



Академија за судии и јавни обвинители
на Република Северна Македонија

Павел Шатев

Т Е М А

**„Спорови кои произлегуваат
од градење на туѓо земјиште”**

Предавач:
Лидија Димова
судија во пензија од Велес
sudijadimova@gmail.com

Изгради си на диво, па легализирај

Истражувањето на Институтот за комуникациски студии за бесправното градење во Охрид, Струга и Матка покажа дека е полесно да се „дигне“ дивоградба отколку да се урне...



Содржина

- Стекнување, заштита и престанок на правото на сопственост по основ на градење на туѓо земјиште
- Спорови кои произлегуваат од градење на туѓо земјиште
- Примена на одредбите за градење на туѓо земјиште од член 121 и член 122 од ЗСДСП
- Анализа на случаи од судска пракса

Прашања и дискусија

Законска рамка

Законот за постапување со бесправно изградени објекти

-Службен весник бр.23/11, бр.54/11, 155/12, бр.72/13, бр.44/14,
Бр.115/14, бр.199/14, бр.124/15, бр.129/15, бр.217/15, бр.31/16, 22 декември 2017 година

Закон за сопственост и други стварни права

-Сл.весник бр.18/01, бр.92/08, бр.139/09, бр.35/10

Закон за градежно земјиште

Закон за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна
сопственост

-Закон за земјоделско земјиште (Сл.весник на РМ бр.95/2012 година)

-Закон за градење

**-Закон за заклучување на стечајните постапки отворени
согласно Законот за присилно порамнување, стечај и
ликвидација и Законот за стечај** (Сл.весник на РМ, бр.12 од 22.01.2014 година)

-Закон за парничната постапка

**Стекнување, заштита и
престанок на правото на
сопственост по основ на градење
на туѓо земјиште**

13.03.17

Стекнување на правото на сопственост

Правни основи на стекнување

Член 112

Правото на сопственост се стекнува:

- според закон,
- врз основа на правна работа и
- со наследување.

Правото на сопственост се стекнува и со : одлука на надлежен државен орган, на начин и под услови определени со закон.

Стекнување врз основа на закон

Член 113 од ЗСДСП

Според закон правото на сопственост се стекнува:

- со создавање нова ствар – чл.114
- со мешање и спојување – чл.115
- **со градење на земјиште – чл.116 - чл.123**
- со одржување – чл.124 и чл.125
- со одвојување на плодовите – чл.126 до чл.128
- стекнување сопственост од несопственик – чл.147
- со окупација – чл.133 до 135
- со припојување и таложење – чл.129 до 132
- со промена на корито на водотек и создавање на остров 131 и чл.132

и во други случаи определени со закон.

Градење на земјиште

**Градење на сопствено или туѓо земјиште
со согласност на сопственикот на земјиштето**

Член 116

Сопственик на земјиште предвидено со закон или
врз основа на закон за градежни објекти,
**стекнува право на сопственост и на
градежниот објект кој го изградил на
земјиштето согласно со градежните прописи
и со запишување на правото во јавните книги
за запишување на правата на недвижностите.**

Градителот на градежниот објект со согласност на
сопственикот на земјиштето, стекнува сопственост
врз објектот под условите од став 1 на овој член.

Градење на туѓо земјиште без согласност на сопственикот

Совесен градител, а сопственикот знаел за градбата

Член 117

Лице кое врз основа на одобрение од надлежен орган ќе изгради зграда или друга градба (градежен објект) на земјиште на кое друг има право на сопственост без негова согласност, стекнува право на сопственост и на земјиштето на кое е изграден градежниот објект, како и на земјиштето што е во функција на објектот за редовна употреба, **ако не знаело ниту можело да знае дека гради на туѓо земјиште, а сопственикот на земјиштето знаел за градбата и не се спротивставил веднаш.**

Одредбата од став 1 на овој член ќе се применува на ситуации кога ќе се утврди дека одобрението за градба е дадено врз основа на неверодостојна исправа за правото на сопственост на земјиште што подоцна ќе се утврди.

Совесен градител, а сопственикот знаел за градбата

Член 117

Во случајот од став 1 на овој член сопственикот на земјиштето има право за време од три години од денот на дознавањето за извршената изградба, но најдоцна за време од десет години од завршената изградба, да бара градителот да му ја надомести вредноста на земјиштето во висина на пазарна цена во време на донесувањето на судската одлука.

Несовесен градител и совесен сопственик

Член 118

Ако градителот, иако имал одобрение за градба, но знаел или можел да знае дека исправата за правото на сопственост на земјиштето не е веродостојана, гради на туѓо земјиште, а сопственикот веднаш се спротивставил на тоа, сопственикот на земјиштето може да бара да му припадне:

- правото на сопственост на градежниот објект
- или градителот да го сруши изградениот објект
- и да му го врати земјиштето во првобитна состојба
- или градителот да му ја исплати прометната цена на земјиштето.

Несовесен градител и совесен сопственик

Член 118

По исклучок од одредбата од став 1 од овој член, судот може да одлучи изградениот градежен објект да не се сруши, ако:

- рушењето на градежниот објект со оглед на околностите на случајот, а посебно:
 - на вредноста на објектот,
 - имотните прилики на сопственикот на земјиштето и на градителот,
- како и на нивното однесување во текот на градбата,
- не би било општествено оправдано.

Несовесен градител и совесен сопственик

Член 118

Во случаите од став 1 на овој член сопственикот на земјиштето има право и на надоместок на штета.

Ако сопственикот на земјиштето бара да му припадне правото на сопственост на градежниот објект, должен е на градителот да му ја надомести вредноста на објектот во висина на градежната цена на објектот во местото во кое се наоѓа во време на донесувањето на судската одлука.

Правото на избор од став 1 на овој член сопственикот на земјиштето може да го оствари **најдоцна во рок од три години од денот на завршувањето на изградбата на градежниот објект.** По истекот на овој рок сопственикот може да бара исплата на пазарна цена на земјиштето во време на донесување на судската одлука, а **најдоцна за време од десет години од завршената изградба.**

Градителот совесен, а сопственикот не знаел за градбата

Член 119

Ако градителот е совесен, во смисла на одредбите од член 117 ставови 1 и 2 од овој закон, а сопственикот на земјиштето не знаел за изградбата, во случај кога вредноста на градежниот објект е значително поголема од земјиштето, градежниот објект заедно со земјиштето му припаѓа на градителот, а тој за земјиштето му должи на сопственикот надоместок според пазарна цена на земјиштето.

Ако вредноста на земјиштето е значително поголема судот, по барање на сопственикот на земјиштето, градежниот објект ќе му го досуди нему и ќе го обврзе да му ја надомести на градителот градежната вредност на објектот според градежната цена на објектот во местото во кое се наоѓа. Ова барање сопственикот може да го поднесе во рок од три години од денот на завршувањето на изградбата на градежниот објект.

Градителот совесен, а сопственикот не знаел за градбата

Член 119

Ако градителот е совесен, а сопственикот на земјиштето не знаел за изградбата, во случај кога вредноста на градежниот објект и вредноста на земјиштето е приближно еднаква, градежниот објект, односно градежниот објект и земјиштето, судот ќе му го досуди на сопственикот на земјиштето или на градителот, водејќи сметка за нивните потреби, а посебно за нивните станбени прилики.

На сопственикот на земјиштето, односно на градителот му припаѓа надоместок за земјиштето, односно за градежниот објект според одредбата на став 1 од овој член.

Градење врз основа на туѓо право на градење

Член 120

Кога градителот гради на земјиште на кое право на градење има друго лице, тогаш врз градителот, односно имателот на правото на градење во однос на стекнувањето право на сопственост на градбата и земјиштето се применуваат одредбите од членовите 117 до 119 на овој закон.

Градење без одобрение за градба

Член 121

На градежен објект **изграден без одобрение за градење градителот со самата градба не стекнува сопственост, а до легализација или рушење на тој објект врз основа на одлука на надлежен орган ужива соодветна судска заштита која му припаѓа на сопственик, ако со закон поинаку не е определено.**

Градителот на објектот од став 1 на овој член кој гради на свое или туѓо земјиште под услови утврдени во овој закон, може да стекне сопственост на таков објект, односно градбата да се легализира, доколку објектот се вклопува во урбанистичкиот план, а градбата се потврди со одобрение за градење од надлежен орган и се запише во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.

Градење без одобрение за градба

Член 121

Ако за земјиштето каде што е изграден градежен објект без одобрение за градење не постои урбанистички план, **а надлежниот орган утврди дека поминале десет години од изградбата на објектот и ја потврди градбата со одобрение за градење**, градителот стекнува сопственост со упис во јавната книга за запишување на правата на недвижностите, ако со посебен закон поинаку не е предвидено.

Доградби и надградби

Член 122

Доградба и надградба на зграда се врши врз основа на детален урбанистички план и урбанистички проект.

Доградба, односно надградба има право да бара сопственик, односно сопственици на постојна зграда. Со доградбата, односно надградбата сопственикот, односно сопствениците стекнуваат право на сопственост и врз доградбата, односно надградбата.

Доградби и надградби

Право на доградба, односно надградба на зграда во етажна сопственост (зграда со два или повеќе станови што им припаѓаат на две или повеќе лица) имаат сопствениците на посебните делови од зградата. За доградбата, односно надградбата одлучува мнозинството сопственици на посебните делови од зградата кои претставуваат повеќе од половината на вредноста на зградата. Ако за доградбата, односно надградбата има повеќе интересенти отколку што е предвидено да се изградат нови делови од зградата и ако за тоа не се постигне согласност меѓу нив, по барање на секој од заинтересираните одлучува судот, водејќи сметка за принципот на правичност.

Ако за доградбата, односно надградбата не се заинтересирани сопствениците на посебните делови од зградата, правото на градење можат да им го отстапат на трети лица со мнозинство гласови на посебните делови од зградата кои вредносно претставуваат повеќе од половина од вредноста на зградата, со тоа што градителот, односно градителите се должни да платат соодветен надоместок за правото на градење врз туѓо земјиште, како и за штетите што можат да бидат предизвикани како резултат на градењето.



13.03.17

Секој нов закон за легализација на бесправно изградени објекти е рушење на правниот систем и негирање на принципот на владеење на правото

Легализација на дивоградби се прави во момент кога во една држава за прв пат се формулира законската рамка за градење, и по исклучок после големи промени во државата (најчесто територијални) или пак големи природни катастрофи.

Македонија има законска регулатива за градење веќе 70 години и релативно стабилен развој.

Тоа значи дека секој нов закон за легализација на бесправно изградени објекти, донесен во последните 20-30 години, претставува рушење на правниот систем и негирање на принципот на владеење на правото. Вообичаено вакви закони како редовен начин на регулирање на бесправното градење носат криминални власти или владејачки структури (кои не знаат како да ги решат потребите за домување на граѓаните). Најчесто станува збор за кумулативно присуство и на двете карактеристики.

Еден од првите знаци дека државата зачекорила во просторот на владеење на правото е запирањето на легализацијата на дивоградбите.

Компаративни законски решенија

Анализата на компаративното право, покажува дека од земјите од соседството,

- ✓ Р Србија и
- ✓ Р Хрватска, имаат донесено специјални закони со кои се уредува постапувањето со бесправните објекти.
- ✓ Во Р Црна Гора донесен е Закон за легализација на неформалните објекти.
- ✓ Во Р Босна и Херцеговина постапување со бесправно изградени објекти е во надлежност на кантоните.
- ✓ Прописи со кои се уредува постапувањето со бесправни објекти се донесени и во Грција, Бугарија и Албанија.
- ✓ Легализации на бесправните објекти се извршени и во западноевропските земји како што се: Италија, Шпанија, Португалија и други.

360

Во НП „Шар Планина“ има речиси ...



769

Денешна температура

462

Падена вода

24

Височина на планината

115

Падена вода

28

Височина на планината

74

Падена вода

61

Падена вода

13.03.17

Постапка

Законот за постапување со бесправно изградени објекти

По поднесено барање постапката ја води Комисија формирана од Градоначалникот која ја утврдува фактичката состојба и составува записник за извршениот увид со технички податоци за бесправниот објект и фотографии од истиот.

Комисијата е составена од вработени службеници во Општинската администрација

Барање

Член 6

- (1) Подносител на барање за утврдување на правен статус може да биде **физичко лице** - државјанин на Република Македонија, **правно лице** регистрирано во Централниот регистар на Република Македонија и институции кои се иматели на неправните објекти. **Странски правни и физички лица можат да бидат баратели**, доколку ги исполнуваат условите за стекнување на право на сопственост утврдени со Законот за сопственост и други стварни права.
- (2) Барателот е должен со барањето за утврдување на правен статус на неправни објекти од значење за Републиката... **да достави: - уверение за државјанство или копија од лична карта за домашно физичко лице, односно копија од патна исправа за странско физичко лице, а за домашно и странско правно лице, извод од Централниот регистар на Република Македонија, односно од соодветната институција во државата во која странското правно лице има седиште,**

Барање

- **доказ за приклучок на комунална инфраструктура** и/или сметки за јавни услуги (струја, вода итн.), а доколку бесправниот објект нема инфраструктурни приклучоци, **изјава заверена на нотар** дадена под кривична и материјална одговорност со која барателот ќе потврди дека бесправниот објект е изграден пред влегувањето во сила на овој закон и - геодетски елаборат за утврдување на фактичка состојба на бесправен објект со имотен лист за земјиштето на кое е изграден бесправниот објект.

(3) **Доколку бесправниот објект е изграден на земјиште кое не е сопственост на барателот или на Република Македонија**, односно земјиштето е сопственост на друго физичко или правно лице, односно бесправниот објект е изграден на земјиште кое е сосопственост на барателот и друго физичко или правно лице, барателот покрај доказите од ставот (2) на овој член е должен да достави и договор за долготраен закуп на земјиштето склучен со сопственикот, односно сосопственикот на земјиштето или изјава заверена на нотар со која сопственикот, односно сосопственикот на земјиштето изјавува дека е согласен да се утврди правен статус на бесправниот објект и истиот да се запише во јавните книги за запишување на правата на недвижности на име на барателот.

Барање

- (4) Доколку бесправниот објект **е изграден на земјиште пренесено од поранешен сопственик врз основа на договор за купопродажба**, на кое како корисник во имотниот лист е евидентиран поранешниот сопственик, **а барателот го користи земјиштето повеќе од 20 години од денот на склучувањето на договорот**, барателот е должен покрај доказите од ставот (2) на овој член да достави и договор за купопродажба на земјиштето и изјава заверена на нотар, дадена под кривична и материјална одговорност со која барателот ќе потврди дека барателот или лицето чиј наследник е барателот го имаат купено земјиштето од поранешниот сопственик. и истото го користат повеќе од 20 години од денот на склучувањето на договорот.
- (5) Доколку во случајот од ставот (4) на овој член **постои неусогласеност на броевите на катастарските парцели кои се наведени во договорот за купопродажба и во имотниот лист**, барателот е должен да достави и **уверение за идентификација** на катастарската парцела издадено од Агенцијата за катастар на недвижности.

Барање

- (6) Доколку **бесправниот објект е изграден на земјиште сопственост на Република Македонија** на кое **право на користење има друго физичко или правно лице**, а земјиштето не е пренесено од поранешен сопственик врз основа на договор за купопродажба или земјиштето е пренесено од поранешен сопственик, **но како корисник во имотниот лист не е евидентиран поранешниот сопственик**, барателот е должен покрај доказите од ставот (2) на овој член да достави и изјава заверена на нотар дадена под кривична и материјална одговорност со која ќе потврди дека предметното земјиште го користи повеќе од 20 години.
- (7) Доколку **бесправниот објект е изграден на земјиште со незапишани права**, надлежниот орган по службена должност доставува барање до Агенцијата за катастар на недвижности за спроведување на соодветна постапка за запишување на правата врз предметното земјиште, согласно со Законот за катастар на недвижности, која постапка Агенцијата за катастар на недвижности ја спроведува по службена должност.

Барање

- (8) Доколку е поднесено барање за утврдување на правен статус на *бесправен објект кој е изграден на земјиште со нерасчистени имотни односи, поради тоа што не е спроведена оставинска постапка, барателот е должен покрај доказите од ставот (2) на овој член да достави и известување од нотарот повереник на оставинскиот суд дека се води оставинска постапка за предметното земјиште. За утврдување на правен статус на делови (доградби и надградби) на станбени згради кои се бесправно изградени, подносител на барање за утврдување на правен статус е имателот на делот кој е бесправно изграден.*
- (9) Доколку е поднесено барање за утврдување на правен статус за станбени згради за колективно домување, *потребно е барањето да е поднесено од заедницата на станари или да е потпишано од повеќе од половината иматели на стан во зградата при што покрај доказите од ставот (2) на овој член се доставува и список на станари, договори за купопродажба на становите во зградата, како и уверение за државјанство или копија од лична карта од сите иматели на стан во зградата.*

Прекин на постапката

Доколку со барањето за утврдување на правен статус е доставено известување од нотарот повереник на оставинскиот суд **дека се води оставинска постапка** за земјиштето на кое е изграден бесправниот објект надлежниот орган во рок од десет работни дена од приемот на барањето донесува заклучок за **прекин на постапката.**

Во случај на поднесени повеќе **спротивставени барања** за утврдување на правен статус на еден бесправен објект од страна на **повеќе баратели** надлежниот орган **во рок од десет работни дена од приемот на барањето донесува заклучок за прекин на постапката а ги упатува барателите на парничната постапка пред надлежен суд.**

„Куќата на зетот“ нема да се продава, Општина Маврово се
предомисли



13.03.17

**Закон за заклучување на стечајните постапки отворени
согласно Законот за присилно порамнување, стечај и
ликвидација и Законот за стечај (Сл.весник на РМ, бр.12
од 22.01.2014 година)**

Член 2

**(1)Предмет на постапката за утврдување на
правен статус на бесправен објект во
стечајна постапка претставува **недвижниот**
имот кој го презел стечајниот управник
по отворањето на стечајната постапка, а
кој не е впишан во јавните книги во кои се
врши запишување на правата на
недвижностите.**

Ликвидација???

Поведување на постапка

Член 3

(1) Постапката за утврдување на правен статус на бесправен објект во стечајна постапка **се поведува со поднесување на предлог во вонпарнична постапка до вонпарничниот оддел во судот на чие подрачје се спроведува стечајната постапка.**

(2) Предлогот од ставот (1) на овој член го поднесува **стечајниот управник или лице определено со планот за реорганизација на стечајниот должник,** во рок од 15 дена од денот на влегувањето во сила на овој закон.

Прилози кон предлогот

(2) Кон предлогот се доставува:

- **правосилно решение за отворање на стечајната постапка** или решение за одобрен план за реорганизација,
- доколку се поведени **постапки за утврдување на правото на сопственост од оспорени излачни права се доставува доказ за истите**, односно изјава заверена кај нотар под морална и кривична одговорност дека не се водат вакви постапки,
- **доказ за приклучок на комунална инфраструктура и/или сметки за јавни услуги (струја, вода итн.)**, со датум пред отворањето на стечајна постапка, а доколку недвижниот имот нема инфраструктурни приклучоци
- изјава заверена кај нотар дадена под кривична и материјална одговорност со која стечајниот управник ќе потврди дека недвижниот имот е изграден **пред отворање на стечајната постапка** и
- **геодетски елаборат** за утврдување на фактичката состојба на бесправен објект **со имотен лист за земјиштето** на кое е изграден објектот.

Постапка пред судот

Член 5

- (1) По приемот на предлогот, судијата во рок од три дена ја испитува уредноста на барањето и доставените докази и доколку утврди дека предлогот не е уреден или дека недостасуваат потребните докази, ќе го повика предлагачот да го уреди предлогот во рок од осум дена од денот на приемот.
- (5) Доколку предлогот е уреден, односно по уредување на предлогот согласно со ставовите (1), (2) и (3) на овој член, судијата во рок од три дена ќе донесе решение со кое ќе утврди правен статус на објект во стечајната постапка.
- (6) Против решението од ставот (5) на овој член не е дозволена жалба.



13.03.17

Видови на тужби

Во судската пракса постојат различни видови на тужби поведени по определениот прекин на постапката!!!

Понекогаш граѓаните немаат соодветна судска заштита !!!

Пример на соодветна заштита

СЕ УТВРДУВА дека 2/5 идеален дел од недвижниот имот на КП.бр., бесправно изградени објекти, запишани во ЕЛ бр. за КО Велес, ПРЕСТАВУВААТ ОСТАВИНА на оставителот Д. С. бивш од В., па се задолжува тужената Л.Н.К. од В. да им го признае ова право на тужителите во рок од 15 дена по приемот на пресудата.

Пример на соодветна заштита

СЕ УТВРДУВА дека тужителот спрема тужените по основ на градење е сопственик на 3/5 идеален дел од ... објекти запишани во ЕЛ бр. за КО В, изградени без одобрение за градење се до легализација или рушење на опишаните објекти, па се задолжуваат тужените да го признаат тоа право на тужителот.

Примери на соодветна заштита

СЕ ИЗДВОЈУВА од оставината на покојниот Т Ј, бивш од В, недвижниот имот кој се наоѓа во В на КП бр. зграда евидентирана во лист В на Евидентниот лист бр. на име на тужителот изградена без одобрение за градење и земјиште под помошни запишани на име на покојниот Т Ј, бивш од В.

СЕ УТВРДУВА дека тужителот спрема тужените Д Т од В и Л Т С од С, има право на сопственост на опишаниот имот, објект изграден без одобрение за градење, по основ на градба и трајно право на користење на опишаното земјиште под зграда, ПА СЕ ЗАДОЛЖУВААТ тужените да му го признаат тоа право на тужителот во рок од 15 дена од приемот на пресудата.

Пример на несоодветна заштита

СЕ УТВРДУВА дека тужителот како градител е сопственик-имател на бесправно изградениот објект кој претставува градежна и функционална целина и тоа - дел од надградба на зграда Д. заради утврдување на правен статус на бесправно изграден објект.

СЕ УТВРДУВА дека тужителот наспрема тужениот Општина К. е носител на Барањето бр.1. за утврдување на правен статус на бесправно изграден објект и тоа - дел од надградба на зграда Д. а пресудата да претставува правен основ за утврдување на носител на Барањето за утврдување правен статус на бесправно изградениот објект.

Пример на несоодветна заштита

СЕ ЗАДОЛЖУВА тужениот Ѓ Л од В да го испразни од луѓе и ствари и да му го предаде на тужителот Д П од В недвижниот имот - куќа и тоа:...или вкупно површина од 75 мкв. на ул. бр. на ИЛ бр. за КО В, изградена без одобрение за градење, во рок од 15 дена по приемот на пресудата.

Докази

- Исправи
 - Вештачење
 - Увид
 - Сослушување на сведоци
 - Сослушување на странки

Ефикасна заштита

Во зависност од КВАЛИТЕТОТ на тужбата и доказите -

Градителите на бесправно изградени објекти, ќе уживаат ефикасна судска заштита, во интерес на брзо завршување на прекинатите постапки за утврдување на правен статус на бесправен објект

Цел на правната заштита

во управна постапка

РЕШЕНИЕ

за утврдување на правен статус на бесправен објект

- 1. Се утврдува правен статус на бесправен објект:** помошен објект кој се наоѓа на КП бр. _____, КО _____, запишан во Имотен лист бр. _____ кој објект е означен како:
КП _____, зграда _____, намена _____, влез _____, кат _____, стан I, намена на посебен дел _____, со површина _____ м².
- 2. Како носител на правото на сопственост на објектот** од точка 1 од диспозитивот на ова решение се утврдува: _____ од Велес ул. „_____“ бр. _____ ЕМБГ
- 3. Составен дел на ова решение е** Геодетски елаборат за утврдување на фактичка состојба на бесправен објект (геодетски елаборат за посебни намени) бр. _____ од _____. 2011 година.
- 4. По правосилноста на ова решение истото претставува правен основ за запишување на правото на сопственост/сосопственост/заедничка сопственост на објектот во јавната книга за запишување на правата на недвижностите, а при запишувањето се прибележува дека објектот добил правен статус согласно ЗПБИО.**

Во вонпарнична постапка

Р Е Ш Е Н И Е

СЕ УТВРДУВА правен статус на бесправен објект во стечајна постапка на предлагачот Друштво за производство и преработка на брашно Ж.АД Куманово - во стечај на следниот недвижен имот :

СЕ ЗАДОЛЖУВА Агенцијата за катастар на недвижности на РМ - Одделение за катастар на недвижности Куманово да изврши упис на утврдените права во јавната евиденција.

СУДСКА ПРАКСА

ВИ БЛАГОДАРАМ НА ВНИМАНИЕТО

Повелете со прашања

