

JUTARNJI LIST 1.04.2021.

BESMISLENI ZAKON

Koliko treba potpisa stanara za obnovu? Ustavni sud ukinuo apsurdno i neprovedivo pravilo

Ustavni sud je zaključio da su odredbe Zakona o energetskej učinkovitosti kontradiktorne

Piše: Dora Koretić

Objavljeno: 01. travanj 2021. 16:56



Vlado Kos/Cropix

Koliko točno treba potpisa stanara kako bi stambena zgrada mogla krenuti u energetske obnovu?

Odgovor na to pitanje toliko je zbunjujuć da je u cijelu stvar bilo potrebno uključiti Ustavni sud, koji je prije tjedan dana zaključio da su odredbe Zakona o energetskej učinkovitosti, kojima se već godinama regulira to pitanje ne samo zbunjujuće nego i toliko kontradiktorne da ih je odlučio ukinuti.

Nevjerojatno, ali ispostavilo se da je Zakon praktično neprovediv - da ne kažemo i potpuna besmislica s obzirom na to da je predvidio da se suglasnosti stanara, primjerice u slučajevima energetske obnove pročelja, prikupljaju tako da je to gotovo pa nemoguće ispuniti.

Nepovoljan položaj

Zakon u člancima 29. i 30. definira da "odluku o sklapanju ugovora o energetskej učinku višestambene zgrade s pružateljem energetske usluge suvlasnici zgrada donose temeljem natpolovične većine glasova suvlasnika zgrade koja se računa po suvlasničkim udjelima i po broju suvlasnika nekretnine".

Dakle, Zakon je odredio da za izglasavanje obnove fasade stambena zgrada istovremeno mora zadovoljiti dva uvjeta: prikupiti suglasnosti vlasnika koji imaju ukupno 51 posto udjela u suvlasništvu, a potom prikupiti i pojedinačne potpise suvlasnika koji u zbroju predstavljaju većinu ukupnog broja suvlasnika.

Svakome tko poznaje osnove matematike i logike jasno je da jedno isključuje drugo - odnosno, da drugi kriterij u nepovoljan položaj stavlja suvlasnike koji su vlasnici većih stanova u zgradama jer automatski teško mogu istovremeno predstavljati i natpolovični broj suvlasnika, kao što u povoljniji položaj stavlja suvlasnike stanova manjih površina, iako za to nema baš nikakve logike.

Na ovaj je apsurd još 18. veljače prošle godine upozorila je odvjetnica **Goranka Herljević**, koja je Ustavnom sudu podnijela zahtjev za ocjenu ustavnosti Zakona o energetske učinkovitosti, upozorivši kako ga smatra spornim iz dva razloga, iako joj je Ustavni sud pravo priznao tek u jednome.

Kako odvjetnica pojašnjava za Jutarnji list, prvi prigovor odnosi se na činjenicu da su kriteriji, onako kako ih je kroz Zakon postavilo Ministarstvo zaštite okoliša (danas Ministarstvo gospodarstva), neprovedivi i kontradiktorni, a Ustavnom sudu nije trebalo dugo da se i sam složi s tim prigovorom te u konačnici zaključi da je sporne odredbe - nužno ukinuti.

Temeljno pravo

"Navedeno pravilo odlučivanja natpolovičnom većinom glasova suvlasnika, koja se računa prema kumulativnom modelu, gdje se uzimaju u obzir i broj suvlasnika i suvlasnički dijelovi nekretnine, nije jasno.



Naime, nije jasno kako će se postići natpolovična većina glasova računanjem po dva kriterija te ima li, i koji, od ta dva kriterija prednost. Takva norma podložna je, dakle, različitim tumačenjima, što može dovesti do problema u njezinoj praktičnoj primjeni", piše u odluci Ustavnog suda.

Ono drugo na što ga je Herljević u svojem zahtjevu također upozorila, sud na kraju nije niti razmatrao.

Naime, Herljević pojašnjava kako je Zakon o energetskej učinkovitosti, zajedno s kriterijima prema kojima se prikupljaju suglasnosti, u suprotnosti s postojećim Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a koji u svojim člancima točno definira prava suvlasnika u odnosu na odlučivanje u poslovima redovite, kao i izvanredne uprave.

- Dakle, Zakon o vlasništvu i stvarnim pravima definira da je za poslove izvanredne uprave potrebno prikupiti 100-postotnu suglasnost suvlasnika, a potom definira i što pripada pod izvanrednu upravu, u što se uklapa i energetska učinkovitost.

Kako je Zakon o vlasništvu i stvarnim pravima organski zakon, tako se on nalazi iznad ordiniranih zakona, među kojima je i Zakon o energetskej učinkovitosti. Smatram da se ovim spornim odredbama zapravo na mala vrata mijenjaju odredbe Zakona o vlasništvu koje predstavljaju temeljno ljudsko pravo - ustvrdila je odvjetnica Herljević.

Ipak, u vezi s tim, drugim pitanjem Ustavni se sud "izmaknuo", pojasnivši kako "nije nadležan ocjenjivati međusobnu usklađenost zakona, odnosno propisa iste pravne snage", pa o ovom drugom kriteriju nije donosio mišljenje.

Sporni članci Zakona ukidaju se tek sa 15. rujna, no nije jasno kako će se, jednom kada budu ukinuti, odlučivati o kriterijima za obavljanje poslova energetske učinkovitosti.

Herljević napominje da je u tom slučaju na donošenje odluka potrebno primjenjivati odredbe Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima, što bi značilo da će za odluke o energetskeim obnovama zgrada biti potrebno prikupljati 100-postotnu suglasnost vlasnika.

Osim, naravno, ako Ministarstvo ne krene u izmjene postojećeg zakona te do 15. rujna ove godine ne propiše nove kriterije za njegovu primjenu.