

УНИВЕРЗИТЕТ „СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ“ - БИТОЛА
ПРАВЕН ФАКУЛТЕТ – КИЧЕВО
Дисперзирани студии: Битола



Иво Делиќ

УРЕДУВАЊЕ НА СОПСТВЕНОСТА
И ЕТАЖНАТА СОПСТВЕНОСТ
Во Република Македонија

(магистерски труд)

Ментор:

Проф. Д-р Саша Дукоски

Изработил:

Иво Делиќ

Битола, 2018 г.

УНИВЕРЗИТЕТ „СВ. КЛИМЕНТ ОХРИДСКИ“ - БИТОЛА
ПРАВЕН ФАКУЛТЕТ – КИЧЕВО
Дисперзирани студии: Битола

Ментор:

Проф. д-р Саша Дукоски

Членови на комисија:

1. Проф. д-р / Доц. д-р Име Презиме,
2. Проф. д-р / Доц. д-р Име Презиме,

НАУЧНА ОБЛАСТ: Граѓанско Право

ИЗЈАВА

од кандидатот

Изјавувам дека при изработката на магистерскиот труд ги почитувам позитивните законски прописи на Република Македонија од областа на заштитата на интелектуалната сопственост и не користев реченици или делови од трудови на други автори без да ги почитувам методолошките стандарди и соодветниот стил на цитирање. Изјавата ја давам под полна морална, материјална и кривична одговорност.

Изјавил:

УРЕДУВАЊЕ НА СОПСТВЕНОСТА И ЕТАЖНАТА СОПСТВЕНОСТ ВО РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Апстракт

Правото на сопственост е стварно право што во себе содржи најшироки овластувања во однос на користењето и располагањето со една ствар. Тоа е субјективно право што ја сочинува содржината на правото на сопственост. Во граѓанско-правна смисла стварта е дел од материјалната природа која се наоѓа во власт на човекот и на која постои право на сопственост или некое друго стварно право. Стварното субјективно право не може да постои без неговиот објект (предмет), а тоа е стварта. Ствар во стварно-правна смисла значи, на дел од материјалната природа да може да се воспостави односно да постои право на сопственост или некое друго стварно право. Според некои автори ствар во стварно-правна смисла е тогаш кога „стварта е стока” – да е во промет.

Етажна сопственост во смисла на Законот за сопственост и други стварни права, би можеле да ја одредиме како сопственост на посебен дел од зграда или правото на градење со зградата. Објект на етажната сопственост може да биде само оној посебен дел од зградата кој сочинува самостојна употребна целина погодна за самостојно извршување на сопственичките овластувања. Етажната сопственост може да се протега на споредните делови, но не и самостојно да се воспоставува, независно од сопственоста на станот или друга самостојна просторија. Споредните простории имаат карактер на припадок на станот или самостојна просторија, па на нив и соодветен начин се применуваат стварните права кои важат за припадок на стварта.

Клучни зборови:

Сопственост, Видови сопственост, Етажна сопственост, Управување, Заеднички делови, Посебни делови, Куќен ред, Управител, Заедница на сопственици, Фонд.

ARRANGEMENT OF OWNERSHIP AND CONDOMINIUM IN REPUBLIC OF MACEDONIA

Abstract

The right to ownership is a real right that contains the broadest powers in terms of using and disposing of one item. It is a subjective right that constitutes the content of the right to property. In a civil - legal sense, the item is a part of the material nature who is fined in the rule of man and on which there is a right of ownership or some other real right. The real subjective right can't exist without it's object, and that is the item. An item in a real-legal sense means that a part of the material nature can be established, and there is a right of ownership or some other real right. According to some authors, an item in a real-legal sense is when "the item is a commodity" - it is in circulation.

The condominium in terms of the Law on Property and Other Real Rights could be defined as ownership of a separate part of a building or right for build the building. The object of the condominium may only that particular part of the building which is an independent use unit capable of independently performing its own authorizations. The condominium may extend to the accompanying parts, but not independently, regardless of the ownership of the apartment or other independent room. Accompanying part have the character of belonging to the apartment or a separate room, so the real rights that are important for the belonging of the object are appropriately applied to them.

Keywords:

Ownership, Types of owenership, Condominium, Management, Common parts, Especially parts, House rules, Manager, Community of owner, Funds.

Содржина

Вовед.....	8
Прв дел – Дефинирање на истражувањето	
1. Формулација на проблемот.....	9
2. Предмет на истражување.....	12
3. Цели на истражувањето.....	12
4. Очекувани резултати од истражувањето.....	13
5. Корисници на резултатите од истражувањето.....	13
6. Втор дел - Теоретска елаборација на истражувањето	
1. За сопственоста.....	14
1.1.Сопственоста и присвојувањето.....	16
1.2.Сопственоста и трудот.....	16
1.3.Сопственоста и имот.....	17
2. Содржина на правото на сопственост.....	18
3. Предмет на правото на сопственост.....	19
3.1.Поим на ствари.....	19
3.2.Една ствар - повеќе стварни права.....	20
4. Носители на правото на сопственост.....	21
5. Ограничувања на правото на сопственост.....	22
5.1.Општи ограничувања.....	22
5.2.Посебни ограничувања.....	24
5.3. Ограничувања на сопственоста низ минатото.....	25
6. Стекнување на правото на сопственост.....	28
6.1.Стекнување врз основа на закон.....	28
6.2.Стекнување врз основа на правно дело.....	29
6.3.Стекнување со наследување.....	30
6.4.Стекнување со одлука на државен орган.....	31
7. Заштита на правото на сопственост.....	32
8. Престанок на правото на сопственост.....	33
9. Подоблици на правото на сопственост.....	35
9.1.Сосопственост.....	36

9.2. Заедничка сопственост.....	38
9.3. Етажна сопственост.....	40
10. Етажна сопственост – историски преглед.....	41
11. Воведни напомени.....	42
12. Право на сопственост врз посебните делови од згради (предмети и носители).....	44
13. Права и должности на сопствениците на посебни делови во однос на тие делови.....	45
14. Права и должности на сопствениците на посебните делови од зградата во однос на заедничките делови, на зградата како целина.....	49
15. Уредување на односите помеѓу етажните сопственици.....	52
16. Правила при станбено домување.....	54
17. Управување со станбени згради.....	60
17.1. Договор за заемни односи и План за одржување на станбена зграда....	60
17.2. Работи што не се предмет на договорот за заемни односи.....	63
17.3. Поделба на трошоците на управувањето.....	63
18. Управител на станбена зграда.....	65
18.1. Права и обврски на Управителот.....	65
19. Односи сопственик – управител.....	67
19.1. Договор за вршење на управувачки услуги.....	67
19.2. Собир на сопственици и надзорен одбор.....	69
19.3. Известување на собирот на сопственици.....	70
20. Фондови.....	71
20.1. Фонд за редовно одржување	71
20.2. Резервен фонд.....	72
21. Заедница на сопственици.....	73
22. Споредбено – поважни прашања од уредувањето на етажната сопственост во Република Бугарија.....	75
Заклучок.....	79
Литература.....	80
Прилози.....	82

ВОВЕД

Сопственоста е основна категорија на граѓанското (имотното) право, па и на стварното право. Меѓутоа, сопственоста е и основна општествена и економска категорија во секое општество.

Со оглед на тоа дека сопственоста значи групно или поединечно присвојување на средствата за производство и за потрошувачка, неопходни за човечкиот живот, таа го означува односот меѓу луѓето во однос спрема тие ствари, познат како основен производствен однос. Секоја општествено - економска формација има свои сопственички облици, поточно свој основен сопственички облик што ја карактеризира. Затоа и се вели дека, каков е сопственичкиот облик такви се и основните продукциони односи. Секоја револуционерна промена во прв ред се изразува во промената на владејачките сопственички односи. Така, феудалната сопственост ја замени робовладетелската, буржоаската феудалната, а социјалистичката буржоаската сопственост, за да повторно т.н. капиталистичката сопственост ја замени социјалистичката сопственост, по распаѓањето на социјалистичкиот лагер, односно со транзиционите промени.

Етажната сопственост или поточно правото на сопственост врз посебните делови од згради е еден од подоблиците на правото на сопственост. Законот за сопственост и други стварни права како етажна сопственост ги наведува сите станови, деловни простории, визби, гаражи и други посебни делови од станбени и деловни згради што имаат два или повеќе станови, односно деловни простории и други посебни делови можат да бидат во сопственост на различни физички или правни лица. Правото на сопственост на посебни делови од згради може да настане кај станбени и деловни згради кои имаат два или повеќе станови, односно деловни простории и други посебни делови.

Прв дел- Дефинирање на истражувањето

1. Формулација на проблемот

Сопственост на посебен дел од имотот – етажна сопственост претставува посебна и единствена форма на сопственост. Според својата правна природа, тоа е спој на ексклузивното право на сопственост и сосопственост во кое сите форми на сопственички права трпат одредени отстапувања од основниот концепт на овие правни институти. Специфичниот правен карактер на етажната сопственост се карактеризира со промена на начинот на извршување на сосопственичките овластувања во однос на недвижниот имот, така што, овластувањата и обврските на лицето на кое му е востановен одреден сосопственички дел на имотот, се фокусира на некој употреблив физички дел од тој имот како тој дел да биде во ексклузивна сопственост на тој сосопственик.

Етажната сопственост се утврдува на три начини: 1. врз основа на барање на сосопственик на недвижен имот кој има најмалку соодветен сосопственички дел; 2. врз основа на согласност на сите сосопственици на недвижноста, доколку нивните сосопственички делови го изнесуваат најмалку соодветното сосопствено право; 3. Врз основа на подготвеноста на сопственикот на земјиштето со зградата или носителот на правото за градење со зградата, со која би го поделил имотот на сосопственички делови кои се соодветни за воспоставување на сопственост на посебни делови.

Најзначаен и од правна гледна точка најсложен облик на воспоставување на етажната сопственост е врз основа на соодветните сосопственички делови на недвижноста. Затоа, целта на овој труд е да се нагласат проблемите кои се јавуваат во пракса во однос на воспоставување на етажната сопственост врз основа на соодветните сосопственички делови од имотот. Во таа смисла, ќе биде прикажан начинот на утврдување на корисна површина и ќе се посочат спорните прашања во практиката кои се јавуваат во врска со овој метод за утврдување на сопственост на посебниот дел од имотот. Ќе биде ставен акцент на потребата за попрецизно дефинирање на условите; корисните површини, самостојните употребливи единици, посебните и заедничките делови на еден недвижен имот. Исто така, ќе биде разгледан начинот на пресметка на употребната вредност на одредени посебни делови на недвижен имот и употребната вредност на домување и други поединечни простории во состав на недвижноста. Ова е

неопходно за еднакво толкување и примена на правилата за етажирање на сите учесници во процесот, како и постигнување на правна сигурност, еднообразна примена на правото и изедначување на судската практика.

Сите што живеат во згради знаат како, за жал, во повеќето случаи тешко е да се обединат станарите во зградата во решавањето на сегашниот проблем. Проблемите се појавуваат дури и во поглед на менување на светилките, чистење на ходниците, одржување на лифтовите, потребата за поставување на фасадата или нејзина санација.

Уредени зелени површини пред колективните станбени објекти, чисти влезови осветлени со сензорски светилки, варосани ѕидови, домофони, да не протекуваат покривите, се дел од она што без исклучок посакуваат сите станари во колективните станбени објекти. Критичарите велат дека за тоа, освен управителите кои неколку години се грижат за заедничкиот станарски простор, самите станари не се однесуваат домаќински. Поради неодржување на хигиенско-санитарни услови во подрумите и околината не ретко се појавуваат гљувци, стаорци, па и влекачи.

Животот во повеќекатните згради, никакви прописи не може да го стават во ред ако нема заемно почитување на станарите. Сите ние сме се сретнале, барем еднаш, со сосед кој тресе теписи од тераса или со оној што фрла кеси за ѓубре од последниот кат преку прозорецот. На пријавите за бучава или гласна музика, дури и полицијата стана нема.

Луѓето се и сиромашни, а плус тоа и како да се инаетчии. Не даваат пари за себе. Во зградите треба да се живее како во една фамилија. За жал во повеќето од влезовите нема осветлување, а и не може сè да се очекува од управителот, туку и самите станари треба да се однесуваат домаќински кон заедничкиот имот.

Кучниот ред што треба да го почитуваат станарите долго време е застарен. Така, во попладневниот одмор, како што е пропишано во средината на минатиот век, може да се ужива од 15 до 17 часот. Сега, кога работното време е променето и луѓето се враќаат од работа по 17 часот, прашањето е дали и домаќините и пензионерите се одмараат. Или, кој друг оди на спиење во 22 часот, кога според кучниот ред, мора да ги "замолчите" сите активности.

Ако некој не знае како пристојно да се однесуваа, не вредат никакви правила. Оние кои не се грижат за другите, живеат живот без оглед на правилата. Редот и

коректните односи со доза на толеранција се пожелни како интегрален дел од секојдневниот живот.

Домашните правила не ги почитува никого, а пред се оние што ги прават тие прописи. Лесно е да се донесат прописи, а потоа никој не одговара дека во некои станови се одржуваат забави до шест наутро. Само драстични казни можат да променат нешто за оние кои фрлаат ѓубре во зградите или на непропишани места, како и за оштетување на визуелниот изглед на зградите.

Станарите на зградата ги користат заедничките простории, уреди и опрема на објектот во согласност со нивната намена и се забранува одложување на работи и однесувања што ја нарушуваат нивната функционалност и чистота. Станерите ќе бидат информирани за нивните права и обврски преку огласната табла на зградата, каде што мора да знаат кого може да контактираат во случај на дефект во зградата.

Не ретко се среќаваме со проблемите на неможност за договор за употребата на заедничките простории, како и неетично и нефункционално располагање со тие простории и елементи во една зграда. Затрупување со непотребни предмети, спречување на нивно користење од страна на сите станари, окупирање на една заедничка просторија од страна на еден сосед, злоупотреба на заедничките инсталации за поединечна корист, нанесување на штета на заеднички уреди како останатите не би можеле да ги користат, оневозможување на влезните врати да се заклучат, оставање на заедничката вода да тече, се само дел од широката лепеза на проблеми кои се доста застапени во повеќето станбени згради. Баш овој последен пример е воочен во мојата зграда. Се послужуваат со водата и потоа не ја затвораат и така секојдневно, што за резултат доведе до поткопување на еден преграден ѕид меѓу две заеднички простории. Никого не го интересира дека некој би можел да настрада доколку тој ѕид се сруши баш во моментот кога некој поминува или случајно се задржал во таа просторија. Една навидум ситна негрижа може да доведе до катастрофална последица, и секако, никој за тоа нема да одговара.

2. Предмет на истражување

Предмет на истражување ќе биде:

- Заштитата на етажните сопственици,
- Дали етажните сопственици ги почитуваат меѓусебните права загарантирани со закон,
- Дали сопствениците воопшто ги знаат своите права,
- Дали тие права се гарантираат од некоја институција,
- Дали постои заштита во случај на повреда на тие права,
- Дали е сигурен мирот и хармонијата при живеењето во зграда,
- Дали е обезбедено решавање на тековните проблеми при живеењето во зграда.

Предмет на истражување ќе бидат и институциите кои се задолжени да ги штитат правата на етажните сопственици и за гарантирање на нормалното функционирање на објектите за кои тие се задолжени.

3. Цели на истражувањето

Ова истражување има за цел да ни покажи јасна слика за правата на етажните сопственици и колку тие права се почитуваат, односно дали тие ги знаат своите права, колку институциите ги штитат правата на корисниците.

Ќе се изврши анализа на функционирањето на институцијата Управител на станбена зграда, колку таа навистина функционира во пракса

Наместо управителот да му гарантира на носителот на станарско право дека ќе се грижи за нормално функционирање на зградата и решавање на тековните проблеми, најчесто управителите не реагираат и не се ни во тек со проблемите додека некој не интервенира, а за решавање на тој проблем управителот нема моќ да дејствува ако за тоа нема согласност од мнозинството станари.

Исто така, треба државните институции на општинско ниво, кои се задолжени за функционирањето на овие правни лица, да спроведуваат надзор и контрола на работата на куќните совети, комисиона проверка на секоја станбена единица посебно,

во даден период. Во најмала рака потребно е да се организира информирање и едуцирање на сопствениците на посебни делови во една станбена зграда за нивните права и можности, преку предавања, брошури, или преку печатените и електронски медиуми, со цел правилно функционирање на оваа сложена област.

4. Очекувани резултати од истражувањето

- Осознаваме во која мера управителот му гарантира на корисникот дека ќе се грижи за правилно функционирање на зградата.
- Осознаваме во која мера управителите се користат со маркетиншки трикови, (намамување да биде избран, а потоа од него ни трага).
- Осознаваме колку надлежните инспекторати се грижат за функционирањето на куќните совети.
- Осознаваме колку станарите се запознати со своите права.
- Осознаваме колку тие можат да си ги остварат своите права.
- Осознавање на законската регулатива во областа на етажната сопственост.
- Осознаваме колку се почитуваат негусебните права на етажните сопственици.
- Осознаваме колку се задоволни сопствениците функционирањето на институцијата управител/собир на сопственици.

5. Корисници на резултатите од истражувањето

Сознанијата од ова истражување се значајни за повеќе општествени субјекти. Како корисник од ова истражување би биле самите етажни сопственици кои резултатите можат да ги искористат за подобро да се запознаат со своите права и истите да ги применат во нивниот живот. Институциите би имале интерес од овие резултати од повеќе аспекти, може да се увидат резултатите од своето работење и да се регулираат односно корегираат своите активности во оваа област, а од анализата на регулативата може да одреди дали се потребни одредени измени или прилагодувања со цел да се намалат повредите на правата на етажните сопственици од страна на други сопственици, правилно и наменско решавање на тековните проблеми со цел хармонија и соживот во една комплексна станбена средина.

Втор дел- Теоретска елаборација на истражувањето

1. ЗА СОПСТВЕНОСТА

Сопственост односно посед е било каков физички или нематеријален ентитет што е во сопственост на личност или група на луѓе или правно лице како корпорација. Во зависност од природата на поседот, сопственикот на поседот има право да го троши, продава, изнајмува, става под хипотека, трансферира, заменува или уништува.

Според одредени правни теории разликуваме:

- Вистинска сопственост (комбинација на земјиште и некои подобрувања)
- Лична сопственост (физички предмети што припаѓаат на некоја личност)
- Приватна сопственост (имот во сопственост на правни лица или деловни субјекти)
- Јавна сопственост (државна сопственост и достапен имот)
- Интелектуална сопственост (ексклузивни права над уметнички креации, пронајдоци)

Традиционалните принципи на правата на сопственост се:

- Контрола на користењето на имотот
- Право на било каква корист од имотот
- Право на пренос или продажба на имотот
- Право на исклучување на други лица од имотот.

Правото на сопственост (*Dominium, proprietas*) е субјективно стварно право од кое произлегува најсилната правна и фактичка власт над стварите. Сопственикот има право својата ствар да ја држи, да ја користи и со неа да располага, речиси неограничено, освен во случаи и граници предвидени со закон. Правото на сопственост му овозможува на неговиот титулар: право на владение, право на користење и право на располагање. Тоа значи дека содржината на правото на сопственост ја сочинуваат три компоненти и тоа: овластување за држење (владеење), овластување за користење и овластување за располагање.¹

¹ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 72

Овластувањето за држење на стварта претставува можност да се има фактичка власт над стварта, да се има во владение, да се држи, и да се владее со неа.

Овластувањето за користење на стварта се состои во правна можност над неа да се превземаат материјални дејства поради добивање корист од истата. Ова практично значи искористување на економските својства на стварта, нејзина употребна вредност. Користењето може да се јави во два облика, како употреба на стварта на било кој начин кој ќе ги задоволи потребите (*ius utendi*) и како прибирање на плодови и други приходи од стварта (*ius fruendi*).

Овластувањето за располагање со стварта значи дека сопственикот може да прави со својата ствар што сака, како сака, каде сака, може стварта да ја подари на друго лице, може да ја уништи, да ја продаде и слично. Постои фактичко и правно располагање. Фактичкото располагање се состои од превземање на материјални акти со кои се влијае на супстанцата на стварта како што се поправка, преправка, пренамена и слично. Правното располагање се состои во превземање на правни акти со кои правото на сопственост во целост или делумно се пренесува на други субјекти. Правното располагање може да биде потполно и делумно. Потполното располагање се состои во пренесување на правото на сопственост на друг субјект (продажба, дар, размена) или откажување од правото на сопственост. Делумното располагање се состои од превземање на правни акти со кои сопственикот на своето право на сопственост востановува права во корист на други субјекти, со кое правото на сопственост, во поголема или помала мерка се стеснува, намалува односно се ограничува. Тоа може да бидат лични службености, закуп, плодуюживање, стварна службеност и слично.²

² Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр 72

1.1. Сопственоста и присвојувањето

За задоволување на своите потреби човек присвојува природни добра, било земајќи ги непосредно од неа (екстративна индустрија, лов, риболов), било со преработка на материи што се наоѓаат во природата. Според тоа, секое производство е присвојување на природата. Човекот никогаш не произведувал и не живеел сам, туку само како член на една определена заедница. Во овој поглед е позната Марковата мисла дека „секое производство е присвојување на природата од страна на одделните лица во рамките на некој утврден општествен облик и со негово посредство”. Прашање е, дали секое присвојување на стварите значи сопственост, т.е. сопственичко присвојување? Во науката преовладува сфаќањето дека секое присвојување не е сопственичко присвојување, не е сопственост. За сопственост може да се зборува само во случај кога субјектот ја присвојува стварта целосно, т.е. кога од присвојувањето сосема се исклучуваат другите лица. Ограниченото или делумното присвојување не е сопственичко присвојување. Така, закупецот, плодоуживателот или друг ограничен присвојувач на туѓа ствар не се сопственици на таа ствар.³

Присвојувањето по својата содржина може да се изрази на два начина: како користење и располагање со стварта односно како едно од нив. Првенствен израз на присвојувањето е користењето на стварта, т.е. остварување на нејзините физички својства заради задоволување на сопствените производни или потрошни потреби. Економски изразено користењето значи остварување на употребната вредност на стварта. Располагањето во прв ред значи пренесување на стварите врз други субјекти за добивање парична вредност како надомест за тоа пренесување. Располагањето доведува до економски и правен прекин на субјектот со стварта, односно пренесување на овластувањата врз стварта.

1.2. Сопственоста и трудот

Во извесна смисла сопственоста и трудот се неразделно сврзани. Сопственоста не може да настане без труд. Со трудот како целесобразна активност деловите од природата се оспособуваат за нивно користење од страна на човекот. Со трудот сопственоста постојано се обновува, служејќи како основа за ново производство. Но постои можност сопственоста да се одвои од трудот, т.е. еден да произведува, а друг да присвојува. Всушност, сите историски облици на сопственоста (до социјализмот, барем

³ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 48 - 50

теоретски и декларативно) значат одвојување на сопственоста од трудот. Затоа тие облици на сопственост имаат експлоататорски карактер, се вели во марксистичката научна мисла.⁴

1.3. Сопственоста и имот

Постои разлика помеѓу поимите сопственост и имот. Во економска смисла присвојувањето се врши не само преку сопственоста како право, туку и преку други правни односи, какви што се авторските права, побарувањата, правата од индустриска сопственост и друго. Сопственоста значи само непосредно присвојување на стварта. Но, тоа е само донекаде точно, зашто стварите непосредно можата да се присвојуваат (во економска смисла) и низ други правни облици, како на пример закупот. Меѓутоа, имотот опфаќа и други права освен правото на сопственост врз ствари. Затоа е погрешно сопственоста да се поистоветува со имотот.

Целиот имот не може да биде предмет на правото на сопственост, зашто дел од имотот се однесува на побарувања и други права што немаат карактер на стварно право. Исто така се мешаат поимите имот, како збир на права и обврски, и имотна маса, како збир предмети врз кои постојат права. Погрешно е сопственоста да се идентификува со имотот. Сопственоста е потесен поим од имототот и влегува во него.⁵

⁴ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 48 - 50

⁵ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 48 - 50

2. СОДРЖИНА НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Правото на сопственост е стварно право што во себе содржи најшироки овластувања во однос на користењето и располагањето со една ствар. Тоа е субјективно право што ја сочинува содржината на правото на сопственост. Нормалното функционирање на сопственоста како основно стварно право, и остварувањето на правната сигурност, во Република Македонија (по примерот на законодавствата во светот) се реализира на два плана: преку еден општ генерален закон како што е Законот за сопственост и други стварни права и преку посебни и специјални закони кои уредуваат одделни аспекти на сопственоста.

Специјалните закони се однесуваат на неколку сегменти:

- на правната регуларива на одделни сопственички форми како што се државната сопственост и сопственоста на одделни видови правни лица (на пр. Законот за трговските друштва, Законот за јавните претпријатија, Законот за установите и др.);
- на правниот режим на одделни видови ствари. Такви се стварите од општ интерес за Република Македонија (како на пр. Законот за градежното земјиште, Законот за земјоделското земјиште, Закон за заштита на културното наследство, Закон за шумите, Закон за водите итн.);
- некои од другите стварни права, како што е правото на залог е уредено со специјален закон - Закон за договорен залог од 2003 година.

Правото на сопственост Законот за сопственост и други стварни права не го определува (дефинира) преку власта, како суштина на тоа право, туку преку типичните овластувања кои ја сочинуваат содржината на тоа право. Таа определба е изразена во ставот 1 од членот 8 на Законот: „Сопственикот има право својата да ја држи, целосно да ја користи и да располага со неа по своја волја, доколку тоа не е спротивно на закон или на некое право на друго лице.”⁶

⁶ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 51

3. ПРЕДМЕТ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Кога се говори за стварта како објект на стварноправниот однос најчесто цивилистите го даваат следното определување: Во граѓанско-правна смисла стварта е дел од материјалната природа која се наоѓа во власт на човекот и на која постои право на сопственост или некое друго стварно право. Стварното субјективно право не може да постои без неговиот објект (предмет), а тоа е стварта. Таа е исклучиво домен на стварното право кој се должи на тесна поврзаност, т.е. на непосредната власт на човекот која се остварува (врши) на некоја ствар. Најчесто термините објект и предмет се синоними и се употребуваат наизменично.⁷

Стварта, според Законот за сопственост и други стварни права во членот 12, став 2, е дефинирана како „дел од материјалната природа што може да биде во власт на човекот и што може да се индивидуализира“.

Од горенаведеното може да се извлече заклучок дека за одреден предмет да има карактер на ствар во граѓанското право, потребни се два услова: едниот е физички (да постои ствар во физичка смисла на зборот), а другиот е правен (да станува збор за ствар во стварноправна смисла на зборот).

3.1. Поим за ствари

Ствар како поим во физичка смисла претставува постоење на предмет (дел) од материјалната природа кој се наоѓа во власт на човекот. Во оваа смисла, не значи дека стварите исклучително мора да се наоѓаат во цврста агрегатна состојба. Тие може да се и во течна и во гасовите состојба (ако се затворени и бидат во власт на човекот). Дури и природните појави и природните сили, како што се гас, електрична енергија (иако се нетелесни-неопределени ствари), според науката се смета дека се ствари во стварноправна смисла, доколку се совладуваат од страна на човекот, односно доколку се во власт на човекот. Од овде произлегува дека одредени ствари кои не можат да бидат во владение (фактичка власт или апрехензија) не се ствари во стварноправна смисла. Такви се капките дожд, снегулките, звездите, водата на морињата, езерата, реките, метеорите и сл.

⁷ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година. Стр. 65

Ствар во стварно-правна смисла значи, на дел од материјалната природа да може да се воспостави односно да постои право на сопственост или некое друго стварно право. Според некои автори ствар во стварно-правна смисла е тогаш кога „стварта е стока” – да е во промет. Според ова, ствари што се надвор од правниот промет (*ex commercium*) не претставуваат ствари во стварно-правна смисла. Ствари кои не можат да бидат дел од правниот промет се оние кои се забранети за промет или оние кои, според својата природа не можат да бидат пренесени од едно на друго лице. На пример, трговија со дрога (надвор од медицинска употреба), оружје, трговија со делови од човеково тело, трговија со бело робје, културно уметничко богатство и сл. Исто така стварите во општа употреба (улици, паркови, плоштади и сл.) се надвор од промет, а кои ги користат сите.

3.2. Една ствар - повеќе стварни права

На една ствар, по правило, може да се заснова едно стварно право, но во одредени случаи на една ствар може да се засноваат повеќе стварни права. Во оваа смисла Законот за сопственост и други стварни права предвидува можност повеќе лица да склучиле правни дела заради стекнување право на сопственост или повеќе лица на една ствар да стекнат заложно право. Во првиот случај „кога повеќе лица склучиле посебни правни дела заради стекнување право на сопственост на иста подвижна ствар што е индивидуално определена, тоа право го стекнува лицето на кое прво му е предадена стварта. Кога на иста ствар постојат повеќе заложни права, редоследот по кој ќе се намируваат се определува според датумот на уписот во соодветната јавна книга.

Во правниот систем на Република Македонија, едно исто лице може да има две стварни права на една иста ствар. Така, носителот на правото на сопственост на градежно земјиште кој тоа земјиште го дал во долготраен закуп на друго лице, може истовремено да биде и носител на долготраен закуп доколку ова трето лице, на кое е пренесено правото на долготраен закуп, ова право му го пренесе на сопственикот на земјиштето.⁸

⁸ Види член 146 и член 232 од ЗСИДСП.

4. НОСИТЕЛИ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Носители на правото на сопственост се правните субјекти, односно физички и правни лица. За да се биде носител на правото на сопственост, потребно е да се има општа правна способност, така што во тој поглед, во нашиот правен систем не постојат некои посебни ограничувања. Право на сопственост можат да стекнат сите домашни и странски физички и правни лица, вклучувајќи ја и државата и единиците на локалната самоуправа, под услови и на начин предвиден со ЗСДСП и друг закон.⁹

Кога станува збор за апсолутност на стварните права, како една од основните карактеристики на стварните права, е таа дека непосредниот однос на носителот на стварното право се остварува на начин што сите останати (трети лица) треба да ги почитуваат овластувањата што произлегуваат од содржината на тоа право. Секој мора да се воздржува од дејствија што би значеле попречување на тие овластувања. Односно „секој е должен да се воздржува од повреди на правото на сопственост на друго лице”¹⁰. Со тоа стварното право добива апсолутен карактер, т.е. ги обврзува сите други лица или поконкретно правната власт на носителот на стварното право делува спрема сите (*erga omnes, contra partes*).

⁹ Закон за сопственост и други стварни права, Член 2

¹⁰ Закон за сопственост и други стварни права, Член 8, став 2

5. ОГРАНИЧУВАЊА НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

5.1. Општи ограничувања

Секој е должен да се воздржува од повреди врз правото на сопственост кое го има определено лице над некоја ствар. Правото на сопственост е апсолутно право на сопственикот на стварта и секој (секое трето лице) е должен да се воздржува од повреди или злоупотреба на тоа право. Апсолутноста се огледа во тоа што правото на сопственост делува према сите (*erga omnes*). Сопственикот има право да бара враќање на стварта од секого кај кого таа ствар се наоѓа без правен основ, да се спротивстави на секое попречување во сопственоста, односно секое негативно влијание на стварта.

Иако правото на сопственост е апсолутно право, сепак тоа не е неограничено, што значи законодавецот во тој поглед поставил определени ограничувања. Така, за одделни ствари носителот на правото на сопственост може да се однесува според неговата желба. Пример кутија цигари е задоволување на пушачка страст, но сопственикот на кутијата истата може да ја искине, запали, фрли, подари и сл. но, за определени ствари апсолутното право на сопственикот е релативизирано и законодавецот предвидува дека: „Сопственикот го остварува своето право на сопственост во согласност со природата и намената на стварта, како и со општиот интерес утврден со закон. Забрането е вршењето на правото на сопственост спротивно на целта заради која е со закон признато и установено, или спротивно на мралот на општеството. Правото на сопственост не смее да се врши со цел на друг да му се причини штета или тој да се спречи во остварувањето на неговото право. Исто така постои можност на одземање или ограничување на правото на сопственост кога се работи за јавен интерес утврден со закон. Најчесто, ограничувањата на правото на сопственост се пропишани за ствари кои имаат особено значење за државата кои можат да бидат од економски, културен или некој друг карактер.”¹¹

Значи, вршењето на правото означува такво однесување на неговиот титулар кое одговара на содржината на правото, т.е. да се врши правото значи да се остварува неговата содржина целисходно, во согласност со намената.

¹¹ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година стр. 73

Но, во врска со вршењето на правото се поставува и проблемот на неговата злоупотреба, т.е. недопуштено, забранетото вршење на правото. Имено, при остварување на содржината на некое право, неговиот титулар наидува на извесни позитивно-правни граници, било тие да произлегуваат од субјективните права на други лица, било да се надредените и со позитивното право заштитени јавни интереси.

Постојат повеќе видови на злоупотреба на правото, односно видови на недопуштено вршење на правото, во зависност од причините кои што вршењето на правото го прават недопуштено. Така, плуралитетот на видовите на таквата злоупотреба, е составен барем од осум различни видови на злоупотреба на правото, критериуми на недопуштено вршење на правото. Тоа се:

- ❖ **Шиканозно вршење на правото** постои тогаш кога правото се врши само за тоа некому да му се наштети или првенствено за тоа. Субјективен елемент на ова злоупотреба на правото е намерата да се наштети и тоа како директна намера или како евентуална. Објективен елемент е наштетувањето некому, било како причинување штета, било како некое друго вознемирување, пречење, со постоење на причинска врска меѓу вршењето на правото и наштетувањето некому.
- ❖ **Бескорисно вршење на правото** со намера да се напакости на друг, без да се задоволува никаков интерес.
- ❖ **Несразмерно вршење на правото** постои тогаш кога значително помалиот интерес се остварува за сметка на туѓиот значително повеќе вреден интерес.
- ❖ **Противцелно вршење на правото** - спротивно на целта заради кое е со закон признаено и установено, имаме на пример, кога се употребува правото на штрајк за да се изврши политички протест, е спротивно на целта на правото на штрајк кое е установено поради економски, социјални, производни, професионални и слични неприлики во работата; или, склучување на брак со партнер кој се наоѓа пред умирање, за да се стекне наследно право, односно за да се напакости на наследните права на останатите наследници.
- ❖ **Непримерно вршење на правото** се однесува на злоупотреба на правото со оглед на начинот на неговото вршење.
- ❖ **Противречно вршење на правото** - идејата за противречно вршење на правото (*venire contra factum proprium*), лежи во тоа што титуларот на правото, вршејќи го правото, постапува поинаку отколку што предходно се однесувал, па така се

изложува на опасност неговото актуелно однесување, под услови, да биде квалификувано како злоупотреба на правото.

- ❖ **Неморално вршење на правото** - забренето е вршење на правото на сопственост и ако е спротивно на моралот на општеството.
- ❖ **Несправедливо вршење на правото** како вод на злоупотреба на правото, всушност го повредува правилото: не му прави на друг зло кое што не сакаш други тебе да ти го прават.¹²

Во член 9, став 3 од ЗСИДП е предвидено уште едно општо ограничување на правото на сопственост. „Правото на сопственост не смее да се врши со цел на друг да му се причини штета или тој да се спречи во остварувањето на неговото право”.

Во наредниот член 10 од Законот е предвидено дека „правото на сопственост може да се ограничи или да се одземе кога се работи за јавен интерес утврден со закон”.

5.2. Посебни ограничувања

Законот за сопственост и други стварни права предвидува и определени ограничувања за правото на сопственост со цел да им се овозможи на сопствениците на други недвижности целосно и непречено користење на истите. Пред се, секој сопственик во вршењето на субјективните сопственички права е должен да се однесува во согласност со природата и намената на стварта, како и со целта заради која е таквото право со закон воспоставено или признато. Во спротивно, станува збор за злоупотреба на правото на сопственост. Воедно, правото на сопственост не може да се врши ниту со намера на друго лице да му биде предизвикана штета. Всушност се работи за забрана за предизвикување штетни влијанија на други недвижности со користењето на недвижноста на сопственикот, односно дејствија што потекнуват од неговата недвижност. Како такви, законот особено ги наведува: воздржување од пренесување на чад, непријатни миризби, топлина, саѓи, бучава, истекување на отпадни води, и слично, над мерката што е вообичаена со оглед на природата и намената на недвижноста и на месните прилики или со кои се причинува позначителна штета, доколку со закон тоа не

¹² Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 60

е дозволено. Овие штетни влијанија во соседните недвижности можат да се изразат во оштетување на ствари, намален принос, намалување на вредноста на недвижноста.¹³

5.3. Ограничувањата на сопственоста низ минатото

Во минатиот период, пред осамостојувањето на Р. Македонија егзистирале во еден поинаков систем, во кој постоеше, покрај другите карактеристики на тој систем, бројни ограничувања на правото на сопственост. Бројните и различните цели што се сакаа да се постигнат со ограничувањето на сопственоста (се мисли на приватната, индивидуалната сопственост) можат да се групираат во две основни групи: класни цели, што се сведуваат на укинување, односно стеснување на подрачјето на т.н. буржоаска сопственост, како материјална и правна основа за експлоатација на човек од човек, на приватна акумулација. Овие ограничувања водеа кон создавање на еден друг облик на сопственост (покрај приватната, државната и сл.) социјалистичка сопственост. Други општествено корисни цели, што не се непосреден израз на новите (во тоа време) социјалистички продукциони односи, но со кои се обезбедуваат различни општествени потреби и интереси од економски, социјален, културен, безбедносен карактер и др.¹⁴

Постоеја три основни правци на тие ограничувања: во поглед на субјектите, објектите и содржината на правата.

- Ограничувањата со оглед на субјектите

Во поранешниот систем и правото од тоа време беа познати повеќе случаи на ограничување на правото на сопственост со оглед на својството на носителот на тоа право. Во подрачјето на земјишната сопственост, внатре во нејзините општи квантитативни граници, се ограничува правото на сопственост зависно од тоа во кое својство се наоѓа сопственикот на земјата. Така, доколку лицето не е земјоделец по професија, односно доколку претежно не живее од земјоделска дејност, според прописите, неговото право се сведува на три хектари земја, додека пак земјоделците имаат право на сопственост на земја до десет хектари.

Сопственоста врз деловниот простор е второто подрачје каде што професионалното својство на титуларот игра улога за утврдување на обемот на

¹³ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 74

¹⁴ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 54

правото. Ако сопственикот на деловен простор во него ја врши својата дозволена дејност, тој може да биде сопственик на деловни простории и поголеми од 70 м². Ако пак сопственикот на деловен простор не врши во него дозволена дејност, туку го користи за издавање под закуп, неговото право е максимирано со 70м².

Сопственоста врз средствата за производство исто така беше посредно условена со вршење на дозволена дејност. Имено, сопственоста врз едно средство за производство беше условена од околноста со него да се врши дејност лично од страна на сопственикот. Тоа значи, дека лицата не можат да имаат во сопственост средства за производство што не им служат на нив, односно не можат да ги даваат на други за надомест.

Друго ограничување, се однесува на правата на странците во поглед на засновање на правото на сопственост врз недвижности. Според нашето (тогашно) право странските државјани не беа во можност да бидат носители на правото на сопственост врз недвижности. Според Законот за наследување, странските државјани можат да наследуваат од наши државјани и недвижности под услов на реципроцитет, што би значело ако и правниот поредок на земјата тие државјани им го признава таквото полно право на наследување на нашите државјани во нивните земји.

- Ограничување на сопственоста со оглед на природата и големината на објектот на правото

Тоа ограничување всушност значи ограничување на приватната сопственост (социјалистичко начело) затоа што на тој начин се врши ограничување на правото на сопственост врз средствата за производство. Некои средства, во начело, се исклучени од можноста да бидат во индивидуална сопственост. Тука спаѓаат природните богатства, стварите во општа употреба, градежното земјиште и друго. Некои дејности не се дозволени, како такви, па преку таа забрана посредно се забранува и стекнувањето сопственост врз средствата за вршење на тие дејности (пр. приватна лекарска практика). Уставот, а со него и законите предвидуваат дека средствата за производство што се веќе во општествена сопственост не можат да минат во приватна сопственост.

Основното ограничување на индивидуалната сопственост се однесува на големината на средствата што можат да бидат во сопственост на физичките лица.

Начело беше големите, (крупни) средства да не бидат во индивидуална сопственост. Такви средства бараат редовно и масовно ангажирање на туѓа работна сила и доведуваат до нејзина експлоатација, односно оутуѓување на човекот од средствата за производство и од резултатите на неговиот труд. Затоа, социјалистичкото општество и правниот систем не ја дозволуваа таа крупна сопственост, бидејќи претставува и се изразува како буржоаска, капиталистичка сопственост. Ситната сопственост, беше дозволена, бидејќи не се сметала за експлоататорска, (иако во извесна мера се јавува како таква), бидејќи во својата основа се базира врз личен (или семеен) труд со сопствени средства и за неа имаше место во социјалистичкиот поредок. Не пречеше и малку капитализам во социјализмот.

6. СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОСПТВЕНОСТ

Во правната теорија обично се прави разлика помеѓу оригинерно и деривативно стекнување како два основни вида стекнување на правото на сопственост. Оригинерно е она стекнување на право на сопственост, кај кое тоа право се стекнува изворно, а тоа значи - не се изведува од правото на сопственост на предходниот носител. Деривативно е она стекнување кај кое правото на сопственост на стекнувачот се изведува од правото на сопственост на неговиот предходник или, поточно речено, правото на сопственост од предходникот преминува врз стекнувачот.¹⁵

Под оригинерно стекнување се смета она стекнување, кое - доколку се однесува на ствари што порано му припаѓале на друг субјект (предходник) - не зависи од волјата на тој предходник, туку од волјата на прибавувачот на правото, односно на овлстениот орган на власта кој одлучува за преносот на правото. Доколку, пак, се однесува на нова ствар, оригинерноста се состои во чистиот факт дека правото првично се создава и неговиот носител е прв носител на правото (на пример, создавање на нова ствар). За разлика од оригинерното стекнување, деривативното стекнување е резултат на волјата на предходникот, се изведува од неа. Договорот за пренос на правото е најтипичен начин на деривативно прибавување на правото.¹⁶

Правни основи на стекнување право на сопственост според Законот за сопственост и други стварни права се: стекнување право на сопственост според закон, врз основа на правна работа и со наследување.

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

6.1. Стекнување врз основа на закон

Според закон правото на сопственост се стекнува со:

- Создавање нова ствар;
- Со мешање и спојување;
- Со градење на земјиште;

¹⁵ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 81 и 82

¹⁶ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 81 и 82

- Со одржувачка;
- Со одвојување на плодовите;
- Со стекнување сопственост од несопственик;
- Со окупација;
- Со припојување и таложење;
- Со промена на коритото на водотек и
- Создавање на остров
- и во други случаи определени со закон.

Кога станува збор за стекнување на правото на сопственост врз основа на закон, никако не смее да се сфати дека само наведените начини на стекнување на сопственост се стекнуваат по закон, односно врз основа на закон. Впрочем, секое стекнување, заштита и престанок на правото на сопственост и на другите стварни права извираат и се уредуваат со закон.¹⁷

6.2. Стекнување врз основа на правно дело

Правното дело е изјава на воља на едно лице која произведува правни последици (правно дејство). Правното дејство може да се однесува на настанување (конституирање), промена (модификација), пренесување или престанок (гасење) на постојните субјективни права и обврски. Стекнувањето на сопственост врз основа на правно дело претставува деривативен начин на стекнување на сопственост, каде стекнувачот на правото на сопственост го добива, изведува од претходен сопственик.

Основ за стекнување на сопственост врз основа на правно дело претставува правното дело, а начинот на стекнување е определен со закон. Како правно дело се подразбира одредено искажување на воља на еден или повеќе субјекти за настанување на определен правен однос. Во зависност од бројот на субјектите кои треба да ја усогласат својата воља за настанување на правниот однос разликуваме еднострани (тестамент или легат со тестамент) и двострани (договорите)¹⁸

Законот за сопственост и друго стварни права го предвидува правното дело како основ за стекнување на сопственост и пропишува дека – врз основа на допуштено

¹⁷ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 83

¹⁸ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 103

правно дело чија цел е стекнување сопственост, сопственоста преоѓа од дотогашниот сопственик на стекнувачот, на начин определен со закон.

За да може сопственоста да се стекне врз основа на правно дело треба:

- правното дело да е допуштено
- да постои согласност меѓу субјектите (сопственикот и стекнувачот)
- стекнувањето на сопственоста да се реализира на начин предвиден со закон

Во таа смисла законот предвидува дека кај преминувањето на сопственоста на недвижност, правното дело со кое се стекнува сопственост на недвижност, покрај суштествените елементи што треба да ги содржи, треба да биде склучено во писмена форма, ако со закон поинаку не е предвидено. Со стекнувањето на право на сопственост врз основа на правно дело и преоѓањето на стварта во сопственост од еден на друг субјект, не се влијае на правата на трети лица на стварта како на пример правото на закуп, залог и слично кои остануваат и со промената на титуларот на сопственоста (освен ако со закон поинаку не е определено).¹⁹

6.3. Стекнување со наследување

Според законот за сопственост и други стварни права, „правото на сопственост на ствар се стекнува со наследување во моментот на отварање на наследството на имотот на умрениот, ако со закон поинаку не е определено“. Тој момент е моментот на смртта на одредено лице кое било сопственик на одреден имот, а кое во тој момент станува оставител и над чиј имот се отвара наследство. Тоа право е во согласност со Законот за наследување од 1996 година, член 120, според кој „со смртта на едно лице се отвара неговото наследство“, а „оставината на умреното лице преминува, по сила на законот, врз неговите наследници во моментот на неговата смрт“.

Меѓутоа, ако наследниците се стекнале со правото на сопственост на стварта во моментот на отварањето на наследството на имотот на умрениот, тоа не значи дека тие и правно се стекнале со сопственост. Така, со членот 153, став 2 од Законот за сопственост и други стварни права дури „по правосилноста на решението за наследување, наследникот има право да побара запишување на правото на сопственост на недвижност во јавна книга“, (бидејќи правото на сопственост на недвижност се

¹⁹ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 103

стекнува со запишување во јавната книга за запишување на правата на недвижност, а самото правосилно решение за наследување, е само правен основ кој не заснова стварно право на недвижноста. Решението е само основ за упис во јавната книга).²⁰

Стекнувањето на правото на сопственост по пат на наследување може да се разгледува и од аспект на оригинерно и од аспект на деривативно стекнување на тоа право. Тоа по што е слично на оригинерното стекнување на тоа право е што и кај законското и кај тестаменталното наследување наследникот го стекнува тоа право во моментот на делацијата по силата на законот, под услов да не се откаже од наследството. Стекнувањето на тоа право со наследување, пак, му е слично на деривативното стекнување по тоа, што и кај едното и кај другото правото на сопственост на стекнувачот се изведува од правото на сопственост на предходникот.

6.4. Стекнување со одлука на државен орган

Самиот назив кажува дека право на сопственост може да се стекне со одлука на суд или на друг орган, само во случаи и услови предвидени и определени со посебен закон. Значи, со Законот за сопственост и други стварни права како *lex generalis*, не се предвидени конкретните случаи на стекнување право на сопственост на овој начин.

Тоа се разни основи на премин на ствари од општествена во приватна сопственост познати под општиот назив апропријација. Тука спаѓаат преминувањето од општествена во приватна сопственост по основ на аграрна реформа, експропријација, арондација, комасација. По правило апропријацијата е друга страна на попштествувањето. На пример, со арондација едно приватно земјиште преминува во општествена (државна) сопственост со тоа што едно друго, општествено (државно) земјиште му се дава во сопственост на лицето од кое се арондирало неговото земјиште. Така е и во случајот на експропријацијата. Овде треба да се спомне и случајот на т.н. реприватизација на стварите, т.е. враќање на стварите на поранешните сопственици од кои еднаш биле одземени по некој правен основ. Ако тој правен основ подоцна отпадне стварта му се враќа на поранешниот сопственик. Така, постојат: деекспропријација, денационализација, деконфискација на стварите.²¹

²⁰ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 127

²¹ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 128

7. ЗАШТИТА НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Заштитата на правото на сопственост означува - со правниот поредок загарантирана и уредена интервенција против евентуалните повреди на постојните сопственичко-правни односи, како би им се овозможило на титуларите на правото на сопственост непречено вршење на нивните сопственичко-правни овластувања.²²

Загарантираната, со правниот поредок интервенција за заштита на правото на сопственост е предвидена во основните начела („се гарантира правната заштита на сопственоста”), а посебно во апсолутното начело, дека „секој е должен да се воздржува од повреди на правото на сопственост на друго лице”. Одредбите во Законот за сопственост и други стварни права за заштита на правото на сопственост се однесуваат на т.н. стварно- правна заштита на правото на сопственост која се постигнува преку сопственички тужби и тоа:²³

- Сопственичка тужба за поврат на стварта – *rei vindicatio*;
- Тужба на претпоставениот сопственик – *actio Publiciana*;
- Тужба поради вознемирување на сопственоста – *actio negatoria*.

Заштитата на правото на сопственост е регулирана и со други прописи кои, исто така, спаѓаат во доменот на граѓанското право или постојат во некои други гранки на правото, како што се:

- Тужба за утврдување на правото на сопственост - деклараторна тужба, регулирана во член 177 од Законот за парничната постапка;
- Кондематорна тужба, тужба за осуда - со која се бара судот со пресуда да му наложи, да го обврзе тужениот врз основа на определен пропис содржан во материјалното право, нешто да стори, да трпи, или да пропушти.
- Конститутивна тужба, правно - преобразувачка тужба - со која се бара со пресуда да се создаде некоја промена во определен правен однос, која промена, по правило, без пресуда не би можела да се изврши.
- Тужба за главно замешување, предвидена со чл. 188 од ЗПП;
- Излачна тужба, регулирана со чл. од Законот за извршување;
- Тужба за бришење на запишаните права на недвижностите, предвидена во чл. 177 од Законот за катастар на недвижностите; и други.

²² член 8 од Уставот - темелни вредности, владеењето на правото и правната заштита на сопственоста

²³ Закон за сопственост и други стварни права, член 156 - 163

8. ПРЕСТАНОК НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Во зависност од тоа дали правото на сопственост се гаси и престанува да постои во правниот живот или престанува да постои само за дотогашниот сопственик, сите начини на престанок на правото на сопственост се делат на апсолутни и релативни. Апсолутен престанок на правото на сопственост постои кога правото на сопственост се гаси. Тоа е во случај кога стварта ќе постане *res nullius* (ничија ствар), или пропадне, или ја изгуби својата индивидуалност (на пример, подвижната ствар ќе стане потполно инкорпориран составен дел на недвижноста).²⁴

Значи, правото на сопственост престанува да постои тогаш кога ќе престане да постои објектот врз кој се заснова тоа право. Стварта што е објект на правото на сопственост може да престане да постои со нејзиното трошење, ако таа е потрошна (на пример, правото на сопственост на бензинот сипан во резервоарот на автомобилот престанува да постои кога бензинот ќе биде потрошен во текот на возењето на автомобилот. Стварта може да престане и со нејзиното пропаѓање. Можно е по пропаѓањето на стварта да нема никакви остатоци од неа (на пример, палтото изгорело), а можно е и по нејзиното пропаѓање да има остатоци од стварта (на пример, да има остатоци од изгорениот автомобил). Врз тие остатоци од стварта, сопственикот го задржува правото на сопственост.

Стварта може да ја потроши нејзиниот сопственик, но тоа може да го стори и трето лице. Можно е стогот сено да го запали трето лице, или во него да удари гром и од тој удар сеното да се запали (*vis maior*).

Иако во Законот за сопственост и други стварни права е утврдено дека „правото на сопственост престанува со пропаѓање на стварта, под таа одредба треба да се подведе и престанувањето на правото на сопственост со потрошување (трошење) на стварта, зашто и во тој случај стварта веќе ја нема, и во тој случај би можело да се гледа на тоа дека стварта „пропаѓа,,.

Релативни начини на престанок на правото на сопственост се оние кај кои доаѓа до промена на сопственикот, а стварта останува непроменета. На тој начин правото престанува само за дотогашниот носител, што може да биде во согласност со неговата

²⁴ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 141

волја (продажба, дар, размена) или независно од неговата волја (одржувачка, стекнување од несопственик).

Пренесување на правото на сопственост со правно дело е најчест начин за престанување на правото на сопственост, како и смртта на субјектот на правото. Меѓутоа, овие два начина на престанок на правото на сопственост имаат релативен карактер, зашто тука правото престанува само за предходникот, а не воопшто над стварта како во предходниот случај. Правото како такво останува непроменето, само се менува неговиот носител.

Според Законот за сопственост и други стварни права „правото на сопственост што определено лице го има врз определена ствар, престанува кога друго лице ќе го стекне тоа право”. Другото лице правото на сопственост на таа ствар може да го стекне врз основа на закон (создавање нова ствар, со мешање и спојување, со градење на земјиште, одржувачка и друго); врз основа на правно дело (правна работа); со наследување и со одлука на државен орган (аграрна реформа, експропријација, деекспропријација, денационализација и друго). Тоа значи, дека другото лице правото на сопственост на стварта може да го стекне било на оригинален начин, било на деривативен начин, кога сопственоста преоѓа од дотогашниот сопственик на стекнувачот (новиот сопственик).

Правото на сопственост престанува со откажување на сопственикот од правото на сопственост на таа ствар, односно напуштање на стварта. Таквата изјава се вика дереликција, а таа ствар станува дерелинквирана ствар. Ако напуштената ствар е подвижна, таа станува ничија и како таква таа е подобна на неа да се стекнува право на сопственост со окупација.

Стварта се смета за напуштена и престанува правото на сопственост на таквата ствар доколку се исполнети следните два услова: нејзиниот сопственик на несомнен и недвосмислен начин да ја изразил својата волја дека не сака повеќе стварта да ја држи, а тоа значи дека тој се откажал од сопственоста над својата ствар; и да престанало држењето на таа ствар од страна на сопственикот.

Напуштената недвижност преминува во државна сопственост.

9. ПОДОБЛИЦИ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

За подоблици на правото на сопственост станува збор кога постои сопственост на повеќе лица врз еден објект, или кога на една или повеќе ствари има повеќе носители на правото на сопственост. Тоа значи дека повеќе лица заедно имаат исто стварно право на одредена ствар, но тоа право е неделиво, односно тоа се дели меѓу сите носители по обем, а не по содржина.

Иако римската и буржоаската сопственост се базира врз принципот на неподеленост и исклучивост, кои бараат едно право да му припаѓа на едно лице како целина, сепак можно е и потребно да се пронајде начин еден објект да може да им припадне на повеќе лица како на сопственици, а притоа начелото на неподеленост на правото да остане неповредено и да не се намали или измени обемот на правото на сопственост. За таа цел се создадени институтите на сосопственост и заедничка сопственост, како сопственички облици во кои повеќе лица се носители на правото на сопственост врз еден ист објект.

Или, Законот за сопственост и други стварни права ги определува подоблиците на сопственост: „Кога една проста или сложена ствар е предмет на правото на сопственост на повеќе лица, ова право се јавува како 1. сосопственост, 2. заедничка сопственост или 3. етажна сопственост”.²⁵

Во понатамошниот текст на овој труд накратко ќе бидат наведени и објаснети подоблиците на правото на сопственост, по што ќе следи подетална разработка на етажната сопственост како посебен сегмент на интерес во овој труд.

²⁵ Закон за сопственост и други стварни права, Член 30

9.1. Сосопственост

Сосопственоста е облик на сопственост во кој случај повеќе лица полагаат право врз една ствар или повеќе ствари. Или „Сосопственоста е сопственост на повеќе лица кои имаат право на сопственост на неподелена ствар на која делот на секој од нив е определен сразмерно според целината (идеален, сосопственички дел).

Самиот израз „сосопственост“ јасно покажува дека сопственоста на одредена ствар им припаѓа на повеќе лица. Бидејќи стварта не е реално (физички) поделена, секој од сосопствениците има идеален дел (идеална квота). Поради тоа сопственоста врз стварта им припаѓа на сите сосопственици сразмерно на нивниот дел. Одделен сосопственик не е сопственик на целата ствар, туку на нејзин идеален (замислен дел) кој ја изразува аликвотно со процент односно со дробка. Пример, „ Н.Н. е сопственик на $\frac{1}{6}$ идеален дел, од целата неподелена ствар. Ако една нива е 12 декари, а тој купи само 2 декари, тогаш тој е сосопственик со продавачот на $\frac{1}{6}$ идеален дел. Или, друг пример, две лица ако купат еден предмет и едниот во купувањето учествува со две третини ($\frac{2}{3}$) од нејзината вредност, сосопственичкиот однос ќе биде 2:1, т.е. на едниот ќе му припаднат две третини, а на другиот една третина, што би значело поделба на стварта сразмерно на уделот, учеството во нејзината цена при купувањето. Поделбата на правото, значи не се врши според содржината на правото, според овластувањето, туку според обемот. Во тој поглед, секој сосопственик го остварува правото врз целата ствар, врз сите нејзини физички делови. Овој став би требало да се дообјасни. Тоа значи, ако објектот на правото е погоден само за целосно неподелено користење од страна на сите сосопственици, тогаш тие по договор ќе ја користат стварта само како целина, во согласност со договореното (автомобил, комбајн, машина за шиене, трактор). Ако пак, користењето на стварта може да се подели и физички, така што секој сосопственик може да ја користи во одреден дел, тогаш користењето се остварува поединечно, врз одделни делови од стварта, така што целата ствар ќе ја користат истовремено сите, но не како целина, туку по нејзините делови, сразмерно на сосопственичкиот дел. Така на пример, ако една куќа што е во сосопственост на две или повеќе лица може по договор меѓу нив да се користи така што секој од сосопствениците ќе се настани во по еден дел од куќата. Меѓутоа, ниеден од овие парцијални корисници на деловите од стварта (на пример, куќата) со таквото

користење не станува сопственик на делот што самиот го користи. Сите сосопственици остануваат сопственици на сите делови од целината во даден сразмер.

Кога пак станува збор за природните или цивилните плодови кои ги дава заедничката ствар, тие се делат сразмерно на сосопственичките делови. Притоа, плодовите се делат по одбивањето на трошоците на користењето, управувањето и одржувањето на стварта.

Ако сосопственичките делови на неподелената ствар не се конкретно и точно определени, тогаш се претпоставува дека сосопствениците имаат еднакви делови.

Притоа, правниот дел на секој сосопственик претставува самостојно стварно право и има правна природа на право на сопственост. Всушност, кај правото на сопственост постои заедница на лица кои имаат право на сопственост врз иста ствар која не е расчленета на меѓусебно поврзани делови. Притоа, ниеден од сосопствениците не треба да дојде во судир со другите сосопственици, зашто секој од нив е господар на својот (точно неодреден) дел. Но, исто така ниеден од сосопствениците нема право врз реален дел од заедничката ствар, зашто правото на сопственост се простира врз целата ствар со сите нејзини составни делови. Токму поради тоа, ако дел од заедничката ствар пропадне (на пример, дел од заедничката куќа изгори во пожар), независно од тоа кој од сосопствениците го користел тој дел (на пример, кој живеел во изгорениот дел од куќата), останатиот дел од стварта им припаѓа на сите сосопственици сразмерно на нивните сосопственички делови. Тоа е последица на претпоставката дека секој сосопственик има идеален дел од секоја честица на заедничката ствар.²⁶

²⁶ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 76

9.2. Заедничка сопственост

Заедничката сопственост е сопственост на повеќе лица на неподелена ствар кога нивните делови се определени, но не се однапред определени. Тоа значи дека може да се подели правото на сопственост на сразмерни делови помеѓу носителите на правото во согласност со нивниот удел, но од непознати причини тоа не е направено. Веднаш може да се види разликата од сосопственоста каде исто така таа е сопственост на повеќе лица на неподелена ствар, но кај сосопственоста делот на секој сосопственик е определен однапред сразмерно според целината (идеален, сосопственички дел).

Овој облик на сопственост има сосем други причини на настанување од оние што ја создаваат сосопственоста. Така, во едни случаи таа произлегува од природата на односите меѓу сопствениците на стварта. Таква е заедничката сопственост на брачните другари, која што е плод на нивната рамноправност и заемност. Во други случаи заедничката сопственост и имотот е предизвикана со настанување на една наследничка заедница. Во трет случај, таа е природна последица на неделивоста на една ствар како предмет на правото на сопственост. Таква е заедничката сопственост врз заедничките делови од стамбена зграда во етажна сопственост, за што ќе стане посебно збор понатаму. И покрај специфичностите на секој од споменатите облици на заедничка сопственост, меѓу нив постои и нешто што е заедничко и што ги врзува во еден заеднички институт. Меѓутоа, заедничката сопственост може да се преобрази во сосопственост така што помеѓу нив и не постојат некои остри граници. Имено, ако деловите на заедничарите се одредат како идеални делови и секој од нив се определи сразмерно според целината, тогаш заедничката сопственост се претвара во сосопственост. На крајот, како и сосопственоста, така и заедничката сопственост може да престане со делба.²⁷

„Заедничарот може својот дел во заедничката сопственост да го пренесе само на друг заедничар на истата ствар, а не може полноважно да го пренесе на трето лице надвор од заедничарите. Делот што заедничарот го има во заедничката сопственост на стварта преминува на неговите наследници. За долговите заедничарот одговара и со својот дел во заедничката сопственост на стварта”.

²⁷ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 134

Секој заедничар може да бара утврдување на делот во заедничката ствар, ако такво утврдување е допуштено и можно. Со определување на неговиот дел тој станува сосопственик. Утврдувањето на деловите на заедничарите во заедничката ствар може да се стори со договор, или со одлука на судот во вонпарнична постапка. Право да бараат да се утврди колкав сопственички дел му припаѓа на определен заедничар на име негов дел во заедничката сопственост на стварта имаат: доверителите во однос на делот на нивниот должник; наследниците во однос на делот на оставината и секој во однос на делот на секој заедничар, ако за тоа има правен интерес. Заедничка сопственост постои кога се стекнува имот во брачна заедница, во вонбрачна заедница, во случај на здобивање имот во наследничка заедница, во семејна заедница и во други случаи определени со закон.²⁸

²⁸ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 134

9.3. Етажна сопственост

Стамбената сопственост во одредени случаи создава еден вид стамбено заедништво на повеќе лица врз еден ист објект (зграда). Тоа е т.н. етажна сопственост , што по својот назив само приближно упатува на суштината на самата категорија, бидејќи не се работи за сопственост врз етажи (катои), туку врз одделни станови, односно деловни простории, визби, гаражи и други посебни делови од стамбените и деловните згради. За етажна сопственост станува збор кога една стамбена или деловна зграда содржи повеќе одделни станови, односно деловни простории, или и едни и други, што претставуваат посебни објекти на правото.

Етажната сопственост е посебен подоблик на правото на сопственост, а не вид на заедничка сопственост, затоа што во себе опфаќа три вида на односи: 1. Права и должности на сопствениците на посебните делови во однос на тие делови (член 96-101, ЗСИДСП); 2. Права и должности на сопствениците на посебните делови од зградата во однос на заедничките делови на зградата во целина (член 102-107, и член 109-111, ЗСИДСП); и 3. Права и должности на сопствениците на посебните делови на зградата во однос на земјиштето (член 108, ЗСИДСП).

10. ЕТАЖНА СОПСТВЕНОСТ - ИСТОРИСКИ ПРЕГЛЕД

Историскиот развој на разбирањето на правната природа на етажната сопственост започнува од нејзината целосна негација, што го одразува пандективното сфаќање на предметот на сопственост во зградите. Првите теории и првите закони ја подведуваат под поимот на законска службеност. Основа за модерното сфаќање на етажната сопственост даваат Planiol и Ripert, сметајќи дека постојат една врз друга различни и поделени сопствености испреплетени со сопственоста над делови кои се нужно заеднички или предодредени за заедничка употреба на различни сопственици. Беа направени два одлучувачки чекори: еден е напуштање на традиционалното пандектно сфаќање на зградата како единствен можен предмет на сопственост, и друго, во воспоставувањето на различни, поинакви права на некои делови од зградата. Модерните теории генерално ја сметаат етажната сопственост за единствен институт составен од разни овластувања (Einheitstheorie). Таквите определби се главно условени со воспоставување на принуден правен режим на етажната сопственост. Со овозможувањето на слобода на етажните сопственици сами да го определат обликот на сопственост на деловите од една зграда, се избегнуваат тешкотиите за утврдување на правната природа и се постигнуваат значителни економски ефекти. Од средствата добиени со продажба на општествени станови на носителите на станарското право, и со други финансиски средства може да се финансира изградбата на т.н. заеднички делови на зградата што доведува до снижување на цената на квадратен метар по стан, а се задржува режимот на сопственост, напуштајќи ги досегашните неуспешни категории (општествена сопственост, станарско право)

11. ВОВЕДНИ НАПОМЕНИ

Етажна сопственост во смисла на Законот за сопственост и други стварни права, би можеле да ја одредиме како сопственост на посебен дел од зграда или правото на градење со зградата. Објект на етажната сопственост може да биде само оној посебен дел од зградата кој сочинува самостојна употребна целина погодна за самостојно извршување на сопственичките овластувања. На посебен дел од зграда може да постои сосопственост врз идеални делови од посебните станови и другите посебни делови од зграда.²⁹

Според нашиот Закон за сопственост и други стварни права, предмет на етажната сопственост можат да бидат: станови, деловни простории, визби, гаражи и други посебни делови од стамбени и деловни згради што имаат два или повеќе станови, односно деловни простории и други посебни делови можат да бидат во сопственост на различни физички или правни лица.

Под стан се подразбира збир на простории наменети за домување со неопходните споредни простории кои чинат една затворена градежна целина и има посебен влез.

Деловни простории се една или повеќе простории во деловна или стамбена зграда наменети за вршење на деловна дејност која по правило, чини една градежна целина и има посебен влез.

Други самостојни посебни делови од стамбени и деловни згради се: отворени балкони, тераси, подрумски и тавански простории, дворишни градини и места за оставање на најповеќе две моторни возила по еден стан или друга самостојна просторија.

Етажната сопственост може да се протега на споредните делови, но не и самостојно да се воспоставува, независно од сопственоста на станот или друга самостојна просторија. Споредните простории имаат карактер на припадок на станот или самостојна просторија, па на нив и соодветен начин се применуваат стварните права кои важат за припадок на стварта. Како објект на етажната сопственост не може да бидат деловите од зградата кои служат како заеднички. Во заеднички делови на

²⁹ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 141

зградата спаѓаат: земјиштето под зградата и земјиштето кое служи за нејзина редовна употреба, заедничките простории, темелите, главните ѕидови, фасадата, покривот, оџаците, таваните, подрумите, скалите, ходниците, лифтовите, разни инсталации и слично. Се исклучуваат оние делови кои како споредни му припаѓаат на некој стан или самостојна просторија (на пример одделни подрумски или тавански простории).³⁰

Етажната сопственост е посебен подоблик на правото на сопственост, а не вид на заедничка сопственост, затоа што во себе опфаќа три вида на односи:

1. Права и должности на сопствениците на посебните делови во однос на тие делови,
2. Права и должности на сопствениците на посебните делови од зградата во однос на заедничките делови на зградата во целина,
3. Права и должности на сопствениците на посебните делови на зградата во однос на земјиштето.

³⁰ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 141

12. Право на сопственост врз посебните делвови од згради (предмети и носители)

Станбената сопственост во одделни случаи создава еден вид станбено заедништво на повеќе лица врз еден ист објект (зграда). Тоа е т.н. етажна сопственост што по својот назив само приближно упатува на суштината на самата категорија, зашто, всушност, не се работи за сопственост врз етажи (катоци), туку врз одделни станови, односно деловни простории, визби, гаражи и други посебни делови од стамбените и деловните згради. За етажна сопственост станува збор кога една стамбена или деловна зграда содржи повеќе одделни станови, односно деловни простории, или и едни и други, што претставуваат посебни објекти на правото. Во начело, ваквата сложеност на зградата, како збир на одделни, самостојни делови на една зграда, се однесува како на згради со повеќе станови, така и на семејни згради со два до три стана, односно со стан и со деловни простории. Доколку таквата семејна зграда е во сопственост на повеќе лица, меѓу нив настануваат односи од етажна сопственост.³¹

Законот за сопственост и други стварни права институтот етажна сопственост го дефинира како право на сопственост на посебни делови од згради, и етажна сопственост, што всушност претставуваат синоними, при тоа во текстот на законот давајќи му предност на терминот сопственост на посебни делови од згради.

Терминот етажна сопственост, како право на сопственост на стан или деловна просторија, како посебен дел од зградата, и покрај тоа што не го изразува најправилно овој правен институт бидејќи може да постои на различни делови од зградата, а не само на определен кат, има и извесни предности, а тоа е едноставност и универзалност во практиката. Поради тоа, рамноправно би можело да се употребува името етажна сопственост и името сопственост на посебен дел од зградата, што одговара и на решението содржано во Законот за сопственост и други стварни права, кој на името етажна сопственост му дава подредено значење, ставајќи го на второ место и само патем споменувајќи го.³²

³¹ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 143

³² Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 143

13. Права и должности на сопствениците на посебни делови во однос на тие делови

Сопственикот на посебен дел од зграда ги има следните права:

- По своја воља да го користи својот посебен дел од зградата и со него слободно да располага, како и со споредните делови кои му служат на неговиот дел од зградата (визба, гаража и слично), со:
- Право на стекнување на сите плодови,
- Право да го изнајми или даде под закуп посебниот дел на недвижноста без согласност од другите сопственици (ако друго не е посебно договорено или запишано во јавните книги)
- Право да врши преправки во согласност со градежните прописи,
- Право да бара надоместок на имотна штета што ќе ја претрпи на својот дел во врска со одржувањето на заедничките делови,
- Право да бара осигурување од закана за сериозна опасност од превземени дејствија од друг сопственик.

Сопственикот на посебен дел од зградата ги има следните должности:

Ако посебниот дел од зградата е во сосопственост на две или повеќе лица (идеални делови), сосопственикот којшто сака да го продаде својот дел, должен е да го понуди на другиот сосопственик, односно другите сопственици. Доколку посебниот дел од зграда е деловна просторија, право на првенствено купување со сопственикот има и закупецот. Продавачот е должен понудата за продажба на својот сосопственички дел од посебниот дел од зградата со означување на цената и условите за продажба да ја поднесе до другиот сосопственик, односно закупецот.³³

Ако во зградата е формиран куќен совет, понудата се дава преку куќниот совет, кој е должен за понудата да ги извести заинтересираните сосопственици, односно закупците на посебниот дел од зградата во рок од три дена од добивањето на понудата. Изјавата за прифаќање на понудата се поднесува непосредно на продавачот во рок од 30 дена од кога таа ќе биде добиена, односно истекнувањето на понудата. Доколку во овој рок понудата не биде прифатена од сосопственикот, односно од сосопствениците

³³ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 144

на посебниот дел од зградата, продавачот може својот дел да го продаде на друго лице под условите наведени во понудата или за повисока продажна цена.

Кога според условите на понудата цената треба во целост или делумно да се исплати во готово, изјавата за прифаќање на понудата има правно дејство само ако во рок од три дена на понудувачот или кај основниот суд или нотарот на чије подрачје се наоѓа зградата биде исплатен односно депониран целиот износ што според понудата треба да се исплати во готово. Во случај понудата за продажба на сосопственичкиот дел на посебиот дел од зградата да биде прифатена од повеќе сосопственици, односно закупци на тој дел, продавачот ќе избере по своја воља еден од сосопствениците.

Доколку сосопственикот кој го продава својот дел не им даде понуда на сосопствениците, односно закупците, продажбата ќе се поништи од страна на судот, по барање на некој, или сите сосопственици, со тужба за повреда на правото на првенство на купување.

Сопственикот не може во својот дел да врши преправки што би можеле:

- да го нарушат архитектонскиот лик на зградата,
- да ја намалат нејзината сигурност (стабилност), односно стабилноста на некој заеднички дел од зградата или на друг сопственик,
- на тие делови да им нанесе штета.

Сопственикот е должен да се грижи за одржувањето на својот дел од зградата во која се наоѓа тој дел. Ако при користењето на својот дел од зградата сопственикот причинил штета на други делови од зградата што се во сопственост на други лица или доколку со тоа се создаваат други пречки на деловите од зградата што се во нејзина функција како целина односно на нејзини делови кои претставуваат посебна целина, тој е должен да ја надомести таа штета и да ги отстрани другите пречки кои се создаваат. Сопственикот на посебен дел е должен да дозволи во неговиот дел од зградата да се извршат нужни интервенции поради отстранување на пречки при користењето на правото на сопственост на друг дел на зградата или на делови од зградата што се во функција на зградата како целина со тоа што направените штети поради таа интервенција мораат да му се надоместат на овој сопственик.³⁴

³⁴ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 144

При отуѓување на гаража што се наоѓа во составот на зградата или на градежното земјиште што на зградата и служи како целина или само на некои делови од зградата, во случај кога отуѓувањето се врши одделно од отуѓувањето на станот, првенствено право на купување имаат сопствениците на становите како посебни делови од зградата, а по нив закупците на становите во истата зграда. Во тој случај, не може да се изврши продавање гаража на лице кое не користи стан во таа зграда под услови поповолни од оние што се понудени на сопствениците на становите како посебни делови од зградата, односно на закупците на становите во таа зграда. Продавачот е должен понудата за продажба да ја поднесе преку кукниот совет, доколку има совет, односно да ја изнесе на јавен увид на сопствениците на становите.³⁵

Изјавата за прифаќање на понудата се поднесува директно до продавачот во рок од 30 дена од денот на истакнувањето на понудата. Ако понудата во дадениот рок не биде прифатена од никого, продавачот може гаражата да ја продаде на друго лице под условите наведени во понудата или по повисока цена. Заинтересираното лице кое сака да ја купи гаражата должно е во рокот во кој треба да ја даде изјавата за прифаќање на понудата да ја исплати цената во готово или да депонира износ во судот, односно кај нотар.

Во случај ако понудата за продавање на гаража биде прифатена од повеќе сосопственици, односно закупци на посебните делови од зградата, продавачот самостојно може да одлучи кому ќе ја продаде гаражата. Ако сопственикот ја продаде гаражата спротивно на одредбите на законот, носителот на првенственото право на купување има право по судски пат да побара договорот за продажба да се поништи и гаражата да му биде понудена нему под исти услови. Тужбата треба да се поднесе во рок од 30 дена од дознавањето на продажбата. Тужителот со поднесувањето на тужбата е должен да го положи износот на куповната цена до судот на чие подрачје се наоѓа зградата. По истекот на шест месеци од извршениот пренос на сопственоста во јавните книги, правото на подигање на тужба за поништување на продажбата престанува.

Стан, дел од стан, помошна станбена и заедничка просторија врз основа на проектна документација може да се пренамени за вршење на деловна дејност по барање на сопственикот на тој дел од зградата, ако со тоа не се загрозува безбедноста на граѓаните во зградата, ако не и се нанесува штета на зградата и ако не се

³⁵ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 91

оневозможуваат другите корисници во мирното користење на становите, по претходна согласност на мнозинството сопственици на становите, односно на деловните простории во зградата, односно на влезот во зградата. Одобрението за пренамена го издава надлежниот орган.³⁶



³⁶ Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010 година, стр. 91

14. Права и должности на сопствениците на посебните делови од зградата во однос на заедничките делови, на зградата како целина

Правата и должностите на сопствениците на посебни делови од зградата се определуваат согласно Законот за сопственост и други стварни права и со договор за заемни односи, склучен меѓу сопствениците на посебните делови. Со зградата чии делови се во сопственост на повеќе лица управуваат сопствениците на посебните делови на начин определен во овој закон и согласно со договорот за заемни односи склучен меѓу нив, доколку со посебни прописи поинаку не е определено. Договорот за заемни односи мора да биде составен во писмена форма и потпишан од сите сопственици на посебните делови од зградата. Договорот што не е составен во писмена форма нема правно дејство.³⁷

Договорот за заемни односи особено треба да содржи одредби за:

- управувањето со зградата,
- начинот, условите и редот на користењето на заедничките простории и уреди во зградата,
- висината на износите и начинот на плаќањето на трошоците за инвестиционо одржување на заедничките делови на зградата што е во етажна сопственост и
- куќниот ред на зградата.

Договорот што го склучиле сопствениците на посебните делови од зградата нсо апсолутно мнозинство, односно повеќе од половината од станарите, задолжително се применува и на другите сосопственици на посебните делови од таа зграда, доколку во рок од 30 дена договорот не биде оспорен од некој од сопствениците. Оспорувањето може да се побара пред суд кој донесува одлука во вонпарнична постапка. Одлуката на судот го заменува договорот за заемни односи во оспорениот дел.

Договорот за заемни односи може да се менува со писмена согласност на сопствениците на посебните делови, на чии права се однесува таа измена. Променетиот договор за заемни односи треба во целост да ги исполнува условите на основниот договор за заемни односи, во однос на формата, обврските и правата на сопствениците

³⁷ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 147

на посебните делови. Правниот следбеник на сопственикот на посебниот дел од зградата стапува во правата и обрските на својот претходник што се утврдени со договорот за заемни односи.³⁸

На заедничките делови од повеќестанбена зграда што се во состав на зградата како целина и припаѓаат на неа (темели, главни сидови, таван, фасада, скали, ходници, стан наменет за домарот, лифтови, електрична, канализациона, водоводна и телевизиска мрежа, телевизиски антени, бунари, простории за перење и сушење на облека, покрив, визба, уреди за затоплување, светларници, оџаци и слично) право на користење имаат сите сопственици на посебните делови подеднакво, согласно со намената.

На заедничките делови кои што се во функција само за некои посебни делови од зградата (посебна влезна врата, преградни сидови меѓу два стана или простории и слично), право на користење имаат сопствениците само на тие посебни делови.

Деловите од станбената зграда што се во функција на зградата како целина или се во функција само на некои нејзини делови, се користат како заедничка и неделива сопственост на сите сопственици на посебните делови, односно на сопствениците чии делови се во нивна функција.

Сите сопственици на посебните делови од зградата имаат право на наменско користење на земјиштето на кое е подигната зградата (земјиште под зграда), односно кое е во состав на зградата. Сопственикот на посебен дел од зградата не може да го користи земјиштето што е во состав на зградата како целина или на нејзините посебни делови на начин на кој на другите сопственици им го ограничува нормалното користење на тоа земјиште.

Сопствениците на посебните делови се должни да учествуваат во тековното и инвестиционото одржување на заедничките делови од зградата, во сразмерност со вредноста на нивните посебни делови изразени процентуално, според вкупната вредност на целата зграда, а ако заедничките делови се во функција само на некои делови од зградата одржувањето паѓа на сопствениците на тие делови сразмерно со нивната вредност според вкупната вредност на оној дел од зградата во кој се наоѓаат тие делови.

³⁸ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 147

Поправките и преправките на деловите од зградата што се во функција на зградата како целина, можат да се вршат врз основа на договорот за заемни односи, а ако не е склучен таков договор врз основа на непосредна спогодба на мнозинството сопственици на деловите од зградата. Поправките и преправките на деловите на зградата што се во функција само на определени делови од зградата (влезови), се вршат врз основа на согласност на мнозинството сопственици на тие делови од зградата. Ако меѓу сопствениците не дојде до согласност, односно ако некој од нив не се согласи со потребата за поправките, односно преправките, надлежниот суд по предлог на заинтересираниот сопственик, односно на сопствениците, ќе одлучи во вонпарнична постапка дали да се извршат тие поправки, односно преправки, водејќи сметка за нивната оправданост. Во случај на позитивно решение судот ќе одлучи во кој размер сопствениците ќе ги намират трошоците, водејќи сметка и за тоа на кои посебни делови и во која мера во прв ред им се потребни поправките, односно преправките што треба да се извршат.³⁹

³⁹ Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012 година, стр. 147

15. УРЕДУВАЊЕ НА ОДНОСИТЕ ПОМЕЃУ ЕТАЖНИТЕ СОПСТВЕНИЦИ

Уредувањето на односите помеѓу етажните односно спратните сопственици според нашето законодавство е регулирано со Законот за вонпарнична постапка.

Во постапката за уредување на односите помеѓу етажните сопственици судот одлучува за заемните односи помешу сопствениците на посебни делови, што произлегуваат од етажната сопственост. За уредување на односите меѓу етажните сопственици надлежен е судот на чие што подрачје се наоѓа зградата која има делови во етажна сопственост (месна надлежност).

Предлог за донесување одлука со која би се заменил договорот за заемните односи, односно со која се изменува и дополнува договорот за заемни односи, може да поднесе етажниот сопственик кој го оспорува договорот, односно кој бара измена и дополнување на договорот, односно секој кому му се загрозени одредени права.

Предлог за утврдување на висината на надоместокот што етажниот сопственик е должен да го уплатува за поправки, тековно и инвестиционо одржување на заедничките делови на зградата што и служат на зградата како целина, може да поднесе секој од етажните сопственици.

Предлогот за утврдување на откупната цена на посебен дел од зграда или за продажба на зграда може да поднесе секој од етажните сопственици. Судот, по приемот на предлогот, закажува рочиште на кое се повикуваат и се сослушуваат сите етажни сопственици од соодветната зграда. По потреба, судот ќе изведе и други докази и ќе изврши и други извиди, односно проценка.

Во случаите за поправка, односно преправка на зграда или утврдување на откупна цена, судот ќе определи вештачење ако тоа е потребно за да се утврди целесообразноста и оправданоста на поправките и преправките, односно да се утврди промената на вредноста на посебните делови што се откупуваат. Ако не дојде до откуп на посебните делови, а зградата треба да се продаде, продажбата се спроведува според одредбите на Законот за извршување. По изведувањето на потребните докази, вез

основа на резултатот од постапката, судот донесува решение, со кое ги уредува односите на етажните сопственици.⁴⁰

Судот, во решението за поправки, односно за преправки на зградата определува кои поправки или преправки ќе се извршат, образложувајќи ја нивната целесообразност и оправданост. Со решение, судот ќе определи кои етажни сопственици во кој обем ќе ги снесат трошоците, водејќи сметка за тоа на кои посебни делови и во која мера или во чија корист поправките или преправките треба да се извршат. Со решението за утврдување на откупната цена на посебните делови, судот ја утврдува цената на секој посебен дел одделно. Против решението на судот за утврдување на заемните односи што произлегуваат од етажната сопственост, жалба може да изјави секој етажен сопственик. Трошоците на постапката ги поднесуваат сите учесници сразмерно на големината на нивната етажна сопственост. Судот може да одлучи трошоците на постапката да паднат на товар на учесникот кој дал повод за поведување на постапката.⁴¹

⁴⁰ Дукоски, С, Граѓанско право – применета програма, Кичево, 2015 година, стр. 164

⁴¹ Дукоски, С, Граѓанско право – применета програма, Кичево, 2015 година, стр. 164

16. ПРАВИЛА ПРИ СТАНБЕНО ДОМУВАЊЕ



Сопствениците на посебните делови должни се да учествуваат во тековното и инвестиционото одржување на заедничките делови од зградата сразмерно со вредноста на нивните посебни делови во зависност од вкупната вредност на целата зграда, а доколку заедничките делови се во функција само на некои делови од зградата сразмерно со вредноста на тие делови според вкупната вредност на оној дел од зградата во кој се наоѓаат тие делови.

Правилата кои следат во понатамошниот текст се однесуваат и на лицата кои по кој било основ трајно или привремено користат станбен или деловен простор во станбената зграда, како и лицата кои во станбената зграда привремено доаѓаат.

Во станбените згради на видно место во влезот во ходникот на приземјето треба да има истакнато:

- огласна табла;
- список на сите станари со име и презиме, спрат и број на стан односно назив на фирми кои вршат деловна дејност во станбената зграда;
- куќен ред;
- упатство за користење на заедничките простории во станбената зграда;
- противпожарен апарат;
- упатство за постапување во случај на природни или други несреќи и
- име и презиме на управителот или претседателот на заедницата на сопственици.

Во ходникот од влезот на станбената зграда треба на видно место да се поставени поштенски сандачиња со име и презиме на сопственикот или закупецот на станот односно сопственикот или закупецот на деловниот простор со број на станот и спрат на кој станот односно деловниот простор се наоѓа. Сопствениците односно корисниците на станот или деловниот простор на влезната врата од станот односно деловниот простор треба да истакнат натпис со име и презиме на сопственикот односно корисникот на станот, односно назив на фирмата на деловниот простор.

Ако зградата има стан или простор наменет за домар на влезната врата од истиот треба да биде истакнат натпис домар. Правните и физичките лица кои вршат деловна дејност во станбена зграда, називот на фирмата го истакнуваат и на фасадата од влезот од станбената зграда. Поставување на плакати, излози, рекламни натписи, јарболи за знамиња, антени, инсталации на кабелски телевизии и сл. на станбените згради можат да се поставуваат само доколку тоа е во согласност со закон. По иселувањето од станот односно деловниот простор корисникот на станот односно деловниот простор треба да ги отстрани поставените натписи и местото каде биле поставени да го доведе во состојба што била пред нивното поставување.⁴²

Сопствениците односно корисниците на станови или деловни простории во станбената зграда можат слободно и непречено да ги користат посебните делови од зградата, заедничките делови и земјиштето што и припаѓа на зградата, но при користењето да не предизвикуваат штета на истите или да ги оневозможат за понатамошно користење. Секој корисник на стан односно деловен простор во станбената зграда е должен да го пријави секое оштетување и нефункционирање на заеднички дел или уред во зградата, на управителот односно на претседателот на заедницата на сопственици на станбената зграда. Сопствениците и корисниците на становите односно на деловните простории во станбената зграда треба да ја одржуваат чистотата и хигиената на посебните делови, заедничките делови на зградата како и на земјиштето што и служи за нејзина употреба. Доколку во заедничките или посебните делови од станбената зграда се вршат некои активности, пред започнување на истите, треба да се извести управителот односно претседателот на заедницата на сопственици, како и на огласната табла да се истакне известување заради информирање на сите корисници на станови односно деловни простории на станбената зграда.

⁴² <http://www.pravdiko.mk/pravila-koi-site-treba-da-gi-pochituvaat-pri-stanbeno-domuvane/>



Вратата од влезот од зградата треба да биде заклучена во периодот од 22,00 часот до 06,00 часот, или во зависност од договорот за меѓусебни односи. Во станбените згради во кои постои интерен говорен уред (домофон), заедницата на сопственици може да одлучи влезната врата да биде постојано заклучена. За секој сопственик односно корисник на стан во станбената зграда треба да се обезбеди клуч од влезната врата. Вратите од подрумот, од таванот и засолништата треба да бидат постојано заклучени, а светлата после употребата треба да се изгаснат. Клучеви од овие простории треба да има секој сопственик или корисник на стан, а клучевите од овие простории постојано треба да се наоѓаат кај управителот односно претседателот на заедницата на сопственици на станбената зграда. Во заедничките делови од станбената зграда не е дозволено чување на предмети и материјали кои го оневозможуваат нивното користење и го попречуваат движењето на лица или истите можат да предизвикаат зараза, пожар, незгода или несреќа. Доколку во заедничките делови од станбената зграда се чуваат запаливи материи истите треба да се чуваат и обезбедат на начин пропишан со закон.⁴³

Материјали потребни за греење на станбените односно деловните простории (дрва, кумур и друго) сопствениците и корисниците на истите можат да ги чуваат во простории соодветни за таа намена – дрварници, шупи и слично. Материјали наменети за греење како и нивно сечење и дробење не може да се врши во стан или во заедничките делови од зградата.

На непроодните тераси од покривот на зградата имаат пристап само стручни лица кои треба да извршат поправки или поставување на антени или други уреди, чистење на снег и мраз, оцапи и друго. При извршувањето на овие работи потребно е

⁴³ <http://www.pravdiko.mk/pravila-koi-site-treba-da-gi-pochituvaat-pri-stanbeno-domuvane/>

да се преземат мерки со цел да не настане оштетување на заедничките градежни елементи и заедничките инсталации, уреди и опрема на зградата.

Заедничките делови од станбената зграда (сушални, перални, засолништа, простории за отпад, надворешни скали како и излези за надворешни - противпожарни скали и друго) можат да се користат само за намената за која се определени и на начин определен со договорот за заемни односи. Сопствениците или корисниците на становите и на деловните простории треба редовно да ги одржуваат горенаведените просториите во таква состојба која во случај на нужна потреба овозможува нивно непречено и безбедно користење.



Доколку во станбената зграда има лифт истиот треба да биде исправен за употреба. Во лифтот на видно место треба да биде истакнато упатство за негова употреба. Ако се утврди дека лифтот е оштетен и неисправен за употреба, управителот односно претседателот на заедницата на сопственици го исклучува од употреба и на видно место на лифтот истакнува известување дека лифтот не работи и не може да се употребува. Управителот односно претседателот на заедницата на сопственици треба да ја извести овластената фирма за одржување на лифтот заради негова поправка, согласно договорот за заемни односи. Пристапот до лифт-куќичката треба да е достапен во секое време и пред истиот не може да се поставуваат било какви препреки кои ќе го оневозможат пристапот во случај кога има

потреба од интервенција. Клучевите од лифт-куќичката треба да ги има управителот односно претседателот на заедницата на сопственици на станбената зграда.⁴⁴

Користење на аудио и видео системи, како и вршење на градежно занаетчиски работи кои го нарушуваат мирот во станбената зграда не е дозволено во период од 15,00 до 17,00 часот и од 22,00 до 08,00 часот. Сопствениците или корисниците на становите и деловните простории во станбената зграда домашниот смет не треба да го оставаат пред влезната врата од станот или на друго место од заедничките делови на станбената зграда (скали, ходници и други заеднички простории).

Во становите од станбената зграда не треба да се сушат алишта на места кои не се определени за таа намена. Низ прозорците, вратите, балконите, терасите и лоѓиите не треба да се фрлаат било какви предмети, отпадоци, вода и слично. На балконите, терасите и лоѓиите не треба да се оставаат саксии за цвеќе и други предмети на места кои не се обезбедени а кои можат да претставуваат опасност за минувачите покрај зградата, и од истите не треба да се тресат ствари. Во умивалникот и во wc школката не треба да се фрла тврд отпад заради заштита на инсталацијата за одвод од запущување. Кога во станот или деловниот простор од зградата нема никој електричните и плинските апарати треба да бидат исклучени, а славините за вода затворени. Во заедничките и посебните делови од станбената зграда не треба да се чуваат и оставаат домашни миленичиња без придружба и без заштитна маска. Имателите на домашни миленичиња треба да се грижат за домашните миленичиња и да не го нарушуваат мирот на другите сопственици или корисници на станови или деловни простории во станбената зграда.⁴⁵

⁴⁴ <http://www.pravdiko.mk/pravila-koi-site-treba-da-gi-pochituvaat-pri-stanbeno-domuvane/2/>

⁴⁵ <http://www.pravdiko.mk/pravila-koi-site-treba-da-gi-pochituvaat-pri-stanbeno-domuvane/2/>

Глоба во износ од **300 евра** во денарска противвредност ќе му се изрече за прекршок на сопственик на стан или деловен простор во станбена зграда, односно закупец, ако:

- 1) редовно не го одржува станот, односно не се грижи за одржувањето на станбената зграда,
- 2) не го спроведува донесениот план за одржување,
- 3) редовно и навремено не ги плаќа надоместоците за одржување или другите видови надоместоци,
- 4) не даде овластување на друго лице,
- 5) месечно не го плаќа својот дел од трошоците за управување и во резервниот фонд,
- 6) издаде или користи стан или дел од стан во закуп или подзакуп без склучен договор за закуп,
- 7) не достави примерок од договорот за закуп до органот на управата надлежен за работите на јавните приходи и до надлежната служба на општината⁴⁶

⁴⁶ <http://www.pravdiko.mk/pravila-koi-site-treba-da-gi-pochituvaat-pri-stanbeno-domuvane/2/>

17. УПРАВУВАЊЕ СО СТАНБЕНИ ЗГРАДИ

Управувањето со станбените згради опфаќа следење и спроведување на одлуките донесени од собирот на сопствениците на посебните делови во зградата, застапување во постапките пред надлежните органи и во правниот промет со цел непречено функционирање, одржување и зачувување на заедничките делови на станбената зграда. Работите на управување може да ги врши управител или заедницата на сопственици самостојно, врз основа на одлука на собир на сопственици. Управителот за вршење на дејностите на управувањето со станбената зграда треба да поседува лиценца што ја издава Регулаторната комисија за домување. Лиценца за управител за вршење на дејностите на управување со станбена зграда, може да добие правно или физичко лице ако ги исполнува следниве услови:

- да е регистриран во Централниот регистар на Република Македонија за вршење на дејности на управување и
- да има најмалку пет вработени лица, од кои двајца со високо образование (дипломиран правник и дипломиран економист) и три лица со најмалку средна стручна подготовка.

Лиценцата се издава со рок на важење од пет години. Начинот на издавање и одземање на лиценцата, како и формата и содржината на образецот на лиценцата ги пропишува министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област.

17.1. Договор за заемни односи и План за одржување на станбена зграда

За работите на управување, сопствениците на посебните делови од станбената зграда склучуваат договор за заемни односи. Покрај одредбите за управувањето договорот за заемни односи содржи и:

- 1) начин, услови и ред на користење на заедничките простории и уредите во зградата;
- 2) висина на износите и начинот на плаќањето на трошоците за редовното одржување (инвестиционо и тековно одржување) на заедничките делови на зградата што е во етажна сопственост;

- 3) куќен ред на зградата;
- 4) начин на воспоставување на резервниот фонд;
- 5) намена на споредните простории што се користат од страна на сопствениците на посебните делови;
- 6) начин на користење на споредните простории за посебни намени;
- 7) посебни ограничувања на правото на користење на споредните простории;
- 8) учество на сопствениците на посебните делови како странки во правниот промет;
- 9) посебни овластувања на управителот на станбена зграда;
- 10) начин на осигурување на заеднички делови на станбената зграда и распоредување на износите за плаќање на осигурителните премии;
- 11) начин на известување на сопствениците на посебните делови за работење на управувањето;
- 12) посебни услуги што ги надминуваат границите на функционирање на станбена зграда (како на пример, заштита, приемна служба и слично) и
- 13) начин на регулирање на односите во случај на адаптација, реконструкција, пренамена, доградба и надградба на дел од зградата или на зградата во целост.

Сопствениците на посебните делови одлучуваат за работите на управувањето на станбената зграда со мнозинство гласови според сопственичките делови. Сопствениците на посебните делови се должни редовно се грижат за одржувањето на станбените згради и становите. Одржувањето на станбените згради и становите треба да обезбеди постојана исправност, безбедност и употребливост на сите делови на зградата како целина, естетски обликуваниот изглед, уредите, инсталациите и опремата на зградата, кои им служат на сите сопственици на посебните делови, односно закупци на зградата, за нормално и непречено функционирање. Одржувањето на станбени згради и станови ги опфаќа работите на редовното одржување. Редовното одржување го опфаќа инвестиционото и тековното одржување на станбената зграда. Тековно одржување на зградата претставува преземање на мерки и активности што овозможуваат непречено користење на заедничките делови од станбената зграда, на

инсталациите и уредите, вклучувајќи набавка на резервни делови за заедничките инсталации и уреди, вградување на дополнителни апарати и уреди како мерачи, броила и други уреди. Инвестиционото одржување ги опфаќа работите со кои се одржува и зголемува вредноста на објектот квалитативно и квантитативно, а се однесува на работите што не се опфатени со тековното одржување.

Во случај на вонредни настани со кои се загрозува животот и здравјето на луѓето, се спречува нормалната употреба на делови од зградата или се нанесува поголема материјална штета спрема другите сопственици на посебните делови, на барање на управителот на станбената зграда или член на заедницата на сопственици, органот за внатрешни работи може да влезе во станот или друга просторија од станбената зграда се до отстранување на причината што го предизвикала вонредниот настан. Органот за внатрешни работи составува службена белешка за влегувањето во станот или друга просторија. Во случај кога сопствениците на посебните делови се отсутни, по отстранувањето на причините кои го предизвикале вонредниот настан, органот за внатрешни работи го запечатува станот, односно другата просторија, а клучот го предава на подрачната полициска станица, за што ги известува сопствениците на станот, односно блиските роднини.

За извршување на мерките и активностите за редовно одржување на станбената зграда, сопствениците на посебните делови на собир на сопственици донесуваат план за одржување за период од најмалку една година, а најмногу за пет години. Во планот за одржување се утврдуваат мерките и активностите за извршување на работите за одржување што ќе се преземат во тековната година и начинот на обезбедување на паричните средства за нивно извршување. Планот за одржување може да ги вклучува и активностите околу подобрување на пристапноста во постоечките објекти. Планот ќе се смета за донесен, доколку го усвојат сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од станбениот и деловниот простор во зградата. Секој сопственик може да поднесе предлог до надлежниот суд во вонпарнична постапка, да донесе одлука со која се менува или дополнува планот за одржување, доколку смета дека донесениот план за одржување не ги содржи основните услови неопходни за користење на заедничките простории, во согласност со нивната основна намена или се користат спротивно на намената. Во случај сопствениците на посебните делови да не го спроведуваат планот за одржување, секој сопственик на посебен дел може да го

извести Државниот комунален инспекторат да донесе решение со кое ќе им наложи на сопствениците на посебните делови да го спроведат планот за одржување.

17.2. Работи што не се предмет на договорот за заемни односи

Сопствениците на посебните делови од станбената зграда можат да одлучуваат за работите што не се предмет на договорот за заемни односи со согласност на сите сопственици на посебните делови. За работи што не се предмет на договорот за заемни односи се сметаат промените во соодносот на заедничките и одделните делови, посебните ограничувања на користење на одделните делови и заедничките делови, промената на користење на заедничките делови и подобрувањата што не се сметаат за одржување на станбената зграда. Ако сопствениците на посебните делови не постиганат согласност во однос на работите што не се предмет на договорот за заемни односи, сопствениците на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина на заедничките делови што припаѓаат кон тие станови, можат да предложат за работата да одлучи судот во вонпарнична постапка. Судот при одлучувањето ги има предвид, особено видот на работата и распоредувањето на товарите и последиците за сопствениците на посебните делови кои се спротивставувале на работата. Сопственикот на станот кој одбил да ја даде или ја повлекол својата согласност, нема право да бара удел во користите што ќе произлезат од таа мерка. Тој не е должен да ги поднесува трошоците направени во врска со таа мерка. Истото ќе се применува и за изменување и дополнување на договорот за заемни односи.⁴⁷

17.3. Поделба на трошоците на управувањето

Сопствениците на посебните делови се одговорни за плаќање на сите трошоци за управувањето и другите трошоци што потекнуваат од станбена зграда во согласност со своите сопственички делови, ако со договорот за заемни односи поинаку не е утврдено. За трошоците што настанале со преземање на активности врз основа на одлуки донесени на начин пропишан со овој закон одговараат сите сопственици на посебните делови без оглед на тоа дали гласале против предложените одлуки. Новиот

⁴⁷ Закон за домување, Член 11 – 14 „Службен весник на Република Македонија“ број 99 од 05.08.2009 година. Измени и дополнувања на законот “Службен весник на Република Македонија” број 57 од 26.04.2010 година

сопственик на посебен дел на зграда, за трошоците што настанале пред стекнувањето на неговото право на сопственост, дава писмена изјава до управителот, односно до претседателот на заедницата на сопственици дека солидарно ќе одговара за трошоците што ги имал поранешниот сопственик.

Со посебните заеднички делови управуваат сопствениците на посебните делови на кои им припаѓаат овие заеднички делови и ги поднесуваат сите потребни трошоци за тие делови, во зависност од големината на посебните делови.

Сосопственичкиот удел на сопственик на посебен дел (стан или деловна просторија), во однос на вкупната површина на заедничките делови на зградата, до склучување на договор за заемни односи, се определува процентуално во зависност од површината на посебниот дел. Доколку е склучен договор за заемни односи, секој сопственик на посебен дел може да предложи замена на договорот со судска одлука во вонпарнична постапка. Судот во вонпарнична постапка, при правење разлика меѓу посебните и заедничките делови, особено ќе го земе предвид проектот за изградба на повеќестанбената зграда, договорите за продажба на посебните делови, постојните записници составени во согласност со тогаш важечките прописи и други релевантни документи.

Судот при донесување на одлуката за сопственичките удели во заедничките делови на повеќестанбената зграда, може да примени една од следниве методи:

- 1) областа на посебниот дел во врска со вкупната област од сите посебни делови;
- 2) волуменот на посебниот дел во врска со вкупната област од сите посебни делови;
- 3) функционалната вредност на сопственоста на катот во врска со вкупната функционална вредност на недвижниот имот и
- 4) вредноста на домувањето утврдена согласно со записите за утврдување на вредноста на домувањето доколку истите постојат, во однос на вкупната вредност на целата недвижност утврдена на овој начин.

Судот во постапката може, во зависност од намената на објектот и распределбата на резиденцијалните и нерезиденцијалните делови, исто така, да одлучи за формирање на посебни заеднички делови, како и за сопственичките удели за истите.

Трошоците на постапката со која се заменува договорот за заемните односи претставуваат трошоци наменети за управување со објектот.⁴⁸

18. УПРАВИТЕЛ НА СТАНБЕНА ЗГРАДА

Ако во станбена зграда има повеќе од двајца сопственици на посебни делови и повеќе од осум посебни делови, сопствениците на посебните делови можат да определат со станбената зграда да управува управител. Одлуката за определување на управител се смета за донесена кога за неа гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови. Управителот на станбената зграда ги застапува сопствениците на посебните делови во работите што се однесуваат на управувањето со станбената зграда и води сметка за остварување на правата и обврските што произлегуваат од договорот за управувачки услуги. Во станбените згради во кои не е определен управител ниту е регистрирана заедница на сопственици до определувањето на управител или регистрација на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни самите да обезбедат извршување на сите работи што според овој закон спаѓаат во делокругот на управувачките услуги.

18.1. Права и обврски на Управителот

- 1) ги извршува одлуките на сопствениците на посебните делови;
- 2) се грижи за редовно одржување и функционирање на заедничките делови;
- 3) ги застапува сопствениците на посебните делови во работите на управување и во име на одделни сопственици поднесува тужба за ослободување од обврската за плаќање, односно тужба за задолжување за плаќање на трошоците и издатоците на сопственикот на посебниот дел;
- 4) ги застапува сопствениците на посебните делови пред управните органи во работите на издавање на дозволи и согласности и во постапките за упис на недвижностите и други управни постапки, во врска со станбената зграда и земјиштето, како и за други работи поврзани со управувањето;

⁴⁸ Закон за домување, Член 15 – 17 „Службен весник на Република Македонија“ број 99 од 05.08.2009 година. Измени и дополнувања на законот “Службен весник на Република Македонија” број 57 од 26.04.2010 година

- 5) подготвува план за одржување на станбената зграда, план со динамика за спроведување на овој план и се грижи за спроведување на планот;
- 6) подготвува пресметка на трошоците на управување на станбената зграда и ги распоредува трошоците меѓу сопствениците на посебните делови;
- 7) ги прима уплатите на сопствениците на посебни делови врз основа на месечна пресметка и ги плаќа обврските од договорите склучени со трети лица;
- 8) ги информира сопствениците на посебните делови за својата работа и им доставува месечни и годишни пресметки;
- 9) изготвува годишен извештај за управување со објектот;
- 10) во согласност со одредбите од овој закон стопанисува со резервниот фонд;
- 11) врши набројување и нумерирање на становите и го пријавува уписот на податоците во органот што ги води јавните книги на недвижностите и
- 12) треба да ги познава стандардите и нормативите за пристапност на лица со хендикеп во станбениот објект.

Во споровите против обезбедувачот и изведувачите на работи поради делумно и нецелосно исполнување на обврските на обезбедувачи или изведувачи на работите на управување на станбената зграда, односно поради штетата причинета на заедничките делови на станбената зграда, управителот може да поднесе тужба против обезбедувачот, изведувачот или третото лице причинител на штетата и во свое име. Правата и обврските на управителот не смеат да се исклучат или ограничат со договор за заемни односи и со договор за вршење на управувачки услуги или други правни дела. Управителот може да има и други овластувања утврдени со овој закон и со договорот за вршење на управувачки услуги.

Управителот е должен редовно да се грижи за вршење на поправки од помал обем (замена на сијалици, приклучоци, мали молерски работи, замена на резервни делови и слично) на заедничките делови на станбената зграда. Трошоците за овие поправки ги поднесуваат сопствениците на посебните делови сразмерно на големината на нивните посебни делови. Извршувањето на овие работи управителот го врши според

настанатите потреби и по свое наоѓање и за извршените работи е должен во рок од 15 дена да состави писмен извештај и да го достави на собирот на сопственици.

Доколку управителот не ги исполнува обврските од договорот за вршење на управувачки услуги, не постапува со внимание на добар домаќин, сопствениците на посебните делови на најмалку една половина од посебните делови можат да го раскинат договорот со управителот, а управителот одговара и за штетата што со своето работење ќе ја причини на зградата или на посебен дел од зградата според општите правила за надоместок на штета.⁴⁹

19. ОДНОСИ СОПСТВЕНИК - УПРАВИТЕЛ

19.1. Договор за вршење на управувачки услуги

Односите меѓу сопствениците и управителот се уредуваат со договор за вршење на управувачки услуги, со кој покрај овластувањата од пододделот 2.2 на оваа глава можат да се утврдат и други права и обврски. Договорот за вршење на управувачки услуги е склучен кога е потпишан од страна на управителот и овластените претставници избрани од мнозинството на сопствениците на посебните делови, со одлука донесена на собир на сопствениците на станбената зграда кои донеле одлука за определување на управител. Договорот за вршење управувачки услуги има дејство и на сопствениците кои не го потпишале договорот или гласале против именувањето на овластените претставници за склучување на договорот, како и врз сите правни следбеници на сопствениците на посебните делови.

Договорот за вршење на управувачки услуги особено содржи:

- 1) податоци за договорните страни;
- 2) податоци за објектот;
- 3) права и обврски на управителот;
- 4) месечниот надоместок што му припаѓа на управителот за вршење на услуги и рок на исплатата;

⁴⁹ Закон за домување, Член 18 – 21 „Службен весник на Република Македонија“ број 99 од 05.08.2009 година. Измени и дополнувања на законот “Службен весник на Република Македонија” број 57 од 26.04.2010 година

- 5) период за кој е склучен договорот;
- 6) ден на почеток на важење на договорот;
- 7) потпис на договорните страни и
- 8) датум и место на склучување на договорот.

Со склучување на договорот за вршење на управувачки услуги, на управителот му се доставува договорот за заемни односи заедно со одлуката на собирот на сопственици. Управителот може да им предложи на сопствениците на посебните делови изменување и дополнување на договорот за заемни односи со цел за подобро функционирање на станбената зграда. Договорот за заемни односи може да се менува и дополнува во иста форма во која е склучен основниот договор.

Сопствениците на посебните делови се должни редовно и навремено да ги плаќаат на управителот договорените надоместоци за одржување и други видови надоместоци. Управителот доставува писмена опомена до сопствениците на посебните делови кои доцнат со плаќањето.

Сопствениците на посебните делови можат во секое време да го раскинат договорот за управувачки услуги со претходно доставување на известување до управителот за донесената одлука за раскинување на договорот. Рокот за раскинување на договорот не може да биде пократок од три месеца, а започнува да тече од денот на доставувањето на одлуката за раскинување. Во овој рок сопствениците се обврзани да изберат друг управител. Во случај кога управителот постапува спротивно на законот или на договорот за вршење на управувачки услуги, а надлежен орган на инспекцијата или орган на кривично гонење повел постапка против управителот, сопствениците на посебните делови можат да го раскинат договорот без отказан рок. Одлуката за раскинување на договорот за вршење на управувачки услуги е донесена кога за неа гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови. Управителот во секое време може да го раскине договорот за вршење на управувачки услуги со писмен отказ, со отказан рок во траење од најмалку три месеца. Отказниот рок почнува да тече од денот кога управителот му го доставил писменото известување на собирот на сопствениците или на надзорниот одбор.

На денот на престанување на договорот за вршење на управувачки услуги управителот е должен да изготви завршен извештај и завршна сметка. Средствата евидентирани на сметката на денот на престанување на договорот управителот е должен да ги пренесе на сметката што за станбената зграда ја отворил новиот управител во рок од осум дена. По престанување на договорот за вршење на управувачки услуги управителот е должен да му ги достави на новиот управител сите договори, дозволи и другите исправи што се однесуваат на управување со станбената зграда и да ги извести сите обезбедувачи и изведувачи кои извршуваат набавка, односно вршат услуги за станбената зграда. Управителот во тој случај има обврска да овласти трето лице кое треба да биде или ново избраниот управител или еден претставник од сопствениците на посебните делови, кој по истекот на договорот ќе може да располага со средствата од сметката на станбена зграда.⁵⁰

19.2. Собир на сопственици и надзорен одбор

Сопствениците на посебните делови можат да донесат одлука за работите кои се однесуваат на управување со станбената зграда на собир на сопственици или со потпишување на изјава на која е запишан предлогот на одлуката. Собир на сопственици може да свика управителот, сопствениците на посебните делови кои заедно поседуваат најмалку една петина од посебните делови на зградата или надзорниот одбор.

Сопствениците на посебните делови гласаат писмено со потпишување на изјава со која се одлучува за или против предлогот на одлуката. Изјавата содржи предлог на одлука, образложение, како и потребното мнозинство за нејзино донесување. Одлуката се смета за донесена ако е потпишана од сопственици кои поседуваат повеќе од половината од посебните делови на станбената зграда, во рок од 15 дена од денот на доставувањето на изјавата со предлогот на одлуката. Доколку одлуката не се донесе, од причина што за неа писмено не се изјасниле доволен број сопственици на посебните делови, управителот за нејзино донесување свикува собир на сопственици.

Собир на сопственици свикува управителот со писмена покана која се доставува во поштенското сандаче на секој сопственик и на огласната табла на видно место во

⁵⁰ Закон за домување, Член 22 – 30 „Службен весник на Република Македонија“ број 99 од 05.08.2009 година. Измени и дополнувања на законот “Службен весник на Република Македонија” број 57 од 26.04.2010 година

станбената зграда, најмалку 15 дена пред денот определен за одржување на собирот. Поканата за свикување на собир на сопственици содржи особено:

- 1) датум и време на одржување на собирот;
- 2) место на одржување на собирот и
- 3) дневниот ред по кој ќе се одлучува на собирот.

Собирот на сопственици се свикува најмалку еднаш годишно.

Собирот на сопственици го раководи управителот, а во негово отсуство еден од сопствениците на посебен дел избран од собирот на сопственици со мнозинство гласови. Собирот на сопственици може да работи и одлучува ако на истиот присуствуваат сопственици на посебните делови кои поседуваат повеќе од половина од посебните делови на станбената зграда. За секој собир на сопственици управителот води записник. Записникот содржи податоци за местото и часот на собирот, список на присутните сопственици на посебните делови со потписи, предлог на одлука за која се гласало на собирот и резултатите од гласањето. Управителот е должен да го објави записникот на ист начин како што се свикува собир на сопственици.

Сопствениците на посебните делови можат да именуваат надзорен одбор кој ја контролира работата на управителот. Надзорниот одбор е составен од најмалку три члена, а најмногу седум члена.

Ако во станбената зграда од која било причина не е определен управител или не е формирана заедница на сопственици, овластувањата на управителот во однос на свикување и водење на собирот на сопственици може да ги преземе еден од сопствениците на посебен дел, кој ќе свика собир на сопственици на кој ќе се определи управител.⁵¹

19.3. Известување на собирот на сопственици

Управителот е должен за својата работа да достави извештај до собирот на сопственици најмалку еднаш годишно. Покрај оваа обврска, управителот може да

⁵¹ Закон за домување, Член 36 – 41 „Службен весник на Република Македонија“ број 99 од 05.08.2009 година. Измени и дополнувања на законот “Службен весник на Република Македонија” број 57 од 26.04.2010 година

поднесе и вонреден извештај за работата до сопствениците на посебните делови, доколку тие побараат од него или самиот да одлучи за тоа.

Управителот на секој сопственик на посебен дел е должен месечно да му издаде пресметка за трошоците за редовно одржување. Во пресметката за трошоците управителот е должен одделно да го прикаже секој трошок за работењето и одржувањето за целата станбена зграда и на одделните делови на кои се однесува пресметката, висината на месечниот надоместок во резервниот фонд, надоместокот за управувачките услуги и други плаќања, како и за состојбата на резервниот фонд за целата станбена зграда.

На барање на сопственикот на посебен дел, управителот е должен да му издаде потврда за состојбата на неплатените обврски. Трошокот за издавање на потврдата не се смета за трошок на вршење на управувачки услуги.

20. ФОНДОВИ

Заради извршување на работите на одржувањето на станбените згради се формираат фонд за редовно одржување и резервен фонд.⁵² Управителот задолжително води сметководствена евиденција на средствата во фондовите наменети за функционирање и одржување што се собрани на посебна сметка. Во случај управителот да врши работи на управување за повеќе од една станбена зграда, треба да води посебна евиденција за секоја станбената зграда и за секој сопственик одделно.

20.1. Фонд за редовно одржување

Средствата од фондот за редовно одржување, како и од резервниот фонд исклучиво се користат за потребите на станбената зграда или сопствениците на посебните делови кои ги собрале средствата во овие фондови. Управителот е должен да отвори посебни сметки за средствата наменети за овој фонд најдоцна во рок 30 дена од денот на назначувањето.

⁵² Закон за домување, Член 42 „Службен весник на Република Македонија“ број 99 од 05.08.2009 година. Измени и дополнувања на законот “Службен весник на Република Македонија” број 57 од 26.04.2010 година

20.2. Резервен фонд

Сопствениците на посебните делови задолжително формираат резервен фонд. Висината на износот за посебните делови во резервниот фонд, најниската вредност на истиот, како и видот на трошоците за кои ќе се користат средствата од резервниот фонд, ги пропишува министерот надлежен за работите од станбено-комуналната област, на предлог на Регулаторната комисија за домување во зависност од староста на објектот, бројот на посебните делови во зградата и видот на материјалот од кој е изградена зградата. Сопствениците на посебните делови во станбена зграда што е постара од 15 години, во планот за одржување можат да утврдат повисок износ на месечната уплата во резервниот фонд, во однос на пресметаната вредност на работите на одржувањето и планот на одржувањето.

Управителот е должен да обезбеди сите уплати на сопствениците на посебните делови во резервниот фонд да се евидентираат сметководствено одвоено од имотот на управителот. Управителот води сметка сите плаќања од страна на сопствениците на посебните делови во резервниот фонд да се насочат на посебната сметка за оваа намена. Ако управителот врши управувачки услуги за повеќе станбени згради, тогаш за средствата на резервните фондови е должен да води одвоена сметководствена евиденција за секоја станбена зграда и секој сопственик.

Средствата на резервниот фонд можат да се користат само за трошоците за одржување и потребните подобрувања предвидени во планот за одржување и за нужните работи на одржувањето. Нужните работи на одржување се работи на одржување кои не се предвидени во планот за одржување и кои не би било разумно да се одолговлекува, бидејќи нивното неизвршување би значело значително влошување на условите за престој за сите или некои одделни делови на повеќестанбената зграда или, пак, поради неизвршување би можела да настане поголема штета на одделните делови на станбената зграда, односно на трети лица. За нужни работи на одржување се сметаат и работите на одржување утврдени со судска одлука, како и за плаќање на трошоци за водење на постапки пред државните органи. Ако сопственикот не го уплатува својот дел во резервниот фонд, управителот писмено го повикува да го стори тоа. Доколку сопственикот не го плати својот дел во рок од 30 дена од денот на приемот на повикот, управителот поведува постапка за наплата на долгот пред

надлежниот суд и истовремено го известува овластениот инспектор за домување на општината.

21. ЗАЕДНИЦА НА СОПСТВЕНИЦИ

Сопствениците на посебните делови можат да донесат одлука за формирање заедница на сопственици како правно лице за управување со станбената зграда. Одлуката може да се донесе само во согласност на мнозинството сопственици на посебните делови. Со одлуката за формирање на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни да донесат и статут на заедницата на сопственици.

Статутот на заедницата на сопственици на посебните делови особено содржи:

- 1) име и седиште на заедницата на сопственици;
- 2) име и адреса на сопствениците на посебните делови - членови на заедницата;
- 3) податок од уписот во катастарот на недвижности;
- 4) начин на одлучување на заедницата на сопственици;
- 5) начин на именување на претседател и негови овластувања;
- 6) име или фирма и престојувалиште или седиште на претседателот и
- 7) начин на исполнување на обврските на членовите на заедницата.

Името на заедницата како правно лице е “Заедница на сопственици“ со адреса на станбената зграда.

Заедницата на сопственици се стекнува со својство на правно лице со запишување во Централниот регистар на Република Македонија. Кон пријавата за запишување во Централниот регистар на Република Македонија се приложуваат:

- 1) одлука за основање;
- 2) статут на заедницата на сопственици;

3) други исправи во согласност со прописите за упис во Централниот регистар на Република Македонија и

4) документ за назначување на претседател на заедницата на сопственици.

Секоја промена на членовите на заедницата на сопственици е потребно да се внесе во статутот на заедницата и да се достави до Централниот регистар на Република Македонија, најдоцна во рок од шест месеца од настанување на промената.

Заедницата на сопственици има право да склучува договори за работи на управување на станбената зграда и не може да врши друга дејност. Заедницата на сопственици во правниот промет ја застапува претседателот. Претседателот ги презема сите работи што се однесуваат на управувањето со станбената зграда во име и за сметка на заедницата на сопственици. Орган на управување во заедницата на сопственици е собирот на сопственици. Членови на собирот на сопственици се сите сопственици, односно корисниците на посебните делови од станбената зграда.

Имотот на Заедницата на сопственици е составен од парични средства на сметка што ги уплатуваат членовите по основ на управување на станбена зграда и уплатите во резервниот фонд. Заедницата на сопственици е должна да води одвоена сметководствена евиденција за трошоците на управување и за средствата од резервниот фонд.

Членовите на заедницата на сопственици се должни да плаќаат месечно на заедницата на сопственици секој свој дел од трошоците за управување и резервниот фонд. За обврските на заедницата на сопственици кон трети лица, кои се однесуваат на работите на управувањето, солидарно се одговорни сите членови на заедницата. Заедницата на сопственици престанува врз основа на одлука за престанок, усвоена со заедничка согласност од страна на сите членови -сопственици на посебните делови и со бришење во Централниот регистар на Република Македонија. По престанокот на заедницата, сопствениците на посебните делови за обврските кон трети лица одговараат согласно со големината на нивните посебни делови.⁵³

⁵³ Закон за домување, Член 54 – 62 „Службен весник на Република Македонија“ број 99 од 05.08.2009 година. Измени и дополнувања на законот “Службен весник на Република Македонија” број 57 од 26.04.2010 година

22. СПОРЕДБЕНО – ПОВАЖНИ ПРАШАЊА ОД УРЕДУВАЊЕТО НА ЕТАЖНАТА СОПСТВЕНОСТ ВО РЕПУБЛИКА БУГАРИЈА

Сите, дури и ако живееме одвоено едни од други, сме како големо семејство. И сосема е нормално да имаме свои недоразбирања меѓусебно. Честопати се појавуваат разни проблематични ситуации во кои се прашуваме како да дејствуваме.

Тука се мал дел од прашањата што се однесуваат на етажната сопственост, регулирани според законите во Република Бугарија.

1. не можеме да ги откриеме сопствениците на станот што се издава под наем. На кој начин да ја пополнам книгата на сопственици?

-Разговарајте со најмувачите и побарајте им го договорот за изнајмување. Во него треба да има податоци од сопствениците кои се наемодавачи. Ако станарите одбиваат да соработуваат или немаат договор, можете да ја контактирате надлежната општина за помош. Исто така, во Република Македонија, агенцијата за катастар на недвижности има своја електронска страна преку која може да се дознае точниот сопственик.

2. За да се регистрира една зграда како етажна сопственост, кои документи се потребни? Задолжително ли е да биде изготвен извештај од извршното општо собрание?

-Во секоја општина се одржува јавен регистар на згради кои се под режим на етажна сопственост. Сите згради се предмет на таква регистрација.

Се подготвува барање од управителот или од собирот на сопственици и се доставува до општината. Овој документ е по образец и мора да биде пополнет.

Содржина на апликацијата:

- Информации за зградата / или влезот / - локација, идентификатор на имотот, број на катови, вид на градба, година на изградба, број на самостојни објекти на сопственост во зградата.
- Треба да се забележи каква е формата на управување со етажната сопственост - општо собрание или Здружение на сопственици.

- Да се наведераководното тело - управител или одбор - имиња, адреса, контакт телефон.

Кон барањето се применува заверена копија од записникот на спроведеното општо собрание на кое е избран органот на управување со етажната сопственост- управител или заедница на сопственици

Во 14 дневен рок соодветната општинска администрација ги впишува податоците во регистарот или, ако се утврди дека постојат неправилности, се дава 7 дневен рок за отстранување на истите.

При промена на внесените податоци во регистарот, новата апликација која ги содржи новите податоци мора да се поднесе во рок од 14 дена.

3. Дали се предмет на регистрација во јавниот регистар на згради во етажна сопственост, згради кои имаат до три станови со различни сопственици?

-Таквите објекти не се предмет на регистрација. За нив се применуваат одредбите од Законот за сопственост.

4. Дали книгата на сопствениците подлежи на регистрација во општината?

-Не, таа не се регистрира. Оваа книга само ја поднесува раководителот или здружението на сопственици, на почетокот, заедно со пријавата за упис на објектот во јавниот регистар.

5. Подлежат ли на санкција сопствениците, кои не го исполнуваат решението на куќниот совет?

-Секоја одлука донесена на Собирот на сопственици се извршува во рокот определен во него.

Ако не постои временско ограничување, се извршува во рок од 14 дена од приемот на писмена покана до лицето.

Поканата може да му се предаде на сопственикот, на лице овластено од него или на возрасен член на неговото семејство кој е запишан во книгата на сопственици.

Фактот што дека поканата е доставена, се докажува со потврда, во дупликат, потпишана од доставувачот и лицето на кое му се доставува.

Ако постои одбивање да се прифати оваа покана, таа се прикачува на надворешната врата на станот. За таа цел, водичот подготвува записник, наведувајќи го времето, датумот на прикачување на поканата и околностите што довеле до спреченост на лична достава. Исто така, задолжително е да се потпише сведок, сопственик на стан во зградата.

Сопственикот кој не живее во соодветното живеалиште се известува преку лицето овластено од него или ако не постои такво лице со прикачување на поканата до надворешната врата на неговиот / нејзиниот стан.

Кога еден стан има неколку сопственици, се смета дека поканата е дадена на сите ако е примена од најмалку еден од нив.

Доколку сопственикот или корисникот на живеалиште не се придржува на одлуката на Собранието, и покрај поканата упатена до него, управителот може да поднесе барање за издавање наредба за извршување. барањето, заедно со копија од одлуката на Собранието, се поднесува до месно надлежниот суд во општината на должникот.

6. Што е потребно да се направи, доколку сопственикот го нарушува куќниот ред на зградата и создава немир поголем од вообичаеното ?

-Сопственикот или односно корисникот за неисполнување на куќниот ред ќе се казни со парична казна од 20 лева до 100 лева, а кога сопственикот е правно лице, ќе му се изрече имотна санкција во висина од 150 до 350 лева.

За прекршување на куќниот ред, придружено со нарушување на мирот, повеќе од вообичаено - казната за сопственикот, соодветно, е парична казна од 50 до 150 лева, а кога сторителот е правно лице - од 200 до 500 лева.

За извршената повреда, се формира извештај на Управниот одбор, составен во 3 примероци.

Извештајот го составува управителот и двајца сопственици назначени со одлука на Собранието. Потоа управителот го доставува до општината.

Релевантната општинска администрација изготвува акт за утврдена повреда (нарушување). Врз основа на ова, градоначалникот или лице овластено од него ќе изготви одлука.

7. во кои случаи треба да се обратам до општината, а во кои случаи до месно надлежниот суд?

До судот:

- Кога се обжалуваат одлуки донесени од страна на собирот на сопственици на зградата.

Пријавата се поднесува до месно надлежниот суд според локацијата на зградата.

Крајниот рок за поднесување е 14 дена од денот на приемот на одлуката од собирот на сопственици.

- Кога се обжалуваат акти на здружението на сопственици или управителот.

- Во случај на одбивање да се изврши одлука на собирот на сопственици.

До општината:

- Во случај на прекршување на Законот за управување со етажна сопственост или при кршење на правилата за внатрешен ред кои создаваат вознемиреност поголема од вообичаеното.

Прашањата и проблемите поврзани со станови може да бидат најразлични. Важно е дека законот ги регулира повеќето од нив.

Знаејќи ги одговорите и податоците однапред, можеме да реагираме навремено на секоја ситуација што се појавила.

Заклучок

Сопственост или посед е било каков физички или нематеријален ентитет што е во сопственост на личност или група на луѓе или правно лице како корпорација. Во зависност од природата на поседот, сопственикот на поседот има право да го троши, продава, изнајмува, става под хипотека, трансферира, заменува или уништува.

Етажната сопственост или поточно правото на сопственост врз посебните делови од згради е еден од подоблиците на правото на сопственост. Законот за сопственост и други стварни права како етажна сопственост ги наведува сите станови, деловни простории, визби, гаражи и други посебни делови од станбени и деловни згради што имаат два или повеќе станови, односно деловни простории и други посебни делови можат да бидат во сопственост на различни физички или правни лица. Правото на сопственост на посебни делови од згради може да настане кај станбени и деловни згради кои имаат два или повеќе станови, односно деловни простории и други посебни делови.

Уредувањето на оваа материја претставува мошне битен сегмент во правото, од причина што голем дел од населението живее во станбени згради а со самото тоа сопствениците на своите делови се доведени во ситуации да се соочуваат со пречки и проблеми во нормалното живеење во истите. Исто така потребно е и во најмала рака да се уреди соодносот помеѓу сопствениците во најобични, секојдневни ситуации, како би се постигнал соживот и хармонија, со еден збор мир за сите. Секако, не се сите со добра воља и разбирање за проблемите и потребите на заедницата во која што се живее, па токму затоа е потребно правото со својата цврста рака да ги исправи неправдите и несогласувањата кои настанале и да доведе еден ред во функционирањето на еден станбен или деловен колектив во целост.

Литература

1. Камбовски, И, Стварно право, Скопје, 2012
2. Беловски, В, Стварно право, Кочани, 2010
3. Дукоски, С, Граѓанско право – применета програма, Кичево, 2015
4. Дукоски, С, Граѓанско право применета програма - Практикум, Кичево, 2015
5. M. Dika, radjansko obvrzno pravo, Zagreb, 2007
6. P. Живковска, Стварно право, Скопје 2005
7. P. Речкоски, Граѓанско право – I дел, Охрид, 2011
8. Davorin Pichler, Problematika uspostave etaznog vlasnistvatemeljem odgovarajuceg suvlasnickog dijela nekretnine, Osijek, 2015
9. Vladimir Krtalić, Vlasništvo posebnih dijelova nekretnine – odgovarajući dio i korisne vrijednosti, Vještak, br. 2, Zagreb, 2000
10. Obren Stankovic, Miodrag Orlic, Stvarno pravo, Beograd, 1996
11. Асен Групче, Граѓанско право, втор дел, Стварно право, Скопје, 1976
12. Радмила Ковачевиќ – Куштримовиќ, Мирослав Лазиќ, Стварно право, Ниш, 2004
13. Martin Vedris, Petar Klaric, Gragjansko pravo, Opsti dio, stvarno, obavezno I nasledno pravo, peto izdanje, Zagreb, 2001
14. B. Sajovic, Osnove civilnega prava – Stvarno pravo I, Ljubljana, 1994
15. V. Vodinelic, Gradjansko pravo, Beograd, 1991
16. Устав на Република Македонија, Службен весник на Република Македонија бр 52 од 22 ноември 1991
17. Закон за сопственост и други стварни права, Службен весник на Република Македонија бр. 18/2001
18. Закон за измени и дополнувања на законот за сопственост и други стварни права, весник на Република Македонија бр. 92/2008
19. Закон за домување, Службен весник на Република Македонија бр. 99/2009
20. Измени и дополнувања на законот за домување, Службен весник на Република Македонија број 57 од 26.04.2010 година
21. Закон за градежното земјиште, Службен весник на Република Македонија бр. 82/2008
22. Закон за основните сопствено-правни односи, Службен лист на СФРЈ, бр. 6/80

23. <https://www.pravdiko.mk/wp-content/uploads/2013/11/opm-vodic-za-upravuvanje-so-stanbeni-zgradi.pdf> Online available: 20.02.2018 год.
24. <http://www.pravdiko.mk/pravila-koi-site-treba-da-gi-pochituvaat-pri-stanbeno-domuvane/> Online available: 23.02.2018 год.
25. <https://www.pravdiko.mk/informirajte-se-povek-e-za-upravuvan-eto-so-stambeni-zgradi-spored-noviot-zakon-za-domuvan-e/> Online available: 27.02.2018 год.
26. <https://www.pravdiko.mk/kako-se-ureduva-etazhnata-sopstvenost/#more-462> Online available: 02.03.2018 год.
27. [http://infolaw.bg/ЧЕСТО-ЗАДАВАНИ-ВЪПРОСИ-\(36,1,law=65\)](http://infolaw.bg/ЧЕСТО-ЗАДАВАНИ-ВЪПРОСИ-(36,1,law=65)) Online available: 05.03.2018 год.
28. http://www.dobrich.bg/bg/info_pages/863-закон-за-управление-на-етажната-собс
Online available: 10.03.2018 год.
29. <https://www.gradnja.rs/sta-sve-treba-da-znamo-o-profesionalnim-upravnici-ma-zgrada/> Online available: 10.03.2018 год.
30. <https://www.slobodnaevropa.mk/a/28497390.html> Online available: 10.03.2018 год.
31. <http://gradiska.com/vijesti/gradiska/drustvo/losi-odnosi-izmedu-stanara-i-uprave-zgrade-najcesci-problem-u-zajednicama-etaznih-vlasnika.html> Online available: 10.03.2018 год.

Прилог 1: Предлог за поправки и преправки на делови од станбена зграда
во етажна сопственост.

ДО _____ СУД _____

Предлагачи:

1. _____

2. _____

Противници:

1. _____

2. _____

ПРЕДМЕТ: Поправка на делови од станбена
Зграда во етажна сопственост

ПРЕДЛОГ

Странките се сопственици на станови во зграда во етажна сопственост на наведената адреса. Зградата има рамен покрив и тој во последните години почна да прокиснува кога врни или снегот се топи, на предлагачите кои имаат станови на горниот кат, им прокиснува во становите. Меѓутоа противниците не сакаат да учествуваат во поправката на покривната конструкција, тврдејќи дека тоа е работа на предлагачите.

Поради тоа, предлагачите го поднесуваат овој предлог согласно со одредбите од чл. _____ од Законот за вонпроцесна постапка (ЗВП) и чл. _____, со барање судот по спроведување на вештачење за потребата од поправки и за начинот на извршување, да донесе решение во смисла на чл. _____ од ЗВП за тоа кои поправки ќе се извршат и кои сопственици во кој обем ќе ги сносат трошоците, посебно имајќи ја во предвид и големината на становите чии сопственици се странките.

Предлагачи:
