

27. srpanj 2021.



Sudski vještaci i procjenitelji očitovali se o odluci Ustavnog suda



Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) poslalo je Očitovanje na Rješenje Ustavnog suda RH o odbacivanju prijedloga ocjene ustavnosti Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN). Očitovanje prenosimo u cijelosti:

Dana 10. svibnja 2021. obaviješteni smo o istupu državnog tajnika Uhlir Željka koji je toga dana na kolegiju Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (MGPI) u najavio nazočnom ministru Horvatu i svima nazočnima da će Ustavni sud RH odbiti sva tri zahtjeva za ocjenu ustavnosti (ZPVN).

Nakon toga smo čekali smo službeni odgovor Ustavnog suda sve do 23. lipnja 2021., vjerujući da će se to riješiti korektno prema već donesenim odlukama EU suda u Strasbourgu u slučajevima izvlaštenja, a koji su navedeni u prijedlozima za ocjenu suglasnosti ZPVN s Ustavom RH. Nakon što kada smo zaprimili rješenje Ustavnog suda RH kojim se ne prihvaćaju prijedlozi za pokretanje postupka za ocjenu suglasnosti ZPVN (NN 78/2015) s Ustavom RH, utvrdili smo da od ukupno 25 stranica teksta tog rješenja samo su na nepunih pet stranica napisana u 13 točaka kraća obrazloženja, u kojima je očito potpuno nepoznavanje problematike.

Sve ostalo je prepisivanje dijelova ZPVN-a i dijelova iz prijedloga za ocjenu ustavnosti, a najspornije je očitovanje MGIPU-a datirano od 28. ožujka 2017. koje se, dakle, navodi tek u lipnju 2021., neovisno od toga što je prvi zahtjev za ocjenu ustavnosti podnesen krajem 2015., drugi početkom 2017., a treći u svibnju 2020. U najvećem dijelu osvrta Ustavni sud RH se ograđuje i navodi da nije nadležan ocjenjivati da li zakonodavac u Zakonu nije nešto uredio ili propustio urediti. Također je ista ograda vezana za postupak kontrole ustavnosti zakona: US nije nadležan ocjenjivati njegovu primjenu u konkretnim slučajevima. Ovo je navedeno i

pored svih nabrojanih slučajeva rješavanih na Europskom sudu za ljudska prava gdje su hrvatski građani dobili sporove i odštete.

U glasovanju od neprihvatanju prijedloga za ocjenu ustavnosti izuzela su se dva suca: Josip Leko i Davorin Mlakar.

Potreba donošenja standarda procjenjivanja vrijednosti nekretnina i etičkog kodeksa

Činjenica je da smo baš mi iz HDSViP nakon I. Hrvatskog savjetovanja o procjeni vrijednosti nekretnina održanog 2005. godinama tražili donošenje standarda u području procjena vrijednosti nekretnina, kao i standardiziranje etažiranja, a prije ulaska u EU, obzirom da su ti propisi morali biti u skladu s europskim standardima vrednovanja nekretnina. No naše primjedbe, kao i ostale od struke i drugih sudionika nisu prihvaćene od raspuštenog ostatka Radne skupine. Sve se to jasno vidi po žalbama, najviše u postupcima izvlaštenja, ovrha i stečajeva, pa je došlo i do tragedije tj. do ubojstva u Šibeniku upravo zbog procijenjene vrijednosti nekretnina u stečajnom postupku. Naši propisi nisu nažalost u skladu s europskim standardima vrednovanja nekretnina (EVS), a i naš prijedlog za donošenje etičkog kodeksa nije prihvaćen pa je jasno koliko je osobi, koja je prepisivala dijelove iz njemačkih smjernica, stalo do etičkih normi i standarda.

Ključni problemi kod procjene izvlaštenja

Prema čl. 8. st. 4. Zakona o izvlaštenju i naknadi za pokrajinu Sjeverna Rajna – Vestfalija, koji je poslužio kao uzor hrvatskom zakonodavcu, dan kakvoće i dan vrednovanja se poklapaju budući da je za određivanje naknade prema navedenom njemačkom zakonu mjerodavno stanje nekretnine u trenutku u kojem nadležno tijelo odlučuje o prijedlogu za izvlaštenje.

Ustav Savezne Republike Njemačke i Ustav Republike Hrvatske sadrže posve različitu odredbu o pravu izvlaštenika na naknadu za izvlaštene nekretnine i to su ključni problemi, uz sve ostale. ZPVN je zasigurno protuustavan u čl. 50. jer ako se fizičkoj ili pravnoj osobi prodaje isto zemljište u vlasništvu države ili lokalne (regionalne) jedinice, onda ima jednu - tržišnu cijenu, a u obrnutom 'smjeru' - ako ga država ili lokalna jedinica uzima (izvlašćuje), onda u pravilu ima nižu cijenu zbog prethodnog učinka - što dakle nije tržišna cijena, zajamčena odredbom čl. 50. Ustava RH.

Procjeniteljska povjerenstva i tzv. Visoko procjeniteljsko povjerenstvo

Članovi Povjerenstava u Njemačkoj su najstručniji procjenitelji u određenim teritorijalnim zajednicama, a Povjerenstva su zadužena za verifikaciju ugovora o kupoprodaji i za definiranje elemenata potrebnih za izradu procjena (po regijama i gradovima), dok je u postojećim hrvatskim Procjeniteljskim povjerenstvima određen samo jedan član vještak (bez Zakonom utvrđenih kriterija o njegovom znanju i provjeri kvalitete njegovih procjena), a ostali su osobe raznih profesija bez licence za procjene, bez police osiguranja, bez odgovornosti za počinjenja svih radnji u tom postupku, a svi su plaćeni su od gradova i

županija za koje se upravo mora raditi radi provjera usklađenosti izrađenih elaborata procjena zakonskim odredbama (čl.12, st.1, al. 3 ZPVN-a)!

Zakon definira obvezu da se za pregled tržišta nekretnina prethodno daje mišljenje Visokog povjerenstva. Takvo mišljenje nije dio pregleda, niti je dostupno na web stranicama MGIPU-a. Općenito, rad Visokog procjeniteljskog povjerenstva te gradskih i županijskih povjerenstava, nije javno dostupan.

S kojim pravom je to dopušteno i tko se usuđuje držati to tajnom – da se možda ne bi vidjela zarada procjeniteljskih povjerenstava? Je li to zaista stručno i neovisno povjerenstvo? Može li to Visoko procjeniteljsko povjerenstvo, proglašavajući procjene drugih vještaka lošim, bez ičije kontrole, jednostavno preuzimati i izrađivati procjene – dakle namještati si poslove dok su na radu u Ministarstvu graditeljstva, prostornog uređenja i državne imovine te tako kršiti čl. 7. Zakona o sprečavanju sukoba interesa?

Državni tajnik i ostali zaposleni u MGIPU-u, te članovi Povjerenstava ne bi smjeli ništa raditi u vezi procjena, pa ni biti predsjednikom Visokog procjeniteljskog povjerenstva jer su im dostupni svi podaci prije nego drugima, pa je to korištenje osobne pozicije i ostvarivanje nepripadne imovinske zarade – (čl.6 Zakona o sprečavanju sukoba interesa NN 26/11, 12/12, 124/12, 48/13, 57/15). Razlikovanjem u dostupnosti podataka fizičkih osoba zaposlenih u MGIPU-u, u županijama i gradovima u usporedivim situacijama generira se nejednakost, što je protivno članku 14. stavku 1. Ustava Republike Hrvatske. Osim toga evidentan je sukob interesa gradova i županija koji pregledavaju izrađene procjene, a sami su iz redova korisnika izvlaštenja, što je nedopustivo i u interesu im je utvrđenje što nižih cijena u raznim postupcima te izvlaštenja i kupoprodaja gdje ne bi smjeli uopće biti uključeni!

Pregledavanje stručnih mišljenja – procjena vrijednosti nekretnina nepoznato je u EU, i u europskim komorama, institutima i stručnim udrugama u kojima su zaprepašteni uopće takvom idejom i provedbom iste, jer tamo se radi kontrola isključivo kroz samoregulaciju struke. Jednako je u Sloveniji, gdje Komisija neovisnih procjenitelja pregledava sve izrađene procjene i poziva svoje kolege ukoliko se utvrdi bilo koja nepravilnost.

Prema čl. 17. tzv. Visoko procjeniteljsko povjerenstvo se imenuje na četiri godine, troškove visokog povjerenstva snosi Republika Hrvatska, osim u slučajevima druge procjene. Troškove druge procjene, prema cjeniku procjenitelja, snosi naručitelj i podmiruje unaprijed.

U stvarnosti ne postoji nikakav službeni i objavljeni cjenik procjena nekretnina! Naime, prijedlog HDSViP-a da se uz ZPVN donese jedinstveni cjenik za sve procjenitelje bio je odbačen u savjetovanju sa zainteresiranom javnošću, a u ovom se članku spominje neki cjenik: naime to je samo 'njihov' cjenik gdje članovi tog povjerenstva ostvaruju enormne iznose nepripadne imovinske koristi jer su njihove cijene 10 do 12 puta veće od cijena ostalih procjenitelja (procjena većeg zemljišta vještaka iznosi prosječno 5.000.-kn, dok Povjerenstvo naplaćuje 55.000. kn + PDV).

Jasna je 'stručnost' Visokog povjerenstva koje propušta nezakonito izrađenu procjenu građevinskog zemljišta R zone (rekreacija) u užem centru Osijeka – Pampas, u blizini sve infrastrukture i tramvaja i procjenjuje ga kao poljoprivredno, što čini štetu za budžet grada Osijeka po toj procjeni i procjeni relevantnih kolega procjenitelja iz Osijeka od čak osam milijuna kuna! Na pitanje novinara što je s tim – olako se odgovara da je tzv. Visoko procjeniteljsko povjerenstvo reklo da je sve u redu. Takvo bi Povjerenstvo u svakoj uređenoj

državi odmah bilo suspendirano jer ne zna da je zemljište u užem centru grada koje je godinama u zoni rekreacije i sporta građevinsko zemljište unutar GUP-a !

Također se ne bi moglo dogoditi da u bazu eNekretnine uđe podatak: o cijeni stana u centru Splita po 100 – 150 eura za kvadrat, o cijeni građevinskog zemljišta na Pantovčaku u rasponu od 186 do 1167 eura za kvadrat, za stanove od 101 do 2.518 eura za kvadrat i kuće od 136 do 1.468 eura za kvadrat, ili stanovi iste površine u zgradi na moru u rasponu od 400 do 1.800 eura za kvadrat itd.

Uplitanje zakonodavne i izvršne vlasti - MGIPU, u izračune koje su vještaci i procjenitelji dobili na temelju stručnog znanja, iskustva i slobodno odabranih realiziranih cijena nekretnina, predstavlja nezakonit pritisak na neovisnost i nepristranost sudskih vještaka i sudskih procjenitelja!!!

MPGI u svojoj objavi na web stranici od 23.06.2021. navodi da je 'radom samo visokog procjeniteljskog povjerenstva, do danas ispravljeno procjembenih elaborata u apsolutnom iznosu od 1,9 milijardi kuna'.

Radi li to MPGI za ili protiv svojih građana i tvrtki ako je cilj znatno smanjiti vrijednost njihovih nekretnina? Šteta je za državu nemjerljiva, a ukoliko su takve umanjene vrijednosti proslijeđene na natječaje za prodaju državnih nekretnina – za koga su te nekretnine namijenjene s tako sniženim vrijednostima? Koliko je žalbi na EU sudu zbog izvlaštenja i koliko je plaćenih odšteta?

Pri tome ne navode koliko su gradovi i županije oštećeni unosima neverificiranih podataka u bazu eNekretnina pri razrezu poreza na nekretnine, jer se u bazu upisuju brojni neodrživi i potpuno nesuvisli podaci.

Stoga se samo može postaviti pitanje: kolika se ogromna sredstva koja bi mogla biti u državnom, odnosno gradskom i županijskom proračunu, gube na takvim netočnim i neverificiranim unosima cijena obzirom da Komisija Porezne uprave koja razrezuje porez na promet nekretnina nema u svom sastavu vještake koji će obilaziti sve nekretnine i utvrditi njihovu vrijednost prema starosti, stanju nekretnine, i prema svim drugim brojnim važnim obilježjima svake vrste nekretnine, a prema svom znanju, položenoj prisezi, krivičnoj i materijalnoj odgovornosti, uz osiguranje policom osiguranja za slučaj nanošenja štete, što svi koji radimo taj posao moramo plaćati svake godine.

Zaključno

I prije smo se zalagali za stručnost prilikom izrade procjena, kao i sada i kao što ćemo se uvijek zalagati, te stoga mi, od strane sudbene vlasti ovlašteni vještaci i procjenitelji, nismo i nikada nećemo biti protiv ZPVN-a, ali se mora procjenjivati na stručnoj osnovi, na samostalnom i poštenom odabiru poredbenih nekretnina, u svrhu stvarnog cilja procjene nekretnina, a to je REALNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST, a ne vrijednost koju zakonodavna ili izvršna vlast odobrava ili ne odobrava, po svom nahođenju i svojim potrebama.

Pri svemu tome se mora osigurati potpuna transparentnost cjenika, i zapisnika tih povjerenstava, kao i informacije o prihodima članova svih Procjeniteljskih povjerenstava i tzv. Visokog procjeniteljskog povjerenstva koje ostvaruje ogromnu nepripadajuću imovinsku korist radeći biznis po enormno visokim cijenama. Upravo bi zbog toga za hrvatsku javnost

bio zanimljiv podatak koliko su prihodovali svi ti članovi Povjerenstava od donošenja ZPVN-a u srpnju 2015. do danas. Ako je to morala prikazati bivša ministrica Anka Mrak Taritaš za primitke od stručnih ispita, onda nema razloga za neprikazivanje primitaka svih tih osoba.