

ИЗВРШУВАЊЕ СПРЕМА
НЕДВИЖНОСТИ КОИ СЕ НАОЃААТ ВО
ЗАЕДНИЧКА СОПСТВЕНОСТ

М-Р СНЕЖАНА БАЈЛОЗОВА

ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ

ДЕЈСТВИЈА НА ИЗВРШУВАЊЕ

ЧЛЕН 166

ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ СЕ СПРОВЕДУВА СО
ПРИБЕЛЕШКА НА НАЛОГОТ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ
НЕДВИЖНОСТИ ВО ЈАВНА КНИГА, СО УТВРДУВАЊЕ НА
ВРЕДНОСТА НА НЕДВИЖНОСТА, СО ПРОДАЖБА НА
НЕДВИЖНОСТА И СО НАМИРУВАЊЕ НА ДОВЕРИТЕЛИТЕ
ОД ИЗНОСОТ ДОБИЕН СО ПРОДАЖБАТА.

ПРЕДЛОГ НА ДОЛЖНИКОТ ИЗВРШУВАЊЕТО ДА СЕ ОПРЕДЕЛИ СО ДРУГИ СРЕДСТВА ИЛИ ВРЗ ДРУГА НЕДВИЖНОСТ

ЧЛЕН 167

ДОЛЖНИКОТ МОЖЕ ВО РОК ОД 3 ДЕНА ОД ДЕНОТ НА ПРИЕМОТ НА НАЛОГОТ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ ДА ПРЕДЛОЖИ ИЗВРШУВАЊЕТО ДА СЕ СПРОВЕДЕ ВРЗ ДРУГО СРЕДСТВО НА ИЗВРШУВАЊЕ ИЛИ ИЗВРШУВАЊЕТО ДА СЕ СПРОВЕДЕ ВРЗ ДРУГА НЕДВИЖНОСТ ОД ОНАА ОПРЕДЕЛЕНА ВО НАЛОГОТ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ.

ИЗВРШИТЕЛОТ ЌЕ ГО ПРИФАТИ ПРЕДЛОГОТ АКО ДОЛЖНИКОТ СТОРИ ВЕРОЈАТНО ДЕКА ПОБАРУВАЊЕТО ЌЕ СЕ НАМИРИ СО ДРУГО СРЕДСТВО НА ИЗВРШУВАЊЕ ИЛИ СО ПРОДАЖБА НА ДРУГА НЕДВИЖНОСТ.

АКО Е ПРИФАТЕНО ДРУГО СРЕДСТВО НА ИЗВРШУВАЊЕ, ПРИБЕЛЕШКАТА НА НАЛОГОТ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ ОСТАНУВА ВО СИЛА СЕ ДО НАМИРУВАЊЕТО НА ДОВЕРИТЕЛОВОТО ПОБАРУВАЊЕ.

ПРИБЕЛЕШКА ЗА ИЗВРШУВАЊЕ

ЧЛЕН 168

ВО ЈАВНАТА КНИГА ЌЕ СЕ ИЗВРШИ ПРИБЕЛЕШКА НА НАЛОГОТ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ.

СО ТАА ПРИБЕЛЕШКА ДОВЕРИТЕЛОТ СТЕКНУВА ПРАВО СВОЕТО ПОБАРУВАЊЕ ДА ГО НАМИРИ ОД НЕДВИЖНОСТА (ПРАВО НА НАМИРУВАЊЕ) И ВО СЛУЧАЈ ТРЕТО ЛИЦЕ ПОДОЦНА, ОДНОСНО ПО ПРИБЕЛЕЖУВАЊЕ НА НАЛОГОТ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ ИСТАТА НЕДВИЖНОСТ ДА СТЕКНЕ ПРАВО НА СОПСТВЕНОСТ ИЛИ ПРАВО НА РАСПОЛАГАЊЕ, ОСВЕН СО СЛУЧАЈ КОГА ЌЕ ДОЈДЕ ДО РЕАЛИЗИРАЊЕ НА ПРЕДБЕЛЕЖУВАЊЕТО СО УКНИЖУВАЊЕ ВО ЈАВНАТА КНИГА СОГЛАСНО ОДРЕДБИТЕ НА ЗАКОНОТ ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ.

ДОВЕРИТЕЛОТ КОЈ БАРАЛ ИЗВРШУВАЊЕ, А ПОРАНО НЕ СТЕКНАЛ ЗАЛОЖНО ПРАВО, СО ПРИБЕЛЕШКАТА НА НАЛОГОТ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ СТЕКНУВА ПРАВО ОД НЕДВИЖНОСТА ДА СЕ НАМИРИ ПРЕД ЛИЦЕТО КОЕ ПОДОЦНА ЌЕ СТЕКНЕ ЗАЛОЖНО ПРАВО ВРЗ ТАА НЕДВИЖНОСТ ИЛИ ПРАВО НА НАМИРУВАЊЕ

ПРИСТАПУВАЊЕ КОН ИЗВРШУВАЊЕ

ЧЛЕН 169

ДОВЕРИТЕЛОТ ЗА ЧИЕ ПОБАРУВАЊЕ ПОДОЦНА Е ИЗДАДЕН НАЛОГ ЗА ПРИСТАПУВАЊЕ КОН ИЗВРШУВАЊЕТО ВРЗ ИСТАТА НЕДВИЖНОСТ, СТАПУВА ВО ВЕЌЕ ПОВЕДЕНОТО ИЗВРШУВАЊЕ, СО ПРИБЕЛЕШКА НА НАЛОГОТ ЗА ПРИСТАПУВАЊЕ НА ИЗВРШУВАЊЕ ВО ЈАВНАТА КНИГА.

КОН ИЗВРШУВАЊЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПРИСТАПИ ДО ЗАПОЧНУВАЊЕ НА РОЧИШТЕТО ЗА УСНА ЈАВНА ПРОДАЖБА. АКО ПРОДАЖБАТА СЕ ВРШИ СО НЕПОСРЕДНА СПОГОДБА КОН ИЗВРШУВАЊЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПРИСТАПИ ДО ПОТПИШУВАЊЕ НА ДОГОВОРОТ ЗА ПРОДАЖБА.

ЗА ПРИСТАПУВАЊЕТО КОН ИЗВРШУВАЊЕТО ИЗВРШИТЕЛОТ ЌЕ ГО ИЗВЕСТИ ДОВЕРИТЕЛОТ ВО ЧИЈА КОРИСТ ПОРАНО Е ИЗВРШЕНА ПРИБЕЛЕШКАТА.

ДОВЕРИТЕЛОТ ЗА ЧИЕ ПОБАРУВАЊЕ ПОДОЦНА Е ИЗДАДЕН НАЛОГ ЗА ПРИСТАПУВАЊЕ КОН ИЗВРШУВАЊЕТО ВРЗ ИСТАТА НЕДВИЖНОСТ, МОЖЕ ЗА НАМИРУВАЊЕ НА СВОЕТО ПОБАРУВАЊЕ ДА ДАДЕ ПРЕДЛОГ ДА СЕ СПРОВЕДЕ ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТА, ЗАДРЖУВАЈЌИ ГО РЕДОСЛЕДОТ НА НАМИРУВАЊЕТО ПО КОЈ НАЛОЗИТЕ СЕ ЗАПИШАНИ ВО ЈАВНАТА КНИГА

ВО СЛУЧАЈ ДА СЕ ЗАПРЕ ИЗВРШУВАЊЕТО КОН КОЕ СЕ ПРИКЛУЧИЛ ДРУГ ДОВЕРИТЕЛ, ТОГАШ НАЛОГОТ НА ИЗВРШИТЕЛОТ ЗА ПРИСТАПУВАЊЕ НА ДОВЕРИТЕЛОТ КОН ИЗВРШУВАЊЕТО ЌЕ СЕ СМЕТА ЗА НАЛОГ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ, А ДРУГИТЕ НАЛОЗИ ЗА ПРИСТАПУВАЊЕ ГО ЗАДРЖУВААТ РЕДОСЛЕДОТ ПО КОЈ СЕ ЗАПИШАНИ ВО ЈАВНАТА КНИГА.

НАМИРУВАЊЕ НА ЗАЛОЖЕН ДОВЕРИТЕЛ

ЧЛЕН 170

СО ИЗВРШУВАЊЕТО ВРЗ НЕДВИЖНОСТ СЕ НАМИРУВА И ЗАЛОЖНИОТ ДОВЕРИТЕЛ КОЈ НЕ БАРАЛ ИЗВРШУВАЊЕ.

ИЗВРШИТЕЛОТ ВНИМАВА ДАЛИ ВРЗ НЕДВИЖНОСТА КОЈА Е ПРЕДМЕТ НА ИЗВРШУВАЊЕ Е ЗАСНОВАН ЗАЛОГ ВО КОРИСТ НА ДРУГ ДОВЕРИТЕЛ КОЈ НЕ БАРАЛ ИЗВРШУВАЊЕ.

ЗА ПРИСТАПУВАЊЕ КОН ИЗВРШУВАЊЕТО ОД СТАВОТ 1 НА ОВОЈ ЧЛЕН ИЗВРШИТЕЛОТ ЌЕ ГО ИЗВЕСТИ ДОВЕРИТЕЛОТ ПО ЧИЕ БАРАЊЕ СЕ СПРОВЕДУВА ИЗВРШУВАЊЕТО.

ПРЕСТАНУВАЊЕ НА ЗАЛОГОТ

ЧЛЕН 171

КУПУВАЧОТ НА НЕДВИЖНОСТА И ЗАЛОЖНИОТ ДОВЕРИТЕЛ МОЖАТ ДА СЕ СПОГОДАТ ЗАЛОГОТ ДА ОСТАНЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТА И ПО ДОНЕСУВАЊЕТО НА ЗАКЛУЧОКОТ ЗА ИЗВРШЕНА ПРОДАЖБА, А КУПУВАЧОТ ДА ГО ПРЕЗЕМЕ ДОЛЖНИКОВИОТ ДОЛГ СПРЕМА ТОЈ ДОВЕРИТЕЛ ВО ИЗНОС ШТО БИ МУ ПРИПАДНАЛ ВО ИЗВРШУВАЊЕТО. ВО ТОЈ СЛУЧАЈ ЦЕНАТА СЕ НАМАЛУВА ЗА ИЗНОСОТ НА ПРЕЗЕМЕНИОТ ДОЛГ.

СПОГОДБАТА ОД СТАВОТ 1 НА ОВОЈ ЧЛЕН ЈА СОСТАВУВА ВО ФОРМА НА НОТАРСКИ АКТ ИЛИ ЈА ПОТВРДУВА НОТАР.

ЗАЛОГОТ ЗАПИШАН ВРЗ НЕДВИЖНОСТ СЕ ГАСИ СО ДЕНОТ НА ДОНЕСУВАЊЕТО НА ЗАКЛУЧОКОТ ЗА НАМИРУВАЊЕ ИАКО ЗАЛОЖНИТЕ ДОВЕРИТЕЛИ НЕ СЕ НАПОЛНО НАМИРЕНИ.

СЛУЖБЕНОСТИ И РЕАЛНИ ТОВАРИ

ЧЛЕН 172

СТВАРНИТЕ СЛУЖБЕНОСТИ ВРЗ НЕДВИЖНОСТ НЕ СЕ ГАСАТ СО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНОСТА.

СО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНОСТА НЕ СЕ ГАСАТ НИ ЛИЧНИТЕ СЛУЖБЕНОСТИ НИ РЕАЛНИТЕ ТОВАРИ ШТО СЕ ЗАПИШАНИ ВО ЈАВНАТА КНИГА ПРЕД ПРАВАТА НА ЗАЛОЖНИТЕ ДОВЕРИТЕЛИ И ПРАВАТА НА НАМИРУВАЊЕ НА ДОВЕРИТЕЛОТ НА ЧИЕ БАРАЊЕ Е СПРОВЕДЕНО ИЗВРШУВАЊЕТО.

ДРУГИТЕ ЛИЧНИ СЛУЖБЕНОСТИ И РЕАЛНИ ТОВАРИ СЕ ГАСАТ СО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНОСТА, АКО МЕЃУ НОСИТЕЛОТ НА ТИЕ ПРАВА И КУПУВАЧОТ НЕ Е ДОГОВОРЕНО НЕШТО ДРУГО.

ЗАКУП НА СТАНБЕНА ЗГРАДА И СТАН И ДЕЛОВНА ЗГРАДА И ПРОСТОРИЈА

ЧЛЕН 173

СО ПРОДАЖБА НА СТАНБЕНА ЗГРАДА ИЛИ СТАН, ДЕЛОВНА ЗГРАДА ИЛИ ДЕЛОВНА ПРОСТОРИЈА НЕ ПРЕСТАНУВА ЗАКУПОТ НА ТАА ЗГРАДА, СТАН, ОДНОСНО ДЕЛОВНА ПРОСТОРИЈА.

КУПУВАЧОТ СТАПУВА ВО ПРАВА И ОБВРСКИ НА ЗАКУПОДАВАЧ.

ДОГОВОРИТЕ ЗА ЗАКУП СКЛУЧЕНИ ПО ПОДНЕСУВАЊЕ НА БАРАЊЕТО ЗА ИЗВРШУВАЊЕ СО ПРОДАЖБА НА ПРЕДМЕТНАТА НЕДВИЖНОСТ НЕ ПРОИЗВЕДУВААТ ПРАВНО ДЕЈСТВО. ВО ТАКОВ СЛУЧАЈ ЗАКУПЕЦОТ Е ДОЛЖЕН СТАНБЕНАТА ЗГРАДА ИЛИ СТАНОТ, ДЕЛОВНАТА ЗГРАДА ИЛИ ДЕЛОВНАТА ПРОСТОРИЈА ВЕДНАШ ДА ЈА ИСПРАЗНИ.

АКО ЗАКУПЕЦОТ НЕ ПОСТАПИ СОГЛАСНО СТАВОТ 3 НА ОВОЈ ЧЛЕН И НЕ ЈА ИСПРАЗНИ СТАНБЕНАТА ЗГРАДА ИЛИ СТАНОТ, ДЕЛОВНАТА ЗГРАДА ИЛИ ДЕЛОВНАТА ПРОСТОРИЈА, ИЗВРШИТЕЛОТ НА ПРЕДЛОГ ОД КУПУВАЧОТ ЌЕ ГО ИЗВРШИ ИСПРАЗНУВАЊЕТО СПОРЕД ОДРЕДБИТЕ ЗА ИСПРАЗНУВАЊЕ И ПРЕДАВАЊЕ НА НЕДВИЖНОСТИ.

РАЗГЛЕДУВАЊЕ НА НЕДВИЖНОСТИ

ЧЛЕН 174

НА ЛИЦЕТО ЗАИНТЕРЕСИРАНО ЗА КУПУВАЊЕ НА НЕДВИЖНОСТ, ПО НЕГОВО БАРАЊЕ, ИЗВРШИТЕЛОТ ЌЕ МУ ДОЗВОЛИ ДА ЈА РАЗГЛЕДА НЕДВИЖНОСТА.

КОМЕНТАР: РАЗГЛЕДУВАЊЕТО НА НЕДВИЖНОСТА ИЗВРШИТЕЛОТ ЈА ДОЗВОЛУВА СО ЗАКЛУЧОК. ЗА ДА СЕ ОВОЗМОЖИ ТОА НУЖНО Е НЕДВИЖНОСТА ДА Е ВО ВЛАДЕНИЕ НА ДОЛЖНИКОТ ИЛИ БАРЕМ ТОЈ ДА ИМА ПОСРЕДНО ВЛАДЕНИЕ. ЗАРАДИ ТОА ПРЕД ДА СЕ ПРИСТАПИ КОН ИЗВРШУВАЊЕ, ИЗВРШИТЕЛОТ ТРЕБА ДА УТВРДИ ДАЛИ ДОЛЖНИКОТ ЈА ИМА ВО ВЛАДЕНИЕ НЕДВИЖНОСТА БИДЕЈЌИ АКО ЈА НЕМА, ТАА НЕ ЌЕ МОЖЕ НИ ДА МУ СЕ ПРЕДАДЕ НА КУПУВАЧОТ.

ИЗЗЕМАЊЕ ОД ИЗВРШУВАЊЕ

ЧЛЕН 175

ПРЕДМЕТ НА ИЗВРШУВАЊЕ НЕ МОЖЕ ДА БИДЕ ЗЕМЈОДЕЛСКО ЗЕМЈИШТЕ И СПОПАНСКИ ЗГРАДИ НА ЗЕМЈОДЕЛЕЦ ВО ОБЕМ НЕОПХОДЕН ЗА НЕГОВА ИЗДРШКА И ЗА ИЗДРШКА НА ЧЛЕНОВИТЕ НА НЕГОВОТО ПОТЕСНО СЕМЕЈСТВО И НА ДРУГИ ЛИЦА КОИ СПОРЕД ЗАКОН Е ДОЛЖЕН ДА ГИ ИЗДРЖУВА.

ОДРЕДБАТА НА СТАВОТ 1 ОД ОВОЈ ЧЛЕН НЕ СЕ ОДНЕСУВА НА ИЗВРШУВАЊЕ ЗАРАДИ ОСТВАРУВАЊЕ НА ПАРИЧНИ ПОБАРУВАЊА ОБЕЗБЕДЕНИ СО ДОГОВОРНО ЗАЛОЖНО ПРАВО НАД НЕДВИЖНОСТИ (ХИПОТЕКА)

УТВРДУВАЊЕ НА ВРЕДНОСТА НА НЕДВИЖНОСТА НАЧИН НА УТВРДУВАЊЕ НА ВРЕДНОСТА

ЧЛЕН 176

ИЗВРШИТЕЛОТ СО ЗАКЛУЧОК ЌЕ ОПРЕДЕЛИ ПРОЦЕНИТЕЛ КОЈ ВО РОК ОД 8 ДЕНА ПО ПРИЕМОТ НА ЗАКЛУЧОКОТ ЌЕ ИЗВРШИ И ЌЕ МУ ДОСТАВИ НА ИЗВРШИТЕЛОТ ПРОЦЕНА НА ВРЕДНОСТА НА НЕДВИЖНОСТА ВРЗ ОСНОВА НА НЕЈЗИНАТА ПАЗАРНА ВРЕДНОСТ, НА ДЕНОТ НА ПРОЦЕНАТА И ВРЗ ОСНОВА НА ДРУГИ ФАКТИ КОИ ВЛИЈААТ НА НЕЈЗИНАТА ВИСИНА.

ПО БАРАЊЕ ОД ПРОЦЕНИТЕЛОТ, АКО ПОСТОЈАТ ОПРАВДАНИ ПРИЧИНИ, ИЗВРШИТЕЛОТ МОЖЕ ДА ГО ПРОДОЛЖИ ОВОЈ РОК ОПРЕДЕЛЕН ВО СТАВОТ 1 ОД ОВОЈ ЧЛЕН, НО НЕ ПОВЕЌЕ ОД 30 ДЕНА.

ПРИ УТВРДУВАЊЕТО НА ВРЕДНОСТА НА НЕДВИЖНОСТА ЌЕ СЕ ВОДИ СМЕТКА И ЗА ТОА КОЛКУ НЕДВИЖНОСТА ПОМАЛКУ ВРЕДИ ПОРАДИ ТОА ШТО ВРЗ НЕДВИЖНОСТА ОСТАНУВААТ ОПРЕДЕЛЕНИ ПРАВА И ПО ПРОДАЖБАТА.

ЗАРАДИ ИДЕНТИФИКАЦИЈА НА НЕДВИЖНОСТА ИЗВРШИТЕЛОТ СО ЗАКЛУЧОК МОЖЕ ДА ОПРЕДЕЛИ ВЕШТО ЛИЦЕ.

ПО ПРЕДЛОГ НА БИЛО КОЈА ОД СТРАНКИТЕ ДО ИЗВРШИТЕЛОТ, ПРОЦЕНАТА ОД СТАВОТ 1 НА ОВОЈ ЧЛЕН ЌЕ СЕ ПРИФАТИ И ВО СЛУЧАЈ НА ЗАПИРАЊЕ НА ИЗВРШУВАЊЕТО И ЗАПОЧНУВАЊЕ НА НОВО ИЗВРШУВАЊЕ ПО БАРАЊЕ НА ДОВЕРИТЕЛОТ, ДОКОЛКУ ПРОЦЕНАТА НА НЕДВИЖНОСТА ВО ДРУГО ИЗВРШУВАЊЕ СЕ ВРШИ ВО ПЕРИОД НА ВАЖЕЧКА ПРОЦЕНА НА ВРЕДНОСТА.

ЗАКЛУЧОК ЗА УТВРДУВАЊЕ НА ВРЕДНОСТА

ЧЛЕН 177

ПО ПРИЕМОТ НА ПРОЦЕНАТА ОД ПРОЦЕНИТЕЛ, ИЗВРШИТЕЛОТ СО ЗАКЛУЧОК ЈА УТВРДУВА ВРЕДНОСТА НА НЕДВИЖНОСТА.

УТВРДЕНАТА ВРЕДНОСТ НА НЕДВИЖНОСТА СО ЗАКЛУЧОКОТ НА ИЗВРШИТЕЛОТ ОД СТАВОТ 1 НА ОВОЈ ЧЛЕН Е ВО ВАЖНОСТ ДО ЗАВРШУВАЊЕ НА ПОСТАПКАТА ЗА ИЗВРШУВАЊЕ.

КОМЕНТАР: ЗА ПОВРЕДА ВО ВРСКА СО ДОНЕСЕНИОТ ЗАКЛУЧОК НА ИЗВРШИТЕЛОТ ЗА УТВРДУВАЊЕТО НА ВРЕДНОСТА НА НЕДВИЖНОСТА МОЖЕ ДА СЕ ИЗЈАВИ ПРИГОВОР ДО ОСНОВНИОТ СУД

ЗАПИРАЊЕ НА ИЗВРШУВАЊЕ ПО ПРЕДЛОГ

ЧЛЕН 178

ДОВЕРИТЕЛОТ КОЈ ИМА ПРАВО ДА СЕ НАМИРИ ОД ПРОДАЖНАТА ЦЕНА НА НЕДВИЖНОСТА, А КОЈ ПО РЕДОТ НА ПРВЕНСТВО ДОАЃА ПРЕД ДОВЕРИТЕЛОТ ШТО БАРАЛ ИЗВРШУВАЊЕ, МОЖЕ ДА ПРЕДЛОЖИ ИЗВРШУВАЊЕТО ДА СЕ ЗАПРЕ АКО УТВРДЕНАТА ВРЕДНОСТ НА НЕДВИЖНОСТА НЕ ГО ПОКРИВА НИ ДЕЛУМНО ИЗНОСОТ НА ПОБАРУВАЊЕТО НА ТОЈ ДОВЕРИТЕЛ.

ИЗВРШИТЕЛОТ СПОРЕД ОКОЛНОСТИТЕ НА СЛУЧАЈОТ, ЌЕ ЦЕНИ ДАЛИ ПРОДАЖБАТА Е ЦЕЛЕСООБРАЗНА СО ОГЛЕД НА ВИСИНАТА НА ИЗНОСОТ ЗА ДЕЛУМНО НАМИРУВАЊЕ НА ДОВЕРИТЕЛОТ ШТО БАРАЛ ИЗВРШУВАЊЕ.

ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНОСТИ ЗАКЛУЧОК ЗА ПРОДАЖБА СО УСНО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ

ЧЛЕН 179

ИЗВРШИТЕЛОТ ДОНЕСУВА ЗАКЛУЧОК ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНОСТА СО УСНО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ СО КОЈ СЕ ОПРЕДЕЛУВААТ УСЛОВИТЕ, ВРЕМЕТО И МЕСТОТО НА ПРОДАЖБАТА.

ЗАКЛУЧОКОТ ЗА ПРОДАЖБА СО УСНО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ СЕ ОБЈАВУВА ВО НАЈМАЛКУ ЕДЕН ДНЕВЕН ВЕСНИК КОЈ ИЗЛЕГУВА НА ЦЕЛАТА ТЕРИТОРИЈА НА РМ И ЕЛЕКТРОНСКИ НА ВЕБ СТРАНИЦАТА НА КОМОРАТА.

ОД ОБЈАВУВАЊЕТО НА ЗАКЛУЧОКОТ ЗА ПРОДАЖБА ВО СРЕДСТВАТА ЗА ЈАВНО ИНФОРМИРАЊЕ ДО ДЕНОТ НА ПРОДАЖБАТА МОРААТ ДА ИЗМИНАТ НАЈМАЛКУ 15 ДЕНА, НО НЕ ПОВЕЌЕ ОД 30 ДЕНА.

СЕКОЈ ЗАКЛУЧОК ЗА ПРОДАЖБА СЕ ДОСТАВУВА ДО СТРАНКИТЕ, ДО ЗАЛОЖНИТЕ ДОВЕРИТЕЛИ, ДО УЧЕСНИЦИТЕ ВО ПОСТАПКАТА, ДО ЛИЦАТА КОИ ИМААТ ЗАПИШАНО ИЛИ ЗАКОНСКО ПРАВО НА ПРВЕНСТВЕНО КУПУВАЊЕ И ДО НАДЛЕЖНИОТ ОРГАН НА УПРАВАТА ЗАРАДИ ОБЕЗБЕДУАЊЕ НА ПОДАТОК ЗА ДАНОКОТ НА ИМОТ ПРИСТИГНАТ ЗА ПОСЛЕДНАТА ГОДИНА.

ДОСТАВАТА ДО ЛИЦАТА КОИ ИМААТ ЗАПИШАНО ИЛИ ЗАКОНСКО ПРАВО НА ПРВЕНСТВЕНО КУПУВАЊЕ, СО ИСКЛУЧОК НА РМ, СЕ ВРШИ СО ЕДНОКРАТНА ОБЈАВА ВО ДНЕВЕН ВЕСНИК.

ПРАВО НА ПРВЕНСТВЕНО КУПУВАЊЕ

ЧЛЕН 180

ЛИЦЕТО КОЕ ИМА ЗАКОНСКО ПРАВО НА ПРВЕНСТВЕНО КУПУВАЊЕ НА НЕДВИЖНОСТ КОЈА Е ПРЕДМЕТ НА ИЗВРШУВАЊЕ СО ПРОДАЖБА ИМА ПРВЕНСТВО ПРЕД НАЈПОВОЛНИОТ ПОНУДУВАЧ АКО ВЕДНАШ ПО ЗАКЛУЧУВАЊЕТО НА НАДДАВАЊЕТО ИЗЈАВИ ДЕКА НЕДВИЖНОСТА ЈА КУПУВА ПОД ИСТИ УСЛОВИ.

АКО НЕДВИЖНОСТА Е ПРОДАДЕНА СО НЕПОСРЕДНА СПОГОДБА ИЗВРШИТЕЛОТ ЌЕ ГО ПОВИКА НОСИТЕЛОТ НА ЗАКОНСКОТО ПРАВО НА ПРВЕНСТВЕНО КУПУВАЊЕ НА ЗАПИСНИК ДА СЕ ИЗЈАСНИ ДАЛИ САКА ДА ГО КОРИСТИ ТОА ПРАВО.

НАЧИН НА ПРОДАЖБА

ЧЛЕН 181

ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНОСТИ СЕ ВРШИ СО УСНО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ ИЛИ СО НЕПОСРЕДНА СПОГОДБА.

УСНОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНОСТ СЕ ОДРЖУВА ПРЕД ИЗВРШИТЕЛОТ ВО ПРОСТОРИИ ШТО ТОЈ ЌЕ ГИ ОПРЕДЕЛИ.

ЈАВНОТО НАДДАВАЊЕ НА НЕДВИЖНОСТ ЌЕ СЕ ОДДРЖИ И КОГА ПРИСУСТВУВА САМО ЕДЕН ПОНУДУВАЧ.

СТРАНКИТЕ И ЗАЛОЖНИТЕ ДОВЕРИТЕЛИ МОЖАТ ВО СЕКОЕ ВРЕМЕ ПО ОДРЖАНОТО ПРВО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ ДА СЕ СПОДОГАТ ПРОДАЖБАТА НА НЕДВИЖНОСТА ДА СЕ ИЗВРШИ СО НЕПОСРЕДНА СПОГОДБА ВО ОПРЕДЕЛЕН РОК.

УСЛОВИ ЗА ПРОДАЖБАТА

ЧЛЕН 182

УСЛОВИТЕ ЗА ПРОДАЖБАТА ПОКРАЈ ДРУГИТЕ ПОДАТОЦИ, СОДРЖАТ:

- 1) ПОБЛИЗОК ОПИС НА НЕДВИЖНОСТА СО ПРИПАДОЦИТЕ;
- 2) НАЗНАЧУВАЊЕ НА СЛУЖБЕНОСТИТЕ И НА СТВАРНИТЕ ТОВАРИ ШТО ГИ ПРЕЗЕМА КУПУВАЧОТ;
- 3) ВРЕДНОСТА НА НЕДВИЖНОСТА УТВРДЕНА СО ЗАКЛУЧОК НА ИЗВРШИТЕЛОТ;
- 4) ЦЕНА ПО КОЈА НЕДВИЖНОСТА МОЖЕ ДА СЕ ПРОДАДЕ;
- 5) РОК ВО КОЈ КУПУВАЧОТ Е ДОЛЖЕН ДА ЈА ПОЛОЖИ ЦЕНАТА;
- 6) НАЧИН НА ПРОДАЖБА И
- 7) ИЗНОС НА ГАРАНЦИЈАТА

РОКОТ ВО КОЈ КУПУВАЧОТ Е ДОЛЖЕН ДА ЈА ПОЛОЖИ ЦЕНАТА НЕ МОЖЕ ДА БИДЕ ПОДОЛГ ОД 15 ДЕНА ОД ДЕНОТ НА ПРОДАЖБАТА. ПО ИСКЛУЧОК, А ПО ПРЕТХОДНА СОГЛАСНОСТ ОД ДОВЕРИТЕЛОТ, РОКОТ ОД СТАВОТ 2 НА ОВОЈ ЧЛЕН МОЖЕ ДА БИДЕ ПРОДОЛЖЕН ДО 3 МЕСЕЦИ.

КОМЕНТАР: УСЛОВИТЕ НА ПРОДАЖБАТА СЕ СОДРЖАНИ ВО ЗАКЛУЧОКОТ ЗА ПРОДАЖБА. ВО ОВОЈ ЧЛЕН 182 ТИЕ НЕ СЕ НАБРОЕНИ ТАКСАТИВНО БИДЕЈЌИ КАКО УСЛОВИ НА ПРОДАЖБАТА МОЖАТ ДА БИДАТ УТВРДЕНИ И ДРУГИ ОКОЛНОСТИ КОИ ПРОИЗЛЕГУВААТ ОД ДРУГИ ОДРЕДБИ ОД ЗАКОНОТ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ(НА ПРИМЕР КОГА МОЖЕ ДА СЕ РАЗГЛЕДА НЕДВИЖНОСТА, ДОЛГОРОЧЕН ЗАКУП И СЛИЧНО).

ПОЛАГАЊЕ ГАРАНЦИЈА

ЧЛЕН 183

ВО ЈАВНОТО НАДДАВАЊЕ МОЖАТ ДА УЧЕСТВУВААТ САМО ЛИЦА КОИ ПРЕТХОДНО ПОЛОЖИЛЕ ГАРАНЦИЈА.

ПРИ ПРОДАЖБА СО НЕПОСРЕДНА СПОГОДБА, КУПУВАЧОТ МУ ПОЛАГА ГАРАНЦИЈА НА ИЗВРШИТЕЛОТ И ТОА НЕПОСРЕДНО ПРЕД СКЛУЧУВАЊЕТО НА ДОГОВОРОТ.

ОД ПОЛАГАЊЕ ГАРАНЦИЈА СЕ ОСЛОБОДЕНИ ДОВЕРИТЕЛОТ ПО ЧИЕ БАРАЊЕ Е СПРОВЕДЕНО ИЗВРШУВАЊЕТО И ЗАЛОЖНИОТ ДОВЕРИТЕЛ, ДОКОЛКУ НИВНИТЕ ПОБАРУВАЊА ГО ДОСТИГААТ ИЗНОСОТ НА ГАРАНЦИЈАТА И АКО, СО ОГЛЕД НА НИВНИОТ РЕД НА ПРВЕНСТВО И УТВДРЕНАТА ВРЕДНОСТ НА НЕДВИЖНОСТА, ТОЈ ИЗНОС БИ МОЖЕЛ ДА СЕ НАМИРИ ОД ЦЕНАТА.

ДОВЕРИТЕЛОТ И ЗАЛОЖНИОТ ДОВЕРИТЕЛ ОД СТАВОТ 3 НА ОВОЈ ЧЛЕН КОЈ ПРЕТХОДНО УЧЕСТВУВАЛ НА ЈАВНО НАДДАВАЊЕ И ПОНУДИЛ НАЈВИСОКА ЦЕНА, А ЦЕНАТА НЕ ЈА УПЛАТИЛ ВО ОПРЕДЕЛЕНИОТ РОК, НЕ Е ОСЛОБОДЕН ОД ПОЛАГАЊЕ НА ГАРАНЦИЈА ЗА НАРЕДНИТЕ ПРОДАЖБИ.

ГАРАНЦИЈАТА ИЗНЕСУВА ЕДНА ДЕСЕТИНА ОД УТВРДЕНАТА ВРЕДНОСТ НА НЕДВИЖНОСТА. ГАРАНЦИЈАТА СЕ УПЛАЌА ВО РОКОТ ШТО ГО ОПРЕДЕЛИЛ ИЗВРШИТЕЛОТ.

НА ПОНУДУВАЧИТЕ ЧИЈА ПОНУДА НЕ Е ПРИФАТЕНА, ГАРАНЦИЈАТА ИМ СЕ ВРАЌА ВЕДНАШ ПО ЗАКЛУЧУВАЊЕТО НА ЈАВНОТО НАДДАВАЊЕ.

КОМЕНТАР: ОД ПОЛАГАЊЕ ГАРАНЦИЈА СЕ ОСЛОБОДЕНИ РМ И ДРЖАВНИТЕ ОРГАНИ. ГАРАНЦИЈАТА СЕ ПОЛАГА ВО ГОТОВИ ПАРИ. ТИТУЛАРОТ НА ЗАКОНСКОТО ПРАВО НА ПРВЕНСТВЕНО КУПУВАЊЕ ПОЛАГА ГАРАНЦИЈА КОГА ЌЕ ИЗЈАВИ ДЕКА ЈА КУПУВА НЕДВИЖНОСТА ПО ЦЕНА ОД НАЈПОВОЛНАТА ПОНУДА. ГАРАНЦИЈАТА ТРАЕ ДО ПОТПОЛНАТА ИСПЛАТА НА ЦЕНАТА.

КОЈ НЕ МОЖЕ ДА БИДЕ КУПУВАЧ

ЧЛЕН 184

КУПУВАЧ НЕ МОЖЕ ДА БИДЕ НИТУ ВРЗ ОСНОВА НА НАДДАВАЊЕ НИТУ ВРЗ ОСНОВА НА НЕПОСРЕДНА СПОГОДБА ДОЛЖНИКОТ, ИЗВРШИТЕЛОТ ИЛИ ДРУГО ЛИЦЕ КОЕ СЛУЖБЕНО УЧЕСТВУВА ВО ПОСТАПКАТА НА ПРОДАЖБА.

КОМЕНТАР: ДОВЕРИТЕЛОТ ПО ЧИЈ ПРЕДЛОГ Е ОПРЕДЕЛЕНО ИЗВРШУВАЊЕ, ЗАЛОЖНИОТ ДОВЕРИТЕЛ И ДРУГИ ЛИЦА КОИ ИМААТ ПРАВО НА СЛУЖБЕНОСТ: СТВАРНА ИЛИ ЛИЧНА, ОДНОСНО КОИ СЕ НОСИТЕЛИ НА СТВАРНИ ТОВАРИ, НЕ СЕ ИСКЛУЧЕНИ КАКО КУПУВАЧИ. КАКО КУПУВАЧ НЕ Е ИСКЛУЧЕН НИ БРАЧНИОТ ДРУГАР НА ДОЛЖНИКОТ. НЕ СЕ ИСКЛУЧЕНИ КАКО КУПУВАЧИ НА НЕДВИЖНОСТА НИ ЧЛЕНОВИТЕ НА СЕМЕЈСТВОТО, ОДНОСНО НА СЕМЕЈНОТО ДОМАЌИНСТВО НА ДОЛЖНИКОТ.

ПРОДАЖНА ЦЕНА

ЧЛЕН 185

НА ПРВОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ НЕДВИЖНОСТА НЕ МОЖЕ ДА СЕ ПРОДАДЕ ПОД УТВРДЕНАТА ВРЕДНОСТ.

АКО НЕДВИЖНОСТА НЕ МОЖЕЛА ДА СЕ ПРОДАДЕ НА ПРВОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ, ИЗВРШИТЕЛОТ ЌЕ ЗАКАЖЕ ВТОРО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ НА КОЕ МОЖЕ, НА ПРЕДЛОГ НА ДОВЕРИТЕЛОТ, ПОЧЕТНАТА ЦЕНА ДА ЈА ОПРЕДЕЛИ НАМАЛЕНА НАЈМНОГУ ЗА ЕДНА ТРЕТИНА ОД УТВРДЕНАТА ВРЕДНОСТ.

ОД ПРВОТО ДО ВТОРОТО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ МОРА ДА ИЗМИНАТ НАЈМАЛКУ 15 ДЕНА, НО НЕ ПОВЕЌЕ ОД 30 ДЕНА, ОСВЕН ЗА ВРЕМЕ НА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНОСТА СО НЕПОСРЕДНА СПОГОДБА.

ДОКОЛКУ НЕДВИЖНОСТА НЕ СЕ ПРОДАДЕ ПО ИСТЕКОТ НА РОКОВИТЕ ОД СТАВОТ 3 НА ОВОЈ ЧЛЕН ИЗВРШИТЕЛОТ ЌЕ ОПРЕДЕЛИ НОВА ПРОДАЖБА САМО ПО ПРЕДЛОГ НА ДОВЕРИТЕЛОТ. ПОЧЕТНАТА ЦЕНА НЕ МОЖЕ ДА БИДЕ НАМАЛЕНА ПОВЕЌЕ ОД ЕДНА ТРЕТИНА ОД УТВРДЕНАТА ВРЕДНОСТ.

ПРЕДЛОГ ЗА ОПРЕДЕЛУВАЊЕ НА НОВА ПРОДАЖБА ДОВЕРИТЕЛОТ НЕ МОЖЕ ДА СТАВИ ПРЕД ИСТЕКОТ НА ТРИ МЕСЕЦИ ОД ДЕНОТ НА ВТОРОТО НАДДАВАЊЕ НИТУ ПО ИСТЕКОТ НА ЕДНА ГОДИНА ОД ТОЈ ДЕН.

КОМЕНТАР: СО ОВАА ОДРЕДБА Е ПРОПИШАНО ДЕКА ИЗВРШИТЕЛОТ ЌЕ ЗАКАЖЕ ВТОРО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ ЗА КОЕ ПОЧЕТНАТА ЦЕНА ЌЕ ЈА ОПРЕДЕЛИ НАМАЛЕНА ЗА 1/3 ОД УТВРДЕНАТА ВРЕДНОСТ. СЕ СМЕТА ДЕКА НА ПРВОТО РОЧИШТЕ НЕДВИЖНОСТА НЕ МОЖЕЛА ДА СЕ ПРОДАДЕ КОГА НЕ ПРИСУСТВУВАЛ НИТУ ЕДЕН ПОНУДУВАЧ. ВТОРОТО РОЧИШТЕ ИЗВРШИТЕЛОТ ГО ЗАКАЖУВА ПО СЛУЖБЕНА ДОЛЖНОСТ СО НОВ ЗАКЛУЧОК ЗА ПРОДАЖБА, ОСВЕН ЗА ВРЕМЕ НА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНОСТА СО НЕПОСРЕДНА СПОГОДБА.