

Експропријацијата во правниот систем на РС Македонија

Д-р Тина Пржеска,

Редовен професор на Правниот факултет
„Јустинијан Први“ во Скопје,

Универзитет „Св. Кирил и Методиј“, Скопје



Институтот експропријација

- Основ за експропријација
- Видови експропријација
- Постапка за експропријација

Оснoв за експропријација

◆ Пoстoење јавен интерес.

„Се гарантира правото на сопственост и правото на наследување.

Сопственоста создава права и обврски и треба да служи за добро на поединецот и на заедницата.

Никому не можат да му бидат одземени или ограничени сопственоста и правата кои произлегуваат од неа, освен кога се работи за јавен интерес утврден со закон.

Во случај на експропријација на сопственоста или во случај на ограничување на сопственоста се гарантира праведен надомест кој не може да биде понизок од пазарната вредност. “ (чл. 30, Устав на РСМ).

◆ Јавен интерес согласно Законот за експропријација – ЗЕ (Сл. весник на РМ, бр. 95/2012):

1. Јавен интерес од значење за РС Македонија
2. Јавен интерес од локално значење.

- Остварување на јавниот интерес:
- Одземање или ограничување на правото на сопственост и други имотни права заради изградба на објекти од јавен интерес и
- Одземање на правото на сопственост на објекти постројки и водови заради обезбедување јавна услуга (производство, пренос и дистрибуција на ел. енергија, топлинска енергија, пренос и дистрибуција на природен гас и водостопански услуги).

Утврдување на јавниот интерес

- ◆ Јавниот интерес се утврдува со Законот за експропријација или со друг закон.
- ◆ Согласно Законот за експропријација јавниот интерес претставува: *„уредувањето, рационалното користење и хуманизацијата на просторот, заштитата и унапредувањето на животната средина и на природата со градење на објекти и изведување на работи од значење за Републиката и единиците на локалната самоуправа, предвидени со актите за планирање на просторот.“* (чл. 4, ЗЕ)
- ◆ Јавен интерес се утврдува за:
 1. -градење на објекти и изведување работи од значење за Република Македонија и
 2. градење на објекти и изведување на работи од локално значење.
 3. одземање на градежно земјиште на кое право на користење имаат физички лица, а кое според актите за планирање на просторот со кои се дефинира градежна парцела е надвор од дефинираната градежна парцела, а кое не може да биде предмет на приватизација, согласно со Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост. (чл. 5, ЗЕ).

Јавен интерес од значење за РСМ (чл. 6, ЗЕ)

♦ Јавен интерес од значење за РС Македонија заради градење на објекти:

- градење на нуклеарни електрани, термоцентрали и хидроцентрали со капацитет од и над 1МВ, далноводи со напонско ниво од и над 35КВ, градење на објекти за производство на електрична енергија од обновливи извори со капацитет до и над 1МВ, трафостаници со напонско ниво над 10 КВ и брани со акумулации,
- дислокација на енергетски објекти;
- градење на нафтоводи, продуктоводи, магистрални гасоводи, гасоводни мерни станици,
- градење на секундарна гасоводна мрежа,
- поставување на оптички кабли за потребите на државните органи,
- градење на железнички пруги и железнички станици, аеродроми, државни патишта и мостови,
- градење на депонии за неопасен и депонии за опасен отпад,
- градење на објекти за потребите на одбраната, државните органи, агенциите и фондовите основани од Република Македонија,
- градење на објекти за потребите на дипломатско-конзуларни претставништва и меѓународни организации...

♦ Јавен интерес од значење за РС Македонија заради обезбедување на јавна услуга:

- експропријација на објекти, постројки и водови за производство, пренос и дистрибуција на електрична енергија или пренос и дистрибуција на природен гас, постројки и системи за производство и дистрибуција на топлинска енергија, како и водостопански објекти и постројки.

Јавен интерес од локално значење (чл. 7, ЗЕ)

♦ Јавен интерес од локално значење заради градење на објекти:

- градење на објекти и изведување на работи за потребите на општинските јавни служби во областа на образованието, воспитанието, спортот, науката, културата, здравството и социјалната заштита,
- градење на далноводи со напонско ниво до 35KV и трафостаници со напонско ниво до 10 KV,
- градење на трамвајски пруги,
- градење на објекти за противпожарна заштита,
- градење на локални водоснабдителни и канализациони системи со системи за пречистување,
- градење на стадиони и спортски сали со капацитет до 10.000 гледачи,
- градење на катни гаражи и
- градење на објекти за општа употреба и тоа: општински патишта, плоштади, јавни паркови, пазари, јавни паркиралишта и гробишта.

***Јавниот интерес од локално значење не може опфаќа обезбедување на јавна услуга.**

Видови и предмет на експропријација

◈ Експропријацијата може да биде:

- Потполна експропријација и
- Непотполна експропријација

◈ Предмет на експропријација

- Недвижности во приватна или општинска сопственост
- Имотни права (службеност, право на долготраен закуп на градежно земјиште согласно ЗГЗ, право на користење градежно земјиште во државна сопственост, и право на закуп на градежно земјиште во државна сопственост согласно ЗПЗГЗДС)

Потполна експропријација (чл. 9, ЗЕ)

Потполна експропријацијата за реализација на јавен интерес од значење за РС Македонија:

ПРЕСТАНУВА

- правото на приватна сопственост или
- правото на општинска сопственост

СЕ ЗАСНОВА право на сопственост на РС Македонија.

Потполна експропријацијата за реализација на јавен интерес од локално значење

ПРЕСТАНУВА правото на приватна сопственост

СЕ ЗАСНОВА право на општинска сопственост

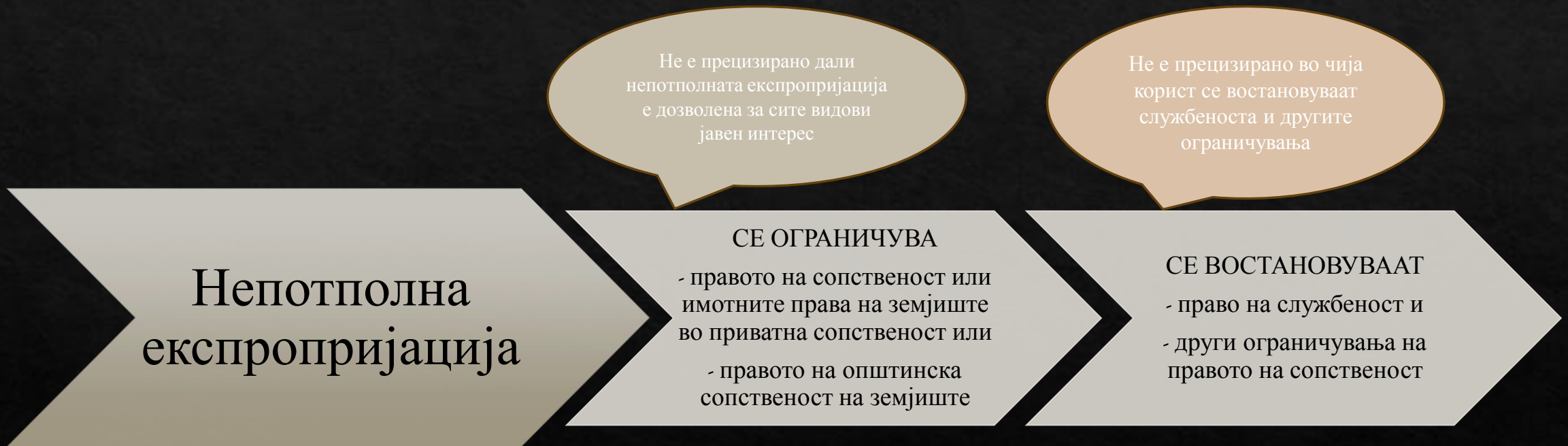
Потполна експропријација заради реализација на јавен интерес од локално значење заради изградба на објекти во општа употреба (патишта, плоштади, паркови, гробишта и сл.)

ПРЕСТАНУВА правото на приватна сопственост

СЕ ЗАСНОВА право на сопственост на РС Македонија

Пропуштено е да се уреди потполната експропријација на имотните права?!

Непотполна експропријација (чл. 10, ЗЕ)



НЕПОТПОЛНА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА СО ВОСТАНОВУВАЊЕ ПРАВО НА СЛУЖБЕНОСТ (чл. 11, ЗЕ)

- ❖ Востановување право на службеност - опфаќа трајно или времено ограничување на:
 - правото на сопственост или имотните права на земјиште во приватна сопственост и
 - правото на општинска сопственост на земјиште.
- ❖ Правото на службеност се востановува врз основа на одобрен **проект за инфраструктура** од инвеститорот на линиска инфраструктурна градба односно **проект за дислокација на енергетски објект**, а заради изградба на објекти и изведување на други работи од јавен интерес.
- ❖ Предлог за востановување право на службеност поднесува **носителот на проектот** на линиска инфраструктурна градба или проектот за дислокација на енергетски објект.
- ❖ *„На востановување право на службеност на земјиште сопственост на Република Македонија се применуваат одредбите од Законот за градежно земјиште.“* (чл. 13, ЗЕ) – НА ОВАА ОДРЕДБА НЕ И Е МЕСТОТО ВО ЗАКОНОТ ЗА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА

НЕПОТПОЛНА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА СО ВОСТАНОВУВАЊЕ ДРУГИ ОГРАНИЧУВАЊА НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ НА ЗЕМЈИШТЕ (чл. 14, ЗЕ)

Други ограничувања на правото на сопственост на земјиште се:

1. привремено заземање на земјиштето заради изведување на претходни работи,
2. привремено заземање на земјиште заради вршење детални геолошки истражувања на минерални сировини, согласно со Законот за минерални сировини и
3. привремено заземање на соседно земјиште заради градење и изведување работи во јавен интерес.

◆ **Привремено заземање на земјиште заради претходни работи**

- Се врши заради вршење на претходни работи од геолошки, геотехнички, геодетски, хидролошки, метеоролошки, урбанистички, технички, технолошки, економски, енергетски, сеизмички, сообраќаен и еколошки карактер, како и заради изработка на геодетски елаборат.
- Не е определено времетраењето на привременото заземање на земјиште.

◆ **Привремено заземање на земјиште заради вршење детални геолошки истражувања на минерални сировини**

- Се врши заради вршење детални геолошки истражувања на минерални сировини, согласно со Законот за минерални сировини.
- Може да трае не подолго од **шест години** сметано од денот на предавањето во владение на земјиштето, односно до **истекот на периодот за кој е доделено правото за вршење на детални геолошки истражувања.**
- Ако со привременото заземање се уништат својствата на земјиштето така што тоа да не може да се користи на начин и со намена за која се користело пред привременото заземање, сопственикот на земјиштето може да бара потполна експропријација на тоа земјиште **во рок од една година** од денот на престанокот на привременото заземање.

◆ **Привремено заземање на соседно земјиште**

- Се врши заради определени потреби за градење и изведување на работи за реализација на јавен интерес (привремено сместување на механизација потребна за градење, подигање на објекти за привремено сместување на работници, пристапни патишта и обезбедување на градбата).
- Може да трае не подолго од **две години**

Експропријација на преостанат дел од недвижноста (чл. 20, ЗЕ)

- ◆ Ако со експропријацијата на еден дел од недвижноста преостанатиот дел од таа недвижност е значително намален, а со тоа се намалил економскиот интерес на сопственикот да го користи преостанатиот дел од недвижноста, **може да се експроприра и тој преостанат дел по барање на сопственикот.**
- ◆ Сопственикот мора да **ја наведе и образложи причината** поради која бара експропријација на преостанат дел од недвижноста.
- ◆ **Барањето може да се поднесе**
 - до постигнување на порамнување (спогодба), односно
 - до правосилноста на решението за експропријација.

Постапка за експропријација

- ❖ Постапката за експропријација по својата природа е **управна постапка** кој се иницира врз основа на предлог за експропријација поднесен од страна на овластен предлагач.
- ❖ Овластени предлагачи
 - ✓ Државниот правобранител (поднесува предлог во име на РСМ и во име на правни лица основани од државата)
 - ✓ Единицата на локална самоуправа
 - ✓ Правно лице – вршител на дејност од областа на енергетиката, минералните сировини и телекомуникациите.

- ◆ Државниот правобранител поднесува предлог за експропријација за:
 - ✓ Реализација на јавен интерес од значење за РСМ
 - ✓ Одземање на право на користење на физички лица на градежно земјиште кое е надвор од дефинирана градежна парцела и не може да биде предмет на приватизација.
 - ✓ По иницијатива за експропријација заради изградба на објект од јавен интерес , изградба на објект за вршење дејноста од јавен интерес или заради обезбедување на јавна услуга од областа на енергетиката, минералните сировини и телекомуникациите.
- ◆ Единицата на локална самоуправа поднесува предлог за експропријација за:
 - ✓ реализација на јавен интерес од локално значење
 - ✓ По иницијатива за експропријација заради изградба на објект од јавен интерес, изградба на објект за вршење дејноста од јавен интерес или заради обезбедување на јавна услуга од областа на *енергетиката*, минералните сировини и телекомуникациите.
- ◆ Правно лице – вршител на дејност од областа на енергетиката, минералните сировини и телекомуникациите го поднесува предлогот за експропријација кога треба да се експроприра недвижност заради реализација на јавниот интерес поврзан со вршењето на дејноста.

Предлог по иницијатива за експропријација (чл. 27, ЗЕ)

- ♦ Иницијативата ја дава **правно лице кое има намера да реализира јавен интерес** заради изградба на објект од јавен интерес, изградба на објект за вршење дејност од јавен интерес или обезбедување на јавна услуга од областа на енергетиката минералните сировини и телекомуникациите.
- ♦ **За прифаќање на иницијативата** одлучува Владата на РСМ или советот на општината (во зависност од видот на јавен интерес).
- ♦ Ако иницијативата биде прифатена, правното лице кое ја поднело иницијативата е должно да **депонира средства** во висина на проценетата вредност на недвижноста која треба да биде предмет на експропријација на посебна депозитна сметка отворена од надлежниот орган.
- ♦ По прифаќање на иницијативата и депонирање на средствата, **подносителот на иницијативата ја поднесува целокупната документација** потребна за поднесување предлог за експропријација до овластениот предлагач.

❖ Доколку правното лице кое ја поднело иницијативата **не биде избрано** да го остварува јавниот интерес (не било избрано за концесионер, носител на долготраен закуп или друго право) има право на враќање на депонираните средства.

* Правното лице кое било избрано да го оствари јавниот интерес е должно во рок од 15 дена од склучување на договорот за концесија, долготраен закуп или друго право на депозитната сметка да го уплати износот на надоместокот за експропријација.

❖ Доколку правното лице кое ја поднело иницијативата биде избрано да го остварува јавниот интерес, депонираните средства се користат за плаќање на надоместокот за експропријација.

❖ Ако надоместокот за експропријација е помал од износот на депонираните средства разликата му се враќа на подносителот на иницијативата

❖ Ако надоместокот за експропријација е поголем од износот на депонираните средства, подносителот на иницијативата е должен да уплати дополнителни средства, т.е. да ја доплати разликата.

◆ Спорни одредби од членот 27 на ЗЕ

„9) Во случај на определување на повисок надоместок за експроприраната недвижност од депонираниот износ на наменската сметка, подносителот на иницијативата од ставот (1) на овој член е должен да ја надомести разликата до вредноста на определениот надоместок за експроприраната недвижност. Доколку утврдениот надоместок за експроприраната недвижност е понизок од депонираниот, остатокот од депонираните средства му се враќаат на подносителот на иницијативата. “

„(11) По барање на лицето од ставот (9) на овој член надоместокот за долготраен закуп може да **се намали за износ во висина на платениот надоместок за експропријација.**“

◆ **Содржина на предлогот за експропријација:**

- ✓ Податоци за предлагачот на експропријацијата
- ✓ Податоци за недвижноста предмет на експропријација
- ✓ Податоци за сопственикот на недвижноста предмет на експропријација
- ✓ Податоци за носителите на други имотни права на недвижноста предмет на експропријација
- ✓ Опис на причините за експропријација – видот на објект од јавен интерес кој треба да се гради, видот на работи од јавен интерес кои треба да бидат изведени .

◆ **Прилози кон предлогот за експропријација:**

- ✓ Извод од акт за планирање на просторот или одобрен проект
- ✓ Геодетски елаборат со нумерички податоци за недвижноста предмет на експропријација
- ✓ Понуда за видот и висината на надоместот и податоци за проценетата пазарна вредност на недвижноста предмет на експропријација
- ✓ Имотен лист за недвижноста предмет на експропријација
- ✓ Имотен лист за недвижноста која се нуди како надомест (ако надоместот е понуден во вид на „друга соодветна недвижност“)
- ✓ Уверение за историски преглед на извршените запишувања во КН (кога се одзема право на користење)
- ✓ Доказ за обезбедени средства за надоместот за експропријација (известување за планирани средства, одлука на советот на ЕЛС за резервирани средства, банкарска гаранција)

Фази на постапката за експропријација

1. Прием на предлогот за експропријација

2. Доставување на предлогот за експропријација во рок од пет дена од приемот:

- ✓ До носителот на правото на сопственост и носителите на други имотни права на недвижноста предмет на експропријација
- ✓ До Агенцијата за катастар на недвижности заради прибележување на предлогот за експропријација во имотен лист.

* Од моментот на запишување на прибелешката во КН прометот со недвижноста предмет на експропријација се забранува.

3. Закажување расправа по предлогот за експропријација во рок од 15 дена од доставување на предлогот до сопственикот и до носителите на други имотни права на недвижноста предмет на експропријација

- На расправата учествуваат носителот на правото на сопственост на недвижноста предмет на експропријација, носителите на други имотни права на недвижноста предмет на експропријација и предлагачот на експропријацијата.
- Цел на расправата:
- ✓ Утврдување на постоењето на јавниот интерес,
- ✓ Утврдување на правото на сопственост и други имотни права на недвижноста предмет на експропријација (забелешка: не се утврдува правото на сопственост и другите имотни права, туку врз основа на приложените докази се констатира кој е сопственикот /сопствениците и се констатира кои имотни права постојат на недвижноста предмет на експропријација , како и кои се носителите на тие права)
- ✓ Утврдување на видот и висината на надоместокот
- ✓ Утврдување на други факти од значење за спроведување на постапката.

4. Завршување на постапката за експропријација

- ✓ Со спогодба или
- ✓ Со решение

Спогодба

- ❖ Со спогодбата се определуваат видот и висината на надоместокот за експропријација и роковите за негова исплата, ако е утврден во пари.
- ❖ За спогодбата се составува записник во кој се внесуваат сите податоци потребни за исполнување на обврските на предлагачот на експропријацијата и на сопственикот и на носителите на други имотни права на недвижноста предмет на експропријација.
- ❖ Со потпишување на записникот од сите засегнати страни спогодбата се смета за склучена.
- ❖ Спогодбата има својство на извршна исправа.
- ❖ Спогодбата е правен основ за пренос на правото на сопственост на недвижноста предмет на експропријација на име на предлагачот на експропријацијата.
- ❖ Со склучување на спогодбата се смета дека надоместокот за експропријација е утврден и дека постапката за експропријација е правосилно завршена.

Решение за експропријација

- ◆ Ако не се постигне спогодба за видот и висината на надоместокот за експропријација се носи **решение за експропријација**.
- ◆ Решението се носи во **рок од 30 дена** од приемот на предлогот за експропријација
- ◆ Решението со кое се усвојува предлогот за експропријација содржи податоци за:
 - предлагачот на експропријацијата,
 - недвижноста предмет на експропријација,
 - сопственикот на недвижноста (лично име или назив, живеалиште, престојувалиште, односно седиште),
 - носителите на други имотни права на недвижноста (лично име или назив, живеалиште, престојувалиште, односно седиште) и
 - јавниот интерес (градењето на објектот или изведувањето на работи за кои се предлага експропријацијата).

Правни лекови против решение за експропријација

- ♦ **Тужба** до Управниот суд
- ♦ Се поднесува **во рок од 15 дена** од денот на доставување на решението.
- ♦ Тужбата се доставува на одговор на тужениот во рок од три дена од приемот.
- ♦ Одговор на тужба тужениот дава во рок од осум дена од приемот на тужбата.
- ♦ **Одлука по тужбата** се носи во рок од 30 дена од приемот на списите на предметот.
- ♦ Против одлуката на Управниот суд може да се поднесе **жалба** (не е определен посебен рок за жалба, што значи се применува рокот определен со Законот за управни спорови кој изнесува 15 дена од доставување на пресудата – чл. 69).
- ♦ Одлука по жалба Вишиот управен суд носи во рок од 30 дена од приемот на списите на предметот.

Откажување од предлог за експропријација

- Предлагачот може да се откаже од предлогот до правосилноста на решението за експропријација.

Поништување на правосилно решение за експропријација

- ◆ Основ за поништување – неостварување на јавниот интерес поради кој е извршена експропријацијата
 - Ако јавниот интерес од значење на РСМ не е остварен во рок од 10 години (забелешка: не е определено од кога почнува да тече рокот)
 - Ако јавниот интерес од локално значење не е реализиран во рок од шест години (забелешка: не е определено од кога почнува да тече рокот)
- ◆ Барањето за поништување го поднесува поранешниот сопственик
 - Барањето може да се поднесе по истекот на роковите за реализација на јавниот интерес (10 години, односно 6 години), а најдоцна 15 години сметано од денот на правосилноста на решението за експропријација.
- ◆ За **поништување на решението** одлучува органот за експропријација.
- ◆ Во случај на поништување на решението надоместокот се „решава“ во постапка за определување на надоместок согласно ЗЕ.

Постапка за одземање на право на користење

- ♦ Правото на користење се одзема заради остварување на јавен интерес од значење за РСМ или од локално значење (од членовите 6 и 7 од ЗЕ).
 - *Не е опфатено одземањето врз основа на чл. 5, ст. 2 на ЗЕ.
- ♦ Соодветно се применуваат одредбите за **потполна експропријација**.
- ♦ Корисниците на градежното земјиште **имаат право на надоместок** ако правото на користење го стекнале со надомест или врз основа на поранешна сопственост.
- ♦ Корисниците кои правото на користење го стекнале без надомест (и не се поранешни сопственици) **немаат право на надоместок** во постапката за одземање на правото на користење, **но имаат право на надоместок за извршените вложувања** на земјиштето.
- ♦ Кога правото на користење се одзема заради остварување на јавен интерес од значење за РСМ, **предлогот за одземање го поднесува Државниот правобранител**.
- ♦ Кога правото на користење се одзема заради остварување на јавен интерес од локално значење, **предлогот за одземање го поднесува единицата на локална самоуправа**.
- ♦ Во постапката за одземање на правото на користење се носи **решение**.
- ♦ Решението со кое се врши одземање на правото на користење е основ за бришење на прибелешката за поднесено барање за приватизација во катастарот на недвижности.

Запишување во катастарот на недвижности (чл. 51, ЗЕ)

- ◆ Запишување на правото на сопственост на експроприраната недвижност на име на предлагачот на експропријацијата се врши **врз основа на спогодба или врз основа на правосилно решение за експропријација.**
- ◆ Во катастарот на недвижности **се запишуваат правото на службеност и другите ограничувања** на правото на сопственост на земјиште (при непотполна експропријација).
- ◆ Органот за експропријација е должен **во рок од пет дена** од прибавувањето, по електронски пат, да ги достави до Агенцијата за катастар на недвижности сите исправи кои се правен основ за запишување во катастарот на недвижности.

Владение на експроприраната недвижност

❖ Предавање во владение

- Во рок од 8 дена од постигнување на спогодбата (ако предлагачот на експропријацијата и сопственикот не се договориле поинаку)
- Со правосилноста на решението за експропријација.

❖ При предавањето на недвижноста предмет на експропријација во владение на предлагачот на експропријацијата се составува записник во кој се утврдува состојбата на недвижноста. Примерок од записникот му се доставува на предлагачот и на сопственикот на недвижноста.

❖ Предлагачот на експропријацијата е должен на барање на сопственикот да му обезбеди времено сместување или да му плаќа надомест за закупнина на сопственикот кој живеел или вршел дејност во експроприраната недвижност . Висината на закупнината се утврдува од овластен проценувач (пазарна закупнина).

* Истото право го имаат и имателите на бесправни објекти кои до денот на поднесување на предлогот за експропријација имале поднесено барање за утврдување правен статус на бесправно изграден објект.

- Сопственикот кој прифатил времено сместување или надомест на закупнина е должен недвижноста да ја испразни најдоцна во рок од 30 дена

*Во Законот не е прецизирано од кога почнува да тече рокот. Логично е тоа да биде од денот кога сопственикот и предлагачот постигнале спогодба за времено сместување, односно за плаќање надоместок на закупнина.

- Надоместокот на закупнина се исплаќа најдолго за времетраење од 12 месеци, а може да се продолжи за уште 6 месеци. За исплата на надоместокот на закупнина предлагачот на експропријацијата и сопственикот склучуваат договор кој се заверува на нотар на трошок на предлагачот.

*Во законот не е определено колку може да трае временото сместување.

Предвременно влегување во владение по конечноста на решението за експропријација

◆ Предвременно влегување во владение

- По образложен предлог од страна на предлагачот на експропријацијата
- Врз основа на одлука на Влада
- Причини:
 - итност заради градење на објекти и изведување работи од јавен интерес,
 - отстранување позначителна штета и опасност по здравјето на луѓето и животната средина.
 - изградба на градби од стратешки интерес.

◆ Последици во случај на правосилно одбивање на предлогот за експропријација

- Предлагачот на експропријацијата е должен недвижноста да му ја врати во владение на сопственикот **ако постои** и да му ја надомести причинетата штета.

* ако недвижноста **не постои и не може да се врати** се дава надомест на штета.

БЛАГОДАРАМ
НА
ВНИМАНИЕТО

