

Архивски број: 08-287/1

Датум:

11-03-2026

Постапувајќи по претставката бр. 08-668/1 од 15.9.2025 година, поднесена од ----- преку ----- против -----, за заштита од дискриминација врз основа на имотен статус во областа на пристап до услуги, Комисијата за спречување и заштита од дискриминација врз основа на член 21, став 1, точка 14 и член 27 од Законот за спречување и заштита од дискриминација (Сл. Весник на РСМ бр. 258/2020) го донесе следното

МИСЛЕЊЕ

НЕ СЕ УТВРДУВА ДИСКРИМИНАЦИЈА од страна на ----- кон -----, врз основа на имотен статус во областа на пристап до услуги.

Образложение

На 15.9.2025 година до Комисијата за спречување и заштита од дискриминација беше поднесена претставка за заштита од дискриминација од ----- преку ----- против -----, за заштита од дискриминација врз основа на имотен статус во областа на пристап до услуги.

Во претставката се наведува дека подносителот е сопственик на деловен простор лоциран на ул. „-----“ бр. -----, кој е составен дел од станбено-деловен објект во Општина ----- . Со години наназад, подносителот, како и останатите сопственици на посебни делови во објектот, го користел паркинг просторот околу зградата. Подоцна, ----- го организирал паркинг просторот од затворен тип под називот „-----“, со поставување на рампа, кога и започнало издавањето на бесплатни кориснички картички за сопствениците на посебни делови. Кога подносителот се обратил до ----- со барање за издавање на корисничка картичка, како би можел да влегува низ паркинг просторот - ----- и да продолжи да се паркира на истиот простор, неговото барање било одбиено со образложение дека не поседува имотен лист за сосопственост на земјиштето под и околу зградата. Според подносителот се работи за административен пропуст во купопродажниот договор, каде правото на сосопственост на земјиштето не било формално запишано во катастарската евиденција, за што подносителот веќе води судска постапка пред надлежниот суд за усогласување на фактичката и правната состојба. И покрај тоа што подносителот доставил Имотни листови како доказ за сопственост на деловниот простор и доказ за поведената судска постапка, -----одбило да му издаде картичка. Според подносителот со тоа директно е ставен во нееднаква и понеповолна положба во однос на сите други сопственици на посебни делови. Се реферира на одредбата од член 108 од Законот за сопственост и други стврани права, која предвидува: *„Сите сопственици на посебните делови од зградата имаат право на наменско користење на земјиштето на кое е подигната зградата, односно кое е во*

состав на зградата.“. Оттука се појаснува дека правото на користење на земјиштето не е посебно право кое се стекнува одвоено, туку е законска последица и составен дел на правото на сопственост врз посебниот дел (деловниот простор). Фактот што при купопродажбата тоа не било евидентирано во катастарот на име на подносителот, според подносителот е административен пропуст кој не го негира материјалното право кое произлегува од законот. Се реферира и на член 4 став, 3 од Законот за домување, кој потврдува дека заеднички делови во станбените згради се заедничките простории и земјиштето што претставува заедничка сопственост на сите сопственици на посебните делови. Според тоа во претставката се заклучува дека подносителот како сопственик на деловен простор, по сила на закон има право на користење на земјиштето околу зградата во што противзаконски е практично спречен и дискриминиран од -----. Воедно, се потенцира дека ова право не им е ускратено на останатите сопственици на посебни делови од станбената единица. Според наведеното во претставката сопствениците на станови немаат сопственост на процентуален дел од земјиштето под и околу зградата, а истите паркираат на истиот паркинг и ---- не им прави никаков проблем. Поради таквото постапување на ---- со претставката се тврди дека кон подносителот се врши дискриминација врз основа на имотен статус. Се појаснува дека разликувањето се заснова исклучиво на формалниот статус на уписот на правото на земјиштето во јавните книги, а не врз основа на суштинското право на користење кое подносителот го има како сопственик на посебен дел од зградата согласно Законот за сопственост и други стварни права.

Во прилог кон претставката се доставени следните прилози: Имотен лист бр. ---- за КО ----, Имотен лист бр. ---- за КО ----, Имотен лист бр. ---- за КО ----, Имотен лист бр. --- за КО ----, Имотен лист бр. ---- за КО ---- и Полномошно.

По прием на претставката, Комисијата за спречување и заштита од дискриминација достави Барање за доуредување до подносителот. Со истото го задолжи да ја доуреди претставката во насока што ќе појасни зошто смета дека се работи за индиректна дискриминација, односно да прецизира дали смета дека се работи за навидум неутрална пракса или пак за навидум неутрално правило кое произлегува од конкретен акт. Освен тоа, подносителот беше задолжен да ја достави и писмената кореспонденција помеѓу него и ----.

На 14.10.2025 година до Комисијата за спречување и заштита од дискриминација беше доставен поднесокот за доуредување на претставката. Во поднесокот најпрвин се појаснува дека дискриминацијата според подносителот се базира на арбитрерна и формалистичка примена на навидум неутрално правило/критериум, содржано во актите на ----. Се појаснува дека ---- во своето Известување бр. ---- од ---- година го одбил барањето на подносителот за обезбедување на транзитен пристап до сопствениот паркинг простор, со следното образложение: „од приложената документација може да се утврди само сопственост на деловен простор во опфатот на јавното паркиралиште“, а не и сопственост на паркинг простор. Ова одбивање се

темели на формалниот услов за поседување „Имотен лист за сопствениот простор за паркирање, како што е предвидено во член 20 од Правилникот за начинот и постапката за издавање на повластена паркинг карта. Поради тоа во поднесокот се наведува дека овој критериум, иако е навидум неутрален, во конкретниот случај е применет на начин што предизвикува индиректна дискриминација врз подносителот, бидејќи го става во понеповолна положба поради неговиот имотен статус (неупишано право на сопственост на земјиштето) и општествен статус (лице кое води судски спор за упис на право на сопственост). Во поднесокот се потенцира дека таквиот критериум не е пропорционален, ниту неопходен за остварување на легитимна цел, бидејќи правото на користење на земјиштето произлегува од самата сопственост на деловниот дел по сила на закон. Барањето за исклучиво катастарски упис, додека во тек е судски спор со цел усогласување на состојбата и формален упис на законското право, според полномошникот претставува непропорционално остварување и негирање на суштинското право. Освен тоа се посочува и на повреда на начелата за работа на јавното претпријатие, кое според наводите од поднесокот:

- ----- е должно да ги почитува принципите на сигурност во давањето на услугите, континуитет и квалитет на услугата, транспарентност, достапност и универзална услуга, како и заштита на корисниците (член 2, став 4 од Законот за јавните претпријатија);
- Одбивањето да се обезбеди транзитен пристап до сопственото земјиште на подносителот, врз основа на формален недостаток кој е предмет на судски спор е спротивно на овие начела и претставува арбитражно постапување и
- Давателот на комунална услуга е должен да ја врши услугата постојано и квалитетно и не може да му ја ограничи на кој било корисник, освен во случаи утврдени со закон.

Во прилог на поднесокот за доуредување бе доставени следните докази: Известување бр. ----- од ----- на -----, Барање за издавање на паркинг карта од 12.4.2024 година од подносителот, Тужбата до Основен граѓански суд и принтскрин од мапа.

Комисијата за спречување и заштита од дискриминација врз основа на член 24, ст. 7 од Законот за спречување и заштита од дискриминација достави Барање за произнесување до -----.

Од страна на ----- беше доставен поднесок за произнесување по претставката преку полномошник адвокат ----- до Комисијата за спречување и заштита од дискриминација. Во одговор на наводите од претставката се реферира на Правилникот за начинот и постапката за издавање на повластена паркинг карта бр. --- од 17.09.2024 год. на -----, во кој се предвидени видовите на повластени паркинг карти и условите кои треба да се исполнуваат како лицата би се стекнале со право на истите. Според член 20 од наведениот Правилник, за едно правно лице да добие повластена паркинг карта за правни лица со сопствен паркинг простор во Општина -----, треба да

исполни одредени услови и да достави соодветна документација. Потребно е да се приложи тековна состојба издадена од Централниот регистар (не постара од 6 месеци) и имотен лист за сопствениот паркинг простор. Се потенцира дека и самиот подносител навел дека не поседува имотен лист за сопствен паркинг простор. Според полномошникот на ----- тоа значи дека подносителот не исполнува еден од наведените услови, предвиден во член 20 од споменатиот правилник. На ова му било укажано и во известувањето од ----- (бр. -----), кое тој го приложил со претставката. Дополнително, во известувањето било наведено дека, иако не може да оствари право на паркирање врз основа на повластена карта за правни лица со сопствен паркинг простор, сепак може да користи паркинг по друг основ. Имено, може да добие повластена паркинг карта за патничко моторно возило во сопственост на физичко лице вработено во правното лице со седиште или подружница во Општина -----, или повластена карта за возило во сопственост на правното лице со седиште или подружница на територијата на Општина -----, согласно член 24 од Правилникот. Поради тоа во поднесокот се поставува прашањето зошто подносителот не ја прифатил оваа понудена можност, со која би можело да се реши неговото прашање во врска со паркирањето. Понатаму, се оспорува наводот на подносителот со кој тврди дека на другите сопственици на посебни делови од станбени единици не им било ускратено правото на користење на паркингот, иако, според него, тие немале процентуален удел во земјиштето, а ----- не им правело проблем и тие паркирале на конкретното паркиралиште. Во врска со овој навод во поднесокот се поставува прашањето дали подносителот е запознаен со начинот на кој сите останати сопственици го користат паркиралиштето „-----“. Односно, дали тврди дека на другите сопственици им е издадена транзитна или повластена паркинг карта за сопствен паркинг иако не ги исполнуваат условите. Во врска со тоа се појаснува дека од одредбите на Правилникот произлегува дека постојат повеќе различни видови повластени паркинг карти. Затоа, можно е другите сопственици да го користат паркингот врз основа на исполнување на условите за некој друг вид повластена паркинг карта. Во тие можности спаѓаат и видовите повластени карти кои му биле понудени и на самиот подносител како решение, преку известувањето на Јавното претпријатие. Па според тоа во поднесокот се заклучува дека подносителот не може директно да се споредува со другите сопственици, како сите тие да користат ист вид повластена паркинг карта што тој ја бара. Поради тоа, не може врз таа основа да тврди дека е дискриминиран или дека е направена разлика врз основа на имотен или општествен статус. Дополнително, се заклучува дека поседувањето имотен лист за сопствен паркинг простор е основен услов за издавање на ваков вид повластена паркинг карта, а подносителот не поседува таков документ. Се наведува дека иако подносителот бара Комисијата да го задолжи Јавното претпријатие да му издаде паркинг карта за сопствен паркинг за да може да пристапи до, како што наведува, „сопственото земјиште“, од самата претставка и приложените докази произлегува дека тој не поседува сопствено земјиште до кое би барал транзитен пристап, односно не поседува имотен лист за сопствен паркинг простор. Па според полномошникот паушални се наводите дека тоа што подносителот не поседува имотен лист е само административен пропуст и пропуст на договорот за купопродажба на деловниот

простор и дека врз основа на тој договор му следува право на земјиштето под и околу зградата. Освен тоа се побива и доказот – поднесената тужба, односно се наведува дека од содржината на тужбата јасно се гледа дека во договорот за купопродажба на кој се повикува, како предмет на договорот не е опфатено земјиштето под и околу зградата. Исто така се наведува дека ----- не може да го прејудицира исходот од судската постапка и дали подносителот ќе стекне право на сопственост на тоа земјиште. Се потенцира дека правото на сопственост на недвижност се докажува со упис во имотен лист на име на сопственикот и дека правото не може да се претпоставува. Врз основа на наведеното, во поднесокот се заклучува дека неисполнувањето на законските услови за стекнување на одредено право не може да се смета за дискриминација. Дополнително, се појаснува дека доколку ваква повластена паркинг карта му биде издадена на подносителот без да ги исполнува условите, тоа би значело дискриминација кон другите сопственици кои ги исполнуваат условите, како и кон оние кои не ги исполнуваат, но своето право го остваруваат на друг начин – преку издавање на паркинг карта за која ги исполнуваат условите. Токму таква можност му била укажана и на подносителот во известувањето бр. -----, каде што му било посочено дека може да користи друг вид повластена паркинг карта. Врз основа на даденото образложение во поднесокот се потенцира дека во случајот не се исполнети претпоставките за дискриминација кон подносителот, имајќи ја предвид дефиницијата за дискриминација од Законот за спречување и заштита од дискриминација.

Во прилог кон поднесокот за произнесување по претставката доставени се: полномошно, Правилник за начинот и постапката за издавање на повластена паркинг карта и Тековна состојба на Јавно претпријатие ----- на Општина -----.

Ценејќи ги наводите и доказите од претставката и поднесокот за доуредување на претставката на подносителот, наводите од поднесокот за произнесување на посочениот како дискриминатор, Комисијата за спречување и заштита од дискриминација констатираше дека во конкретниот случај не станува збор за дискриминација врз подносителот врз основа на имотен статус во областа на пристап до добра и услуги.

Имено, од утврденото произлегува дека во случајот не е идентификуван нееднаков третман, ниту понеповолно или различно постапување кое се заснова на заштитна карактеристика – дискриминаторска основа. Во конкретниот случај не може да стане збор за дискриминација поради недостаток на дискриминаторска основа како задолжителен елемент од дефиницијата за дискриминација. Во претставката се наведува имотниот статус како дискриминаторска основа, односно се појаснува состојбата со регулирање на сопственоста на паркингот просторот. Меѓутоа, во случајот различниот третман кон подносителот не произлегува од материјалната состојба на подносителот, туку од неговиот правен статус во однос на земјиштето под и околу зградата, односно паркинг просторот. Подносителот е сопственик на

посебен дел од станбената единица, но правото на сопственост на земјиштето под и околу зградата се' уште не е запишано во катастарот на недвижности и е во постапка на уредување. Од поднесокот за произнесување произлегува дека јавното претпријатие ја условува можноста за издавање на паркинг картата која ја бара подносителот со постоење соодветен доказ за правото поврзано со конкретното земјиште. Таквиот услов се однесува на правниот статус на имотот, а не на материјалната состојба на подносителот. Оттука, различниот третман се заснова на објективна и формално – правна околност, односно непостоење на запишано право на земјиштето, а не на имотниот статус на подносителот како дискриминаторска основа. Под имотен статус како дискриминаторска основа од Законот за спречување и заштита од дискриминација е заштитна карактеристика која офаќа околности врзани со материјалната состојба на лицето.

Оттука произлегува дека не е исполнета законската дефиниција за дискриминација од член 6 од Законот за спречување и заштита од дискриминација:

„Дискриминација е секое разликување, исклучување, ограничување или давање првенство што се заснова на дискриминаторска основа, со сторување или несторување, што имаат за цел или резултат спречување, ограничување, признавање, уживање или остварување на правата и слободите на одредено лице или група на еднаква основа со други. Ова ги опфаќа сите форми на дискриминација вклучително и оневозможување на соодветно приспособување и оневозможување на пристапност и достапност на инфраструктурата, добрата и услугите.“

Врз основа на наведеното, Комисијата за спречување и заштита од дискриминација одлучи како во диспозитивот на ова Мислење.

Комисија за спречување и заштита од
дискриминација

Претседател на Комисијата

Душан Томшиќ



Доставено до: