

Анализа питања која се могу показати као спорна у поступку доношења Посебног закона

1.

Како је пуна тржишна исплата везана за члан 58. Устава који штити и имовину и имовинска права (станарско право) подједнако са таквим јасним финансијским захтевом ће се изаћи пред МФин и ми морамо припремити и тај део предлога нормативе - Лекс Специјалис, допунити га;

Ово питање је уређено чланом 6. и чланом 2. нашег Предлога закона, а тај члан као и остала решења у Предлогу је потпуности у сагласности са чл. 58. Устава РС који гласи:

"Право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона, уз накнаду која не може бити нижа од тржишне."

Законом се може ограничити начин коришћења имовине.

Одузимање или ограничење имовине ради наплате пореза и других дажбина или казни, дозвољено је само у складу са законом."

Дакле став 2, чл. 58 Устава утврђује да право својине може бити одузето или ограничено само у јавном интересу утврђеном на основу закона.

Наш Предлог у чл. 2 утврђује јавни интерес за експропријацију станова у својини грађана, задужбине, фондације, цркве, верске заједнице и привредног друштва које користи закупац стана на неодређено време, ради правичног решавања статуса власника станова и закупца на неодређено време.

У чл. 6 Предлога је одређено да власник експроприсаног стана има право на накнаду која не може бити мања од тржишне, што је сагласно Уставној одредби из чл. 58, став 2.

Дакле, наш Предлог испуњава све услове предвиђена чл. 58. Устава којим се омогућава одузимања права својине и то:

- утврђује јавни интерес за одузимање (експропријацију) својине
- предвиђа да накнада за експроприсани стан не може бити мања од тржишне

У суштини чл. 58, став 2 представља уставни, Односно правни основ за доношење Закона и то је и наведено у образложењу, што је у складу са Јединственим методолошким правилима за израду прописа ("Службени гласнику РС", бр. 21/2010

2.

Како су чести случајеви у пракси да експропријација изазива судске поступке - чиме се целокупан поступак одуговлачи што би у пракси зауставило пренос својине у јавну својину, и самим тиме наш поступак откупа станова у пракси потребно је предвидети нашим

Предлогом закона:

тржишну исплату усељивог стана из нашег предлога нормативе - везати са основицу пореза на пренос апсолутних права конкретног стана у којем станар живи као највиши познати износ или ако постоји бољи предлог молим Вас за идеје; Задовољни власници неће спречавати примену закона;

Одређивање правичне накнаде за одузете станове може бити разлог заокруживања поступка експропријације, али не и на промену носиоца права својине

Наш предлог у закону уређује у члану 6. да та накнада **не може бити нижа** од тржишне вредности усељивог стана. Дакле, не искључује се могућност да накнада буде виша од тржишне вредности.

Нашим предлогом у члану 9. став 2 је прописано да ће се на поступак одређивања накнаде примењивати одредбе Закона којим се уређује експропријација, па с тим у вези процену тржишне вредности (цене) стана би вршио орган надлежан за утврђивање пореза на пренос апсолутних права на непокретностима. Закон о порезу на имовину уређује начин утврђивања вредности непокретности. Међутим, треба нагласити да порески орган врши **процену** тржишне вредности стана, али не одређује накнаду, већ накнаду одређује орган који спроводи поступак експропријације, а уколико се о томе не постигне споразум, онда накнаду одређује суд у ванпарничном поступку. Та накнада може бити већа од оне коју процени порески орган, што потврђује и судска пракса.

Ово може бити аргумент за власнике станова.

Осим тога у члану 10 нашег Предлога је прописано да се даном правноснажности решења о експропријацији мења сопственик експроприсаног стана и он прелази у јавну својину Републике Србије. Решење којим се усваја предлог за експропријацију, сходно Закону о експропријацији, између осталог садржи обавезу корисника експропријације да у року од 15 дана од дана правоснажности решења о експропријацији општинској управи поднесе писмену понуду о облику и висини накнаде за експроприсану непокретност, а и наш Предлог (чл. 9, став 1) прописује да се по правноснажности решења о експропријацији стичу услови за одређивање накнаде за експроприсани стан. То значи да уколико се и води неки спор око висине накнаде за експроприсани стан то неће утицати на брзину поступка експропријације, јер експроприсане непокретности и пре одређивања и исплате накнаде прелазе у јавну својину и може се вршити откуп станова од стране њихових закупаца.

Мада је ризично, можемо покушати да се у члану 10 нашег предлога предвиди да експроприсани станови прелазе у јавну својину даном коначности решења о експропријацији, чиме би се цео поступак убрзао, јер у случају да неки од власника станова покрене управни спор не бисмо морали да чекамо одлуку Управног суда.

3.

Утврдити предлогом закона да решење о укњижењу станова у јавну својину по службеној дужности спроводи надлежни орган који спроводи постуак експропријације;

Поступак укњижбе носиоца права својине може веома дуго да траје, без обзира ко подноси захтев

за укњижбу, јер је потребно да се утврди след свих претходника власника, односно њихов правни континуитет. Дешава се да власнички след буде врло запуштен, да је потребно спровести низ оставинских поступака, да се не знају наследници, да није плаћен порез на пренос апсолутних права, да се не може доћи до власника и сл. Уколико би се инсистирало да Република Србија упише своје право својине пре експропријације, или пре откупа, она би морала да докаже својину свих својих претходника.

Међутим, Закон о државном премеру и катастру у чл. 85 прописује да се за упис својине на стану стеченом уговором о откупу стана у друштвеној, односно државној својини не захтева постојање уписаног претходника.

Дакле, ако постоје подаци о стану у Катастру, без обзира ко је уписан као власник и да ли је уопште уписан власник стана, стан се може уписати као власништво оног лица које је стан откупио од Републике Србије уз приложени Уговор о откупу стана.

Зато би било боље оставити могућност да се експропријација и откуп станова изврши као ванкњижно власништво.

4.

Утврдити чија ће бити надлежност за спровођење целокупног поступка експропријације, чија имовина ће бити експроприсани станови -републички или градски и коме ће се станари обраћати са захтевом за откуп;

У нашем Предлогу (чл.5), а и у Закону о експропријацији (чл. 25) одређено је да је надлежни орган који одлучује о предлогу за експропријацију орган локалне самоуправе надлежан за имовинскоправне послове на чијем подручју се налази стан који је предмет експропријације. Када је у питању Београд, Статут града Београда (чл.77) утврђује да је поступак експропријације посао градске општине. Дакле, ако се стан налази у Београду, поступак експропријације ће спровести градска општина на чијој се територији стан налази.

Сходно чл.10 Предлога експроприсани станови ће бити у својини Републике Србије и закупци ће своје станове откупљивати од Републике Србије, а захтеве ће подносити Министарству финансија.

5.

Део станова који се неће вратити Универзитету, Лекарском друштву који имају озбиљне проблеме у утврђивању надлежности за откуп станова који је већ у току од стране станара који годинама лутају (да ли је надлежан Град, да ли је надлежно МФин...);

Мада закупци тих станова имају одређених тешкоћа да остваре право на откуп станова, њихове проблеме не треба решавати овим законом, нити је то могуће. Наиме, у случају да је враћање те имовине у поступку реституције, правноснажно одбијено, станари по закону имају право на откуп станова по важећем закону из области становања, а наш Предлог решава ситуације у којима закупци немају право откупа станова.

Станови се откупљују од њихових власника. Имајући у виду да се у овим случајевима ради о становима који су у поступку национализације постали друштвена својина, а каснијим прописима државна, па јавна својина ту се поставља питање да ли су они у својини града Београда или у својини Републике Србије. Мада је то свакако исцрпљујуће за станаре потребно је да утврде ко је носилац права својине на њиховим становима полазећи од решења о национализацији и у склопу важећих прописа који регулишу јавну својину тражити решење за свој проблем. Уосталом, на такве проблеме су наилазили и станари који су откупљивали станове у друштвеној својини.

С друге стране станари, за чије станове још није правноснажно окончан поступак враћања пред Агенцијом за реституцију, мораће да сачекају да се ти поступци окончају, па ако захтеви Универзитета за враћање имовине буду одбијени, они ће моћи да откупе своје станове по одредбама Закона о становању, а ако ти станови буду враћени онда ће их откупљивати по одредбама "нашег закона". То можемо прецизирати у нашем предлогу.

6.

Предложити и допунити решење са предлогом да се Универзитету и др. задужбинама којима је оспорено враћање имовине има исплатити новац за станове у којима живе станари имајући у виду:

да је чланом 149. и 150. Закона о становању предвиђено да се врши откуп станова у случају да је оспорено враћање имовине задужбинама правоснажно, чиме се отара питање да ли оставити ова два члана закона у текућем закону, која су везана за примену закона о реституцији;

које решење предлажемо за исплату Универзитета и др. задужбина којима није враћена имовина-још један Посебан закон и повезивање са нашим решењем кроз наш Лекс Специјалис;

Имајући у виду аргументе из претхоне тачке, чини се да је целисходно оставити чланове 149. и 150. Закона о становању и да нема разлога да закупци станова траже решење за обештећење Универзитету. Логично је да ако држава сматра да треба вратити имовину Универзитету или да Универзитет треба обештетити, да се то реши кроз измене Закона о враћању одузете имовине и обештећењу или неким посебним законом. Али, то не би требало да има везе са закупцима у становима који су пре национализације припадали Универзитету, јер они своје питање могу да реше на начин описан у тачки 5, односно ако захтев Универзитета за враћање стана буде правоснажно одбијен, они ће стан откупити према чл.149. и 150. Закона о становању, а ако тај њихов захтев буде усвојен, односно буде им враћен стан, извршиће се експропријација по нашем Предлогу и станари ће откупити стан на основу нашег закона.

7.

Предложити и допунити наш предлог закона у делу да се бришу чланови закона о становању од 141-148 који су се односили на претходно решење, и да се сва донета решења по томе закону стављају ван снаге;

Наш Предлог у члану 15. предвиђа брисање тих чланова

8.

Обрадити питање евентуалних сметњи постојања тестаментa - задужбина Николе Спасић којим доказујемо да нема сметњи у примени експропријације иако постоји тестамент који брани продају јер ово није продаја већ експропријација;

Тестамент нема утицај на поступак експропријације. Експропријација је Уставом и Законом дозвољен начин одузимања и ограничења права својине. Забрана отуђења основне имовине Задужбине се односи на саму Задужбину у том смислу да органи управљања не смеју да је отуђе. Међутим, експропријација је акт државе, као што је била и национализација из 1958. године. Средства добијена као накнада за експроприсане станове ће бити основна имовина Задужбине, а органи управљања Задужбином могу на најцелисходнији начин даље управљати њоме и на тај начин испоштовати последњу вољу завештаоца.

9.

Проверити питање заштите културних добара у Закону о јавној својини и др законима; отклонити и те сметње ако их има;

Одредбе нашег Предлога нису у супротности са одредбама прописа који уређују заштиту културних добара. Неће бити сметњи да се откупе станови који се налази у згради проглашеној за културно добро.

