se nije proveo cjeloviti dokazni postupak te mu se zabranjuje izvršenje njegova prava eksploatacije koje mu je odobreno do 31. prosinca 2021., a koje je u potpunosti utemeljeno na zakonu. Smatra da se takvim postupanjem upravnih tijela zadire u poduzetničku slobodu podnositelja jer mu se oduzima pravo da na tržištu nastupa kao ravnopravan subjekt, a osim toga uzrokuje mu se i znatna materijalna šteta koju će u konačnici morati nadoknaditi Republika Hrvatska pa stoga svi navedeni razlozi predstavljaju teške i nepopravljive posljedice koje su nastale za podnositelja. Stoga predlaže Sudu pokrenuti postupak na temelju odredbe čl. 63/1. Ustavnog zakona i osporena rješenja upravnih tijela ukinuti.

Ustavna tužba nije osnovana.

3. Čl. 63/1. Ustavnog zakona propisuje:

Ustavni sud će pokrenuti postupak po ustavnoj tužbi i prije no što je iscrpljen pravni put, u slučaju (...) kad se osporenim pojedinačnim aktom grubo vrijeđaju ustavna prava, a potpuno je razvidno da bi nepokretanjem ustavnosudskog postupka za podnositelja ustavne tužbe mogle nastati teške i nepopravljive posljedice.

Ustavni sud utvrđuje da se konačni i izvršni upravni akt može smatrati pojedinačnim aktom iz čl. 63/1. (posljednjeg dijela rečenice) Ustavnog zakona pod uvjetom da se u upravnom postupku podnositelj koristio dopuštenim sredstvima pravne zaštite. To stoga što konačni i izvršni upravni akt tijela državne uprave odnosno pravne osobe s javnim ovlastima načelno može dovesti do teških i nepopravljivih posljedica za podnositelja ako je tim aktom grubo povrijeđeno neko od njegovih Ustavom zajamčenih ljudskih prava ili temeljnih sloboda.

Osnovanost pokretanja ustavnosudskog postupka, utemeljenog na čl. 63/1. (posljednjem dijelu rečenice) Ustavnog zakona, međutim, ovisi u prvom redu o utvrđenju postojanja grube povrede ustavnog prava učinjene podnositelju osporenim pojedinačnim aktom. Stoga eventualni nastup teških i nepopravljivih posljedica, koje nisu uzrokovane grubom povredom ustavnog prava, nije osnovan razlog za pokretanje ustavnosudskog postupka temeljem čl. 63/1. (posljednjeg dijela rečenice) Ustavnog zakona.

Konačno, u primjeni tog članka Ustavnog zakona Ustavni sud uvažava činjenicu da još nije provedena kontrola zakonitosti osporenog upravnog akta u upravnom sporu pa se i ocjena o gruboj povredi ustavnog prava zasniva na stanju stvari koje je postojalo na dan podnošenja ustavne tužbe, odnosno na činjeničnom stanju utvrđenom u upravnom postupku do dana podnošenja ustavne tužbe.

4. Tijekom ustavnosudskog postupka utvrđeno je da je protiv osporenog akta podnositelj pokrenuo upravni spor pred Upravnim sudom, koji se vodi pod br. Us-479/09.

U postupku koji je prethodio ustavnosudskom utvrđeno je da arheološki lokaliteti Gradina Sutilija i rimski kamenolom zajedno s crkvom Svetog Ilije u Segetu Gornjem na katastarskim česticama navedenim u izreci prvostupanjskog rješenja imaju svojstvo kulturnog dobra. Prvostupanjskim rješenjem određene su prostorne međe kulturnog dobra, sustav mjera zaštite kulturnog dobra, određeno je da će se navedeno kulturno dobro upisati u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske te da žalba protiv rješenja ne odgađa njegovo izvršenje.

Drugostupanjsko upravno tijelo je, ocjenjujući žalbene navode, zatražilo nalaz vještaka i mišljenje Uprave za zaštitu kulturne baštine. Dobiveni

nalaz i mišljenje u potpunosti su potvrdili stručnu ocjenu prvostupanjskog tijela kao i opravdanost donošenja tog rješenja. U nalazu se u bitnome ističe da je navedenim arheološkim lokalitetima utvrđeno svojstvo kulturnog dobra temeljem rješenja Ministarstva kulture od 12. srpnja 2007. te je ono opisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske, Listu zaštićenih kulturnih dobara pod brojem 3256. Rješenjem je, temeljem čl. 12/4. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03 i 157/03), određen i sustav mjera zaštite koje je vlasnik dužan provoditi. Stoga je drugostupajnsko tijelo utvrdilo da je prvostupajnsko tijelo po službenoj dužnosti na temelju stručne prosudbe nadležnih tijela i u interesu zaštite i očuvanja kulturnih dobara donijelo rješenje o utvrđivanju svojstva kulturnog dobra te je odbilo žalbu podnositelja i potvrdilo prvostupajnsko rješenje.

5. Čl. 12. ZZOKD glasi:

Svojstvo kulturnoga dobra, na temelju stručnog vrednovanja, utvrđuje Ministarstvo kulture rješenjem.

Rješenjem kojim se utvrđuje svojstvo nepokretnoga kulturnog dobra obvezno se utvrđuju prostorne međe kulturnoga dobra koje se zaštićuje, a dostavlja se nadležnom katastru i sudu radi zabilježbe u zemljišnim knjigama.

Rješenje o utvrđivanju svojstva kulturnoga dobra koje se odnosi na podvodno arheološko nalazište dostavlja se i nadležnoj lučkoj kapetaniji.

Rješenjem iz stavka 1. određuje se sustav mjera zaštite kulturnoga dobra i obveza upisa kulturnoga dobra u Registar, Listu zaštićenih kulturnih dobara.

Žalba na rješenje iz stavka 1. ovoga članka ne odgađa izvršenje rješenja.

6. Ocjenjujući navode ustavne tužbe, Ustavni sud je utvrdio da je osporeno rješenje doneseno u postupku pokrenutom po službenoj dužnosti i provedenom sukladno mjerodavnim odredbama ZZOKD. Ni iz navoda ustavne tužbe ni iz sadržaja osporenih rješenja ne proizlazi da je podnositelju oduzeto pravo eksploatacije mineralnih sirovina, a također mu dosad nije raskinut ni ugovor o koncesiji, već je samo za sporno područje utvrđen status kulturnog dobra i određen sustav mjera zaštite tog dobra, kojih se mjera i prema samom ZK iz 2008. koncesionar (podnositelj) dužan pridržavati. Slijedom toga, ovaj je sud utvrdio da u postupku koji je prethodio osporenom rješenju nije došlo do grube povrede podnositeljevih ustavnih prava. Podnositelj ustavne tužbe, prema ocjeni ovoga suda, nije u ustavnoj tužbi naveo razloge niti podnio dokaze temeljem kojih bi se nedvojbeno moglo utvrditi da bi osporeni upravni akt mogao dovesti do teških i nepopravljivih posljedica za podnositelja zbog grube povrede njegovih ustavnih prava.

Za Ustavni sud bitnom se u tom smislu pokazuje samo činjenica da su nadležna upravna tijela postupala prema mjerodavnim materijalnim i postupovnim zakonima Republike Hrvatske u vezi s kojima u trenutku donošenja ove odluke ne postoji sumnja da su u nesuglasnosti s Ustavom Republike Hrvatske.

(...)

Zakon o prodaji stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade (NN 22/06)

NE PRIHVAĆAJU SE PRIJEDLOZI ZA POKRETANJE POSTUPKA ZA OCJENU SUGLASNOSTI S USTAVOM ČLANAKA 1., 2., 3., 6., 7., 8., 10., 11., 12. I 18. ZAKONA O PRODAJI STANOVA NAMIJENJENIH ZA NADSTOJNIKA STAMBENE ZGRADE.

USKLAĐIVANJE STAMBENOG ZAKONODAVSTVA PROVOĐILO SE U TIJEKU TRANZICIJSKOG RAZDOBLJA PRETVORBE I PRIVATIZACIJE TE JE ZAKONODAVAC DONOŠENJEM ZAKONA O PRODAJI STANOVA NA KOJIMA POSTOJI STANARSKO PRAVO (ZPSPSP; NN 27/91, 33/92, 43/92 – PROČIŠĆENI TEKST, 69/92, 25/93, 48/93, 2/94, 44/94, 47/94, 58/95, 11/96, 11/97, 68/98, 96/99, 120/00) OMOGUĆIO NOSITELJIMA STANARSKOG PRAVA KUPNJU STANA, ČIME JE IZVRŠENA PRETVORBA VLASNIŠTVA NA STANOVIMA KOJI SU BILI U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU. STANOVI NAMIJENJENI ZA NADSTOJNIKE NISU BILI OBUHVAĆENI ZPSPSP-OM, JER SE PRAVNI POLOŽAJ KORISNIKA STANOVA NAMIJENJENIH ZA NADSTOJNIKE OD POČETKA STJECANJA TOG PRAVA RAZLIKOVAO OD PRAVNOG POLOŽAJA NOSITELJA STANARSKOG PRAVA NA STANOVIMA U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU. SLIJEDOM NAVEDENOG, BILO KAKVO USPOREĐIVANJE ODNOSNO IZJEDNAČIVANJE S TOM KATEGORIJOM OSOBA NIJE MOGUĆE, JER JE OSNOVA KORIŠTENJA STANOVA U DRUŠTVENOM VLASNIŠTVU NOSITELJA STANARSKOG PRAVA I KORIŠTENJA STA-

NOVA NAMIJENJENIH ZA NADSTOJNIKA STAMBENE ZGRADE RAZLIČITA.

Rješenje U-I-1267/2006 i dr. od 7. travnja 2010.

Iz obrazloženja:

(...)

9. ... predlagatelji osporavaju samu ustavnu osnovu donošenja ZPSNN-SZ-a. Stoga je u ovom ustavnosudskom postupku nužno prethodno odgovoriti na pitanje: Koji je cilj zakonodavac želio postići donošenjem osporenog ZPSNNSZ-a i je li taj cilj legitiman?

Područje uređivanja stambenih odnosa u tranzicijskom razdoblju doživjelo je jednu od najvećih promjena upravo zbog činjenice što Ustav ne poznaje ni društveno vlasništvo ni stanarsko pravo.

Korištenje nadstojničkih stanova bilo je uređeno Zakonom o stambenim odnosima (ZSO; NN 51/85, 42/86, 22/92, 70/93) koji je izrijekom propisivao (čl. 8.) da se na stanovima za korištenje kojima je vezano obavljanje službene dužnosti (kao primjer navedeni su nadstojnički stanovi u stambenim zgradama) ne može steći stanarsko pravo, već se prava i obveze korisnika određuju ugovorom koji korisnik sklapa s davateljem stana, a u skladu s općim aktom davatelja stana odnosno općine u slučaju nadstojničkih stanova. Čl. 4. propisivao je da uvjete i način korištenja stanom namijenjenim za nadstojnika, razloge otkaza stana i osiguranja drugog stana u slučaju smrti nadstojnika određuje skupština općine svojom odlukom.

Tijekom tranzicijskog razdoblja i razdoblja pretvorbe i privatizacije zakonodavac je donošenjem ZPSPSP-a (1991.) omogućio nositeljima stanarskog prava kupnju stana, čime je izvršena pretvorba vlasništva na stanovima koji su bili u društvenom vlasništvu. ZPSPSP-om propisani su uvjeti i način prodaje tih stanova, zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te način određivanja cijene stana (čl. 1/1.).

Stanovi namijenjeni za nadstojnike nisu bili obuhvaćeni ZPSPSP-om, jer se pravni položaj korisnika stanova namijenjenih za nadstojnike od početka stjecanja tog prava razlikovao od pravnog položaja nositelja stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu.

Stupanjem na snagu Zakona o najmu stanova i Zakona o vlasništvu prestao je važiti ZSO, a time se ugasio i institut nadstojnika zgrade propisan tim zakonom. Stan namijenjen za nadstojnika zgrade spominje se u prijelaznim i završnim odredbama Zakona o vlasništvu – u čl. 375/2. al. 7.

i čl. 377. Zakona o vlasništvu, ali (samo) u kontekstu zajedničkog dijela nekretnine.

Člankom 52/4. Zakona o najmu stanova (NN 91/96, 48/98 i 66/98 – stupio na snagu 6. studenoga 1996.) određeno je da se osobe koje se na temelju valjane pravne osnove koriste stanom namijenjenim za nadstojnika zgrade ne mogu iseliti iz tog stana do donošenja posebnog propisa.

Donošenjem ZPSNNSZ-a ureden je do tada privremeni pravni položaj osoba koje su se na temelju valjane pravne osnove koristile stanom namijenjenim za nadstojnika zgrade, tako da je daljnjom »pretvorbom« i toj kategoriji korisnika stanova omogućeno pravo na kupnju stana.

Na temelju navedenog, Ustavni sud ocjenjuje da je riječ o zakonu koji spada u tzv. tranzicijske propise i kojim se dovršava »pretvorba« vlasništva na stambenom fondu. Stoga Ustavni sud utvrđuje da ZPSNNSZ ima legitiman cilj – rješavanje stambenog statusa osoba koje se na temelju valjane pravne osnove koriste stanom namijenjenim za nadstojnika stambene zgrade.

10. Osporene odredbe čl. 1., 2., 3., 6., 7., 8. i 18. ZPSNNSZ-a glase:

Čl. 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuju uvjeti i način prodaje stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i pripadajućim dijelom zemljišta te način određivanja cijene stana.

(2) Odredbe ovog Zakona odnose se i na prodaju stanova koji su nastali prenamjenom zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi.

Čl. 2.

(1) Osoba koja se do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove uselila u stan namijenjen za nadstojnika stambene zgrade i u njemu stalno stanuje, stupanjem na snagu ovoga Zakona stječe pravo na kupnju tog stana.

(2) HRVI, član obitelji poginulog, zatočenog ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata imaju pravo na kupnju nadstojničkog stana ako su u taj stan uselili do stupanja na snagu ovoga Zakona bez obzira jesu li obavljali nadstojničke poslove. U tom slučaju te osobe nemaju pravo na stambeno zbrinjavanje na temelju Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

(3) Valjanom pravnom osnovom iz stavka 1. ovoga članka smatra se ugovor o obavljanju nadstojničkih poslova sklopljen prema zakonu, odnosno propisima koji su važili u vrijeme sklapanja tog ugovora.

Čl. 3.

Osoba koja je do 19. lipnja 1991. o svome trošku uz suglasnost tadašnjih stanara, odnosno skupa stanara ili bivše mjesne zajednice provela prenamjenu zajedničkih prostorija u stambenoj zgradi u društvenom vlasništvu u stan za potrebe vlastitog stanovanja i u njemu stalno stanuje, a ne ispunjava uvjete iz članka 372. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima; stupanjem na snagu ovoga Zakona stječe pravo na kupnju tog stana.

Čl. 6.

(1) Prodavatelj nadstojničkog stana je općina, grad, odnosno Grad Zagreb na čijem se području stan nalazi.

(2) Sredstva ostvarena prodajom stana iz stavka 1. ovoga članka pripadaju općini, gradu odnosno Gradu Zagrebu, na čijem području se stan nalazi.

Čl. 7.

(1) Ako na nadstojničkom stanu postoji pravo suvlasništva općine, grada, odnosno Grada Zagreba i bivših etažnih vlasnika, etažni vlasnici imaju pravo na tržišnu naknadu razmjerno svom suvlasničkom dijelu.

(2) Naknadu iz stavka 1. ovoga članka isplaćuje općina, grad, odnosno Grad Zagreb iz sredstava ostvarenih prodajom nadstojničkog stana. Sredstva preostala nakon isplate naknade općina, grad i Grad Zagreb uplaćuju na račun zajedničke pričuve.

(3) Zahtjev se podnosi općini, gradu, odnosno Gradu Zagrebu u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

(4) Bivši etažni vlasnik, u smislu ovoga Zakona, jest osoba koja je stekla vlasništvo stana u skladu s propisima koji su važili do 1. siječnja 1997., osim osoba koje su otkupile stan na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Čl. 8.

(1) Prodavatelj stana iz članka 1. stavka 2. ovoga Zakona, u ime i za račun vlasnika stambene zgrade je općina, grad, odnosno Grad Zagreb.

(2) Sredstva ostvarena prodajom stana iz stavka 1. ovoga članka pripadaju vlasnicima zgrade kojoj taj stan pripada.

(3) Vlasnici zgrade mogu zatražiti da se sredstva iz stavka 2. ovoga članka uplate na račun zajedničke pričuve i koriste za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zgrade sukladno posebnom propisu kojim se uređuje održavanje zgrada.

Čl. 18.

(1) Danom stupanja na snagu ovoga Zakona osobe iz članka 2. i članka 3., odnosno članka 4. i članka 5. ovoga Zakona stječu pravni položaj najmoprimca sukladno Zakonu o najmu stanova.

(2) Osoba koja nije u mogućnosti kupiti stan prema odredbama ovoga Zakona sklapa ugovor o najmu stana s pravom na plaćanje zaštićene najammine s predstavnikom suvlasnika zgrade, odnosno upraviteljem kojeg su suvlasnici za to ovlastili.

(3) Zahtjev za sklapanje ugovora o najmu stana osobe iz stavka 1. ovoga članka dužne su podnijeti u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(4) Osobi koja u roku iz članka 9. stavka 1. ovoga Zakona i stavka 3. ovoga članka ne podnese zahtjev za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana, odnosno ugovor o najmu stana prestaje pravni položaj najmoprimca.

11. Predlagatelji (U-I-1469/2006) osporavaju čl. 1., 2., 3., 6., 7., 8. i 18. Zakona, dok predlagatelji (U-I-2258/2006) osporavaju čl. 1., 6., 7. i 8. Zakona.

Navodi predlagatelja mogu se svesti na tvrdnje da su nadstojnički stanovi kao i stanovi nastali prenamjenom zajedničkih prostorija zajednički dijelovi i uređaji zgrade i kao takvi u vlasništvu suvlasnika zgrade, a ako je zgrada etažirana, u suvlasništvu etažnih vlasnika, i da samo suvlasnici odnosno etažni vlasnici mogu raspolagati tim stanovima.

Smatraju da se nesuglasnost ZPSNNSZ-a s Ustavom ne ublažuje ni najmanje time što se vlasnicima kojima se vlasništvo oduzima u korist druge fizičke osobe određuje pravo na novčanu naknadu, jer je samo vlasnik taj koji može donositi odluku kako će raspolagati svojim vlasništvom, a ne da netko treći prodaje njegovo vlasništvo (općina, grad, Grad Zagreb).

Nadalje, ističu da ZPSNNSZ razlikuje dvije kategorije etažnih vlasnika stanova kao vlasnika posebnih dijelova zgrade (nekretnine):

- bivše etažne vlasnike – osobe koje su vlasništvo stana stekle u skladu s propisima koji su važili do 1. siječnja 1997. i
- etažne vlasnike koji su stan otkupili temeljem ZPSPSP-a.

12. Člankom 1. ZPSNNSZ-a propisano je da se njime uređuju uvjeti i način prodaje stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i pripadajućim dijelom zemljišta te način određivanje cijene stana. Njime je, dakle, utvrđen predmet uređenja ZPSNNSZ-a.

Člancima 2. i 3. ZPSNNSZ-a određen je krug osoba ovlaštenih za podnošenje zahtjeva za kupnju stana, dok čl. 18. ZPSNNSZ-a propisuje da osobe koje ne kupe stan po odredbama ZPSNNSZ-a stječu pravni položaj najmoprimca.

Iz navoda prijedloga razvidno je da predlagatelji osobito osporavaju ustavnost čl. 6. i 7. ZPSNNSZ-a.

Člankom 6. ZPSNNSZ-a propisano je da je prodavatelj nadstojničkog stana općina, grad odnosno Grad Zagreb, kome i pripadaju sredstva ostvarena prodajom stana.

Odredbama čl. 7/1. i 7/2. ZPSNNSZ-a propisano je da ako na nadstojničkom stanu postoji suvlasništvo jedinica lokalne samouprave i bivših etažnih vlasnika, bivši etažni vlasnici imaju pravo na tržišnu naknadu razmjerno svom suvlasničkom dijelu, ako zahtjev podnesu u roku od 15 dana od dana kada je sklopljen ugovor o kupoprodaji, s time da naknadu isplaćuje jedinica lokalne samouprave iz sredstava ostvarenih prodajom stana, dok čl. 7/ 4. propisuje da je bivši etažni vlasnik u smislu ZPSNNSZ-a osoba koja je stekla vlasništvo stana u skladu s propisima koji su važili do 1. siječnja 1997., osim osoba koje su otkupile stan na temelju ZPSPSP-a.

13. U odnosu na navode predlagatelja vezane uz čl. 6/1. te čl. 7/1. i 7/4. ZPSNNSZ-a koje predlagatelji osobito osporavaju u svojim prijedlozima, u provedenom je ustavnosudskom postupku Ustavni sud morao odgovoriti na sljedeća pitanja:

- 1) Je li prodajom stanarima stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade ograničeno pravo (su)vlasništva etažnim vlasnicima (kao vlasnicima stanova kao posebnog dijela zgrade) na tim stanovima, kao zajedničkim dijelovima zgrade?
- 2) Je li određivanjem općine, grada ... kao isključivog prodavatelja nadstojničkog stana etažnim vlasnicima ograničeno pravo raspolaganja odgovarajućim suvlasničkim dijelom na nadstojničkom stanu?
- 3) Je li uvođenjem termina »bivši etažni vlasnik« zakonodavac doveo do podjele unutar kategorije etažnih vlasnika, što kao posljedicu u konkretnom slučaju ima gubitak prava na tržišnu naknadu jedne kategorije etažnih vlasnika, onih koji su svoj stan otkupili na temelju ZPSPSP-a?

13.1. Iz sadržaja čl. 6. i 7. ZPSNNSZ-a, osobito čl. 7/1. proizlazi da se osporenim zakonskim odredbama ne dovodi u pitanje pravo (su)vlasništva (bivših) etažnih vlasnika na stanovima namijenjenim za nadstojnike stambenih zgrada. Prema tome, omogućivši pod određenim uvjetima prodaju stanova namijenjenih za nadstojnike stambenih zgrada osobama koje su se do 5. studenoga 1996. na temelju valjane pravne osnove uselile u stan namijenjen za nadstojnika stambene zgrade i u njemu stalno stanuju,

ZPSNNSZ-om je etažnim vlasnicima ograničeno pravo (su)vlasništva na nadstojničkom stanu.

Stoga Ustavni sud utvrđuje da osporena zakonska odredba kojom je omogućena prodaja stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade predstavlja miješanje u člankom 48. Ustava utvrđeno načelo jamstva prava vlasništva.

Ustavom su propisane pretpostavke po kojima je dopušteno ograničiti ili oduzeti vlasništvo. Naime, čl. 50/1. propisuje da je zakonom moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo, uz naknadu tržišne vrijednosti.

Stoga je u ovom ustavnosudskom predmetu potrebno utvrditi jesu li ispunjene pretpostavke za navedeno ograničenje vlasništva, odnosno je li to ograničenje učinjeno s legitimnim ciljem, a ako jest, je li to ograničenje razmjerno cilju koji se želio postići.

13.1.1. Ustavni sud ističe da ustavno pravo vlasništva zajamčeno čl. 48/1. Ustava nije apsolutno pravo.

Osim toga, čl. 50. Ustava uređuje ustavnopravne mogućnosti oduzimanja odnosno ograničavanja vlasništva radi zaštite pojedinih ustavnih vrijednosti; zakonom je moguće u interesu Republike Hrvatske ograničiti ili oduzeti vlasništvo uz naknadu tržišne vrijednosti (st. 1.), a vlasnička prava (i poduzetnička sloboda) mogu se iznimno ograničiti zakonom radi zaštite prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi (st. 2.).

Sveobuhvatno tumačenje navedenih ustavnih odredbi Ustavni sud je dao u odluci U-III B-1373/2009 nazvavši ih »tri ustavna pravila o jamstvu prava vlasništva«:

» – prvo pravilo sadržano u čl. 48/1. opće je naravi i propisuje jamstvo prava vlasništva;

– drugo pravilo sadržano u čl. 50/1. uređuje oduzimanje odnosno ograničavanje vlasništva koje se neće smatrati ustavnopravno nedopuštenim ako je propisano zakonom, ako je u interesu Republike Hrvatske i ako je za tako oduzeto odnosno ograničeno vlasništvo osigurana i isplaćena naknada u tržišnoj vrijednosti oduzete odnosno ograničene imovine;

– treće pravilo sadržano u čl. 50/2. priznaje zakonodavcu ovlast da zakonom ograničava vlasnička prava (i poduzetničke slobode) radi zaštite pojedinih ustavnih vrednota ili zaštićenih ustavnih dobara koja ustavotvorac smatra toliko važnim da ih podvodi pod državne odnosno pod opće interese zajednice (zaštita interesa i sigurnosti Republike Hrvatske, prirode, ljudskog okoliša i zdravlja ljudi), bez obveze isplate bilo kakve naknade.

Ta tri pravila, međutim, nisu samostojna i nepovezana. Drugo i treće pravilo, koja se tiču određenih stupnjeva miješanja u pravo vlasništva, uvijek se moraju tumačiti u svjetlu općeg jamstva iz čl. 48/1.: prije razmatranja je li prvo pravilo poštovano uvijek se mora odrediti jesu li druga dva primjenjiva na konkretan slučaj koji je predmet ustavnosudskog ispitivanja.

... svako miješanje u pravo vlasništva, zasnovano na odredbama čl. 50. Ustava, mora osigurati pravičnu ravnotežu između zahtjeva za poštovanjem i zaštitom ustavnog prava vlasništva privatnih osoba i zahtjeva koje postavljaju državni odnosno javni ili opći interesi zajednice (koji mogu uključivati i zaštitu suprotstavljenih prava ili interesa trećih privatnih osoba). Zahtjev za postizanjem te ravnoteže izražen je u strukturi čl. 48/1. i 50. Ustava, promatra li ih se kao jednu cjelinu, pri čemu ustavotvorac izrijeckom postavlja još i dopunski zahtjev: svako ograničenje vlasništva odnosno vlasničkih prava mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju (čl. 16/2. Ustava). Stoga u svakom pojedinom slučaju mora postojati razuman odnos razmjernosti između sredstava koja se koriste pri oduzimanju ili ograničavanju vlasništva i ciljeva koji se time nastoje postići. Sažeto, miješanje u vlasništvo mora biti razmjerno naravi potrebe za ograničenjem u svakom pojedinom slučaju.

I u tom području, međutim, država uživa izvjesnu slobodu prosudbe u primjeni mjera koje poduzima u području vlasništva te ugovornih i drugih odnosa povezanih s njim, kao što je ima i u primjeni mjera u drugim područjima vezanim uz socijalnu, financijsku ili gospodarsku politiku zemlje. Istovjetno stajalište zastupa i Europski sud (v. primjerice presudu u predmetu *Stretch protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, presuda od 24. lipnja 2003., zahtjev br. 44277/98, § 37.; v. *mutatis mutandis* i predmet *AGOSI protiv Ujedinjenog Kraljevstva*, presuda od 24. listopada 1986., *Series A*, br. 108, § 52.). Ustavni sud i taj zahtjev, dakle, mora uzeti u obzir pri ispitivanju navodnih povreda prava vlasništva u svakom pojedinom slučaju koji razmatra.

13.1.2. ... Ustavni sud utvrđuje da je riječ o ustavnopravno dopuštenom ograničenju prava (su)vlasništva učinjenom radi ostvarenja legitimnog cilja – omogućivanja stjecanja prava vlasništva na nadstojničkim stanovima osobama koje se njima koriste na temelju valjane pravne osnove (uz istodobno priznavanje etažnim vlasnicima prava na tržišnu naknadu razmjernu njihovu suvlasničkom dijelu).

U odgovoru na pitanje je li navedeno ograničenje razmjerno cilju koji se želio postići, Ustavni sud podsjeća da država ima široku slobodu ocjene u uređivanju gospodarskih i socijalnih odnosa. Stoga je zadaća Ustavnog

suda, u svakom konkretnom slučaju, utvrditi ima li uređenje određenih odnosa odnosno ograničenje u uređenju tih odnosa razumno opravdanje. Tako je i Europski sud za ljudska prava u predmetu br. 98/86 *James and Others v. the United Kingdom* izrazio stajalište prema kojem: »Miješanje države u socijalno-gospodarska pitanja kao što je stanovanje često je potrebno radi osiguravanja socijalne pravde i javne dobrobiti. Na tom području sloboda procjene koju države imaju u provedbi socijalne i gospodarske politike nužno treba biti široka. Treba poštovati slobodu države o tome što je potrebno za postizanje ciljeva tih politika, osim ako je ta prosudba očigledno bez razumne osnove.«

Zaključno, ... Ustavni sud utvrđuje da je u konkretnom slučaju riječ o ustavnopravno dopuštenom ograničavanju prava (su)vlasništva etažnih vlasnika na nadstojničkom stanu kao zajedničkom dijelu zgrade, koje je propisano zakonom, ima legitimni cilj i razmjerno je svrsi koja se namjeravala postići (dovršetak procesa »pretvorbe« na stanovima u društvenom vlasništvu priznavanjem prava osobama koje se na temelju valjane pravne osnove koriste nadstojničkim stanom da ga otkupe pod određenim uvjetima), dok je bivšim etažnim vlasnicima priznato pravo na naknadu tržišne vrijednosti razmjerno njihovu suvlasničkom dijelu na nadstojničkom stanu.

13.2. Čl. 8/1. ZPSNNSZ-a glasi:

(1) Prodavatelj stana iz članka 1. stavka 2. ovoga Zakona, u ime i za račun vlasnika stambene zgrade je općina, grad, odnosno Grad Zagreb.

Iz sadržaja te odredbe razvidno je da je riječ o odredbi provedbene naravi kojom se određuje (jedna) osoba (u konkretnom slučaju općina, grad odnosno Grad Zagreb na području kojih se stan nalazi) koja će u ime i za račun svih etažnih vlasnika stanova kao posebnih dijelova zgrade sklopiti ugovor o prodaji stana. Na zakonodavcu je odrediti način na koji će se određena zakonska rješenja u praksi provoditi.

Ustavni sud primjećuje da i eventualno drukčije određenje u pogledu određivanja osobe ovlaštene na sklapanje ugovora o prodaji stana ne bi u pogledu obveze etažnih vlasnika na sklapanje ugovora o prodaji stana dovelo do drukčijeg ishoda. Naime, etažni vlasnici dužni su sklopiti ugovor o prodaji stana s osobama ovlaštenim na kupnju nadstojničkih stanova ako one to zatraže (u protivnom, osoba ovlaštena na podnošenje zahtjeva za kupnju takvog stana svoje pravo može ostvariti presudom koja zamjenjuje ugovor o kupnji stana).

Slijedom navedenog, osporena odredba u svom supstancijalnom značenju ne predstavlja ograničavanje prava suvlasnika.

S obzirom na to da je Ustavni sud u t. 13.1.2. ocijenio da je u konkretnom slučaju riječ o ustavnopravno dopuštenom ograničavanju prava (su)vlasništva u odnosu na suvlasnike zgrade u kojoj se nalazi nadstojnički stan, Ustavni sud utvrđuje da prijenos ovlasti na općinu, grad odnosno Grad Zagreb da u ime i za račun (svih) vlasnika prodaju nadstojničke stanove nije u nesuglasnosti s čl. 48. i 50. Ustava.

13.3. Čl. 7/4. ZPSNNSZ-a glasi:

(4) Bivši etažni vlasnik, u smislu ovoga Zakona, jest osoba koja je stekla vlasništvo stana u skladu s propisima koji su važili do 1. siječnja 1997., osim osoba koje su otkupile stan na temelju Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

Osporenim odredbama zakonodavac je u različit pravni položaj stavio etažne vlasnike ovisno o načinu stjecanja prava vlasništva (kupnja-otkup) i cijeni stana (je li u cijenu stana uračunata i vrijednost odgovarajućeg suvlasničkog dijela nadstojničkog stana kao zajedničkog dijela zgrade), priznavši pravo na tržišnu naknadu razmjerno njihovu suvlasničkom dijelu na nadstojničkom stanu samo osobama koje su vlasništvo stana stekle u skladu s propisima koji su važili do 1. siječnja 1997., ali ne i onima koje su to pravo stekle na temelju ZPSPSP-a.

13.3.1. Dakle, osobama koje su kao nositelji stanarskog prava na stanu u društvenom vlasništvu otkupile stan sukladno ZPSPSP-u zakonodavac nije priznao pravo na tržišnu naknadu razmjerno njihovu suvlasničkom dijelu na nadstojničkom stanu. Ustavni sud izvršio je uvid u Konačni prijedlog ZPSPSP-a P. Z. br. 304 od 13. prosinca 2005., u kojem se kao razlog za takvo normativno rješenje navodi cijena otkupljenog stana određena na temelju bodovne liste, a ona nije sadržavala bodovanje nadstojničkog stana kao element povećanja vrijednosti stana.

Također, Ministarstvo u očitovanju od 19. lipnja 2006. (vezano za predmete U-I-1469/2006 i U-I-2258/2006) navodi da ZPSNNSZ-om nije ograničeno pravo vlasništva osoba koje su postale vlasnicima stanova u stambenoj zgradi u društvenom vlasništvu, jer otkupom stanova prema odredbama ZPSPSP-a te se osobe ne mogu smatrati vlasnicima nadstojničkih stanova i ne mogu odlučivati hoće li se i pod kojim uvjetima taj stan prodati. Uporište za takvo utvrđenje Ministarstvo nalazi u činjenici da je pretvorba vlasništva na društvenim stanovima na kojima je postojalo stanarsko pravo izvršena tako da je nositelj stanarskog prava uz stan, na kojem je imao to pravo, kupio i zajedničke dijelove i uređaje zgrade (čl. 1/1. ZPSPSP-a) koji su navedeni u bodovnoj listi na temelju koje se određivala cijena stana. Međutim, bodovna lista nije sadržavala bodova-

nje nadstojničkog stana, što znači da prilikom sklapanja ugovora o kupnji stana u cijenu stana nije uključena i cijena nadstojničkog stana niti je taj stan bio predmet kupoprodaje prema ZPSPSP-u.

Ustavni sud prihvaća razloge izražene u obrazloženju Konačnog prijedloga ZPSPSP-a kao i u očitovanju Ministarstva od 19. lipnja 2006. da je na stanovima na kojima je postojalo stanarsko pravo izvršena pretvorba društvenog vlasništva tako da je nositelj stanarskog prava uz stan, na kojem je imao to pravo, kupio zajedničke dijelove i uređaje zgrade koji su navedeni u bodovnoj listi, u kojoj nije bio naveden i nadstojnički stan kao zajednički dio zgrade, pa samim time prilikom sklapanja ugovora o kupnji (otkupu) stana u cijenu nije uključena i cijena nadstojničkog stana. Stoga njima ne pripada pravo na tržišnu naknadu s naslova suvlasničkog dijela na nadstojničkom stanu.

13.3.2. Slijedom izloženog, Ustavni sud utvrđuje da je pojam »bivši etažni vlasnik« uведен za potrebe ZPSNNSZ-a i ograničen na njegovu primjenu. Nadalje se utvrđuje da je razlikovanje etažnih vlasnika na bivše etažne vlasnike (koji su stan kupili prema tržišnoj cijeni u koju je bila uključena i vrijednost nadstojničkog stana) i osobe koje su otkupile stan na temelju ZPSPSP-a (koje stan nisu otkupile prema tržišnoj cijeni i u koju cijenu nije bila uključena vrijednost nadstojničkog stana) opravdano i u skladu s ciljem koji se zakonom želio postići.

Ustavni sud ističe da (bivši) nositelji stanarskog prava pri kupnji (otkupu) stana u skladu sa ZPSPSP-om nisu plaćali tržišnu cijenu. Polazeći od činjenice da se prodaja stanova u društvenom vlasništvu odvijala u tijeku tranzicijskog razdoblja i pretvorbe društvenog vlasništva te reforme cjelokupnog političkog, gospodarskog i socijalnog ustroja države, plaćali su cijenu za koju je zakonodavac ocijenio da odgovora socijalnim mogućnostima stanara, potičući ih povoljnijim uvjetima u pogledu visine i načina otplate cijene na kupnju tih stanova. Stoga, u odnosu na osobe koje su otkupile stan na temelju Zakona o prodaji stanova nije povrijeđeno Ustavom zajamčeno pravo vlasništva (čl. 48/1.).

14. Osporene odredbe čl. 10., 11. i 12. ZPSNNSZ-a glase:

Čl. 10.

(1) *Cijena stana (Cs) utvrđuje se ugovorom ovisno o vrijednosti stana koja se dobiva:*

- *umnoškom veličine stana (P) i etalonske cijene građenja umanjene za iznos amortizacije, te*
- *umanjene za visinu uložених vlastitih sredstava ako ih je bilo do trenutka kupnje stana.*

(2) *Etalonska cijena građenja (Ce) jest cijena utvrđena sukladno Zakonu o društveno poticajnoj stanogradnji.*

(3) *Visina vlastitih sredstava (V) stanara koje je uložio u stan utvrđuje se na zahtjev kupca i priznaje se najviše do iznosa 20% vrijednosti koja se dobije umnoškom veličine stana i etalonske cijene građenja.*

(4) *Visinu vlastitih sredstava iz stavka 3. ovoga članka utvrđuje osoba koja nosi strukovni naziv »ovlašteni arhitekt« i/ili »ovlašteni inženjer« građevinske struke.*

Čl. 11.

(1) *Izraz za proračun cijene stana (Cs) je:*

$$C_s = ((P \times C_e) - A) - V$$

P – neto korisna površina stana

Ce – etalonska cijena građenja (kn/m²)

V – visina uloženih vlastitih sredstava stanara u stan koja ne može biti veća od:

$$V_{max} = 20\% \times P \times C_e$$

(2) *Iznos amortizacije (A) utvrđuje se prema sljedećem izrazu:*

$$A = (G \times K_s) / 100 \times P \times C_e$$

G – starost zgrade u godinama

Ks – koeficijent umanjenja vrijednosti koji iznosi 0,7

Čl. 12.

(1) *Plaćanje cijene stana može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.*

(2) *Kada se plaćanje cijene stana ugovara odjednom, rok isplate ne može biti duži od 8 dana od dana sklapanja ugovora.*

(3) *Kod kupnje stana uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 15 godina od dana sklapanja ugovora.*

(4) *Vrijeme otplate obroka kredita uvjetovano je mjesečnom ratom otplate, koja za pojedinu obročnu otplatu ne može biti manja od 0,25% vrijednosti stana umanjenog za vrijednost amortizacije.*

Izraz za izračun minimalnog mjesečnog obroka (O min) je:

$$O_{min} = 0,25\% \times ((P \times C_e) - A)$$

(5) *Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 2% godišnje i nije promjenjiva.*

(6) *Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji stana uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR.*

15. *Za ocjenu ustavnosti osporenih čl. 10., 11. i 12. ZPSNNSZ-a (U-I-1267/2006, U-I-2983/2008) neposredno je mjerodavan čl. 14. Ustava.*

16. Predlagatelji su osporili ustavnost čl. 10., 11. i 12. ZPSNNSZ-a u prvom redu sa stajališta načela jednakosti, navodeći da su i u pogledu utvrđivanja cijene za kupnju stana i u pogledu načina plaćanja cijene stana stavljeni u neravnopravan položaj u odnosu prema osobama koje su stan otkupile na temelju ZPSPSP-a, za što smatraju da nema ustavnog temelja. Stoga predlažu pokretanje postupka i ukidanje osporenih odredba.

Osporenim odredbama ZPSNNSZ-a propisan je način utvrđivanja cijene stana (utvrđuje se ugovorom ovisno o izračunu vrijednosti stana), način izračuna (propisane formule za izračun) i način plaćanja cijene stana (odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca).

16.1. U svom očitovanju od 12. lipnja 2006. (vezano za predmete U-I-1267/2006 i U-I-2983/2008) Ministarstvo navodi da su se nadstojnički stanovi davali na korištenje na određeno vrijeme, tj. za vrijeme dok se obavljala nadstojnička funkcija, a osobe koje su obavljale tu funkciju nisu imale status nositelja stanarskog prava. Stoga ni prava te dvije kategorije nisu ista, pa pitanje pretvorbe društvenog vlasništva stanova na kojima je postojalo stanarsko pravo i nadstojničkih stanova ne mora biti uređeno na isti način. Nadalje, navodi da se elementi za utvrđivanje visine cijene stana i njezina izračuna većim dijelom oslanjaju na ZPSPSP-u, s time da je etalonska cijena građenja koja predstavlja osnovicu za izračun cijene stana promjenjiva te se od početka primjene ZPSPSP-a do danas promijenila više puta prateći cijene stanova i nekretnina u Hrvatskoj. Ističe da zakonodavac prilikom utvrđivanja cijene stana nije utvrdio tržišnu cijenu, već onu koja je najpovoljnija odnosno najprihvatljivija za navedenu kategoriju osoba iz ZPSNNSZ-a.

16.2. Polazeći od navedenog, Ustavni sud ponavlja da se usklađivanje stambenog zakonodavstva provodilo u tijeku tranzicijskog razdoblja pretvorbe i privatizacije te je zakonodavac donošenjem ZPSPSP-a omogućio nositeljima stanarskog prava kupnju stana, čime je izvršena pretvorba vlasništva na stanovima koji su bili u društvenom vlasništvu. Stanovi namijenjeni za nadstojnike nisu bili obuhvaćeni ZPSPSP-om, jer se pravni položaj korisnika stanova namijenjenih za nadstojnike od početka stjecanja tog prava razlikovao od pravnog položaja nositelja stanarskog prava na stanovima u društvenom vlasništvu. Slijedom navedenog, bilo kakvo uspoređivanje odnosno izjednačivanje s tom kategorijom osoba nije moguće, jer je osnova korištenja stanova u društvenom vlasništvu nositelja stanarskog prava i korištenja stanova namijenjenih za nadstojnika stambene zgrade različita. Činjenica da osobe koje su se na temelju valjane pravne osnove koristile stanom namijenjenim za nadstojnika stambene zgrade ne mogu te stanove kupiti pod istim uvjetima kao i nositelji stanarskog prava prema ZPSPSP-u

posljedica je njihova različitog pravnog položaja koja ne predstavlja povredu ustavnih odredbi o jednakosti. To stoga što je osporeni ZPSPSP za sve osobe koje ispunjavaju uvjete za kupnju nadstojničkog stana propisao jednake uvjete i način na koji će to ostvariti, pa time nije uspostavio razlike među subjektima u istom položaju odnosno unutar iste skupine.

Ustavni sud je, između ostalog, i o uspostavljanju razlika među subjektima u istom položaju izrazio stajalište u odluci U-I-697/95 od 29. siječnja 1997. (NN 11/97):

»Propisi o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo predstavljaju tranzicijske propise putem kojih država, jer je dužna uskladiti zakonodavstvo s Ustavom koji ne poznaje društveno vlasništvo, a niti stanarsko pravo, provodi privatizaciju tog vlasništva. Ta se privatizacija provodi prodajom pod povoljnijim uvjetima jer kupnju stanova u kojima stanuju po tržišnim cijenama većina stanara ne bi mogla ostvariti. Propisujući povoljnije uvjete za kupnju stana nego što su tržišni, država ne smije propisivati u položaju stanara razlike koje neke od njih dovode do toga da im kupnju stana u stvari onemogućuju ili bitno otežavaju.

Sud ne tumači navedene ustavne odredbe na način da zakonodavac za sve subjekte u istom položaju – primjerice za sve prodavatelje stanova i za sve stanare koji hoće kupiti stanove u kojima stanuju – mora propisati posve jednake uvjete i načine na koji će to ostvariti. Međutim, kad zakonodavac među subjektima u istom položaju uspostavlja razlike, onda to moraju biti razlike koje su objektivno ustanovljive i prihvatljive sa stajališta Ustava.

(...) razlike (je), dakako, moguće, a nekad i nužno propisivati, no razlike koje su posljedica drugačijih gospodarskih prilika, promijenjenih propisa koji se usklađuju s Ustavom, novih vlasničkih i zemljišnoknjižnih propisa, poboljšane skrbi za stradalnike rata, stabilnosti domaće valute i sličnih razloga«.

17. Slijedom svega navedenoga, Ustavni sud nije prihvatio navode predlagatelja o nesuglasnosti ZPSNNSZ-a u cijelosti ni o nesuglasnosti osporenih odredbi ZPSNNSZ-a – čl. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 10., 11., 12. i 18. s Ustavom te je na temelju čl. 43/1. Ustavnog zakona riješeno kao u izreci.

*Priredila Marijana Radin**

* Marijana Radin, viša ustavnosudska savjetnica Ustavnog suda Republike Hrvatske (senior court advisor at the Constitutional Court of the Republic of Croatia)