



UNIVERSITETI I EVROPËS JUGLINDORE
УНИВЕРЗИТЕТ НА ЈУГОИСТОЧНА ЕВРОПА
SOUTH EAST EUROPEAN UNIVERSITY

ПОСТДИПЛОМСКИ СТУДИИ - ВТОР ЦИКЛУС

МАГИСТЕРСКИ ТРУД:
**„Извршување врз недвижности заради остварување на
парично побарување“**

Кандидат:

Митко Ристовски ИД 104887

Ментор:

Доц. д-р Албана Метај-Стојановска

Тетово, 2023

АПСТРАКТ

Облигациониот однос во делот на неговото извршување не е оставен само на волјата на неговите страни туку е покриен и со правна санкција, утврдена со Законот за извршување.

Доверителот има правна можност своето право на наплата на побарувањата да го оствари по присилен пат доколку должникот навремено не ја исполнува својата обврска. Во тој случај доверителот го утужува должникот пред надлежен суд или нотар, со што се бара од судот или нотарот да го задолжи должникот во одреден рок да ја исполни, односно плати својата обврска, сè со цел да не следува постапка на присилно извршување.

Законот јасно ги определува надлежностите на Извршителот при спроведувањето на постапката за извршување во поширока смисла и спроведувањето на извршните дејствија во конкретна смисла.

Со Законот за извршување се создаде ефикасен систем на извршување, со што се гарантира правото на остварување на граѓанските права и обврски во разумни рокови и зајакнување на нивната сигурност кое исто така беше поддржано од Европската Унија и е Закон со „Европско знаменце“.

Целта на овој труд е анализа на тековната состојба на извршувањето врз недвижности заради наплата на парично побарување и давање препораки за унапредување на оваа постапка со цел поефикасна наплата на побарувањата на доверителите.

Препораките за измените на Законот за извршување, во делот на наплата на паричните побарувања со извршување врз недвижности обезбедени со заложно право и врз имот опишан во лист за предбележување на градба имаат за цел поефикасно остварување на правата на сите учесници во постапката пред извршител, а во правец на надградување на системот за брзо и ефикасно спроведување на извршувањето и остварувањето на правата на доверителите.

Посебен осврт ќе се даде на извршувањето врз недвижности, недвижности со незапишани права и извршување врз лист за предбележување на градба. Во трудот ќе ја прикажам состојбата обезбедена врз основа на Законот за извршување и ќе ги посочам недостатоците, врз основа на кои во праксата се соочени извршителите. Мојата цел ќе биде да се оправдаат тие измени, кои ќе бидат докажани, преку практични примери со кои извршителите се судруваат секојдневно во спроведувањето на дејствијата.

Клучни зборови: извршување, должник, доверител, извршна исправа, наплата, парично побарување, недвижност, лист за предбележување на градба, имот со незапишани права

ABSTRACT

The obligation relationship in terms of its execution is not left only to the will of its parties, but is also covered by a legal sanction, determined by the Law on Execution.

The creditor has the legal possibility to exercise his right to collect the claims through forced means if the debtor does not fulfill his obligation in a timely manner. In that case, the creditor sues the debtor before a competent court or a notary, which requires the court or the notary to oblige the debtor to fulfill, that is, pay his obligation within a certain period, in order not to follow a procedure of forced execution.

The law clearly determines the powers of the Executor in the implementation of the enforcement procedure in a broader sense and the implementation of executive actions in a specific sense.

The Law on Enforcement created an efficient system of enforcement, thus guaranteeing the right to exercise civil rights and obligations within reasonable terms and strengthening their security, which was also supported by the European Union and is a "European Flag" Law.

The purpose of this thesis is to analyse the current state of execution on real estate for the purpose of collecting a monetary claim and to give recommendations for the advancement of this procedure in order to more effectively collect the claims of creditors.

The recommendations for the amendments to the Law on Execution, in the part of collection of monetary claims by execution on real estate secured by a lien and on property described in a sheet for pre-notification of construction, aim at more effective realization of the rights of all participants in the procedure before the executor, and in direction of upgrading the system for fast and efficient implementation of the execution and realization of the rights of creditors.

A special review will be given to execution on real estate, real estate with unregistered rights, and execution on a construction notice sheet. The thesis will present the situation ensured based on the Law on Execution and will point out the shortcomings which the executors face in practice. The goal will be to justify those changes, which will be proven through practical examples that executors encounter daily in the implementation of actions.

Key words: *enforcement, debtor, creditor, enforcement document, collection, monetary claim, real estate, construction notice sheet, property with unregistered rights*

СОДРЖИНА

1. Абстракт.....	2
1.1. Abstrakt.....	3
2. ВОВЕД.....	6
I ГЛАВА : ПОИМ, РЕФОРМА НА ИЗВРШУВАЊЕТО, ПРЕДМЕТ И ВИДОВИ НА ИЗВРШУВАЊЕ	
1.1. Поимот извршување.....	8
1.2. Историјат на развојот/реформата на извршувањето во Република Северна Македонија.....	10
1.3. Основи на извршување.....	12
1.3.1. Извршна исправа.....	17
1.4. Предмет на извршување.....	20
1.4.1. Недвижностите како предмет на извршување.....	22
1.5. Видови на извршување.....	24
1.6. Надлежност на извршување	24
1.6.1. Стварна надлежност.....	25
1.6.2. Месна надлежност.....	26
II ГЛАВА: ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ	
2.1. Извршување врз недвижности (дејствија на извршување).....	27
2.2. Предлог на должникот извршувањето да се определи со други средства или врз друга недвижност.....	31
2.3. Прибелешка за извршување.....	32
2.4. Пристапување кон извршување.....	34
2.5. Намирување на заложен доверител.....	36
2.6. Престанување на залогот.....	37
2.7. Службености и реални товари.....	38
2.8. Закуп на станбена зграда и стан и деловна зграда и просторија.....	41
2.9. Разгледување на недвижности.....	41
2.10. Изземање од извршување.....	42
III ГЛАВА: СПРОВЕДУВАЊЕ НА ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ	
3.1. Утврдување на вредноста на недвижности.....	43
3.1.1. Начин на утврдување.....	43
3.1.2. Заклучок и запирање.....	47
3.2. Продажба на недвижности.....	48
3.2.1. Заклучок за продажба на недвижност со усно јавно наддавање.....	49

3.2.2	Право на првенствено купување.....	50
3.2.3.	Начин и услови на продажба.....	51
3.2.4.	Полагање гаранција.....	55
3.2.5.	Кој не може да биде купувач?.....	56
3.2.6.	Продажна цена.....	56
3.2.7.	Продажба на недвижноста.....	58
3.2.8.	Продажба на недвижноста со непосредна спогодба.....	61
3.2.9.	Полагање на цената и предавање на недвижноста во владение на купувачот..	63
3.2.10.	Заштита на правата на купувачот.....	65
3.3	Намирување на доверителите.....	67
3.3.1.	Кога се пристапува кон намирување?.....	68
3.3.2.	Лица кои се намируваат.....	68
3.3.3.	Првенствено намирување.....	70
3.3.4.	Ред на намирување на други доверители.....	71
3.3.5.	Висина на надоместок за лични службености и реални товари.....	72
3.3.6.	Сразмерно намирување.....	72
3.3.7.	Оспорување на побарување.....	73
3.4.	Посебни одредби за начинот на намирување на некои побарувања.....	74
3.5.	Делба, намирување и бришење на право и товар.....	76
3.6.	Престанок на правото на сопственост на должникот врз продаден стан.....	78
3.7.	Извршување врз фидуцијарна сопственост.....	80
3.8.	Извршување врз недвижности обезбедени со заложно право.....	82
3.9.	Извршување врз недвижен имот на должник пред и по отворање на стечајна постапка.....	84
3.10.	Извршување врз недвижен имот обезбедено со различно право.....	86
IV ГЛАВА: ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ ИМОТ ОПИШАН ВО ЛИСТ ЗА ПРЕДБЕЛЕЖУВАЊЕ НА ГРАДБА И ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ СО НЕЗАПИШАНИ ПРАВА		
4.1.	Извршување врз имот опишан во лист за предбележување на градба, со примери.....	88
4.2.	Извршување врз недвижности со незапишани права.....	92
4.3.	Попис на недвижност.....	96
4.4.	Продажба на недвижност по спроведен попис на недвижност.....	99
Заклучок		102
Библиографија.....		103

ВОВЕД

Во овој магистерски труд ќе се запознаеме со извршувањето во целост преку поимот извршување и реформите на извршната постапка во Република Северна Македонија, основите на извршување, извршна исправа, предметот на извршувањето и недвижностите како предмет на извршување, правните дејствија коишто се преземаат при едно извршување, кое како предмет на извршување има недвижност, како и извршувањето врз имот со незапишани права и извршување врз лист за предбележување на градба.

Со изработката на Законот за извршување и негово изгласување за примена во 2005 година (објавен во Сл.весник бр.35 од 18.05.2005 година) се формираа извршители како посебни правни ентитети кои согласно со Законот за извршување имаат јавни овластувања.

Кога не постои доброволно исполнување на паричната обврска, наплатата на побарувањата на доверителите е овозможена преку извршувањето.

Извршувањето врз недвижности се спроведува во најголем број случаи врз имот обезбеден со заложно право (хипотека). Со овој инструмент доверителите (банки и финансиски институции) даваат кредити за купување на заложените недвижности, кои се гаранција дека кредитот ќе им биде вратен, односно, се гаранција во вид на залог со кој доверителот се обезбедува да си го наплати своето побарување од заложениот предмет, во случајов недвижност.

Брзиот урбанистички развој, таканаречениот „градежен бум“ на главниот град Скопје и низ Република Северна Македонија, неминовно доведе до изградба на нови и на модерни објекти, приватизирање на земјишни парцели и нивна пренамена во градежно земјиште. Сите овие имоти денес генерално се купуваат преку кредит.

Со цел финансиските институции (кредитори) да ги заштитат своите побарувања, користат правни инструменти за обезбедување на своите побарувања, односно, ги обезбедуваат кредитите со востановување на заложно право врз недвижности.

Со овој правен институт доверителите ги обезбедуваат нивните побарувања од идни ризици на ненаплатливост.

Исто така, обезбедувањето на побарувањето на доверителот е овозможено преку извршување, со прибелешка на Налог за извршување на имотниот лист, листот за предбележување на градба, со што доверителот го обезбедува редоследот на намирување согласно запишувањето.

Во овој магистерски труд ќе бидат прикажани практични примери и пракса од извршување врз недвижности и преку компарација ќе се овозможи јасна и прецизна примена на Законот во спроведувањето на извршувањето врз недвижностите.

Бесправното градење останува системски нерешен проблем кој не смее да создаде практички опструкции во наплата на побарувањата. Оттаму и овозможувањето со Закон јасно и недвосмислено да се спроведува извршувањето врз недвижностите за наплата на паричното побарување. Со заложното право врз недвижноста се обезбедува редот на намирувањето од продажбата на имотот кој е заложен и се обезбедува првенство на намирувањето од паричните средства добиени со продажбата на обезбедената недвижност. Ова се применува и доколку врз недвижниот имот се спроведе промена на сопственоста. Доколку се промени сопственоста на недвижниот имот кој е обезбеден со заложно право, извршувањето ќе биде спроведено врз новиот сопственик, кој нов сопственик сега настапува на место на претходниот заложен должник.

Во продолжение на овој магистерски труд ќе го објаснам и спроведувањето врз недвижности во случај на отворање на стечајната постапка над правните лица должници, како и извршувањето врз недвижен имот обезбеден со различно право, право на одвоено намирување од стечајната маса на должникот.

Исто така, ќе се запознаеме со извршување врз недвижности кои останале со незапишани права, кои со воспоставувањето на Геодетско катастарскиот систем, согласно со Законот за катастар, останале со незапишани права, односно, извршување врз недвижен имот кој останал со незапишани сопственички права, а за кој е извршен премер и негово запишување во Геодетско катастарскиот систем, односно во Пописен лист, кој го води, одржува и имплементира Агенцијата за катастар на недвижности – Центар за катастар на недвижности Скопје.

Како краен институт во извршувањето коешто ќе го образложам и објаснам во овој магистерски труд, како и ќе го појаснам и критикувам е извршувањето на недвижен имот запишан и опишан во лист за предбележба на градба. Листот за предбележување на градба, согласно со Законот за катастар на недвижности, го евидентира, запишува товари, врши промени и друго Агенцијата за катастар на недвижности врз основа на поднесените пријави од сите заинтересирани лица.

I ГЛАВА

ПОИМ, РЕФОРМА НА ИЗВРШУВАЊЕТО, ПРЕДМЕТ И ВИДОВИ НА ИЗВРШУВАЊЕ

1.1. Поимот извршување и реформи на извршната постапка во Република Северна Македонија

Извршувањето претставува правна постапка за присилна наплата на парични побарувања на доверителите кои ги спроведуваат извршителите, врз основа на своите овластувања, преку Законот за извршување како *Lex specialis* и другите закони.

Извршител е лице кое врши јавни овластувања утврдени со закон именувано од Министерството за правда, согласно со одредбите на ЗИ.

Извршителот се именува за подрачјето на судот за коешто е именуван и извршува извршни исправи на судот, нотарот или органот чие седиште е на подрачјето за коешто е именуван, а при спроведување на извршувањето презема дејствија на целата територија на Република Северна Македонија.

Извршувањето може да се применува во случаите кога се исцрпени доброволните рокови за доброволно исполнување на обврската на должникот, наведена во извршната исправа.

Извршувањето започнува по поднесување на Барање за извршување од доверителот. Барањето за извршување доверителот го поднесува до извршителот во писмена форма, кон кое барање ќе ја достави и приложи извршната исправа во оригинал. Доколку извршната исправа не е во оригинал, односно е поднесена со заверен препис кај нотар, доверителот мора кон барањето за извршување да приложи и изјава заверена кај нотар дека не повел постапка за извршување пред друг извршител за истата извршна исправа.¹

Доколку до извршителот се поднесе заверен препис на извршната исправа, доверителот е должен да приложи и изјава, заверена кај нотар. Оваа изјава е задолжителна и во неа доверителот изјавува, под полна материјална и кривична одговорност, дека нема поднесено барање за извршување кај друг извршител, од

¹ Член 28 став 1 од Закон за извршување „Службен весник на РМ“ бр.72/16, 142/16, 233/18 и 14/20) и Одлука на Уставен суд У.бр.143/2016 од 29 ноември 2017 година („Службен весник на РМ“ бр.178/17) и Одлука на Уставен суд У.бр.135/2016 од 24 јануари 2018 година („Службен весник на РМ“ бр.26/18) и Одлука на Уставен суд У.бр.94/2019 од 12 мај 2020 година), (во понатамошниот текст „Закон за извршување - пречистен текст“)

причина што кривичната одговорност за поднесено барање за извршување за веќе наплатено побарување паѓа на товар на доверителот.

Со цел да се унапреди и поедностави работењето на извршителите и да се минимизираат малверациите кои во одредени случаи настануваат од доверителите, со цел своите побарувања да ги наплатат неколку пати, како новина која може да се воведе во Законот за извршување е воведување на електронски регистар на извршни исправи. Регистарот ќе содржи: број на извршната исправа; органот кој ја донел извршната исправа (суд, нотар или орган во управна постапка); датум кога е донесена извршната исправа; назив на доверител; назив на должник; износ или вид на побарување; датум на правосилност и датум на извршност.

Во праксата се случувало да бидат поднесени фалсификувани извршни исправи за наплата на парично побарување.

Извршителот нема можност да ги препознае фалсификуваните исправи од причина што за тоа е потребен експерт од таа област. За ова можеби е потребно да се воведе професионална едукација за извршителите кои ќе можат да извршат првично препознавање на фалсификатот од оригиналот.

Тековно на Веб страницата на Судскиот портал на Република Северна Македонија (<http://www.vsrn.mk/wps/portal/central>), постои пребарувач на одлуки, односно на донесени одлуки, со полиња за пребарување, но овој систем не е целосен и не ги содржи сите потребни информации за непречено работење и реализирање на извршните постапки.

The screenshot displays the 'Судски Портал на Република Северна Македонија' (Court Portal of the Republic of North Macedonia). The header includes the portal's name, language options (MK, SQ, EN), and a search bar. The main navigation menu lists various services: 'ЗА СУДОТ', 'ОДЛУКИ', 'КАЛЕНДАР НА СУДЕЊА', 'ИЗВЕШТАИ И СТАТИСТИКИ', 'ФОРМУЛАРИ И ОБРАСЦИ', 'ПУБЛИКАЦИИ', and 'КОНТАКТ ИНФОРМАЦИИ'. The 'ОДЛУКИ' (Judgments) section is highlighted. Below this, the 'Пребарување одлуки' (Search judgments) section is shown, featuring a search form with fields for 'Суд:' (Court), 'Број на предмет:' (Case number), 'Од датум:' (From date), and 'До датум:' (To date). A 'Напредно пребарување' (Advanced search) link is also present. At the bottom of the form, there is a button labeled 'Испразни ги полињата за пребарување' (Clear search fields) and a red 'Најди' (Find) button.

1.2. Историјат на развојот /реформата на извршувањето во Република Северна Македонија

Во Република Северна Македонија од нејзиното осамостојување во 1991 година, како и во другите држави од поранешна СФРЈ, се применуваше Законот за извршната постапка од 1978 година.² Овој закон продолжи да се применува и по осамостојувањето на РСМ, согласно членот 5 од Уставниот закон за спроведување на Уставот на Република Македонија, со кој истиот беше преземен како републички пропис.³

Во 1997 година беше донесен нов Закон за извршната постапка⁴, кој суштински не се разликуваше од сојузниот закон, бидејќи извршувањето и понатаму беше во надлежност на основните судови кои секојдневно го зголемуваа заостатокот на нерешени предмети, а незадоволството на граѓаните и правните лица кои се јавуваа како доверители во постапките беше сè поголемо. Не можејќи да ги остварат своите легитимни права утврдени со извршните исправи во разумен рок пред домашните судови, граѓаните на Република Македонија почнаа да се обраќаат до Судот за човекови права во Стразбург.

Оттаму пак, пристигнуваа одлуки со кои се утврдуваше повреда на правото на судење во разумен рок, загарантирано со членот 6 став 1 од Европската конвенција за човекови права⁵, чиј потписник е и Република Северна Македонија, со укажување на нејзината обврска од членот 13 од истата, за обезбедување на ефикасен правен лек пред домашните органи, за секој, чии права и слободи определени во Конвенцијата се повредени⁶.

За надминување на ваквата крајно незавидна состојба која резултираше со повеќе стотици илјади незавршени извршни предмети (немаше точна бројка поради погрешната пракса на судовите за завршени предмети да ги прикажуваат и предметите за парични побарувања во кои само било донесено решение за извршување без побарувањето фактички да биде наплатено), Владата на Република Македонија, преку Министерството за правда во 2003 година, одлучи да формира работна група со задача да го анализира проблемот со извршувањето и да предложи решение за негово ефикасно надминување. Работната група со помош на странска финансиска помош од УСАИД-Проект за модернизација на судството и странски

² Сл.Лист на СФРЈ, бр.20/78, 6/82, 74/87, 57/89, 27/90, 35/91. [2] Сл.Лист на СФРЈ, бр.52 од 10.07.1991 година.

³ Сл.Весник на Р.Македонија бр.53/97, 59/2000 и 64/02

⁴ Конвенција за заштита на човековите права и основните слободи изменета со Протоколот бр.11 заедно со протоколите бр.1, 4, 6, 7, 12 и 13.

⁵ Види случај *Nesovski v. "the former Yugoslav Republic of Macedonia"*, no 14438/03 (Sect.5) (Eng)-(24.4.08);

⁶ случај *Kostovska v. "the former Yugoslav Republic of Macedonia"*, no 44353/02 (Sect.5) (Eng)-(15.6.06).

експерти од областа на извршувањето од Кралството Холандија, (едниот професионален извршител, г-н Jos Uitdehaag, додека другиот - професор на Универзитетот во Утрехт, г-н Antoine Jongbloed), по две години напорна работа подготвија нов Закон за извршување.

Новиот Закон за извршување, се структурираше и димензионираше на начин со којшто се настојуваше во целост да се акцептираат принципите од Препораката (2003) 16 на Комитетот на министри на Советот на Европа, (усвоена на 9 септември 2003 година, на 851 – иот состанок на заменици- министри). Во таа смисла, основна и главна цел беше преку добро осмислени, јасни и лесно применливи одредби да се ефектуира правото на правично судење во разумен рок, како основно човеково право, загарантирано со членот 6 став 1 од Европската конвенција за човекови права, во кое бездруго спаѓа и извршувањето на правосилните обврзувачки судски одлуки, без што, утврденото право во нив, би било илузорно (што во многубројни одлуки го изразил и повторил Судот за човекови права во Стразбург). При барањето на решенија за остварување на наведената основна цел, се водеше грижа да се најде праведна рамнотежа, помеѓу интересите на доверителот и должникот и соодветно да се имаат предвид интересите на трети лица. Во овој контекст е и законското решение од членот 3 од Законот, кое определува дека, извршувањето заради остварување на парично побарување ќе се спроведе во обем што е потребен за намирување на тоа побарување. Во истиот контекст е и решението од членот 5 од Законот, според кој, извршувањето заради остварување на парично побарување не може да се спроведе врз предмети или врз права кои се нужно неопходни за задоволување на основните животни потреби на должникот и на лицата кои тој според законот е должен да ги издржува, или за вршење на самостојна дејност која е должников главен извор на средства за живот (став 1), и дека при спроведувањето на извршувањето ќе се води сметка за достоинството на личноста на должникот, како и за тоа извршувањето да биде што помалку неповолно за должникот (став 2). Од друга страна, во значителна мерка беа ускратени можностите на должникот преку користење на многубројни правни средства, да влијае извршувањето неразумно да се оддолжува и да се претвори во ново судење, често во времетраење и подолго од траењето на постапката во која била донесена правосилната извршна исправа. Во таков дух, и со големи очекувања дека доверителите конечно, побрзо и поефикасно ќе ги остваруваат своите утврдени права со правосилните и извршни одлуки на судовите и органите на управата (кои гласат на парична обврска) и другите акти, определени како извршни исправи, во месец мај 2005 година, од Собранието на Република Македонија беше донесен новиот Закон за извршување, кој почна да се применува од месец мај 2006 година⁷.

⁷ Сл.Весник на Р.Македонија бр.35/2005 и 50/2006

1.3. Основи на извршување

Услов за започнување на постапката за извршување е постоењето на акт, односно извршна исправа.

Актот е основа на кој ќе се спроведува извршувањето, односно за да започне постапката на извршување потребно е да постои извршна исправа (пресуда или решение донесена во судска постапка или судско порамнување, нотарски акт, решение за издавање на нотарски платен налог, решение донесено во управна постапка кое гласи на исполнување на парична обврска и друга исправа која со Закон е изедначена со извршната исправа).

Откога е донесена извршната исправа истата треба да биде доставена до должникот на негово запознавање и да е правосилна (што се докажува со печат за правосилност). По доставувањето на извршната исправа до должникот потребно е да помине доброволниот рок за исполнување на обврската на должникот, (кој рок е наведен во самата извршна исправа, „Ако во извршната исправа не е определен рокот за доброволно исполнување на обврската, извршителот го повикува должникот во рок од осум дена од денот на доставувањето на поканата да ја исполни обврската утврдена во извршната исправа“⁸), за да стане извршна, кое нешто се докажува со назначување на печати за правосилност и извршност од страна на органот кој ја донел.

По изминување на доброволниот рок за исполнување на обврската од страна на должникот, должникот влегува во период на доцнење на наплата на долгот и доверителот има право своето побарување да го наплати преку овластен извршител, врз основа на месната надлежност за кое подрачје на судот е именуван извршителот до кого се поднесува Барањето за извршување.⁹

Извршителот до кого е поднесено барањето за извршување, не смее да го одбие барањето за извршување. Извршителот може да го одбие барањето за извршување само во случаите определени со Законот, односно, само кога се исполнети условите за изземање на извршителот или ако извршителот има сознание дека истата извршна исправа е поднесена кај друг извршител.¹⁰ За ова веќе напоменав погоре дека треба да се воведат електронски систем на проверка, дали и каде е поднесена одредена извршна исправа, со што би се избегнале несаканите последици од двојно извршување на иста извршна исправа.

Во прилог пример од барање за извршување:

⁸ Член 17, став 2 од Закон за извршување - пречистен текст.

⁹ Член 32, став 2 од Закон за извршување - пречистен текст.

¹⁰ Член 3 од Закон за извршување - пречистен текст.

ДО

ИЗВРШИТЕЛ

Именуван за подрачјето на Основен Граѓански суд Скопје и Основен Кривичен суд Скопје

Ул. Бр. С к о п ј е

БАРАЊЕ ЗА СПРОВЕДУВАЊЕ НА ИЗВРШУВАЊЕ

1. Од ДОВЕРИТЕЛОТ:

Назив: ДООЕЛ Скопје

Седиште: Бул.Александар Македонски бр. Скопје

ЕМБС: / ЕДБ: /

Банка на доверителот: БАНКА АД Скопје

Сметка на доверителот: 1023456789101112

Други податоци за доверителот

1.а Застапуван од полномошник (ако има) : Адвокат од Скопје

2. Против ДОЛЖНИКОТ:

Назив: Друштво за транспорт и трговија увоз извоз Скопје

Седиште: Ул.1 бр.2, Скопје

ЕМБС: / ЕДБ: /

Банка на должникот: Банка АД Скопје

Сметка на должникот: 234567891011121314

Други податоци за должникот

ЗАРАДИ НАПЛАТА НА ПАРИЧНО ПОБАРУВАЊЕ врз основа на ИЗВРШНАТА ИСПРАВА:

(пресуда, решение, ...) Пресуда МВ VII број ТС.бр.11000/08,

донесена на 23.06.2009 од Основен Суд Скопје 2 Скопје,

правосилна на ден 18.09.2009 година, а извршна на ден 06.10.2009.

Изјавувам дека по оваа извршна исправа **должникот досега го нема подмирено долгот.**

Согласно извршната исправа во прилог доверителот побарува главен долг износ од 100.000,00 денари со законска казнена камата согласно Законот за облигациони односи зголемена за 8% сметано од 25.05.2021 година до денот на исплата. Доверителот побарува и парнични трошоци со извршната исправа во износ од 15.856,00 денари.

Главниот долг и процесните трошоци да се префрлат на сметката на доверителот ДООЕЛ Скопје, со број:10000000063095 во Банка АД Скопје.

Трошоците за состав на ова барање за извршување да се префрлат на сметката на полномошникот на доверителот, адвокат од Скопје на сметка бр. 1023456789101112

Изјавувам дека по оваа извршна исправа немам/е поднесено барање за извршување кај друг извршител, ниту пак тече извршна постапка пред надлежен суд.

- За состав на Барање за извршување по АТ износ од 1.950,00 денари.

Место Скопје

Дата 30.03.2021

ДОВЕРИТЕЛ

(зак.застапник или полномошник)

Потпис

Доверителот во текот на постапката може да го повлече барањето за извршување во целост или делумно. Во тој случај извршителот ќе го запре извршувањето.

Доколку со повлекувањето на барањето за извршување се злоупотребуваат правата на доверителот, извршителот ќе го одбие таквото повлекување на барањето за извршување. Доверителот по повлекување на барањето може да поднесе ново барање за извршување. Ако извршувањето е започнато, а повлекувањето на барањето за извршување од страна на доверителот предизвика штета за должникот или за трети лица, штетата е должен да ја надомести доверителот.

Повлекувањето на барањето за извршување не влијае на течењето на рокот за застареност.“¹¹

Во овие случаи можно е да постои злоупотреба од страна на доверителот, заради изигрување на должникот, за што постои правна поука, содржана во заклучокот за запирање на извршување по чл.29 став 1, образец бр.4, за приговор против заклучокот.

Откога ќе биде примено барањето за извршување извршителот електронски во својата евиденција ќе го заведе Барањето за извршување, заедно со сите потребни податоци задолжително наведени во Уписник за примени барања за извршување Сл.весник бр. 178 од 15.10.2015 година.¹² Пред донесување на новиот Закон за извршување, освен електронскиот уписник, кој уписник е задолжителен за евиденција на барањата за извршување, за извршителите по стариот Закон за извршување постоеше и уписник за примени барања за извршување во хартиена форма:

Прилог
бр.1

Корница

**УПИСНИК НА ПРИМЕНИ БАРАЊА ЗА
ИЗВРШУВАЊЕ**

ИЗВРШИТЕЛ		ДАТУМ НА ПРЕДАВАЊЕ	
Потпис на примач на уписник	Потпис на предавач на уписник	БРОЈ НА УПИСНИК ВО ТЕКОВНА ГОДИНА	
		КАЈ ИЗВРШИТЕЛОТ	ВО КИРМ

¹¹ Член 29 од Закон за извршување – пречистен текст.

¹² Сл.весник бр.178 од 15.10.2015 Година, Правилник за формата, содржината и начинот на водењето на евиденцијата за примените барања за извршување.

Покрај електронскиот уписник сите документи кои не се издадени од страна на извршителот, односно оние кои не се обрасци на извршителот, согласно со правилникот за обрасци, се скенираат и истите се чуваат во фолдерот кој е добиен со бројот на внесеното Барање за извршување, познат како И.бр.1/2023 (извршен број).

Сите документи издадени од страна на извршителот, како обрасци и „Word“ документи, мора да бидат електронски потпишани од страна на извршителот со дигитален сертификат издаден од официјален издавач.

Согласно со стариот Закон за извршување од 2005 година, заклучно со 2016 година, секој издаден образец на извршителот мораше да биде скениран, заедно со печат и потпис од извршителот и зачуван во фолдерот на предметот, И.бр.

„Со врачување на извршната исправа чие извршување се бара, извршителот е овластен да избере средства на извршување и предмети на должникот заради целосно извршување на извршната исправа.“¹⁴

„Извршувањето заради остварување на парично побарување ќе се спроведе во обем што е потребен за намирување на тоа побарување.“¹⁵

Извршителот врз основа на Законот за извршување има овластување сам да го избира средството за извршување, со кое најбрзо и наједноставно ќе го реализира, односно наплати побарувањето на доверителот, заедно со сите камати и трошоци.¹⁶

Ова значи дека извршителот најпрвин го избира она средство за извршување кое е најповолно за должникот и од кое најбрзо може да се наплати долгот од должникот, заедно со сите трошоци.

Средствата на извршување се ограничени кога се работи за барањата за извршување кои се поднесени кај извршителот од доверителот за исплата на комунални услуги. Имено, „за извршување на примено барање од доверител правно лице против должник физичко лице, за извршување на нотарски платен налог (за услуги кои произлегуваат од комунални дејности, топлинска енергија, електрична енергија, телефонија, мобилни и кабелски оператори, одржување на заднички простории, наводнување и одводнување на земјоделско земјиште) со налог за извршување по член 141 (налог за извршување врз плата) или по член 149 од овој закон (извршување врз парично побарување кое по сметка кај банка му припаѓа на физичко лице).“¹⁷

Кај комуналните услуги извршителот е обврзан најпрвин да започне со извршување врз плата или пензија на должникот. Ако должникот не е во работен однос или не е

¹⁴ Член 28, став 4 од Закон за извршување – пречистен текст.

¹⁵ Член 4 од Закон за извршување – пречистен текст.

¹⁶ Член 28, став 4 од Законот за извршување – пречистен текст.

¹⁷ Член 46, став 6 од Законот за извршување – пречистен текст.

пензионер, по спроведената проверка на веб страната на Министерството за труд и социјална политика, дека должникот не е корисник на социјална помош, извршителот за должникот физичко лице ќе спроведе извршување врз основа на член 149 од Законот за извршување со блокада на сметката на должникот.¹⁸

1.3.1. Извршна исправа

Извршните исправи согласно со Законот за извршување ги извршува извршител кој се именува за подрачјето на основниот суд и извршува извршни исправи на судот, нотарот или органот на управата кои гласат на парично побарување, донесени од органот чие седиште е на подрачјето за кое извршителот е именуван. Извршителот при спроведување на извршувањето презема дејствија на целата територија на Република Северна Македонија.

Како извршни исправи кои се подобни за извршување законот за извршување ги идентификува како Извршна судска одлука и судско порамнување, Извршна одлука и порамнување во управна постапка, ако гласат на исполнување на парична обврска, извршна нотарска исправа, решение за издавање на нотарски платен налог и друга исправа која како извршна исправа е предвидена со закон.

„Како судска одлука, во смисла на овој закон, се смета пресуда, решение, платен и друг налог на судовите, на избраните судови и на арбитражите, а како судско порамнување се смета порамнувањето склучено пред тие судови.“¹⁹

Како одлука во управна постапка, во смисла на овој закон, се смета решение и заклучок на орган на државната управа, како и на правно лице, донесени во вршењето на нивните јавни овластувања утврдени со закон, а како порамнување во управна постапка се смета порамнување склучено во смисла на Законот за општата управна постапка.²⁰

Судската одлука е извршна ако станала правосилна и ако истекол рокот за доброволно исполнување на должниковата обврска.

Одлуката донесена во управна постапка е извршна ако станала конечна и ако истекол рокот за доброволно исполнување на обврската, кој рок тече од денот на приемот на одлуката до должникот.

¹⁸ Член 46, став 7 од Законот за извршување – пречистен текст.

¹⁹ Член 13, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

²⁰ Чл.13 став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

Извршувањето ќе се спроведе и врз основа на судска одлука која не станала правосилна и одлука донесена во управна постапка која не станала конечна, ако со закон е пропишано дека жалбата не го задржува извршувањето на одлуката.²¹

Судското порамнување, односно порамнувањето склучено во управна постапка е извршно, ако побарувањето пристигнало по порамнувањето, за што пристигнатоста се докажува со записник за порамнување или исправа заведена според закон.

Врз основа на порамнување кое станало извршно во еден дел, извршувањето ќе се спроведе само во тој дел.²²

Нотарската исправа е извршна исправа, ако станала извршна според посебен пропис кој ја уредува извршноста на таквата исправа. Решение за издавање на нотарски платен налог станува извршна исправа откако ќе стане правосилна и извршна со што се потврдува со печати од страна на нотарот. Врз основа на нотарска исправа која станала извршна во еден дел, извршувањето ќе се спроведе само во тој дел.²³

Нотарските акти, потврдените (солемнизирани) приватни исправи, нотарските платни налози и решенија донесени во оставинска постапка како доверена работа од судот, во случаите утврдени со законот за нотаријат имаат сила на извршна исправа.²⁴

Нотарската исправа е извршна исправа, ако во неа е утврдена определена обврска за чинење за која странките можат да се договорат и ако содржи изјава на обврзникот за тоа дека врз основа на таа исправа, може заради остварување на чинењето по доспеаноста на обврската непосредно да се спроведе присилно извршување.²⁵

За една извршна исправа да е подобна за извршување во неа мора да се назначени доверителот и должникот, предметот, видот, обемот на извршување и времето на исполнувањето на обврската. Ако во извршната исправа не е определен рокот за доброволно исполнување на обврската, извршителот ќе го повикува должникот, во рок од осум дена од денот на доставувањето на поканата, да ја исполни обврската утврдена во извршната исправа.²⁶

Што се однесува до застареноста на поднесување на одредена извршна исправа на извршување, мора да напоменам дека извршителот нема обврска да внимава по службена должност дали извршната исправа е застарена.

²¹ Чл.14 од Законот за извршување - пречистен текст.

²² Чл.15 од Законот за извршување - пречистен текст.

²³ Чл.16 од Законот за извршување - пречистен текст.

²⁴ Член 4 став 3 од Законот за нотаријатот, Сл.Весник на РМ, бр.72 од 12.04.2016 година. (во натамошниот текст Закон за нотаријатот).

²⁵ Член 53 став 1 од Законот за нотаријатот.

²⁶ Чл.17 од Законот за извршување - пречистен текст.

Извршните исправи обезбедени со заложно право не застаруваат за извршување, од причина што паричното побарување на доверителот е обезбедено со заложно право врз недвижности или подвижни предмети.²⁷

Банка како хипотекарен доверител и хипотекарен должник склучиле договор за обезбедување на парично побарување со хипотека во вид на нотарски акт. Предвидено е дека правото на хипотеката ќе трае до целосното намирување на побарувањата на банката по која било обврска на корисникот - должник од договорот за рамковен револвинг кредит. Со договорот, хипотекарниот должник, заради обезбедување на главното побарување на хипотекарниот доверител, се согласил да се заснова хипотека - заложно право на недвижностите од прв ред во корист на хипотекарниот доверител.

Застареноста на побарувањата е уредена со Законот за облигациони односи на Република Северна Македонија и истата се определува во секој поединечен случај, во зависност од видот на побарувањето. „Застареноста почнува да тече првиот ден по денот кога доверителот имал право да бара исполнување на оврската, освен во случаи кога обврската се состои во тоа нешто да се стори, пропушти или трпи, во тој случај застареноста започнува да тече првиот ден од денот кога должникот постапил спротивно“,²⁸

Доверителот може да поднесе барање за извршување во рок од 10 (десет) години од денот на извршноста на извршната исправа. Откога ќе се поднесе барањето за извршување, настапува прекин на застарувањето и не течат рокови се додека се спроведува извршувањето. Со преносот на извршните предмети од судовите кај извршителите, рокот за застареност исто така се прекинува, односно рокот за застареност не тече. Согласно со Законот за облигациони односи, застареноста може да се земе во предвид само ако должникот се повикал на неа.

Така што ако должникот се повика на застареност на извршување судот ќе донесе Решение со кое ќе го усвои приговорот на должникот и ќе констатира дека извршителот постапил спротивно на член 368 ст.1 од Законот за облигациони односи.

За разлика од паричното побарување кое не е обезбедено и за кое апсолутниот рок за застареност е 10 години од извршноста на извршната исправа, паричното побарување кое е застарено, а обезбедено со залог или со хипотека може да се намира од оптоварениот предмет, ако истиот е во владение на доверителот или ако неговото право е запишано во јавната книга.

²⁷ Член 39 од Закон за договорен залог – Пречистен текст, Сл.Весник на РМ бр.5/2003, 4/2005, 87/2007, 54/2011 и 74/2012 (и Автентично толкување на член 23 став 3 од Закон за договорен залог сл.Весник на РМ бр.92/2012 год.), во понатамошниот текст Закон за договорен залог.

²⁸ Член 349 од Законот за облигациони односи

Бидејќи изминал рокот од 10 години согласно чл 368 од ЗОО и побарувањето застарело, доверителот, согласно чл.357 од ЗОО, има право да се намирува само од заложенитот предмет (подвижен предмет или недвижен имот) ако го држи во раце или ако неговото право е запишано во јавна книга. Застарените побарувања на камати и други повремени давања не можат да се намират нити од оптоварениот предмет, освен главниот долг по извршната исправа.

Доколку извршната исправа, обезбедена со заложно право, биде поднесена пред истекот на рокот од 10 години од рокот за застареност, доверителот има право да ја бара и каматата на главниот долг и другите споредни побарувања.

Откога ќе бидат исполнети сите овие услови извршителот го започнува извршувањето. Како што споменав погоре извршителот сам го избира средството за извршување заради наплата на побарувањето на доверителот и тоа во обем кој е потребен заради намирувањето на побарувањето на доверителот.

Исто така е битно да се напомене дека извршителот на почетокот на извршувањето може да го обезбеди доверителовото побарување со неколку средства на извршување со кои се обезбедува целосното намирување на доверителот, за кое ќе се осврнам подоцна.

1.4. Предмет на извршување

Предмет на извршување заради намирување на парично побарување може да биде секој должников предмет и/или имотно право кое е исто така поврзано со средствата за извршување и тоа: „Извршување заради остварување на парично побарување може да се изврши само со продажба на подвижни предмети, продажба на недвижности, продажба на хартии од вредност и удели во трговски друштва, пренос на парично побарување, претворање во пари на други имотни права и пренос на средства што се водат на сметката кај носител на платен промет согласно со прописите за платен промет.“²⁹

Предмет на извршување може да бидат следниве извршувања:

1. Извршување врз плата или пензија на должникот по чл.141 од ЗИ. Истото се спроведува со изготвување налог за извршување по чл.141³⁰ и истиот се доставува до работодавецот, до должникот и до доверителот. На

²⁹ Член 24 од Законот за извршување – пречистен текст.

³⁰ Образец бр.44, Сл.весник бр.88 од 03.05.2019 година Правилник за формата на налозите, заклучоците, записниците, барањата, службените белешки, потврдите и другите акти кои ги изготвува извршителот при преземањето на извршните дејствија, (Во понатамошниот текст Правилник за формата на налозите)

работодавецот му се наложува да спроведе забрана на 1/3 или 1/5 од платата на должникот ако истата е под просечната палта во моментот на изготвување на налогот за извршување. Работодавецот е должен без одлагање да го спроведе налогот за извршување.

2. Извршување врз парично побарување на должник по чл.149 став 1 од ЗИ. Со Налогот за извршување по чл.149 став 1 од ЗИ³¹ се наложува на банката кај која должникот има парично побарување по сметка, односно паричниот износ за кој е издаден налогот да го исплати на сметка на извршителот. На должникот му се забранува да врши исплата на тоа побарување во банката односно штедилницата. Налогот за извршување има дејство на забрана и дејство на пренос заради наплата. Овде мора да се потенцира дека „Извршителот при спроведување на извршувањето е должен да внимава на ограничувањето на извршувањето од член 117 од ЗИ (ова ограничување се однесува на тоа дека доколку средствата на сметката, кои се наплатени од банката согласно налогот за извршување, се примања од плата, пензија како и надоместок наместо плата, за побарување врз основа на законска издршка, надоместок на штета настаната поради нарушување на здравјето или намалување односно губење на работната способност и надоместок на штета за загубена издршка поради смрт на давачот на издршката може да се извршува до една петина на платата, пензијата, односно надоместокот. Ова ограничување се однесува на тоа дека, доколку извршителот добие доказ дека тие средства се добиени врз основа на наведените основи, извршителот има ограничување на средствата од сметката кои може да ги наплати. Кога ќе пристигнат средствата од сметката на должникот, извршителот мора да ги чува тие средства 15 дена од денот на префрлањето на средствата од сметката на должникот. По истекот на овој рок извршителот ги распределува овие средства на сметката на доверителот.
3. Исто така извршувањето се спроведува и врз подвижни предмети, односно со Налог за извршување по чл.96 од ЗИ³². Извршувањето се спроведува со попис и процена на подвижните предмети со нивна продажба и со намирување на доверителот од паричните средства од продадените подвижни предмети.
4. Извршување врз сметка на должник врз основа на член 210 став (1) од Законот за извршување.³³ Ова извршување се спроведува кога како должник се јавува правно лице. Со налогот за извршување врз парични средства што се водат на сметка на должникот кај носителот на платен промет, на носителот му се наложува паричниот износ за кој е наложено извршување да го пренесе од сметките на должникот на сметката на извршителот.³⁴

Овде е битно да напоменам дека „Извршителот е должен да го достави налогот за извршување до должникот, откако налогот за извршување врз средства на

³¹ Образец бр.49 од Правилник за формата на налозите

³² Образец бр.20 од Правилник за формата на налозите

³³ Образец бр.79 од Правилник за формата на налозите

³⁴ Член 210, став 2 од Законот за извршување – пречистен текст.

сметка на должникот е евидентиран кај носителот на платен промет.³⁵ Ова во праксата се покажа како добра одредба од причина што носителот на платен промет, откако ќе добие налогот за извршување ги известуваат, нивните клиенти – должниците, дека нивните сметки се блокирани и истите не можат да вршат трансакции ниту да располагаат со нивните средства кај носителот на платен промет каде е доставен налогот за извршување и напоредно и кај другите носители на платен промет, односно банките, каде што должникот има сметки и средства на тие сметки. Оваа обврска за блокирање на сите сметки во сите банки е согласно со Законот за платен промет.³⁶

5. Извршувањето може да се спроведува и врз недвижности на должникот согласно чл.166 од ЗИ, односно предмет на извршување може да бидат недвижности во сопственост на должникот, за кои повеќе ќе се осврнам во овој магистерски труд. Извршувањето се спроведува на начин што прво се изготвува Налог за извршување по чл.166 од ЗИ³⁷. Налогот за извршување се запишува во имотниот лист, во сопственост на должникот, кој го води Агенцијата за катастар на недвижности – Центарот за катастар на недвижности Скопје или Одделението за катастар на недвижности на подрачјето каде што е запишана недвижноста, односно во која општина, град се наоѓа недвижноста.
6. Кај извршувањето врз недвижности согласно чл.239-а од Законот за извршување ќе се осврнам и на преземањето на извршни дејствија над недвижен имот кој останал со незапишани сопственички права.³⁸
7. Извршувањето може да се спроведува и врз недвижен имот опишан во лист за предбележување на градба, согласно член 205-а од Законот за извршување, на којшто исто така ќе се фокусирам во овој магистерски труд.

1.4.1. Недвижностите како предмет на извршување

Предмет на извршување може да бидат само недвижности кои се запишани во катастарот на недвижности, кои со закон не се иземени од извршување. Предмет на извршување не можат да бидат недвижности кои врз нив извршувањето е ограничено. Ваквото ограничување се однесува на ограничување врз имотот на РСМ, односно, дека недвижности кои се од општо добро или кои се од значење на државата се иземени од извршување.³⁹

³⁵ Член 210, став 5 од Законот за извршување – пречистен текст.

³⁶ Член 22 од пречистен од Законот за платниот промет („Службен весник на Република Македонија“ бр.113/07, 22/08, 159/08, 133/09, 145/10, 35/11, 11/12, 59/12, 166/12, 170/13, 153/15, 199/15, 193/17, 7/19 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ 31/2020).

³⁷ Образец бр.57 од Правилник за формата на налозите

³⁸ Член 239-а од Законот за извршување - пречистен текст.

³⁹ Член 25 од Законот за извршување - пречистен текст.

Како што е и главната тема на овој магистерски труд, а тоа е „Извршување врз недвижности заради наплата на парично побарување“, е „правен инструмент“, со кој се овозможува наплата на побарувањето на доверителите, од недвижностите, како обезбедено заложно право, со кое се гарантира исплатата на паричното побарување. Исто така обезбедување на парично побарување може да се воспостави со прибележување на заложно право и запишување на налог за извршување врз имот опишан во лист за предбележба на градба, како и да се извршува и од тоа да се наплати паричното побарување, за кое ќе се осврнам понатаму во магистерскиов труд.

Овде е битно да напоменам дека во Законот за извршување е воведен правен инструмент за поништување на трансакции кои ќе се докажуваат во посебна постапка. Овие одредби се заради заштита на доверителот од осуетување на извршувањето, односно, за да не се оневозможи наплата на побарувањето на доверителот. Така во член 27 од ЗИ:

„Трансакциите преземени пред извршување на извршната исправа кои се неопходни за исполнување на побарувањата на доверителот, или со кои одредени доверители се ставаат во поповолна положба, или кои се преземаат само со цел да се спречи извршувањето врз тој предмет или право врз таа сопственост, нема да имаат правно значење врз извршувањето на извршната исправа.“⁴⁰

Трансакциите преземени пред извршување на извршната исправа ќе се сметаат за ништовни ако се преземени во период од шест месеци пред донесувањето на извршната исправа.⁴¹

„Ништовноста на трансакциите се утврдува со правосилна одлука донесена во парнична постапка.“⁴²

Оваа одредба од Законот за извршување е во врска со член 269-270 од Законот за облигациони односи, односно во главата за „Побивање на должниковите правни дејства“. Секој доверител чие побарување е стигнато за исплата и без оглед кога настанало, може да го побива правното дејствие на својот должник што е преземено на штета на доверителите, односно под правно дејство се подразбира и пропуштањето со кое должникот загубил некакво материјално право или со кое за него настанала некаква материјална обврска.⁴³

Товарното располагање може да се побива ако во време на располагањето должникот знаел или можел да знае дека со преземеното располагање нанесува штета на своите доверители и ако на трето лице со кое или во чија корист е преземено правното дејствие тоа му било познато или можело да му биде познато.⁴⁴

Овој товар на докажување, согласно со Законот за парнична постапка, паѓа на товар на оној кој ја поднел таа тужба за поништување на тие трансакции, во случајов, еден од

⁴⁰ Член 27, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁴¹ Член 27, став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁴² Член 27, став 3 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁴³ Член 269 од Законот за облигационите односи.

⁴⁴ Член 270, став 1 од Закон за Облигационите односи.

доверителите или доверителот. Должникот знаел или можел да знае за таа цел, свесно да ја направил таа трансакција.

Ова е инструмент со кој доверителот може да се заштити од должникот за кој веќе се води постапка во која е познат исходот од неа, односно, можел да знае дека ќе изгуби во спорот или е веќе донесена извршна исправа, должникот свесно ќе изврши промена на сопственоста на имотот од кој би можело да се наплати побарувањето на неговиот доверител. Промената може да ја направи на неколку начини, со продажба на имотот на друго лице, со подарување на имотот и така натаму.

Поништување на трансакции се однесува на случај кога должникот должи пари и знае дека ќе се донесе пресуда со која тој ќе биде задолжен односно ќе го изгуби случајот. Должникот кој располага со својот имот, свесно за да ја избегне обврската, која би следела со губењето на постапката, го пренесува имотот на своите деца или роднини за кој пренос не бара исплата на пари или фиктивно го продава некому. Целта е да се избегне евентуалното извршување врз таа негова недвижност. Овие дејства можат да се побиваат само ако се извршени пред истекот на шест месеци од донесувањето на исправата со која е задолжен да плати. Овие дејства можат да се побиваат и ако се сторени шест месеци пред извршноста на Нотарскиот акт. Со посебна судска постапка, која доверителот треба да ја докаже, судот ќе ја поништи таа трансакција. Последиците од побивањето на правните дејствија на должникот според ЗОО и на последиците од поништувањето на трансакција од Законот за извршување се исти.⁴⁵

1.5. Видови на извршување

Постојат неколку видови на извршување:

- извршување врз недвижности обезбедени со заложно право,
 - извршување врз недвижности со незапишани права и
 - извршување врз недвижности запишани во лист за предбележување на градба.
- За нив одделно ќе се осврнам во понатамошниот текст од магистерскиов труд.

1.6. Надлежност на извршување

Во смисла на „надлежност на извршување“ може да се подразбере дека надлежен за извршувањето е извршителот (Стварна надлежност) и тој е именуван за подрачјето на судот за кој е избран (Месна надлежност). Тука треба да се напомене дека

⁴⁵ <https://akademik.mk/intervju-so-kiril-chavdar-za-novinite-vo-zakonot-za-izvrshuvanje/>, пристапено на ден 25.03.2023 година.

извршителот како надлежен за извршување (месна надлежност) е според органот кој ја донел извршната исправа, односно на подрачјето на судот за кој е именуван извршителот.

Извршителите се именувани и распоредени на 11 подрачја на основните судови во Република Северна Македонија. Надлежноста на извршителот е да извршува извршни одлуки донесени од страна на судовите, државните органи, односно нотарите чие седиште е на подрачјето за коешто е именуван извршителот. На пример, за пресуда донесена од страна на Основниот суд во Свети Николе се надлежни извршителите именувани за подрачјето на Основен суд Штип, од причина што извршителите кои се именувани за подрачјето на Основен суд Штип се надлежни за извршување и за Основен суд Свети Николе. Сите именувани извршители со нивни контакт податоци се достапни на веб страната на Комората на извршители (<https://kirm.mk>).

Надлежноста на извршителот за преземање на извршните дејствија се спроведува на целата територија на РСМ.⁴⁶

1.6.1. Стварна надлежност

Стварната надлежност се однесува на тоа дека извршувањето се спроведува од страна на извршителите, нивните заменици и помошници согласно со Законот за извршување.

Согласно со Законот за извршна постапка, извршната постапка се спроведуваше од страна на судот и извршните судии беа надлежни за спроведување на извршната постапка. Со законот за извршување, извршувањето на извршните исправи се спроведува од страна на извршителот за подрачјето за кое е именуван и извршувањето може да се спроведува само кај еден извршител.

Извршувањето се спроведува со Барање за извршување поднесено од доверителот чие побарување не е исплатено во доброволниот рок задолжен со извршната исправа од страна на должникот. Со барањето за извршување во прилог се доставува и извршната исправа во оригинал. Доколку извршната исправа е доставена во заверен препис, покрај заверениот препис, потребно е доверителот да приложи и Изјава заверена на нотар дека не повел постапка за извршување пред друг извршител за истата извршна исправа.⁴⁷

⁴⁶ Член 32 став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁴⁷ Член 28 став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

1.6.2. Месна надлежност

Месната надлежност се однесува на тоа дека извршувањето се спроведува според територијата на судовите, нотарите и органите на управата кои ги донесуваат извршните исправи според подрачјето за коешто е именуван извршителот. Извршителот има седиште во местото кое територијално припаѓа на подрачјето на основниот суд за коешто е именуван. Извршител се именува за подрачјето на основен суд и извршува извршни исправи на судот, нотарот или органот чие седиште е на подрачјето за коешто е именуван, а при спроведување на извршувањето презема дејствија на целата територија на РСМ ⁴⁸.

Тука за месната надлежност треба да се напомене дека Приговорот против незаконитости при извршување може да се поднесе до основниот суд на чие подрачје се спроведува извршувањето, или пак дел од него. Ова значи дека ако извршувањето се спроведува во Скопје, а недвижноста предмет на извршување е во Велес, должникот може да го поднесе приговорот во судот во Скопје или во судот во Велес. (Претходно надлежен за постапување по приговорите против извршителот надлежен беше Претседателот на основниот суд до кого е поднесен приговорот, а сега надлежен е основниот суд.)

⁴⁸ Член 32, став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

II ГЛАВА

ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ

2.1. Извршување врз недвижности (дејствија на извршување)

Извршувањето врз недвижности се споведува со прибелешка на налогот за извршување во катастарот на недвижности при АКН, со утврдување на вредноста на недвижноста, со продажба на недвижноста и со намирување на доверителите од износот добиен со продажбата.

Прибелешка на Налогот за извршување се врши во Катастарот на недвижности на имотниот лист или Листот за предбележување на градба, во Агенцијата за катастарот на недвижности односно во Центарот за катастар на недвижности Скопје ако за предмет на извршување е недвижност запишана во катастарот на недвижности Скопје или во подрачното Одделение при катастарот на недвижности во градовите низ РСМ, кој е надлежен за запишување на недвижностите, врз основа на катастарската општина и градот во кој се наоѓа недвижниот имот.

Пред да се изготви налогот за извршување, извршителот на Е-кат шалтерот, преку постапка за вадење на имотен лист (се избира е-имотен лист – ново барање, со генериран број 1105-12345/2023, па потоа се бира бројот на имотниот лист и катастарската парцела на која се наоѓа и со електронско плаќање согласно со тарифникот на АКН⁴⁹ се добива имотниот лист), го вади имотниот лист за да утврди дали има претходни прибележани права или товари на имотниот лист.

The screenshot shows the 'eKat LITE' web application interface. The main menu on the left includes 'НОВО БАРАЊЕ', 'ПРЕГЛЕД НА ПОДАТОЦИ', and 'ИЗВЕЗ'. The 'НОВО БАРАЊЕ' section is active, showing a form for generating a new request. The form includes fields for 'Катастарско Одделение' (SKOPJE), 'Датум на внесување' (11.09.2012 04:54:48), 'Корисник' (MARICA), 'Одбери архивски број' (1105), 'Одбери лист' (Имотен лист (2001)), and 'Други опции' (За парцела и дел на зграда). Below the form is a table with columns: 'Парцела', 'Кат. одд.', 'Кат. опш.', 'Бр. на парц.', and 'Имотен лист'. The table contains two rows of data. At the bottom of the form, there are buttons for 'Браќај' and 'Продолжи'.

Парцела	Кат. одд.	Кат. опш.	Бр. на парц.	Имотен лист
25 - SKOPJE	73 - KИСЕЛА ВОДА 1	1604/2	1604/2	1604/2
25 - SKOPJE	73 - KИСЕЛА ВОДА 1	1604/1	1604/1	3162

Ст.21

50

⁴⁹ Сл.весник на РСМ, бр.241 од 11.11.2022 година, Тарифник за висина на надоместок за заверка на геодетски елаборати за извршени геодетски работи, за запишување на инфраструктурни објекти во катастарот на инфраструктурни објекти, за запишување на недвижности кои останале со незапишани прав и за запишување на промени во катастарот на недвижности и катастарот на инфраструктурни објекти како дел од катастарот на недвижности (во понатамошниот текст Тарифник на АКН).

⁵⁰ https://www.katastar.gov.mk/wp-content/uploads/ekatShalter/Priracnik_EPraven_Osnov.pdf - Прирачник за користење на софтверот е-кат Шалтер наменет за професионалните корисници на АКН.

Налогот за извршување по чл.166 од ЗИ се запишува на имотниот лист доколку нема друга прибелешка од друг извршител, односно не е започнато извршување врз истата недвижност, односно лист за предбележување на градба по чл.205 – а од Законот за извршување.

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година

ИЗВРШИТЕЛ

именуван за подрачјето
на Основниот суд

Образец бр.57

И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живованите/ престојувалните/ седиште на _____, засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____ против должникот од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живованите/ престојувалните/ седиште на _____ за спроведување на извршување во вредност _____ на ден _____ година го издава следниот:

НАЛОГ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТ
(врз основа на член 166 од Законот за извршување)

СЕ СПРОВЕДУВА ИЗВРШУВАЊЕ врз недвижноста на должникот означена како _____ врз основа на барањето за запишана во имотен лист бр. _____ при АКН _____ со следните ознаки:

- во владение на должникот _____;
- во владение на доверителот _____;
- во владение на трето лице _____;

заради каматата на паричното побарување на доверителот _____, износ од _____ денари на име трошоци за извршувањето, износ од _____ денари на име трошоци определени во извршната исправа; и износ од _____ денари на име главно побарување со камата од _____ % сметано од _____ година до денот на наплата.

Извршувањето се спроведува со приклучање на налогот за извршување во катастрот на недвижности при АКН _____ со утврдување на вредноста на недвижноста, со продажба на недвижноста и со намирнување на доверителите од износот добиен со продажбата.

Со приклучањето доверителот стекнува право своето побарување да го намира од недвижноста (право на намирнување) и во случај трето лице подолжа врз истата недвижност да стекне право на сопственост или право на располагање.

Доверителот кој бара извршување, а порано не стекнал заложно право, со приклучањето на налогот за извршување врз недвижности стекнува право од недвижноста да се намира пред лицето кое подолжа да стекне заложно право врз таа недвижност или право на намирнување.

89 од 151

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година

Му се забранува на должникот да ја отуѓува и стварно - правно отпонува горе наведената недвижност.

Му се укажува на должникот дека е должен да го извества извршителот доколку го намирал долгот кон доверителот согласно извршната исправа.

I. ТРОШОЦИ НА ИЗВРШУВАЊЕ, кои до изготвувањето на овој налог изнесуваат:

1. Надомест за обработка на предметот со вклучен ДДВ 18% _____ ден.
2. Надомест за спроведени извршни дејствија со вклучен ДДВ 18% _____ ден.
3. Награда со вклучен ДДВ 18% _____ ден.
4. Надомест за трошоци _____ ден.

ВКУПНО ТРОШОЦИ НА ИЗВРШУВАЊЕ: _____ ден

II. ТРОШОЦИ ЗА ЗАСТАПУВАЊЕ НА ДОВЕРТЕЛ ОД АДВОКАТ ПО АТ _____ ден

ВКУПНО ИЗВРШНИ ТРОШОЦИ I + II _____ ден

III. ПОБАРУВАЊА СПОРЕД ИЗВРШНА ИСПРАВА:

Главен долг од _____ ден. Камата на главен долг од _____ година _____ ден

СЕ ВКУПНО ПОБАРУВАЊА СПОРЕД ИЗВРШНА ИСПРАВА ден.

Или вкупно за плаќање во сите основи износ од _____ ден.

НАПОМЕНА: Пресметаната камата на побарувањата е извршена:

- за главниот долг/главните долгови со почетна дата утврдена во извршната исправа, а
- за проценетите трошоци со почетна дата од денот на донесувањето на извршната исправа (Согласно чл.18 од Законот за извршување).

Каматата е пресметана до денот на изготвувањето на овој налог и тоа:

- за периодот до 01.02.2019 год. согласно ЗВСЗК (Закон за висина на стапката на заземена камата),
- после 01.02.2019 год. е пресметана казнена камата по референтна стапка на Народна банка на Република Северна Македонија зголемена за физички лица за 8 (осум) процентни поени, а за правни лица зголемена за 10 (десет) процентни поени.

ИЗВРШИТЕЛ
(печат и потпис)

Д-на _____

Правна поука: Против овој налог може да се поднесе приговор до Основниот суд _____ согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.

90 од 151

51

Доколку на имотниот лист се утврди прибелешка од друг извршител или повеќе извршители, извршителот пристапува кон извршувањето што се спроведува кај извршителот кој е прв запишан на имотниот лист или листот за предбележување на градба со Налог за пристапување кон извршување по чл.169 од ЗИ.

Согласно со правното мислење на комората на извршители и Начелно правно мислење на Врховниот суд на Република Северна Македонија на Општата седница одржана на 09.07.2021 година, како и согласно со Решенијата од судовите по приговори од должниците, кога има привремена мерка донесена од страна на судот за забрана за располагање и отуѓување на недвижен имот на должникот, тоа не значи и дека забраната се однесува на забрана за извршување. Доколку во тоа решение за привремена мерка нема забрана за извршување, забраната за отуѓување на имотот на должникот се однесува само на него како странка, односно му се забранува на должникот/сопственикот на недвижниот имот, да располага со него и да го отуѓува тој имот.

Решението од надлежен суд донесено согласно член 200 став 7 од Законот за кривична постапка, со кое им е наложено на финансиската институција или на правното лице привремено да го запрат извршувањето на одредена финансиска трансакција или работа и Решението донесено од надлежен суд во текот на кривична постапка

⁵¹ Образец бр.57 од Правилник за формата на налозите...сл.Весник на РСМ бр.88 од 03.05.2019 година (во понатамошниот текст Правилник за формата на налозите).

согласно член 202 од Законот за кривичната постапка, за привремена мерка со која се забранува отуѓување и располагање со одредена недвижност или подвижна ствар НЕ ПРЕТСТАВУВААТ ПРЕЧКА И НЕ МОЖЕ ДА СЕ СМЕТА ДЕКА НАДЛЕЖНИОТ ИЗВРШИТЕЛ ПОСТАПУВАЛ НЕЗАКОНИТО при спроведувањето на извршувањето во постапката за реализација на договор за залог склучен пред донесените решенија за привремена мерка, кој договор има својство на извршна исправа.⁵²

По спроведената прибелешка на налогот за извршување по чл.166 од ЗИ во АКН, се изготвува Заклучок за определување на вешто лице проценител кој ќе изврши проценка на недвижноста која е предмет на извршување.

По приемот на проценката извршителот донесува Заклучок за утврдување на вредноста на недвижноста врз основа на утврдената вредност на недвижноста од овластениот проценител.

Откако е утврдена вредноста на недвижноста, извршителот донесува заклучок за продажба на недвижноста со усно јавно наддавање со кој се определуваат условите, времето и местото на продажбата.

„Продажбата на недвижности се врши со усно јавно наддавање или со непосредна спогодба.“⁵³

Овде треба да се напомене дека продажбата на недвижностите мора прво да се спроведе со усно јавно наддавање, без разлика на вредноста на недвижноста. По спроведената прва усна јавна продажба на недвижноста предмет на извршување, странките и заложните доверители во секое време можат продажба на недвижноста да се спогодат да се изврши со непосредна спогодба во одреден рок, односно во секое време по одржаната прва јавна продажба, но не подоцна од 90 дена по одржаната втора јавна продажба.⁵⁴

Извршителот согласно со законот е обврзан недвижностите прво да мора да ги продава со усно јавно наддавање и на „јавното наддавање можат да учествуваат само лица кои претходно положили гаранција“⁵⁵, односно оние лица кои имаат извршено уплата на 1/10 од утврдената вредност на недвижноста, во рокот што го определил извршителот во Заклучокот за усна јавна продажба кој е јавно објавен во најмалку еден дневен весник кој излегува на територијата на РСМ и електронски на веб страницата на Комората.⁵⁶

⁵² Начелно правно мислење Врховниот суд на Република Северна Македонија на Општата седница одржана на 09.07.2021 година,

⁵³ Член 181 став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁵⁴ Член 187 став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁵⁵ Член 183 став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁵⁶ Член 179 став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

За разлика од недвижностите, за продажба на подвижните предмети извршителот одлучува за начинот на продажбата, што се одредува со посебен заклучок, врз основа на вредноста на подвижните предмети. Како продажбата на подвижните предмети ќе ја спроведе извршителот зависи од вредноста на подвижните предмети. Продажбата ќе биде со усно јавно наддавање ако вредноста на предметите е поголема од 5.000 евра во денарска противвредност по среден курс на НБРСМ, а со непосредна спогодба се определува ако се во прашање предмети на кои вкупната вредност е еднаква и не надминува 5.000 евра во денарска противвредност по среден курс на НБРСМ. Фактички доколку се продаваат предмети со индивидуална вредност од по 1.000 евра а истите се шест на број, извршителот има обврска да ги продава со усно јавно наддавање.

Ако недвижноста не можела да се продаде на првото јавно наддавање, ќе биде закажано второ јавно наддавање од страна на извршителот, по предлог на доверителот, кој почетната цена за продажба на недвижноста може да ја намали најмногу за една третина од утврдената вредност на недвижноста со Заклучокот за утврдување на вредност согласно со проценката.

„Од првото до второто јавно наддавање мора да изминат најмалку 15 дена, но не повеќе од 30 дена, освен за време на спроведување на продажбата на недвижноста со непосредна спогодба.“⁵⁷

Тука може да се напомене дека извршителот спроведува и продажба на недвижности над кои не е можна физичка делба. Ова се случува кога судот донесува пресуда со која не може фактички да се подели недвижноста на два еднакви дела (ова е случај при делба на имотот при развод на брачните другари или при наследување на имот над кој не е можна фактичка физичка делба). Една од странките поднесува до извршителот барање за извршување со предлог продажба на недвижниот имот, поради неможноста за фактичка физичка делба на истиот. Извршителот го продава недвижниот имот согласно со Законот за извршување, врз основа на член 176 и по добиените средства истите ги дели врз основа на деловите кои ги имаат запишано странките во имотниот лист. Една од странките може да го купи делот од противната странка на наддавањето согласно со Законот за извршување и разликата од вкупната цена да ја исплати на сметката на извршителот за да може извршителот да ги распредели средствата на противната странка согласно нејзиниот запишан дел во имотниот лист, откога ќе ги надомести трошоците настанати поради тоа извршување.

⁵⁷ Член 185 став 3 од Законот за извршување - пречистен текст.

2.2. Предлог на должникот извршувањето да се определи со други средства или врз друга недвижност

На должникот, со Законот за извршување, му е овозможено, да поднесе предлог до извршителот, извршувањето да се спроведува врз други средства на извршување, односно врз друга недвижност. Должникот може во рок од три дена од денот на приемот на налогот за извршување врз недвижности да предложи извршувањето да се спроведе врз друго средство на извршување врз недвижности за да се спроведе врз друга недвижност, од онаа определена во налогот за извршување врз недвижности.⁵⁸ Должникот е должен со својот предлог да го стори тоа веројатно, дека со продажба на новата предложена недвижност, ќе го намири доверителот во целост од продажната цена на недвижноста, заедно со сите трошоци, камати и споредни побарувања.⁵⁹

Доколку предлогот на должникот не се прифати извршителот го продолжува извршувањето спрема недвижноста која првично била предмет на извршување.

Службен весник на РСМ, бр. 98 од 3.5.2019 година

ИЗВРШИТЕЛ Образец бр.59
инструмент за поднесување
на Основниот суд

И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ при основа на барањето за
спроведување на извршување од должникот _____ со
ЕМБГ/ЕМБС/ГДБ _____ и сопствениците/престопанствениците/седниците
на _____, заклучокот на извршениот изврш _____ од
на _____, против должникот _____ со
ЕМБГ/ЕМБС/ГДБ _____ и сопствениците/престопанствениците/седниците
на _____, за спроведување на извршување во
вредност _____, на ден _____ година го доставил следниот:

ЗАКЛУЧОК
(по основа на член 167 став 1) од Законот за извршување)

СЕ ОДБИВА предлогот на должникот _____ поднесен на ден
_____ за промена на средството на извршување, со кој избира извршувањето
наместо со _____ да се спроведе со _____

ИЗВРШИТЕЛ
(печат и потпис)

Д-н/а _____

Правна помош: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд
_____ согласно содржината на член 86 од Законот за извршување.

92 од 151

60

Извршителот може и да го прифати предлогот на должникот, односно за промена на средството за извршување и истото да продолжи врз предложената недвижност од страна на должникот.

Ако е прифатено другото средство на извршување, прибелешката на налогот врз имотот над кој прво е отпочнато извршувањето, останува на имотниот лист сè до завршување на извршувањето и намирување на доверителовото побарување, односно ако остане ненамирен доверителот, извршувањето ќе продолжи со продажба на имотот врз кој прво било отпочнато извршувањето.

⁵⁸ Член 167 став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁵⁹ Член 167 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁶⁰ Образец бр.59, Правилник за формата на налозите.



ИЗВРШИТЕЛ

Образец бр.60

именуван за подрачјето
на Основниот суд

И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/пребивалиште/седините на _____, засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____, против должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/пребивалиште/седините на _____, за спроведување на извршување во вредност _____, на ден _____ година го донесува следниот:

ЗАКЛУЧОК

(врз основа на член 167 ставови (2) и (3)
од Законот за извршување)

СЕ ПРИФАКА предлогот на должникот _____ поднесен на ден _____ за промена на средството на извршување, со кој побара извршувањето наместо со _____ да се спроведе со _____.

Прибелешката на налогот за извршување И.бр. _____ од _____ година, врз недвижноста означена како _____, останува во сила се до намирувањето на побарувањето на доверителот _____ според налогот за извршување И.бр. _____ од _____ година.

ИЗВРШИТЕЛ

(печат и потпис)

Д-на _____

Правна поука: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд _____ согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.

2.3. Прибелешка за извршување

Прибелешката на налогот во Агенцијата за катастар на недвижностите се запишува електронски со поднесување на електронска пријава на Веб порталот на АКН за деловни корисници „Е-кат шалтер“. Извршителите се поврзани со Агенцијата за катастар на недвижности преку ВПН конекција, преку која се врши уписот промени и бришењето на прибелешките и другите запишувања кои се предмет во извршувањето, на предметниот имотен лист или Лист за предбележување на градба. При поднесувањето на пријавата за прибелешка на налогот, автоматски се генерира посебен деловоден број (пример 11.-12345/2023). Извршителите користат одреден број на деловодни броеви за нивната работа.

1. При поднесување на пријава за прибелешка на налогот за извршување (Запишување на налози за извршување: 1114) се одбира правен основ, потоа, ново барање, се избира имотниот лист на кој е потребно да се изврши запишувањето и се генерира деловоден број 1114.12345/2023 од 10.01.2023 година 13:15:25 час, се прикачува Налогот за извршување по чл.166 или 169, во зависност од тоа каков налог прибележуваме и по уплатата на одредениот надоместок согласно со тарифникот на АКН, се генерираат потребните документи за оформување на предмет заради запишување на налогот во АКН, како пријава, потврда за прием на

⁶¹ Образец бр.60, Правилник за формата на налозите.

барањето во која е наведен имотниот лист каде што се врши прибележувањето, катастарската општина, бројот, датумот и часот на оформениот предмет (1114.12345/2023 од 10.01.2023 година 13:15:25 час) и потврда за платен надомест).

Сл.31

62

2. За бришењето на налози за извршување измени и бришење на хипотека се одбира постапка со број 1115. Исто така со деловодниот број (1115.12345/2023 од 10.01.2023 година 13:15:25 час) се формира и датумот и времето, односно часот за запишување на пријавата.

За секоја промена или ограничување на правото на сопственост и другите стварни права, потребно е истите да бидат запишани во катастарот на недвижностите⁶³, („Катастар на недвижности“ е јавна книга во која се врши запишување на правото на сопственост и на другите стварни права на недвижностите, на податоците за недвижностите, како и на други права и факти чие запишување е утврдено со закон“); а врз основа на со закон определени исправи кои мора да бидат во пропишана форма и поднесени за запишување на промените од овластено лице и да се плати одреден надоместок.⁶⁴

Имотниот лист е јавна исправа со која се докажува запишаното право на сопственост и други стварни права на недвижностите согласно со закон. Имотниот лист содржи податоци за: - катастарските парцели, - згради, посебни и заеднички делови на згради и други објекти, - носителите на правата на недвижностите со нивните адресни податоци, како и податоци за ЕМБГ, односно ЕМБС, - правото на сопственост и други стварни права на недвижностите, како и други права чие запишување е утврдено со закон, - правниот основ на запишувањето, - датум и час на запишувањето и број на

⁶² https://www.katastar.gov.mk/wp-content/uploads/ekatShalter/Priracnik_EPraven_Osnov.pdf - Прирачник за користење на софтверот е-кат Шалтер наменет за професионалните корисници на АКН, слика 31.

⁶³ Член 2 став 2 од Закон за катастар на недвижности.

⁶⁴ Член 142, став 1 од Закон за катастар на недвижности.

предметот по кој е извршено запишувањето, - висината на побарувањето што се обезбедува со заложното право, - предбележувањата и - прибележувањата.⁶⁵

Лист за предбележување на градба согласно член 158 од Законот за катастар на недвижности се издава за предбележано право на сопственост на зграда, посебен и заеднички дел од зграда или друг објект кога се во фаза на градба.

Предбележувањето се врши заради заштита на инвеститорите и купувачите да го прибележат своето право, со цел заштита на тоа свое право во иднина. Листот за предбележување на градба ги содржи следниве податоци:

- податоци за лицата кои имаат право на градење согласно со одобрението за градење, со нивните адресни податоци, како и податоци за ЕМБГ, односно ЕМБС, - податоци за катастарската парцела на која се изведува градбата,
- податоци за згради, посебни и заеднички делови на згради и други објекти, преземени од основниот проект заверен од надлежен орган и
- податоци за правото на залог (хипотека) на градбата и на другите правни дела во врска со запишаното предбележување.⁶⁶

Во листот за предбележување на градба се запишуваат товарите и ограничувањата исто како и во имотниот лист.

2.4. Пристапување кон извршување

Доколу на имотниот лист веќе е започнато извршување, извршителот кој подоцна го започнал извршувањето на друг доверител или го започнал друг доверител кај истиот извршител каде што веќе е започнато извршувањето, во тој случај за подоцнежното извршување извршителот ќе изготви Налог за извршување кај пристапување со извршување врз основа на чл.169 од ЗИ со кој налог ќе пристапи кон извршувањето и извршителот кој веќе го започнал извршувањето кон истата недвижност на имотниот лист.

⁶⁵ Член 156 од Закон за катастар на недвижности.

⁶⁶ Член 158 од Законот за катастар на недвижности.

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година ИЗВРШИТЕЛ Образец бр.61 именуван за подрачјето на Основниот суд _____ И.бр. _____ Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот од _____ со ЕМБГ/ЕМС/ЕДБ _____ и жамвалните/ престојувалните/ седните на _____ засновано на извршната исправа ЕМБГ/ЕМС/ЕДБ _____ на _____ против должникот од _____ со _____ и жамвалните/ престојувалните/ седните на _____, за спроведување на извршување во вредност _____ на ден _____ година го издава следниот: НАЛОГ ЗА ИЗВРШУВАЊЕ кај пристапување кон извршување (врз основа на член 169 од Законот за извршување) СЕ СПРОВЕДУВА ИЗВРШУВАЊЕ врз недвижноста на должникот _____ означена како _____ со следните ознаки: _____, запишана во имотен лист бр. _____ при АКН _____ која се наоѓа: - во владение на должникот _____; - во владение на доверителот _____; - во владение на трето лице _____; заради наплата на паричното побарување на доверителот _____, кој пристапува кон извршувањето И.бр. _____ и тоа за наплата на _____ денари на име трошоци за извршувањето, _____ денари на име трошоци определени во извршната исправа, и износ од _____ денари на име главно побарување со камата од _____ % сметано од _____ година до денот на наплатата. Ова извршување се спроведува така што доверителот _____ пристапува кон извршувањето што се спроведува врз истата недвижност врз основа на налогот за извршување И.бр. _____ од _____ година, по барањето на доверителот _____ назначен во тој налог и во воведот на овој налог. Прибелешка на овој налог ќе изврши АКН. Со прибелешката доверителот стекнува право своето побарување да го намери од недвижноста (право на _____) 94 од 151	Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година намирнување) и во случај трето лице подоцна врз таа недвижност да стекне право на сопственост, како и право да се намери од недвижноста или право на намирнување. За пристапување кон извршувањето да се известат претходниот доверител _____, како доверител во чија корист порано е запишана во прибелешката. ИЗВРШИТЕЛ (потпис и печат) Д-на: _____ Правна поука: Против овој налог може да се поднесе приговор до Основниот суд согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување. Забелешка: Овој налог се доставува и до извршителите кои претходно прибележале налог во јавната книга како и до сите други во чија корист е ставена прибелешка на недвижноста во АКН. 95 од 151
--	--

67

Кај пристапувањето со Законот е предвидено извршителот, кај кој подоцна е започнато извршувањето и кој пристапил кон извршувањето, каде што претходно има прибележано налог за извршување од ист или друг доверител, е должен да го достави Налогот за пристапување до извршителот кој прв го започнал извршувањето. Извршителот може да достави и писмено барање до извршителот до кој пристапил и за информација за текот на извршувањето. Во зависност од процесната активност на странките и или другите учесници во извршувањето, доколку не се преземени извршни дејствија за проценка и продажба од извршителот кој прв го започнал извршувањето врз недвижноста, извршителот кај кој подоцна е започнато извршувањето може со согласност од претходниот доверител (веќе не е потребна согласност од претходниот заложен доверител, туку само извршителот да достави известување дали извршителот кој е прв прибележан на имотниот лист, не презел дејствија за проценка и продажба на недвижноста, доколку се работи за заложно право – хипотека од прв ред и доколку вредноста на заложното право – хипотека е поголема од вредноста на недвижноста предмет на извршување) да започне извршни дејствија за проценка и продажба на недвижниот имот заради наплата на паричното побарување на пристапениот доверител.

Во праксата се случувале ситуации, доверителот кој е прв прибележан на имотниот лист кај извршителот, кај кој е прво поднесено барање за извршување врз таа недвижност, да не се спроведува извршувањето од причина што доверителот не е во можност да ги авансира трошоците за проценител и продажба на недвижноста.

⁶⁷ Образец бр.61 од Правилник за формата на налозите.

Овде треба да се напомене дека редот на намирување на доверителот е според редот на запишаното заложно право кое е запишано во Јавната книга, односно имотниот лист или Листот за предбележување на градба.

Кон извршувањето може да се пристапи до започнување на рочиштето за усна јавна продажба. Ако продажбата се врши со непосредна спогодба кон извршувањето може да се пристапи до потпишувањето на договорот за продажба.⁶⁸

Ова значи дека друг извршител може да пристапи кон извршувањето на извршителот кој го отпочнал извршувањето сè до денот на започнувањето на усната јавна продажба или датумот на потпишување на договорот за продажба при непосредна спогодба.

Законодавецот го дал овој член малку нејасно, односно не предвидел јасно дали може да се пристапи до првата јавна продажба, до втората продажба со јавно наддавање или до третата продажба, а јасно ја дал можноста за пристапување кон извршување со непосредна спогодба, со извршување може да се пристапи до потпишување на договорот за продажба непосредна спогодба.

Од друга страна, ако се земе предвид дека продажбата на недвижност со непосредна спогодба може да се спроведе откако е одржана задолжителната прва усна јавна продажба на недвижноста, а не подоцна од 90 дена по одржаната втора јавна продажба, следствено на тоа, значи дека може да се пристапи кон извршувањето и до одржувањето на третата усна јавна продажба или потпишувањето на договор за непосредна спогодба.

Овде може да се донесе заклучок дека, кон извршување кое се остварува со продажба со усно јавно наддавање може да пристапи кон извршувањето до започнување на рочиштето за усна јавна продажба, односно може да се пристапи до започнување на рочиштето за прва усна јавна продажба, до рочиштето за втора усна јавна продажба и до започнување на рочиштето за трета усна јавна продажба.

2.5. Намирување на заложен доверител

Од продажната цена се намируваат доверителите по чие барање е спроведено извршувањето, заложните доверители, иако не ги пријавиле своите побарувања, лицата кои имаат право на надоместок за лични службености и стварни товари,

⁶⁸ Член 169 став 2 од Законот за извршување – пречистен текст.

надлежните органи за побарувања на данок на имот и лицата кои имаат побарувања наведени во членот 193 став (1) точки 1) и 2) од Законот за извршување.⁶⁹

Заложните доверители се намируваат по редослед обезбеден со заложно право и тоа по редот на стекнувањето на заложното право. Стекнувањето на заложното право се стекнува по редот на запишувањето во јавната книга, а со тоа се стекнува и редоследот на намирувањето од продажната цена.

Ако на имотниот лист е претходно запишано заложно право – хипотека за обезбедување на парично побарување на доверителот, а се намирува доверител кој го стекнал своето право на намирување во извршување и кој доверител е различен од оној кој е назначен во запишаното заложно право - хипотека во имотниот лист, се намирува прво запишаното заложно право хипотека, па од остатокот од средствата се намирува доверителот со стекнатото право на намирување и за кое се спроведува извршувањето.

Извршителот кој ставил прибелешка на имотниот лист за доверителот за кој е отпочнато тоа извршување стекнува право своето побарување да го намери од недвижноста – право на намирување и во случај трето лице подоцна, односно по прибележувањето на налогот за извршување врз истата недвижност да стекне право на сопственост или право на располагање. Од ова правило постои исклучок, односно во случај кога ќе дојде до реализирање на предбележувањето со укнижување се стекнува со заложно право односно право на намирување од продажбата на имотот.

2.6. Престанување на залогот

Со продажба на недвижноста, престанува залогот врз недвижниот имот, освен правата и товарите, личните службености и стварни товари кои остануваат врз недвижноста и кои не се гасат со продажба на недвижноста.

Купувачот на недвижноста и заложниот доверител може да се спогодат залогот да остане врз недвижноста и по донесувањето на заклучокот за извршена продажба, а купувачот да го преземе долгот на должникот спрема доверителот во износ кој би му припаднал во извршувањето. Во тој случај, цената се намалува за износот на преземениот долг. Спогодбата помеѓу купувачот и заложниот доверител се составува во форма на Нотарски акт или ја потврдува нотар.

⁶⁹ Член 192 од Законот за извршување – пречистен текст.

Залогот врз недвижниот имот се брише врз основа на Заклучок за намирување од страна на извршителот без разлика дали доверителот е намирено во целост од постигнатата продажна цена на недвижноста која била предмет на извршување, без разлика дали се работи за Заложно право – хипотека или заложно право – ред на намирување овозможено со прибележување на налог за извршување или друга исправа прибележана на имотниот лист од недвижноста.

Со гаснењето на залогот, односно со бришењето на залогот, не значи дека престанува и облигационоправното побарување, врз основа на кое е и воспоставено. Односно заложниот доверител се има обезбедено со право на првенствено намирување од заложениот предмет – недвижност и доколку заложниот доверител не се намира од продажната цена, целосно или делумно тогаш тоа побарување останува и понатаму и доверителот може да бара од должникот намирување на своето побарување. Доколку доверителот го обезбедил своето побарување освен со залог врз недвижен имот и дополнително осигурување, меница, извршувањето ќе може да се спроведе врз должникот со преземање на други средства на извршување, како извршување врз подвижни предмети, други недвижности и друго.

Извршителот во Заклучокот за намирување ќе ѝ наложи на Агенцијата за катастарот на недвижности, да ги избрише товарите прибележани во имотниот лист, освен оние кои остануваат и по продажбата на недвижниот имот.

2.7. Службености и реални товари

Правото на реален товар во катастарот на недвижностите се запишува со наведување на податоците за: носителите на правото на реален товар, содржината на правото на реален товар, односно што треба да се даде или стори од страна на сопственикот на оптоварената недвижност, роковите за исполнување на обврските кои што произлегуваат од правото на реален товар за сопственикот на оптоварената недвижност, правниот основ од кој потекнува правото како и други податоци согласно со правниот основ.

Запишување на правото на службеност во имотниот лист се врши во делот на податоците за службеност. Во оној дел од имотниот лист каде што се содржани податоците за земјиштето или зградата (послужно добро) се запишуваат податоците за носителот на правото на службеност (во случаите на плодоуживање, употреба и домување), односно описните податоци за повластената недвижност, просторните податоци за обемот, времето или видот на користење на послужното добро, како и рокот на траење доколку е предвиден во правниот основ.

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште како стварно субјективно право се запишува во имотниот лист на доста специфичен начин. Имено во делот од имотниот лист каде што се содржани податоците за земјиштето и тоа во делот за службеностите се запишуваат описните податоци за зградата во чијашто корист е востановен долготрајниот закуп. Овде се запишува и начинот и обемот на користење на земјиштето како и фактот дали за правото на долготраен закуп се плаќа или не се плаќа надоместок. Во делот на имотниот лист каде што се содржани податоците за зградата се запишува правото на долготраен закуп со напомена дека тоа право трае се додека постои зградата. При запишување на правото на долготраен закуп во имотниот лист истовремено (повторно во делот на службеностите) се запишува носителот на правото на долготраен закуп како плодуживател. Исто така во поглед на земјиштето кое служи за редовна употреба на објектот се опишува начинот и обемот на негово коритење како послужно добро, висината на надоместокот или фактот дека не се плаќа надомест. Во делот на имотниот лист каде што се содржани податоците за зградата се запишува дека постои право на долготраен закуп и дека врз основа на право на долготраен закуп, носителот на тоа право е сопственик на зградата. Исто така се запишува рокот на траење на правото, како и можноста за продолжување на долготрајниот закуп на градежно земјиште, начинот и обемот на користење на земјиштето и фактот дали е правото засновано со или без надоместок. Кога се запишуваат права на долготраен закуп на градежно земјиште во имотниот лист се наведува и можноста за пренесување, наследување и оптоварување на правото на долготраен закуп согласно со правниот основ.⁷⁰

Стварните службености врз недвижноста не се гаснат со продажба на недвижноста.⁷¹

Кога стварните службености не се гаснат со продажба на недвижноста, извршителот е должен во заклучокот за усна јавна продажба да ги наведе товарите и службеностите со кои што е оптоварена недвижноста.

Со законот е предвидено одредено определување на надоместок за личните службености и стварните товари врз недвижност врз основа на член 195 став 1, образец 71:

⁷⁰ Катастарот на недвижности во правниот систем на РСМ, Д-Р Родна Живковска

⁷¹ Член 172, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година



ИЗВРШИТЕЛ

именуван за подрачјето
на Основниот суд

Образец бр.71

И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/престојувалиште/седиште на _____, засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____, против должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/престојувалиште/седиште на _____, за спроведување на извршување во вредност _____, на ден _____ година го донесува следниот:

ЗАКЛУЧОК

за определување висина на надоместокот за личните службености и стварните товари врз недвижност
(врз основа на член 195 став (1) од Законот за извршување)

СЕ ОПРЕДЕЛУВА ПАРИЧЕН НАДОМЕСТОК во висина од _____ денари на лицето _____ со живеалиште/престојувалиште/седиште на _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ како носител на правото на лична службеност/стварен товар кое се состои од _____ кое се гаси со продажбата на недвижноста означена како: _____

Носителот на правото на службеност/стварен товар _____, кој при утврдувањето на висината на надоместокот побара повисок надоместок од утврдениот, се упатува да заведе спор за разликата од утврдениот до бараниот износ на висината на надоместокот во рок од 30 дена од приемот на овој заклучок.

ИЗВРШИТЕЛ
(потпис и печат)

Д-на: _____

Правна поука: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.

108 од 151

72

Исто така со продажбата на недвижноста не се гаснат ни личните службености ни реалните товари што се запишани во јавната книга пред правата на заложните доверители и правата на намирување на доверителот на чие барање е спроведено извршувањето.⁷³

Доколку по продажбата на јавната книга се гасат личните службености и стварните товари, висината на надоместокот ја утврдува извршителот врз основа на Заклучок, при што се зема предвид времето за кое службеноста, односно товарот уште би траел, нивната вредност и годините на возраст на носителите на тие права.⁷⁴

Ако за висината на надоместокот за личните службености или стварните товари кои се гаснат со продажбата, не постои согласност меѓу носителите на тие права и доверителите кои по редот за намирување доаѓаат по нив, за разликата од утврдениот до бараниот износ на висината на надоместокот, извршителот ги упатува носителите на правата да заведат спор во рок од 30 дена.⁷⁵

Купувачот и носителот на правото на лична службеност или стварен товар можат да се спогодат купувачот да ја преземе службеноста, односно стварниот товар, а износот на надоместокот, да се одбие од продажната цена.

⁷² Образец бр.71 од Правилник за формата на налозите.

⁷³ Член 172, став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁷⁴ Член 195, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁷⁵ Член 195, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

2.8. Закуп на станбена зграда и стан и деловна зграда и просторија

Со продажба на недвижност не престанува закупот на станбена зграда и стан и деловна просторија, односно купувачот настапува на местото на закупецот, освен ако закупот е веќе истечен.

Закупот е потребно да се земе предвид при одредување на условите на продажбата, бидејќи ќе може да влијае на цената на недвижноста која би се постигнала на продажбата, од причина што купувачот може да ја смета како инвестиција која би му се исплатела. Ова зависи од видот на договорот за закуп, односно неговото времетраење и висината на закупот.

Тука се поставува едно прашање, дали сите договори, односно оние кои се склучени, од кога се склучени и до кога важат, може да се сметаат како валидни договори за закуп, односно правно обврзувачки за новиот купувач ќе бидат само оние договори за закуп кои се прибележани на имотниот лист.

Доколку Договорот за закуп е склучен со намера да се осуети извршувањето, тука се поставува прашањето дали одредбите за поништување на трансакции, согласно член 27 од Законот за извршување, може да се применат и во случај на поништување на свесно направен договор за закуп.

Извршителот при евентуална продажба е овластен да ја испразни и предаде недвижноста на купувачот од луѓе и ствари. Затоа ако договорот за закуп е непрописно составен, односно не е запишан на имотниот лист истиот не произведува правно дејство за новиот купувач во тој случај е потребно извршителот да ја испразни од луѓе и ствари недвижноста која, врз основа на фиктивен договор за закуп ја држат недвижноста т.е. самоволно ја користат.

2.9. Разгледување на недвижности

По барање на заинтересираното лице за купување на недвижниот имот, кое е доставено до извршителот, извршителот со посебен заклучок за дозволување за разгледување на недвижност, врз основа на член 174 од Законот за извршување, ќе се овозможи разгледување на недвижниот имот.⁷⁶

⁷⁶ Член 174 од Законот за извршување - пречистен текст.

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година

ИЗВРШИТЕЛ
наставник за поднесувањето
на Основниот суд

Образец бр.62
И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/престојувалиште/седилите на _____ засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____, против должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/престојувалиште/седилите на _____, на ден _____ година го донесува следниот:

ЗАКЛУЧОК
за дозволување за разгледување на недвижност
(врз основа на член 174 од Законот за извршување)

СЕ ДОЗВОЛУВА на лицето _____ со живеалиште/престојувалиште _____ и ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ заинтересирани за купување на недвижност _____, на ден _____ година да ја разгледа недвижноста.

СЕ НАЛОЖУВА на должникот _____ односно лицето _____ во чие владение е недвижноста, да му овозможи на лицето _____ да ја разгледа недвижноста.

ИЗВРШИТЕЛ
(печат и потпис)

Д-н: _____

Правна поука: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.

96 од 151

77

Со заклучок за разгледување на недвижности извршителот ќе му наложи на должникот да му овозможи увид – разгледување на лицето кое е наведено во заклучокот.

Доколку должникот доброволно нема да му дозволи увид на лицето наведено во заклучокот за разгледување по чл.174 од ЗИ, извршителот увидот – разгледувањето на недвижноста ќе го обезбеди присилно.

2.10. Изземање од извршување

Предмет на извршување не може да биде земјоделско земјиште и стопански згради на земјоделец во обем нужно неопходен за негова издршка и за издршка на членовите на неговото потесно семејство и на други лица кои според закон е должен да ги издржува. Одредбата од членот 175 став 1, не се однесува на извршување заради остварување на парични побарувања обезбедени со договорно заложно право над недвижности (хипотека).⁷⁸

Предмет на извршување не можат да бидат објекти, вооружување и опрема наменети за одбрана, државна и јавна безбедност и за извршување на санкциите.⁷⁹

Врз имот на странска држава во Република Македонија не може да се спроведе извршување без претходна согласност на Владата на Република Македонија по предлог на Министерството за правда, освен ако странската држава изрично се согласила со извршувањето.⁸⁰

⁷⁷ Образец 62 од Правилник за формата на налозите.

⁷⁸ Член 175 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁷⁹ Член 207 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁸⁰ Член 9 од Законот за извршување - пречистен текст.

III ГЛАВА

СПРОВЕДУВАЊЕ НА ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ

3.1. Утврдување на вредноста на недвижности

Како што веќе погоре објаснив, утврдувањето на вредноста на недвижноста ја определува овластен Проценител кој врз основа на сите параметри наведени согласно Законот за проценка ќе изврши увид во недвижноста предмети на извршување и нејзина проценка на вредноста.

Овде треба да напоменам дека во пракса проценителот согласно со нивната методологија, правилата и стандардите пропишани со Закон и согласно со компаративниот метод, и меѓународниот стандард за процена на недвижноста ја утврдува вредноста на недвижноста. За утврдувањето на една недвижност на пример стан, согласно методологијата за процена на недвижниот имот се земаат следниве параметри кои ќе ги објаснам во начинот на утврдување.

3.1.1. Начин на утврдување

Извршителот за да ја утврди вредноста на недвижноста ангажира овластен проценител кој ќе ја утврди вредноста на недвижниот имот, предмет на извршување.

Начинот на утврдување на вредноста се определува согласно со Законот за процена. Проценителите имаат однапред утврдена Методологија за процена на недвижниот имот⁸¹ во која се содржани задолжителни елементи врз основа на кои треба да се изготви проценката и согласно која проценителот ја одредува цената на недвижниот имот. Постојат повеќе елементи, како за проценка на куќи, станови, земјоделско земјиште, градежно земјиште итн.

- Вид на градба: (армирано бетонска, неармирано бетонска, монтажна);
- Инсталации: (водоводна, канализациона, електрична, парно, или на гас, безбедносен систем, телефонска);
- Лифт;
- Подна подлога: (паркет (буков, дабов или од друг вид), ламинат, плочки: (стандардни, модерни, луксузни));

⁸¹ Службен весник на РМ, бр.54, 27.04.2012 година, Методологија за процена на вредноста на недвижен имот

- Санитарија: класична, модерна, ексклузивна;
- Фасадна столарија прозорци: дрвена - класична, дрво - ротооков – термопан стакло, ПВЦ, алуминиумска;
- Врати: внатрешни, надворешни, ПВЦ, блиндор;
- Фасада: класична, травертин, пикувана, димит, мермерни плочки, фасадна цигла;
- Изолација: хидро, звучна, термо;
- Година на градба;
- Ексклузивност;
- Амортизација;
- Катност;
- Микро локација: трговски центри или дуќани во комплекс, поликлиники, основни училишта, комуникациски врски, паркинг простор, детски игралишта/спортски центри;
- Макро локација прва, втора, трета до осумнаесетта зона
- Вкупна пазарна вредност.⁸²

Проценителот ќе му ја достави на извршителот проценката на вредноста на недвижноста врз основа на нејзината пазарна вредност на денот на процеката и врз други факти кои влијаат на нејзината висина. Вредноста на проценката е со важност од една година.

Проценката проценителот ја доставува до извршителот во рок од 8 дена од приемот на заклучокот во форма на процена. Проценителот рокот од 8 дена може да го продолжи најмногу до 30 дена од приемот на заклучокот, ако стори веројатно дека за тоа постојат оправдани причини, односно ако недвижноста е голема, која одзема повеќе време и за неа е потребно да се изврши подетална анализа, која ќе биде клучна заради правилно утврдување на вредноста.

Проценителот за правилно утврдување на цената е потребно да изврши увид во недвижноста. Проценителот тоа право на увид го стекнува врз основа на Заклучокот за определување на проценител.

Со заклучокот за проценител, кој е претходно доставен до должникот, му се наложува на должникот односно на лицето во кое владение е недвижноста, на проценителот да му овозможи увид во недвижноста, заради утврдување на податоци потребни за изготвување на наодот и мислењето. Доколку должникот или третото лице нема да му овозможат увид на проценителот во недвижноста, увидот извршителот ќе го обезбеди присилно.

⁸² Сл.весник бр.54 од 27.04.2012 година, II Пресметување на пазарна вредност по видови на имот, 1. Станбени згради, член 8, од Методологија за проценка на пазарна вредност на недвижен имот.



ИЗВРШИТЕЛ

именуван за подрачје
на Основниот суд

Образец бр.63

И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДВ _____ и живеалиште/престојувалиште/седилите на _____ засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____ против должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДВ _____ и живеалиште/ престојувалиште/ седилите на _____ за спроведување на извршување во вредност _____ на ден _____ година го донесува следниот:

ЗАКЛУЧОК

за определување на проценката кој ќе врши проценка на недвижноста (врз основа на член 176 став (1) од Законот за извршување)

За проценката кој ќе изврши проценка на недвижноста _____, врз која се спроведува извршување според наредбата И.бр. _____ од _____ година на извршната исправа _____, СЕ ОПРЕДЕЛУВА:

Проценителот _____ својата проценка за недвижноста, во форма на проценка, ќе ја достави до извршителот во рок од _____ од денот приемот на овој заклучок.

СЕ НАЛОЖУВА на должникот _____ односно на лицето _____ во чие владение е недвижноста, на проценителот _____ да му овозможи увид заради утврдување на податоците потребни за изготвување на наредбата и наредбата, а во спротивно увидот ќе се обезбеди присилно.

ИЗВРШИТЕЛ

(потпис и печат)

Д-на:

Правна помош: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд _____ согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.

Забелешка: Образецот бр.63 сообразно се применува и во случаите за определување на проценката согласно член 105, член 221 и член 224, како и во случај на потреба од определување на гонетар со цел идентификација на недвижноста.

97 од 151

83

Извршителот за да може увидот во недвижниот имот, предмет на извршување, да го обезбеди присилно, потребно е проценителот да се има обидено, најмалку два пати, сам да проба да изврши увид во недвижноста предмет на проценка и извршување. Доколку проценителот сам нема да може да обезбеди увид во недвижниот имот извршителот ќе побара од судот да му се дозволи влез во недвижниот имот предмет на извршување присилно.

Во периодот од 2016 до 2019 година имаше проблеми со обезбедување на дозволи за влез во недвижностите за увид за проценка. Со Образците од 2019 година се донесе посебен образец со кој се бара од претседателот на судот да издаде Дозвола за влез во недвижноста заради увид за проценка на предметната недвижност.



ИЗВРШИТЕЛ

именуван за подрачје
на Основниот суд

Образец бр.88

И.бр. _____

Барање за добивање дозвола за преземање на извршно дејствие настан на

(врз основа на член 84 став (1) од Законот за извршување)

До Претседателот на Основен суд _____

Презмет: Барање за добивање дозвола за преземање на извршно дејствие во стани на должникот –процена на вредност на недвижноста преку овластен проценител

По барање за извршување на доверителот _____ од _____ противдолжникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДВ _____ и живеалиште на ул. _____ број _____, противдолжникот _____ од _____ година на _____ денари на име главен долг со камата сметана од _____ година до денот на исплатата, парични трошоци во износ од _____ година до денот на исплатата, доведе наредбата за извршување на ден _____ година.

Со цел за извршување на побарувањето потребно е извршителот да го преземе следното извршно дејствие во стани на должникот _____.

Молиме, врз основа на член 84 став (1) од Законот за извршување претседателот на Основниот суд _____ да даде писмена дозвола за преземање на наведеноото извршно дејствие. Причината поради која се бара дозволата е поради неможност да се пристапи во недвижноста со цел извршителот да спроведе проценка на вредноста на недвижноста преку овластен проценител и покрај неколку неуспешни обиди. Предлагам Претседателот на Основен суд _____ да даде писмена дозвола со цел извршителот во стани на должникот _____ да спроведе извршно дејствие – проценка на вредност на недвижноста од страна на овластен проценител со Увид на лице место.

Предлагам периодот на важење на писмената дозвола да биде од _____ до _____ година.

Во прилог ви доставуваме:

- Барање за извршување
- Присуша
- Налоз за извршување
- Доставнина
- Гневствуваче за неможност да се спроведе проценка од страна на овластен проценител _____ од ден _____

Со почит,

Извршител

(потпис и печат)

84

⁸³ Образец бр.63 од Правилник за формата на наложите.

⁸⁴ Образец бр.88, Правилник за формата на наложите..., Службен Весник на РСМ бр.226 од 30.12.2016 година.

Ова е определено со член 84 став 1 од Законот за извршување кое гласи: „За преземање на секое дејствие во станот на должникот, кој е физичко лице, извршителот обезбедува еднократна писмена дозвола за конкретното дејствие од Претседателот на основниот суд на чие подрачје се спроведува извршувањето, во која не се назначува денот на преземање на дејствието, а важи до завршување на дејствието кое се презема.⁸⁵

Проценетата вредност на недвижноста е на денот на проценката и важи една година сметано од денот на поднесување на извештајот за извршена процена.

По предлог на која било од странките до извршителот, процената на недвижниот имот ќе се прифати и во случај на запирање на извршувањето и започнување на ново извршување по барање на доверителот, доколку процената на недвижноста во другото извршување се врши во период на важечка процена на вредноста.⁸⁶

Ова значи дека доколку извршувањето врз недвижности (ова важи и за извршување врз подвижни предмети) остане без успех, односно недвижноста не се продаде, на ниедна од трите продажби, проценката на недвижноста може да се искористи во ново поднесениот предмет на извршување сè со цел за економичност на постапката.

Оваа проценка може да се искористи само ако не е поминат рокот на важност на проценката. Рокот на важност на проценката е една година од датумот на проценувањето.

Извршителот со Заклучок за утврдување вредност образец бр. 64 ќе ја определи цената на недвижноста предмет на извршување врз основа на проценката издадена од овластениот проценител.

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година

ИЗВРШИТЕЛ
именуван за подрачјето
на Основниот суд

Образец бр.64
И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДП _____ и живеалиште/престојувалиште/седилите на _____, засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____, против должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДП _____ и живеалиште/престојувалиште/седилите на _____, за спроведување на извршување во вредност _____ на ден _____ година го донесува следниот:

ЗАКЛУЧОК
за утврдување на вредност на недвижност
(врз основа на член 177 од Законот за извршување)

Врз основа на процената на проценителот _____ изготвена согласно заклучокот И.бр. _____ од _____ година, доставен до извршителот на ден _____ за проценка на недвижноста означена како _____ сопственост на должникот _____ вредноста на предметната недвижност СЕ УТВРДУВА на износ од _____ денари како почетна цена за продажба на недвижноста.

ИЗВРШИТЕЛ
(потпис и печат)

Д-на: _____

Правна поука: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.

98 од 151

87

⁸⁵ Член 84 став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁸⁶ Член 176 став 5 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁸⁷ Образец бр.64, Правилник за формата на налозите.

Утврдената вредност на недвижноста со Заклучокот за утврдување на вредност на недвижноста по чл. 177 од ЗИ на извршителот е во важност до завршување на извршувањето.

Со законот за извршување не е предвидено за втората продажба или за третата продажба извршителот да донесе посебен заклучок со кој ќе ја утврди цената на недвижноста согласно со предлогот од доверителот за намалување на цената за јавното наддавање или за продажбата со непосредна спогодба. Задолжително донесување на Заклучок за утврдување на вредноста на недвижноста се изготвува само при утврдувањето на цената за првото јавно наддавање врз основа на проценката добиена од овластениот проценител.

Доверителите кои полагаат право на намирување од предметната недвижност имаат право на приговор согласно член 86 од Законот за извршување, против заклучокот за утврдување на вредност на недвижноста.

3.1.2. Заклучок и запирање

Откако е утврдена вредноста на недвижноста од страна на извршителот со Заклучокот за утврдување на вредност на недвижност образец бр.64, доверителот кој има право да се намири од продажната цена на недвижноста, а кое по редот на првенство доаѓа пред доверителот што барал извршување, може да предложи извршувањето да запре ако утврдената вредност на недвижноста не го покрива ни делумно износот на побарувањето на тој доверител.⁸⁸

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година

ИЗВРШИТЕЛ
именуван за извршувањето
на Основниот суд

Образец бр.65
И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за
спроведување на извршување од доверителот _____ од _____ со
ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/престојувалиште/седилите
на _____ засновано на извршната исправа _____ од
_____ на _____ против должникот _____ од _____ со
ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/престојувалиште/седилите
на _____ за спроведување на извршување во
вредност _____ на ден _____ година го донесува следниот:

ЗАКЛУЧОК
за запирање на извршување по предлог
(врз основа на член 178 став (1) од Законот за извршување)

СЕ ЗАПИРА извршувањето _____ спрема
должникот со живеалиште/престојувалиште/седилите на _____ со
ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____, бидејќи доверителот _____ од _____
_____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/
престојувалиште/седилите на _____ кој има право да се
намири од продажната цена на недвижноста, а кои по редот на првенство доаѓа пред
доверителот што барал извршување, предложил извршувањето да се запре бидејќи
утврдената вредност на недвижноста означена како _____ не го покрива
ни делумно износот на побарувањето на доверителот врз основа на чие барање се
спроведува извршувањето.

ИЗВРШИТЕЛ
(потпис и печат)

Д-н: _____

Правна поука: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд
согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.

99 од 151

89

⁸⁸ Член 178 став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁸⁹ Образец бр.65, Правилник за формата на налозите.

Во Законот за извршување од 2005 година, доверителот до Основниот суд поднесувал предлог за запирање на извршувањето, во кој доверителот се обраќа до судот со доказ: Извод од интабулации на Основниот суд, па според него Вредноста на недвижноста не го покрива ни делумно износот на побарувањето на доверителот, па затоа согласно член.166 од Законот за извршувањето (од 2005 година) предлагале извршителот да го запре извршувањето.⁹⁰

3.2. Продажба на недвижности

Продажбата на недвижностите како што наведов погоре се спроведува со усно јавно наддавање и со непосредна спогодба.

Продажбата на недвижности прво се врши со продажба со усно јавно наддавање, за разлика од продажбата на подвижни предмети, каде што првата продажба е врзана со вредноста на предметот или предметите кои се продаваат, односно таа да може да се спроведе со непосредна спогодба ако вредноста на предметот или предметите е еднаква и не е повисока од 5.000 евра. Продажбата на недвижности се спроведува прво со закажување на усно јавно наддавање определено со Заклучок за усна јавна продажба од страна на извршителот во кој се наведени условите за продажбата, времето на одржување на продажбата и местото на одржување на продажбата.⁹¹

По одржаното задолжително прво усно јавно наддавање, извршителот на предлог на доверителот може да ја продаде недвижноста предмет на извршување со непосредна спогодба во одреден рок.

„Странките и зложните доверители можат во секое време по одржаното прво јавно наддавање да се спогодат продажбата на недвижноста да се изврши со непосредна спогодба во определен рок.“⁹²

⁹⁰ Закон за извршување – коментари, објаснувања, практика и предметен регистар, Д-р Кирил Чавдар, Агенција АКАДЕМИК – Скопје, Скопје 2005.

⁹¹ Член 179, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁹² Член 181, став 4 од Законот за извршување - пречистен текст.

3.2.1. Заклучок за продажба на недвижност со усно јавно наддавање

Како што спомнав погоре во Заклучокот за продажба на недвижноста со усно јавно наддавање се наведени условите за продажбата, времето на одржување на продажбата и местото на одржување на продажбата.

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година	Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година
ИЗВРШИТЕЛ именуван за подрачјето на Основниот суд Образец бр.66 И.бр. _____ Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДВ _____ и живеалиште/постојувалите/седилите на _____, засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____, против должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДВ _____ и живеалиште/постојувалите/седилите на _____, за спроведување на извршување во вредност _____ на ден _____ година го донесува следниот: ЗАКЛУЧОК ЗА УСНА ЈАВНА ПРОДАЖБА (врз основа на членовите 179 став (2), 181 став (1) и 182 став (1) од Законот за извршување) СЕ ОПРЕДЕЛУВА продажба со усно јавно наддавање на недвижноста означена како: _____ сопственост на должникот _____. Продажбата ќе се одржи на ден _____ година во _____ часот во просторите на _____. Почетната вредност на недвижноста, утврдена со заклучок на извршителот _____, изнесува _____ денари, под која недвижноста не може да се продаде на првото јавно наддавање. Недвижноста е оптоварена со следните товари и службениosti _____. Должникот кој како сопственик домува во продадената семејна стамбена зграда или стан, не го задржува правото да домува тука и е должен зградата, односно станот да ги испразни во рок од 30 дена од денот на доставување на Заклучокот за предавање во владеење на недвижноста, а ако тоа не го стори, извршителот на предлог од купувачот присилно ќе го изврши испразнувањето на зградата односно станот. На јавното наддавање можат да учествуваат само лица кои претходно положиле гаранција која изнесува 1/10 (една десетина) од утврдената вредност на недвижноста. Уплатата на паричните средства на име гаранција се припи на жиро сметката од извршителот со бр. _____ која се води кај _____ и даночен број _____. На понудувачите чија понуда не е прифатена, гаранцијата им се враќа веднаш по заклучувањето на јавното наддавање. Најмногуиниот понудувач - купувач на недвижноста е должен да ја положи вкупната цена на недвижноста, во рок од _____ дена од денот на продажбата, во _____ 100 од 151	спротивно ќе се определи нова продажба, а средствата од положената гаранција се сметаат за наплатени средства во извршувањето. Овој заклучок ќе се објави во следните средства за јавно информирање _____ и електронски на веб-страницата на Комората. Заклучокот ќе се достави до странките, заложните доверители, до учесниците во постапката, до лицата кои имаат запишано или законско право на првенство на купување и до надлежниот орган на управата. ИЗВРШИТЕЛ (потпис и печат) Д.-на: _____ Правна поука: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд _____ согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување. Забелешка: Извршителот го објавува заклучокот во средства за јавно информирање без објавување на матичните броеви на странките. 101 од 151

93

Со Заклучокот за усно наддавање се определуваат висината на почетната вредност на недвижноста, како и обврската на учесникот за уплата на 1/10 од вредноста на цената за да може да учествува на продажбата со усно јавно наддавање.

Заклучокот усна јавна продажба се објавува во најмалку еден дневен весник кој излегува на целата територија на Република Северна Македонија и електронски на Веб-страницата на Комората.⁹⁴

Од објавувањето на заклучокот за продажба во средствата за јавно информирање до денот на продажбата мора да изминат најмалку 15 дена, но не повеќе од 30 дена.⁹⁵

Заклучокот за продажба се доставува до странките – доверителот и должникот, до заложните доверители, до учесниците на постапката, до лицата кои имаат запишано или законско право на првенствено купување и до надлежниот орган на управата

⁹³ Образец бр.66, Правилник за формата на налозите.

⁹⁴ Член 179 став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

⁹⁵ Член 179 став 3 од Законот за извршување - пречистен текст.

(Град Скопје или друг град каде што се наоѓа недвижноста, Одделение за наплата на данок на промет на имот и наплата на данок на имот). Заклучокот за усна јавна продажба задолжително се доставува до градот односно до одделението надлежно за наплата на даноците за промет на недвижностите и данок на имот, од причина што постои законска обврска на извршителот за намиравање на данокот на имот на недвижноста, пристигнат за последната година кој ја товари продадената недвижност.⁹⁶

Рокот кој е определен во заклучокот за усна јавна продажба, за полагање на постигнатата цена на продажбата на недвижноста, не може да биде подолг од 15 дена од денот на продажбата, кој е исто така определен како услов во Заклучокот за усна јавна продажба.

По исклучок овој рок може да се продолжи најмногу до три месеци со претходна согласност од страна на доверителот.

3.2.2. Право на првенствено купување

Во Законот за извршување е предвидено и правото на првенствено купување на недвижниот имот како што е предвидено и во Законот за облигациони односи. Член 515, 516, член 518 став 2 од Законот за Облигациони односи. Исто така и член 32 став 3 од Законот за сопственост и други стварни права, „Сосопственикот може да располага со својот дел без согласност на другите сосопственици. Во случај на продажба на сосопственички дел другите сосопственици имаат право на првенствено купување“.⁹⁷

Законот за извршување ги предвидува следниве услови за правото на првенствено купување:

„Лицето кое има законско право на првенствено купување на недвижност која е предмет на извршување со продажба има првенство пред најповолниот понудувач ако веднаш по заклучувањето на наддавањето изјави дека недвижноста ја купува под исти услови.“⁹⁸

„Ако недвижноста е продадена со непосредна спогодба, извршителот ќе го повика носителот на законско право на првенствено купување на записник да се изјасни дали сака да го користи тоа право.“⁹⁹

⁹⁶ Член 193 точка (1) став 2) од Законот за извршување – пречистен текст.

⁹⁷ Член 32 став 3 од Закон за сопствености други стварни права.

⁹⁸ Член 180 став 1 од Законот за извршување – пречистен текст.

⁹⁹ Член 180 став 2 од Законот за извршување – пречистен текст.

На одржувањето на јавното наддавање може да присуствува и лице кое има право на првенствено купување. Во смисла на лицата кои имаат право на првенствено купување се лицата кои се сосопственици со делот од недвижноста што се продава, лицата кои се граничат со недвижноста за продажбата на земјиште.

Извршителот по постигнувањето на најповолната понуда од присутниот понудувач доколку лицето со право на првенствено купување е присутно на јавното наддавање, извршителот го повикува дали лицето со право на првенствено купување сака да го искористи своето право и да ја купи недвижноста по иста цена како и понудената. Доколку лицето со право на првенствено купување не го искористи тоа свое право на самата продажба или извршителот не го понудил тоа право на лицето со право на првенствено купување, носителот на тоа законско право има право со тужба да го оствари своето право на првенствено купување. Дотолку повеќе е појако правото на првенствено купување, она кое е запишано, а лицето со право на првенствено купување не било известно за продажбата на недвижноста над која имал запишано такво право.¹⁰⁰

3.2.3. Начин и услови на продажба

Со законот за извршување се наведени основните параметри кои мора да ги содржи одреден Заклучок за продажба на недвижноста и кој се објавува во најмалку еден дневен весник кој се издава на територијата на Република Северна Македонија и електронски на Веб страницата на Комората на извршители.

Заклучокот за продажба мора да ги содржи основните податоци за предметот на продажбата, односно идентификационите податоци за недвижноста, како катастарска парцела, адреса, број на стан, катност, површина која се продава, бројот на имотниот лист, катастарската општина и во чија сопственост се наоѓа во моментот на продажба. Покрај овие податоци Заклучокот за продажба е потребно да ги содржи условите за продажба на недвижноста и тоа:

- 1) поблизок опис на недвижноста со припадоците;
- 2) назначување на службеностите и на стварните товари што ги презема купувачот;
- 3) вредноста на недвижноста утврдена со заклучок на извршителот;
- 4) цена по која недвижноста може да се продаде;
- 5) рок во кој купувачот е должен да ја положи цената;
- 6) начин на продажба и
- 7) износ на гаранцијата.

¹⁰⁰ Член 518 Став 3 од Законот за Облигационите односи

Исто така во заклучокот мора да се наведат, почетната цена на недвижноста која се продава, времето, односно датумот и часот на одржување на продажбата и местото на продажба на недвижноста.

Заклучокот за продажба содржи и други податоци кои се битни за купувачот и за должникот, односно дали недвижниот имот е оптоварен со залог – хипотека, заложно право, службености и стварни товари кои се гасат или остануваат по продажбата на недвижноста.

Исто така заклучокот за усна јавна продажба содржи и одредба со која посочува дека „Должникот кој како сопственик домува во продадената семејна станбена зграда или стан, не го задржува правото да домува тука и е должен зградата, односно станот да го испразни во рок од 30 дена од денот на доставувањето на Заклучокот за предавање во владение на недвижноста, а ако тоа не го стори, извршителот на предлог од купувачот присилно ќе го изврши испразнувањето на зградата односно станот.“

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година	Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година
ИЗВРШИТЕЛ именуван за подрачјето на Основниот суд Образец бр.66 И.бр. _____ Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/престојувалиште/седиште на _____, засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____, против должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/престојувалиште/седиште на _____, за спроведување на извршување во вредност _____, на ден _____ година го донесува следниот: ЗАКЛУЧОК ЗА УСНА ЈАВНА ПРОДАЖБА (врз основа на членовите 179 став (1), 181 став (1) и 182 став (1) од Законот за извршување) СЕ ОПРЕДЕЛУВА продажба со усно јавно надавање на недвижноста означена како: _____ сопственост на должникот _____. Продажбата ќе се одржи на ден _____ година во _____ часот во просторите на _____. Почетната вредност на недвижноста, утврдена со заклучок на извршителот _____, изнесува _____ денари, под која недвижноста не може да се продаде на првото јавно надавање. Недвижноста е оптоварена со следните товари и службености _____. Должникот кој како сопственик домува во продадената семејна станбена зграда или стан, не го задржува правото да домува тука и е должен зградата, односно станот да ги испразни во рок од 30 дена од денот на доставување на Заклучокот за предавање во владение на недвижноста, а ако тоа не го стори, извршителот на предлог од купувачот присилно ќе го изврши испразнувањето на зградата односно станот. На јавното надавање можат да учествуваат само лица кои претходно положила гаранција која изнесува 1/10 (една десеттина) од утврдената вредност на недвижноста. Уплатата на паричните средства на име гаранција се врши на жиро сметката од извршителот со бр. _____ која се води кај _____ и даночен број _____. На понудувачите чија понуда не е прифатена, гаранцијата им се враќа веднаш по заклучувањето на јавното надавање. Најповолниот понудувач - купувач на недвижноста е должен да ја положи купната цена на недвижноста, во рок од _____ дена од денот на продажбата, во	спротивно ќе се определи нова продажба, а средствата од положената гаранција се сметаат за наплатени средства во извршувањето. Овој заклучок ќе се објави во следните средства за јавно информирање _____ и електронски на веб-страницата на Комората. Заклучокот ќе се достави до странките, заложните доверители, до учесниците во постапката, до лицата кои имаат запишано или законско право на првенство на купување и до надлежниот орган на управата. ИЗВРШИТЕЛ (потпис и печат) Д-на: _____ Правна поука: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд _____ согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување. Забелешка: Извршителот го објавува заклучокот во средства за јавно информирање без објавување на матичните броеви на странките.
100 од 151	101 од 151

101

Во член 191 од Законот за извршување е определено извршителот да пристапува кон намирување, по извршеното предавање на недвижноста во владение на купувачот.

¹⁰¹ Образец бр.66, Правилник за формата на налозите.

Согласно член 202 од Законот за извршување по донесување на заклучокот за предавање на недвижноста во владение на купувачот, извршителот го определува и одржува рочиштето за делба на износот постигнат со продажбата во рок од 15 дена. Тука мора да се напомене дека законодавецот ги има испреплетено овие три члена кои се косат едни со други. За истите ќе објаснам во делот за предавањето во владение и за делба на износот постигнат со продажба подолу.

Во заклучокот за продажба се наведува и обврската за потенцијалниот учесник на јавното наддавање, односно за да може одредено лице да учествува на јавното наддавање во смисла да може да наддава за да ја купи недвижноста, потребно е да има уплатено 1/10 од вредноста на недвижноста предмет на продажба. Извршителот нема да го прими лицето на јавното наддавање, доколку нема презентирано доказ за условот на уплатена 1/10 од вредноста на недвижноста, за да може да присуствува на јавното наддавање.

Од овој услов се ослободени одредени лица за учество на јавното наддавање согласно член 31 од ЗИ:

„Кога законот за извршување утврдува полагање гаранција, износот на гаранцијата се полага во готови пари на посебната сметка на извршителот, освен во случај кога со закон е определено да се положи во судот. Република Северна Македонија и државните органи не полагаат гаранција.“¹⁰²

Исто така и член 183 став 3 од Законот за извршување:

„Од полагање гаранција се ослободени доверителот по чие барање е спроведено извршување и зложниот доверител, доколку нивните побарувања го достигнуваат износот на гаранцијата и ако, со оглед на нивниот ред на првенство и утврдената вредност на недвижноста, тој износ би можел да се намира од цената.“¹⁰³

Во заклучокот за усна јавна продажба потребно е да се наведе и тоа дека на понудувачите чија понуда не е прифатена, гаранцијата им се враќа веднаш по заклучувањето на јавното наддавање.

Најповолниот купувач е должен да ја положи цената на недвижноста во рок што ќе го определи извршителот. Најчесто како рок за полагање на цената на недвижноста се зема најдолгиот рок, односно 15 дена од денот на продажбата.

Доколку купувачот нема да ја положи цената во определениот рок во заклучокот за усна јавна продажба кој како услов е наведен и купувачот е предупреден за последиците од непочитување на тој рок, односно продажбата ќе се огласи за

¹⁰² Член 31 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁰³ Член 183, став 3 од Законот за извршување – пречистен текст.

неважечка и ќе се определи нова продажба, а средствата од уплатената гаранција од 1/10 од почетната цена на јавното наддавање, ќе се сметаат за наплатени средства во извршувањето и лицето нема право на поврат на тие средства.

Ова е новина во Законот за извршување, од причина што на јавното наддавање доаѓаа лица кои сакаа намерно да ја осуетат продажбата и со тоа само се трупаа трошоците за нови наддавања кои паѓаа на товар на должникот и кои го одолжуваа извршувањето.

Многу битно за продажбата е да се наведе и условот дека данокот за промет на недвижноста паѓа на товар на купувачот.

Согласно со Законот за даноците на имот даночен „обврзник на данокот на промет на недвижности е правно и физичко лице – продавач на недвижноста.“¹⁰⁴

По исклучок, обврзник на данокот на промет на недвижности може да биде правно лице и физичко лице – купувач на недвижноста, доколку во договорот за купопродажба на недвижноста е договорено данокот да го плати купувачот.¹⁰⁵

Согласно ова доколку извршителот не го наведе во Заклучокот за продажба или договорот за продажба со непосредна спогодба, условот кој да го плати данокот за промет на недвижности, обврската ќе падне на извршителот да во име на продавачот – должникот го плати данокот за промет на недвижности при продажба во извршувањето.

„Стапките на данокот на промет на недвижности се пропорционални и изнесуваат од 2% до 4%.“¹⁰⁶

Данокот за промет на недвижности го одредува Град Скопје – Сектор за даноци и комунални такси, Одделение за утврдување и наплата на данок на промет, наследство и подарок, или градот во која се наоѓа недвижноста, односно надлежната општина, кој данок изнесува 3%¹⁰⁷.

Градот Скопје како основа ја зема пазарната вредност на недвижноста со која се определува данокот на промет на недвижности, согласно со Законот за даноците на имот, односно според пазарната вредност. „Под пазарна вредност се подразбира цената на недвижноста и правото која би можела да се постигне во слободниот промет во моментот на настанувањето на даночната обврска.“¹⁰⁸ Доколку цената на недвижноста е продадена за помалку или повеќе, Градот Скопје, односно лице

¹⁰⁴ Член 20, став 1 од Закон за даноците на имот. “Службен весник на Република Македонија” бр. 61/04, 92/07, 102/08, 35/11, 53/11, 84/12, 188/13, 154/15, 192/15 и 23/16) (во понатамошниот текст Закон за даноците на имот).

¹⁰⁵ Член 20, став 2 од Закон за даноците на имот.

¹⁰⁶ Член 22, став 1 од Закон за даноците на имот.

¹⁰⁷ Член 22 од Закон за даноците на имот.

¹⁰⁸ Член 21, став 1 од Закон за даноците на имот.

овластено од Одделението за утврдување и наплата на даноци на промет, може да излезе на самото место, заради утврдување на вредноста на недвижноста, која е продадена и врз основа на таа цена, да го утврди данокот за промет на недвижноста, кој ќе треба да се плати.

Како основа односно цена за продажба врз основа на која ја пресметува даночната стапка од 3% од продадената цена само на трета продажба на недвижноста во извршување.¹⁰⁹ Во сите други случаи може да ја зема предвид продадената цена или се применува претходно наведената процедура од град Скопје, како основа за пресметка на данокот на промет на недвижноста.

3.2.4. Полагање гаранција

Како што спомнав погоре, за одредено лице да учествува на продажбата и да може да наддава за да ја купи недвижноста, потребно е да има уплатено гаранција. Гаранцијата ја одредува извршителот, а која не може да биде помала од 1/10 од вредноста на недвижноста која е предмет на продажба и која цена е утврдена со заклучокот за утврдување на вредност на недвижност.

Само лицата со положена гаранција може да учествуваат на продажбата и да наддаваат.

Тука извршителот може во заклучокот за продажба да наведе гаранцијата како услов да се уплати еден ден пред продажбата, ако се работи за специфична недвижност и за која е потребна подготовка за усното јавно наддавање.

Ако полагањето на гаранција е наведено да се уплати еден ден порано пред продажбата, извршителот уплатените средства на име гаранција нема да ги земе предвид ако се уплатени спротивно на она наведено во заклучокот за усно јавно наддавање. Тие гаранции ќе ги врати на лицата кои ги имаат уплатено, како и на оние кои не се купувачи а имаат уплатено гаранција.

Во праксата се среќава и фактот одредени лица да имаат уплатено гаранција, а да не се појават на самото јавно наддавање. Во овој случај извршителот ги враќа уплатените средства веднаш по заклучувањето на јавното наддавање или најдоцна првиот нареден ден, доколку по завршувањето на продажбата е завршен клирингот за префрлење на средствата од страна на овластените банки.

¹⁰⁹ Член 21, став 4 од Законот за даноците на имот.

3.2.5. Кој не може да биде купувач?

Купувач во никој случај не може да биде должникот, извршителот и лице кое е службено поврзано со извршувањето на таа недвижност.

Во ниту еден случај должникот не може да биде купувач. Доколу должникот има средства да ја купи недвижноста ќе може и да го исплати долгот и да не се продава недвижноста која е предмет на извршување или предмет на заложно право.

Исто така, како купувач не може да биде во ниту еден случај извршителот, ниту лицето кое службено е поврзано со извршувањето врз таа недвижност.

Со оваа одредба се овозможува, спречување на потенцијално негативно влијание на тоа кој може да ја купи недвижноста, односно да се оневозможи јавно наддавање на кое би можело да се постигне поголема цена.

Законодавецот става забран на должникот да ја купи недвижноста од причина што така може да се изиграат доверителите кои имаат прибележано право во имотниот лист и да спречи нивно евентуално намирување од продажната цена. Од друга страна, должникот не може да биде купувач од причина што, доколку должникот има средства за да ја купи недвижноста, има и средства да го исплати долгот за кој се води извршувањето.

3.2.6. Продажна цена

Продажната цена под која недвижноста не може да се продаде на првото усно јавно наддавање, е цената која е утврдена со Заклучокот за утврдување на вредност на недвижност врз основа на членот 176 од Законот за извршување.

Како што спомнав погоре врз основа на продажната цена се утврдува висината на обврската за уплата на гаранција за одредено лице да може да учествува на јавното наддавање.

На првото јавно наддавање, недвижноста не може да се продаде под утврдената вредност.

Врз основа на продажната цена извршителот ја започнува усната јавна продажба, односно утврдената продажна цена во заклучокот за усно јавно наддавање, претставува почетна цена под која не може да се продаде недвижноста, која може да се зголеми во зависност од тоа дали има и колку има присутни лица на продажбата и

кои лицитираат. Присутните лице наддаваат со минимален износ кој ќе се договори при самото јавно наддавање, а максималниот износ не може да се договори или ограничи, односно ќе се наддава, ќе се зголемува цената на недвижноста сè додека присутните наддавачи ја зголемуваат цената.

Ако недвижноста не можела да се продаде на првото јавно наддавање, извршителот ќе закаже второ јавно наддавање на кое може, на предлог на доверителот, почетната цена да ја определи намалена најмногу за една третина од утврдената вредност.¹¹⁰ Цената на недвижноста за доверителот кој може да ја намали не може да биде поголема од една третина од проценетата цена. Така доверителот при определување на нова продажба, односно трета продажба на недвижност, не може да стави пред истекот на три месеци од денот на второто јавно наддавање ниту по истекот на една година од тој ден.¹¹¹

Имено, доверителот може на втората продажба да ја намали цената на чинење за помалку од една третина за да овозможи евентуална нова продажба по пониска цена при одржувањето на третата продажба, а со тоа и постигнување на повисока цена на втората продажба.

Оваа една третина е најмногу што може доверителот да ја намали продажната цена на второто, односно на третото јавно наддавање.¹¹² Законодавецот диспозитивно го одредил намалувањето на цената за втората, односно за третата продажба.

Од првото до второто јавно наддавање мора да изминат најмалку 15 дена, но не повеќе од 30 дена, освен за време на спроведување на продажба на недвижноста со непосредна спогодба.¹¹³ Со оваа одредба се оневозможува евентуално одлагање и одолжување на продажбата на недвижноста, која може да се одложи по барање на доверителот најмногу два пати во вкупно траење од 30 дена¹¹⁴ и врз основа на Решение за одлагање на Претседателот на судот по барање за одлагање на странките или учесниците најмногу еднаш но не подолго од 90 дена.¹¹⁵

Со тоа што намалувањето на продажната цена на недвижноста од онаа утврдена со проценката за второто јавно наддавање или третата продажба врз основа на предлогот на доверителот по истекот на 3 месеци од втората продажба, се ограничи на 1/3, се оневозможи таканаречените професионални купувачи да ги опструираат продажбите и да чекаат недвижностите да се купат на третата продажба со намалена

¹¹⁰ Член 185, став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹¹¹ Член 185, став 5 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹¹² Член 185, став 4 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹¹³ Член 185, став 3 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹¹⁴ Член 91, став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹¹⁵ Член 91, став 3 од Законот за извршување - пречистен текст.

цена, туку се овозможи да се врши вистинско наддавање на цената за да се продаде недвижноста по што повисока цена.

Како што напоменав во делот на утврдување на вредноста на недвижноста, по предлог на која било од странките до извршителот, односно доверителот, должникот или трето лице, процената на недвижниот имот ќе се прифати и во случај на запирање на извршувањето и започнување на ново извршување по барање на доверителот, доколку процената на недвижноста во другото извршување се врши во период на важечка процена на вредноста.¹¹⁶

Важечката процена на вредноста се определува согласно со Законот за процена и истата изнесува една година, сметана од денот на поднесувањето на извештајот за процена.¹¹⁷

Продажбата на недвижноста се продава на прво јавно наддавање, откако извршителот ќе утврди дека се исполнети условите за одржувањето на јавното наддавање и извршителот го започнува наддавањето, за кое составува Записник за усно јавно наддавање.

3.2.7. Продажба на недвижноста

Продажбата на недвижноста е самото одржување на јавното наддавање, закажано врз основа на заклучокот за усно јавно наддавање.

За разлика од извршувањето во стечајната постапка, стечајниот управник го продава имотот на стечајниот должник на јавно наддавање по електронски пат, преку системот на електронска продажба Е-стечај, кој го води Централниот регистар во кој точно се наведува што е предмет на продажба и роковите до кога треба да се уплати гаранцијата.

За продажба на недвижноста со усно јавно наддавање, извршителот составува Записник за продажба на недвижноста со усно јавно наддавање, врз основа на член 186, став 4 од Законот за извршување, образец 67:

¹¹⁶ Член 176 став 5 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹¹⁷ Член 4, став 3 од Законот за процена.

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година


ИЗВРШИТЕЛ

именуван за поддршка
на Основниот суд

Образец бр.67

И.бр. _____

Извршителот _____ од _____, врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДВ _____ и јавните/престојувалните/седните на _____, засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____, со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДВ _____ против должникот _____ од _____ и јавните/престојувалните/ седните на _____ за спроведување на извршување во вредност _____, на ден _____ година го составува следното:

ЗАПИСНИК
од _____ год.

ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНОСТ СО УСНО ЈАВНО НАДДАВАЊЕ
(врз основа на член 186 став (4) од Законот за извршување)

Започнато во _____ часот.

Присутни:

1. Извршител: _____

2. Доверител: _____

3. Должник: _____

4. Заложните доверители: _____

5. Лицата со право на првенствено купување: _____

6. други лица и тоа: _____

Пред почетокот на наддавањето за продажба на недвижноста се констатира дека:

102 од 151

Службени весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година

Во предметот постојат докази за съвестноста на должникот врз надвишноста што е предмет на продажба. Заклучокот за продажба со усвоено јавно надавање е уредно објавен и дека изминале 15 дена од објавувањето. Заклучокот за продажба е достоевен до сите лица за кои е пропишано дека им се доставува надавањето со заклучок. И.б.р. _____ од _____ година е утврдена вредноста на надавањето на продажбата присуствуваат понудувачи и лица што се пријавиле за учество во јавното надавање кои претходно положиле гаранција, освен лицата кои се ослободени од полагање на гаранција и тоа _____.

Потоа извршеното објавува дека предметот на продажба на ова јавно надавање е надвишноста _____ од _____ цена продажба е определена со заклучок за продажба. И.б.р. _____ од _____ година, во кој се содржани и условите за продажба.

Продажбаа ќе се врши со усвоено јавно надавање, во кое можат да учествуваат лица кои претходно положиле гаранција од 1/10 од вредноста на надвишноста т.е. _____ денари, како и лица кои се ослободени од полагање на гаранција.

Како учесници во јавното надавање се пријавуваат следните лица:

1. _____ денари
2. _____ денари
3. _____ денари
4. _____ итн., _____ денари.

Откако утврди дека се исполнети условите за одржување на јавното надавање извршеното објавува дека се пристапува кон надавање и ги повикува учесниците да ставаат усвоено понуду.

Учесниците во надавањето ги ставаат следните понуди:

1. _____ денари
2. _____ денари
3. _____ денари итн.

Инајдеј учесникот _____ стави најмногуна понуда од _____ денари, извршеното ги повикува учесниците да стават и максимум понуда и соопштува дека доколку во наредните три минути ниту еден од нив не ќе стави поновона понуда, извршеното ќе утврди дека најмногуна понудувач е _____ денари, ли до заклучокот надавањето во _____ часот и потоа го донесува в објавува следното:

103 од 181

Записникот за продажба на недвижност со усно јавно наддавање се составува во време и место утврдено со Заклучокот за усна јавна продажба.

По почувањето на составување на записникот се читаат присутните лица кои учествуваат на усното јавно наддавање, односно дали се присутни странките, доверителот, должникот, заложните доверители, лицата со првенствено купување и други лица, односно лица со уплатена гаранција.

Пред да отпочне со јавното наддавање извршителот врши проверка дали се исполнети условите за одржување на продажбата наведени во заклучокот за усна јавна продажба.

Прво се проверува дали постојат докази за сопственоста на недвижноста на должникот која е предмет на продажба. Потоа се проверува дали Заклучокот за усна јавна продажба е уредно објавен во еден дневен весник кој излегува на целата територија на Република Северна Македонија и на Веб страницата на комората на извршители и дека изминале 15 дена од денот на објавувањето. Дали заклучокот за усно јавно наддавање е доставен до сите лица за кои е пропишано да се достави. Потоа се проверува датумот и местото за одржување на продажбата, односно дали истата се одржува во време и место назначено во заклучокот.

Потоа извршителот објавува дека предмет на продажба е недвижноста опишана во Заклучокот за усна јавна продажба И.бр.01/2023 година, во кој се содржани и условите за продажба на недвижноста.

Продажбата се врши со усно јавно наддавање, на кое можат да учествуваат лица кои претходно положиле гаранција од 1/10 од вредноста на недвижноста, т.е. 1.000.000,00 денари, како и лицата кои се ослободени од полагање на гаранција.

Во заклучокот за усна јавна продажба точно е наведено дека за да може да учествуваат понудувачи на јавното наддавање мора да имаат уплатено гаранција од 1/10 од вредноста на недвижноста за која наддаваат. Пример, може да се продава една недвижност составена од повеќе целини и да се продава во комплет како една недвижност и или недвижност која е составена од повеќе делови и кои делови може да се продаваат одделно. Во тој случај извршителот може во заклучокот да определи за која недвижност, колку треба да се уплати гаранција, во зависност од вредноста на недвижноста која се продава. Доколку лице со уплатена гаранција, но помала од предвидената во заклучокот за усна јавна продажба, извршителот нема да му дозволи да учествува на јавното наддавање, од причина што за него не се исполети условите од заклучокот. Доколку некое лице има уплатено повеќе од 1/10 од условот за гаранција, извршителот ќе му дозволи да присуствува од причина што доколку тоа лице ја купи недвижноста, ќе треба да го доплати остатокот од постигнатата цена на јавното наддавање, во рокот што е определен во Заклучокот за продажба на недвижноста содржан во Записникот.

Откога извршителот ќе утврди дека се исполнети условите за одржување на јавното наддавање, извршителот објавува дека се пристапува кон јавно наддавање.

Извршителот ги повикува учесниците да ставаат понуди, потоа ги запишува по ред понудувачите во записникот кој како дава понуда.

Пред да почне наддавањето се договара минимум на сума со која може да се наддава, а максимум на сума со која може да се наддава, не се договара. Минимумот на сумата се применува доколку се согласни сите учесници, а доколку некој од учесниците нема да се согласи на минималната сума за наддавање се остава на волјата на учесниците сами да си ја одредуваат сумата со која ќе наддаваат.

Бидејќи учесникот xx стави најповолна понуда од XXX денари, извршителот ги повикува учесниците да доставуваат и натаму понуди и соопштува дека доколку во наредните три минути никој од нив не ќе стави поповолна понуда извршителот ќе утврди дека најповолен понудувач е лицето кое последно ставило најповолна понуда во износ од XXX денари и го заклучува наддавањето во XX часот и го донесува следниот заклучок:

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година

ЗАКЛУЧОК

СЕ УТВРДУВА дека најповолен понудувач е _____, кој понуди цена од _____ денари и нему му се продава недвижноста.

Посебен заклучок за извршена продажба ќе се изготви во рок од 3 дена сметано од денот на уплатата на купопродажната цена согласно член 186 став (6) од Законот за извршување.

На учесниците во наддавањето и тоа: _____ да им се врати износот од по _____ денари положен на име гаранција.

Завршено во _____ часот.

Препис од овој записник се вратува на странките и учесниците.

Доверител: _____ Должник: _____

Учесници: _____

Извршител: _____
(потпис и печат)

Правна поука: Против овој записник може да се поднесе приговор до Основниот суд согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.

104 од 151

стр.3 од Образец 67

Треба да се нагласи дека во Законот се регулира и тужбата против Заклучокот за продажба содржан во записникот за продажба на недвижност со усно јавно наддавање. Учесникот на јавното наддавање може да поднесе тужба против Заклучокот за продажба, во рок од 15 дена сметано од денот на одржаното јавно наддавање или од денот на потпишувањето на договорот за продажба со непосредна спогодба. Ако судот издаде привремена мерка, се одложува стекнувањето на правото на сопственост врз предметот на продажба.¹¹⁹ Тука треба да се нагласи дека се дозволува и изрекување на привремена мерка со која се одложува донесувањето на Заклучокот за извршена продажба и Заклучокот за предавање во владение до денот кој судот го одредил со привремената мерка. Барањето за привремена мерка треба да биде поткрепено со веродостојни докази и се обезбедува со гаранција која не може да биде помала од 1/3 од вредноста на постигнатата цена на предметот на продажба.¹²⁰

3.2.8. Продажба на недвижноста со непосредна спогодба

По задолжителната прва усна јавна продажба на недвижноста, односно согласно со волјата на странките, продажбата на недвижноста може да се определи и со продажба со непосредна спогодба.

Странките и заложните доверители можат во секое време да се спогодат продажбата на недвижноста да се изврши во определен рок со непосредна спогодба преку

¹¹⁹ Член 190, став 2 и став 3 од Законот за извршување – пречистен текст.

¹²⁰ Член 190, став 2 од Законот за извршување – пречистен текст.

овластено, правно или физичко лице за промет со недвижности предвидени со закон.¹²¹

Ова се измени во текот на законските измени и сега странките и заложните доверители можат во секое време по одржаното прво јавно наддавање да се спогодат продажбата на недвижноста да се изврши со непосредна спогодба во определен рок.

Но продажбата мора да се изврши преку извршител.

Законот е дециден во условите кога може да се пристапи со продажба со непосредна спогодба на недвижностите во извршувањето. Продажба со непосредна спогодба може да се склучи во секое време по одржана прва јавна продажба, но не подоцна од 90 дена по одржана втора јавна продажба.

Договорот се склучува во писмена форма и го потпишуваат купувачот и извршителот кој настапува во име и за сметка на должникот.

Обврската за гаранција е исто така услов за продажба со непосредна спогодба. При продажба со непосредна спогодба, купувачот му полага гаранција на извршителот и тоа непосредно пред склучување на договорот.

И кај продажбата со непосредна спогодба исто така стои ограничувањето за тоа кој не може да биде купувач. Односно во никој случај купувач не може да биде должникот, извршителот или друго лице кое службено учествува во постапката на продажба.¹²²

„По исполнување на условите од член 181 став (4) од Законот за извршување извршителот донесува Заклучок за продажба со непосредна спогодба во кој се определуваат условите и времето на продажбата со непосредна спогодба, кој ќе се објави во најмалку еден дневен весник кој излегува на целата територија на Република Македонија и електронски на веб страницата на Комората најмалку осум дена пред денот на продажбата.“¹²³

„Продажба со непосредна спогодба може да се склучи во секое време по одржана прва јавна продажба, но не подоцна од 90 дена по одржана втора јавна продажба.“¹²⁴

„Договорот за продажба со непосредна спогодба се склучува во писмена форма. Договорот го потпишуваат купувачот и извршителот во име и за сметка на должникот.“¹²⁵

¹²¹ Член 169, став 3 од Закон за извршување 2005 година

¹²² Член 184 од Законот за извршување – пречистен текст.

¹²³ Член 187 став 1, од Законот за извршување – пречистен текст.

¹²⁴ Член 187 став 2, од Законот за извршување – пречистен текст.

¹²⁵ Член 187 став 3, од Законот за извршување – пречистен текст.

„Договорот произведува правно дејство од денот на донесувањето на заклучок за предавање на недвижноста во владение. Договорот, кон кој е приложен и заклучок за предавање на недвижноста во владение претставува правна основа за стекнување на правото на сопственост со запишување во Катастарот на недвижности.“¹²⁶

Доколку продажбата со непосредна спогодба во определениот рок за продажба не се продаде недвижноста, извршителот со посебен заклучок ќе го запре извршувањето, согласно одредбите на член 185, став 4 од Законот за извршување.

3.2.9. Полагање на цената и предавање на недвижноста во владение на купувачот

Извршителот со заклучокот за извршена продажба, Образец бр.68 го означува чинот на извршената уплата на цената од страна на купувачот. Купувачот е должен, согласно условите за продажба на недвижноста наведени во заклучокот за усна јавна продажба на недвижноста, да ја плати цената, во рокот определен, односно во рок од 15 дена од денот на продажбата, а со согласност на доверителот, уплатата на цената од продажбата на недвижноста може да се продолжи до 90 дена.

Ако купувачот во определениот рок не ја положи цената, извршителот со заклучок ќе ја огласи продажбата како неважечка со Заклучок за огласување на продажбата за неважечка, врз основа на член 188 став 2 од Законот за извршување Образец бр.69. По огласената продажба за неважечка извршителот со Заклучок ќе определи нова продажба.¹²⁷

Ако купувачот не ја плати продажната цена во определениот рок од 15 дена, односно во согласност со доверителот тој рок може да се продолжи најмногу до 90 дена, не му се враќа уплатената гаранција, а положените средства се сметаат за наплатени средства во извршувањето.¹²⁸

Овој член е вметнат во Законот за извршување од причина што знаеја продажбата да ја опструираат одредени лица и со тоа само се зголемуваат трошоците на извршувањето за нови продажби и објави во весник.

Со Законот за извршување од 2005 година од гаранцијата се намируваат само трошоците за новата продажба и ќе се надомести разликата помеѓу цената постигната на поранешната и новата продажба. На купувачот ќе му се врати веќе уплатениот

¹²⁶ Член 187 став 4, од Законот за извршување – пречистен текст.

¹²⁷ Член 188 став 2 од Законот за извршување – пречистен текст.

¹²⁸ Член 188 став 3 од Законот за извршување – пречистен текст.

износ од купопродажната цена, а вишокот од гаранцијата ако евентуално нешто преостане - дури по довршувањето на новоопределената продажба.¹²⁹

По извршената уплата на цената извршителот во рок од 8 дена донесува Заклучок за предавање на недвижноста во владение на купувачот, Образец бр.70.

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година

ИЗВРШИТЕЛ
именуван за подрачјето
на Основниот суд

Образец бр.70
И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалините/престојувалните/седилите на _____, засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____, против должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалините/престојувалните/седилите на _____, на ден _____ година го составува следниот:

ЗАКЛУЧОК
за предавање на недвижност во владение
(врз основа на член 189 став (1) од Законот за извршување)

На купувачот _____ со живеалините/престојувалните/седилите на _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____, кој како напознат повудувач согласно заклучокот за продажба И.бр. _____ од _____ година ја уплати цената за недвижноста во износ од _____, МУ СЕ ПРЕДАВА ВО ВЛАДЕНИЕ недвижноста означена како: _____ со записник за предавање на недвижноста.

ИЗВРШИТЕЛ
(потпис и печат)

Л. на: _____
(до странките и купувачот)

Правна поука: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.

107 од 151

130

Со овој образец се врши предавање на недвижноста во владение на купувачот, но фактичкото предавање на недвижноста во владение на купувачот, како што е наведено во самиот заклучок, се врши со Записник за испразнување и предавање на недвижност, врз основа на член 226 став 1 и член 189 став 3 од Законот за извршување Образец бр.87.

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година

ИЗВРШИТЕЛ
именуван за подрачјето
на Основниот суд

Образец бр.87
И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалините/престојувалните/седилите на _____, засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____, против должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалините/престојувалните/седилите на _____, на ден _____ година го составува следниот:

ЗАПИСНИК
за испразнување и предавање на недвижност
(врз основа на член 226 став (1) и член 189 став (3) од Законот за извршување)

од _____ год.

ИЗВРШИТЕЛ
Доверител: _____
Должник: _____
Предмет: извршување заради испразнување и предавање на недвижност

По објавувањето на почетокот на извршувањето врз основа на извршната исправа _____ од _____ на _____ што се врши во местото каде што се наоѓа недвижноста и тоа _____ часот присутни се: _____.

Извршувањето заради испразнување и предавање на наведената недвижност е спроведено така што извршителот во присуство на доверителот ги отстранува лицата и предметите од недвижноста, и му ја предава недвижноста во владение на доверителот _____.

На лицето _____ кое е затекнато како закупец на недвижноста со договор за закуп чие траење продолжува и по предавањето на недвижноста на доверителот му е сопствено дека натаму како закупец на недвижноста не се смета доверителот _____.

136 од 151

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година

За време на извршувањето во недвижноста, најдени се следните предмети и тоа:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Откако тие предмети се попишани, се предаваат во владение на должникот _____ односно бидејќи тој не е присутен, на лицето _____ кое е полномошник член на неговото домаќинство, односно на полномошникот на должникот по име _____.

Алтернатива:
Со оглед на тоа што при преземањето на извршните дејствија не е присутно ни едно од лицето на кои можат да им се предадат предметите според член 227 став (1) од ЗИ, односно тие лица не сакаат да ги примат, предметите му се предаваат на чување на лицето _____ кое ќе ги чува на трошок на должникот.

За ова предавање и за трошоците за чување должникот се известува со доставување на примерок од овој записник, со тоа што му се остава рок од 8 дена во кој може да бара предметите да му се предадат откако ќе ги надомести трошоците за чување.

СЕ ПРЕДУПРЕДУВА должникот дека по истекот на овој рок предметите ќе бидат продани и од продажната цена ќе се намират трошоците за чување и продажба на предметите.

Завршено во _____ часот.

Препис од овој записник се вратува на странките.

Доверител: _____
Должник: _____
Трето лице: _____

ИЗВРШИТЕЛ
(потпис и печат)

Правна поука: Против овој записник може да се поднесе приговор до Основниот суд согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.

137 од 151

131

¹²⁹ Член 177, став 3 од Законот за извршување од 2005 година.

¹³⁰ Образец бр.70, Правилник за формата на наложите.

¹³¹ Образец бр.87, Правилник за формата на наложите.

Овој образец бр.87, се користи и за предавање на недвижноста во владение на доверителот, односно кога во извршната исправа е наведено дека при отпочнување на извршувањето доверителот може да побара од извршителот да му ја предаде во владение недвижноста предмет на залогот, со цел да се зачува или зголеми неговата вредност.¹³²

Тука мора да напоменам еден многу битен факт. Дали за да може извршителот да изврши фактичко предавање во владение на недвижноста на купувачот, со записник за предавање на недвижност во владение на купувачот, мора да донесе и Налог за извршување заради испразнување и предавање на недвижноста во владение, Образец бр.87, за кој е задолжително извршителот да го изготви и достави до заложниот должник, доколку доверителот бара од извршителот при поднесување на барањето за извршување и предавање во владение на предметниот недвижен имот.

Со стариот Закон за извршување од 2005 година јасно беше наведено во одредбите од член 178, односно испразнувањето и предавањето во владение на недвижноста се врши согласно согласно одредбите од членовите 218 став 1 и став 2, 219 и 220. Што значи дека извршителот немал обрската да изготви Налог за испразнување и предавање на недвижноста, кога треба да ја предаде недвижноста во владение на купувачот.¹³³

Додека со важечкиот Закон за извршување законодавецот нејасно ја определил таа одредба. Што значи ако должникот не ја испразни недвижноста во рок од 30 дена од доставувањето на заклучокот за предавање на недвижност од членот 189 став 1 од Законот за извршување¹³⁴, извршителот на предлог од купувачот ќе го изврши испразнувањето според одредбите од членовите 226-228 од законот за извршување.¹³⁵ Законот упатува и на обврска извршителот да изготви Налог за испразнување и предавање на недвижност во владение и да остави дополнителен рок од 8 дена од денот на доставувањето на налогот за извршување до должникот.¹³⁶

3.2.10. Заштита на правата на купувачот

Во смисла на заштита на правата на купувачот законот за извршување го заштитува купувачот од евентуална евикција врз недвижноста.

¹³² Член 62, став 3 од Закон за договорен залог – пречистен текст.

¹³³ Член 218, став 3 од Закон за извршување од 2005 година.

¹³⁴ Член 205, став 1 од Закон за извршување – пречистен текст.

¹³⁵ Член 205, став 2 од Закон за извршување – пречистен текст.

¹³⁶ Член 226, став 3 од Закон за извршување – пречистен текст.

Должникот или третото лице доколку имаат некакво право врз недвижноста предмет на извршување, тоа свое право можат да го остварат преку поднесување на приговор против неправилности во извршувањето, во согласност со член 86 од Законот за извршување или да поднесе тужба против заклучокот за усна јавна продажба содржан во записникот за продажба на недвижност од член 186 став 4 од Законот за извршување во рок од 15 дена сметано од денот на одржаното јавно наддавање или од денот на потпишувањето на договорот за непосредна спогодба.

Исто така, согласно член 189 од законот за извршување заштитата на правата на купувачот се истакнати во смисла на евентуално поништување на заклучокот за продажба на недвижноста на купувачот по составување на записникот за предавање на недвижноста во владение на купувачот, нема влијание врз неговите права стекнати со заклучокот.

Ако судот по поднесената тужба против заклучокот за продажба на недвижност, содржан во Записникот за продажба на недвижност, издаде привремена мерка во рок од 15 дена од денот на поднесувањето на тужбата, се одложува стекнувањето на правото на сопственост врз предметот на продажбата, на начин што се одложува донесувањето на Заклучокот за извршена продажба и Заклучокот за предавање во владение, до денот кој судот го одредил со привремената мерка.

Ако тужителот го изгуби спорот одговара и за надомест на штета на новиот сопственик.

Заедно со Барањето за издавање на привремена мерка во зависност од околностите на предметот поткрепени со веродостојни докази, се обезбедува со гаранција не помала од 1/3 од вредноста на постигната цена на предметот на продажбата, која треба да се депонира во судот.

Во секој случај, Тужбата изјавена по истекот на рокот од 15 дена, сметано од одржаното јавно наддавање или од денот на потпишувањето на договорот на непосредна спогодба, е без правно дејство во однос на новиот сопственик кој го стекнал правото на сопственост.

Поднесената тужба не го задржува спроведувањето на заклучокот за продажба содржан во Записникот за продажба на недвижност.

По уплатата на цената за недвижноста, согласно рокот наведен во записникот или во согласност со доверителот до 90 дена, извршителот во рок од три дена од уплатата на цената, донесува заклучок за извршена продажба кој заклучок претставува правна основа за стекнување на правото на сопственост.

„Како правно заштитно средство приговор, кој може да го истакне секој должник и секој доверител доколку извршителот стори незаконитости во работењето, и тужбата, која ја имаат на располагање и самите должници и самите доверители

и трети лица чии имот е зафатен со извршувањето, а во Катастарот се води како имот на должникот. Тука спаѓаат, да речеме, брачните другари, на пример кога една куќа е запишана на име на мажот кој е задолжен, а таа куќа претставува заедничка сопственост и на мажот и жената. Во овој случај со извршувањето се зафаќа и во имотот на жената. Но, ова прашање не може да се реши со приговор бидејќи и извршителот и судот, кога решаваат по приговорот, гледаат како е запишано во Катастарот на недвижностите. Или, пак, тука може да се даде примерот со една нива која во Катастарот е запишана на едно лице, а друго лице е сопственик. Вакви грешки во праксата има многу. И тука не може да се оди со приговор, туку со тужба.“¹³⁷

Тужбата против Заклучокот за продажба, содржан во Записникот за продажба со усно јавно наддавање, може да се поднесе од причините поради кои може да се поднесе и жалба против пресуда според ЗПП и тоа:

- Поради суштествена повреда на постапувањето при спроведување на извршувањето;
- Поради погрешно или нецелосно утврдена фактичка состојба;
- Поради погрешна примена на материјалното право.

Во Тужбата мора да се образложат причините поради кои извршителот сторил суштествена повреда на постапувањето при извршувањето, односно она што е содржано во заклучокот за продажба, а извршителот не се придржувал до тоа, како услови врз основа на кои се врши продажбата на недвижноста, односно начинот на продажба, времето и местото на продажба. Исто така причините поради кои може да се поднесе Тужба е ако не е почитувано законското право на првенствено купување, односно недвижноста е продадена на лице кое не може да биде купувач, на лице кое му е признато да биде понудувач или неговата понуда е прифатена неосновано или со реализација се опфатени ствари кои не се припадоци или прирастоци на предметната недвижност, или почетната продажбена цена не е онаа која е содржана во условите за продажба и така натаму.

3.3. Намирување на доверителите

По завршената продажба на недвижноста, уплатата на цената на недвижноста постигната со Записникот за продажба и утврдена во заклучокот за продажба содржан

¹³⁷ <https://akademik.mk/intervju-so-kiril-chavdar-za-novinite-vo-zakonot-za-izvrshuvanje/>, пристапено 25.03.2023 година.

во Записникот за продажба на недвижност со усна јавна продажба или продадената недвижност согласно Договорот за продажба со непосредна спогодба, како и по предаденото владение на недвижноста во владение на купувачот, извршителот пристапува кон намирување на доверителот или доверителите.

3.3.1. Кога се пристапува кон намирување?

Извршителот пристапува кон намирување, по извршеното предавање на недвижноста во владение на купувачот.¹³⁸

Ова значи дека извршителот мора фактички да изврши предавање на продадената недвижност во владение на купувачот. Од причина што за да може да се утврдат трошоците од евентуалното присилно иселување, односно предавање во владение на недвижноста на купувачот извршителот ќе пристапи кон намирувањето.

Согласно член 202 од Законот за извршување, по донесување на заклучокот за предавање на недвижноста во владение на купувачот, извршителот го определува и одржува рочиштето за делба на износот постигнат со продажбата во рок од 15 дена. Тука мора да напоменам дека законодавецот со овие членови го условува делењето на средствата добиени со продажбата на недвижноста. За истите ќе објаснам во делот за предавањето во владение и за делба на износот постигнат со продажба подолу.

3.3.2. Лица кои се намируваат

Од продажната цена се намируваат доверителите по чие барање е спроведено извршувањето, заложните доверители, иако не ги пријавиле своите побарувања, лицата кои имаат право на надоместок за лични службености и стварни товари, надлежните органи за побарувања на данок на имот и лицата кои имаат побарувања, односно:

- трошоците на извршувањето;
- данокот на додадена вредност. пресметан согласно со Законот за додадена вредност (Со Законот за изменување и дополнување на Законот за ДДВ (Службен Весник на РМ бр.129/15) од 08 август 2015 година се пропишаа посебни одредби за начинот на постапување при пренос на движен и недвижен имот во постапката за присилна наплата и во постапка за присилно извршување. Исто така се изврши и доуредување и допрецизирање на одредбите за прометите во постапки за

¹³⁸ Член 191 од Законот за извршување – пречистен текст.

присилна наплата/извршување. Се воведе и механизмот на пренесување на даночната обврска во случај кога доверителот се стекнува со доброто со пополнување на пријава за ДДВ-ПНПИ – ДС). Обврската на извршителот да пресмета и плаќа ДДВ при промет на добра во извршувањето, односно оние кои подлежат на ДДВ, се пропиша со Законот за ДДВ затоа што претходно пред донесувањето на измените во 2015 година, затоа што претходно во извршувањето должникот (како вршител на прометот) доколку беше ДДВ обврзник имаше обврска самиот да издаде фактура со пресметан ДДВ, да пријави и да плати ДДВ, што во праксата не се случуваше тоа, од причина што должникот не е солвентен, односно нема средства со кои ќе може да го изврши плаќањето на ДДВ-то. Од друга страна пак стекнувачот на движните предмети, односно недвижностите (како примател на доброто), не беше во можност да го оствари правото на одбивка на претходен данок. Даночната основа на данокот на додадена вредност е вкупниот износ на надоместокот што е добиен, односно вкупната постигната продажна цена, во која не е вклучен данокот на додадена вредност.

бруто износ	делител	д.стапка	даночна основа	данок
100.000	1,18	18%	84.746	15.254
100.000	1,05	5%	95.238	4.762

Пресметката и обврската за пресметување на данокот на ДДВ може практично да се прикаже со следнава табела:

	Доверителот не е стекнувач (ДДВ обврзник)	Доверителот не е стекнувач (не е ДДВ обврзник)	Доверителот е стекнувач (ДДВ обврзник)	Доверителот е стекнувач (не е ДДВ обврзник)
Должник (ДДВ обврзник) Субјектот надлежен за постапката изготвува:	Акт и ДДВ –ПНПИ (член 43-а)	Акт и ДДВ –ПНПИ (член 43-а)	Акт и ДДВ-ПНПИ/ДС (член 32-а став 1 точка 3)	Акт и ДДВ-ПНПИ/ДС (не се применува член 43-а или член 32-а став 1 точка 3)
Кој има обврска да го плати ДДВ за прометот?	Субјектот надлежен за спроведување на постапката по прием на целосната уплата од стекнувачот на доброто	Субјектот надлежен за спроведување на постапката по прием на целосната уплата од стекнувачот на доброто	Примена на Reverse charge: -доколку стекнувачот има право на одбивка на ДДВ го искажува пресметковно во ДДВ-04 -доколку стекнувачот нема право на одбивка на ДДВ го пријавува и плаќа ДДВ	Нема примена на Reverse charge Должникот
Должник (НЕ Е ДДВ обврзник) Субјектот надлежен за постапката изготвува:	Само Акт	Само Акт	Само Акт	Само Акт
	Нема ДДВ	Нема ДДВ	Нема ДДВ	Нема ДДВ

Извршителот со Записникот за делба, а подоцна врз основа на одржаната делба и од состојбата на имотниот лист, ги намирува сите оние кои положуваат право да се намират од предметната недвижност.

Намирувањето на заложните доверители и лицата со право на намирување се намируваат согласно својот редослед запишан на јавната книга, односно имотниот лист.

3.3.3. Првенствено намирување

Од износот добиен со продажбата на недвижноста се намируваат прво трошоците на извршувањето, Данокот на додадена вредност пресметан согласно со Законот за додадена вредност.

Данокот на додадена вредност се пресметува согласно со Законот за додадена вредност.

Со Законот за изменување и дополнување на Законот за ДДВ (Службен Весник на РМ бр.129/15) од 08 август 2015 година се пропишаа посебни одредби за начинот на постапување при пренос на движен и недвижен имот во постапка за присилна наплата и во постапка за присилно извршување. Исто така се изврши и доуредување и допрецизирање на одредбите за прометот во постапки за присилна наплата/извршување. Се воведе и механизмот на пренесување на даночната обврска во случај кога доверителот се стекнува со доброто со пополнување на пријава за ДДВ-ПНПИ – ДС.

Обврската на извршителот да пресмета и плаќа ДДВ при промет на добра односно при продажба на движни предмети и недвижности во извршувањето, односно оние кои подлежат на ДДВ, се пропиша со Законот за ДДВ од причина што претходно пред донесувањето на измените во 2015 година, претходно во извршувањето, должникот (како вршител на прометот) доколку беше ДДВ обврзник имаше обврска самиот да издаде фактура со пресметан ДДВ, да пријави и да плати ДДВ, што во праксата не се случуваше тоа, поради тоа што должникот не е солвентен, односно нема средства со кои ќе може да го изврши плаќањето на ДДВ-то. Од друга страна, пак, стекнувачот на движните предмети, односно недвижностите (како примател на доброто), не беа во можност да го остварат правото на одбивката на претходен данок.

Даночната основа на данокот на додадена вредност е вкупниот износ на надоместокот што е добиен, односно вкупната постигната продажна цена, во која не е вклучен данокот на додадена вредност.

Потоа се намирува данокот на имот пристигнат за последната година за која се товари недвижноста предмет на продажба. Овој данок на имот се намирува доколку Градот Скопје, Одделение за утврдување и наплата на данок на имот, односно органот на општината којшто е одговорен за пресметка на данок на имот, доставува до извршителот Решение за утврдување на данок на имот за последната година кога е извршена продажбата, која ја товари продадената недвижност.

Данокот на додадена вредност и данокот на имот се намируваат ако се пријавени во времето за намирување на доверителот и ако се докажуваат со извршна исправа или се предвидени со Законот за данок на додадена вредност.¹³⁹

3.3.4. Ред на намирување на други доверители

По намирувањето на побарувањата кои имаа приоритет, односно трошоците на постапката, данокот за последната година, ДДВ то доколку го има, доверителот кој барал извршување ако е прв на ред за намирување, се намируваат и побарувањата обезбедени со заложно право, побарувањата на доверителите по чие барање е спроведено извршување и надоместок за лични службености и стварни товари кои се гаснат со продажбата.¹⁴⁰

Со продажбата на недвижност, се намируваат и доверителите кои пријавиле свое побарување при делбата на средствата од продадената недвижност, како и доверителите кои не барале извршување или не пријавиле свое побарување при делбата. Извршителот, за оние доверители кои не пријавиле висина на своето побарување, до одржувањето на делбата ги намирува по оној редослед по којшто се запишани во имотниот лист и од информациите од јавната книга.

По намирување на побарувањата и тоа: трошоците на извршувањето и данокот на додадена вредност и данокот на имот пристигнат за последната година, се намируваат доверителите по редот на стекнување на заложното право и право на намирување на доверителите што барале извршување, односно по редот на запишувањето во јавната книга на личните службености и стварните товари.¹⁴¹

Многу битно што треба да се напомене е дека, за разлика од намирувањето за движните предмети, каматата на главниот долг се пресметува до денот на продажбата,¹⁴² кај недвижностите каматата на главниот долг се пресметува до денот

¹³⁹ Член 193, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁴⁰ Член 194, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁴¹ Член 194, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁴² Член 113, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

на одржувањето на рочиштето за делба на износот постигнат со продажба на недвижноста и се намируваат по ист ред како и главното побарување.¹⁴³

3.3.5. Висина на надоместок за лични службености и реални товари

Надоместокот за личните службености и реални товари се определува врз основа на траењето на службеностите, возраста на носителите на тие права, а извршителот врз основа на заклучок ќе ја утврди висината на тој надоместок.

„Висината на надоместокот за лични службености и стварни товари кои се гаснат ја утврдува извршителот со заклучок, при што го зема предвид особено времето за кое службеноста, односно товарот уште би траел, нивната вредност и годините на возраст на носителите на тие права.“¹⁴⁴

„Ако за висината на надоместокот за личните службености или стварните товари кои се гаснат со продажбата, не постои согласност меѓу носителите на тие права и доверителите кои по редот за намирување доаѓаат по нив, за разликата од утврдениот до бараниот износ на висината на надоместокот, извршителот ги упатува носителите на правата да заведат спор во рок од 30 дена.“¹⁴⁵

„Купувачот и носителот на правото на лична службеност или стварен товар можат да се спогодат купувачот да ја преземе службеноста, односно стварниот товар, а износот на надоместокот, утврден со член 195 став 1 од ЗИ, да се одбие од куповната цена.“¹⁴⁶

3.3.6. Сразмерно намирување

Повеќе побарувања што имаат ист ред на намирување се намируваат сразмерно на износите, ако износот добиен со продажбата не е доволен за целосно намирување.

Во врска со сразмерното намирување потребно е да се има предвид и одредбата од законот за извршување за редоследот на намирување, односно дека прво треба да се

¹⁴³ Член 194, став 3 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁴⁴ Член 195, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁴⁵ Член 195, став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁴⁶ Член 195, став 3 од Законот за извршување - пречистен текст.

намират трошоците и каматите за последните три години и тие имаат ист редослед на намирување како и главното побарување.

При намирување на побарувањето на секој доверител одделно, односно неговиот ред на намирување на неговите побарувања, се определува на начин што, прво се намируваат трошоците и каматата за последните три години до донесувањето на заклучокот за предавање на недвижноста во владение на купувачот и главното побарување. Ова е согласно член 302 од ЗОО.

Доколку износот постигнат со продажбата на недвижноста не е доволен за намирување на сите доверители кои имаат право на намирување до продажната цена од недвижноста, истите можат да се договорат, да се намират сразмерно на нивните побарување согласно нивното стекнато право на намирување од недвижниот имот. За ова да може да се случи потребна е согласност од сите доверители кои имаат право на намирување од продажната цена.

3.3.7. Оспорување на побарување

Доверителите или другите лица кои полагаат право на намирување од продажната цена, доколку тоа е од влијание врз нивното намирување, имаат право да го оспорат побарувањето на друг доверител, односно, висината и редот на намирување, по кој тие лица имаат право да се намират од продажната цена, во времето кога се врши намирувањето.¹⁴⁷

Доколку кој било од доверителите или друго лице кое има право да се намири од продажната цена, приговори на редот на намирувањето, извршителот нема да застане со намирувањето, односно ќе изврши распределба на средствата согласно приложените списи во предметот, односно на денот на делбата, а лицето или доверителот кое приговара на редот на намирувањето, извршителот ќе го упати на спор, кој има право да го заведе во рок од 30 (триесет) дена од намирувањето.¹⁴⁸

Доверителот кој го оспорил побарувањето, може до судот да побара привремена мерка, со која на извршителот ќе му забрани да го спроведе намирувањето на доверителот, во овој случај тужениот доверител, сè до правосилноста на започнатото оспорено побарување, односно до правосилноста на поведената парница.

Во тој случај извршителот, согласно поднесената привремена мерка, ќе го одложи намирувањето на доверителите согласно рочиштето за делба.

¹⁴⁷ Член 197, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁴⁸ Член 197, став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

Ако доверителот или друго лице не го стори тоа оспорување за редот на намирување, најдоцна до рочиштето за делба, настанува преклузија, односно предлогот на тој доверител или трето лице ќе биде одбиено и нема да може да бара каква било дополнителна мерка за обезбедување на своето побарување, односно за редот на своето намирување.

Со ова законодавецот јасно ја определил можноста, доверителот, односно кое било друго лице, да може да го оспори побарувањето, најдоцна до времето на делбата.

Ако некој доверител пропуштил да оспори извесно побарување во извршувањето, односно на рочиштето за делба, тоа свое правно барање може да го остварува во посебна парнична постапка, само тогаш кога неговото барање се заснова на околности или факти за кои не било одлучувано во заклучокот за намирување, бидејќи правното дејство на тој заклучок се однесува само на причините и фактите истакнати и расправени во постапката и во заклучокот за намирување.

3.4. Посебни одредби за начинот на намирување на некои побарувања

Законот за извршување определува, одредени институти за начинот на намирување на некои побарувања, како, непристигнато побарување, непристигнато побарување на повремени примања, побарување под услов и прибелешка на заложно право и прибелешка на спор.

Непристигнатоста на побарувањето се однесува за побарувањето на заложниот доверител кое не е пристигнато до денот на донесувањето на заклучокот за намирување, а за кое не е договорена камата.¹⁴⁹

Побарувањето на доверителот чие побарување не пристигнало до денот на донесувањето на заклучокот за намирување, ќе се исплати по одбивање на износот кој одговара на законската казнена камата, од денот на донесувањето на заклучокот за намирување до денот на пристигнатоста на тоа побарување. Тоа побарување за кое е договорена камата ќе се исплати заедно со износот на договорената камата пресметана до денот на донесувањето на заклучокот за намирување.¹⁵⁰

Намирувањето на непристигнатото побарување зависи од тоа дали е или не договорена камата, согласно со Законот за облигациони односи.

¹⁴⁹ Член 198, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁵⁰ Член 198, став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

Непристигнатото побарување на повремени примања врз основа на законска издршка, врз основа на надоместок на штета настаната поради нарушување на здравјето или намалување, односно губење на работната способност или надоместок на штета за загубена издршка поради смрт на давачот на издршка, кои се обезбедени со залог, а пристигнуваат по денот на донесувањето на заклучкот за намирување, се намируваат изрично по барање на доверителот и истите се пресметуваат согласно начинот на пресметувањето на лична службенот или стварен товар.¹⁵¹

За разлика од горенаведените институти на намирување, намирувањето на побарувањето под услов, односно побарувањето обезбедено со заложно право, а кое зависи од некој услов, тоа ќе се издвои, ќе се стави во судски депозит, односно депозит кај нотар¹⁵² и ќе се исплати кога ќе настапи одложниот услов.

Вакво побарување под услов, постои кога при намирување на износот постигнат со продажба на недвижен имот, продаден врз основа на извршна исправа со обезбедено заложно право, а заложниот должник е починат, а за неговиот имот не е спроведена оставинска постапка, за кој во извршувањето е поставен привремен старател на наследниците, согласно барањето за поставување привремен старател до Центарот за социјални работи на подрачјето каде што е последното живеалиште на починатиот, поради смрт на странката, извршителот, вишокот од средствата постигнат со продажбата на недвижниот имот ќе го депонира кај нотар согласно со Законот за нотаријатот. По спроведената оставинска постапка, Нотарот, депозитот депониран на неговата посебна сметка, ќе го исплати согласно спроведената оставинска постапка, на лицата наведени како наследници во наследното Решение.

Прибелешката на заложно право и прибелешка на спор се однесува на прибелешка на заложно право запишана во јавната книга пред прибелешката на налогот за извршување, се намирува на начин на којшто се намирува побарување под раскинувачки услов, што значи ако се докаже дека тоа право треба да биде запишано ќе подлежи на ред на намирување согласно со уписот, односно нема да подлежи на намирување, раскинувачки услов, доколку се докаже дека нема право за прибележување во јавната книга.¹⁵³

¹⁵¹ Член 199, од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁵² Член 108 од Законот за нотаријатот.

¹⁵³ Член 201 од Законот за извршување - пречистен текст.

3.5. Делба, намирување и бришење на право и товар

По спроведеното предавање на недвижноста во владение на купувачот извршителот пристапува кон делба на износот постигнато со продажба на недвижноста.

Овде мора да напоменам дека законодавец од една страна ги има намалено роковите кога извршителот би можел да пристапи кон делба на износот, односно намирување на доверителот, доверителите и лицата кои полагаат права на намирување, за да од друга страна за лицата кои домуваат во продадената недвижност, куќа или стан им остава рок од 30 дена доброволно да ја испразнат и предадат недвижноста на купувачот.

Имено, Законот за извршување определува „По донесување на заклучокот за предавање на недвижноста во владение на купувачот, извршителот го определува и одржува рочиштето за делба на износот постигнат со продажбата во рок од 15 дена.“

¹⁵⁴

Извршителот со Заклучокот за определување на времето за делба Образец 73 од Правилникот за формата на налозите, заклучоците.... го закажува одржувањето на делбата на која, покрај странките, доверителот и должникот, се известуваат и лицата кои според состојбата на списите и според податоците од јавната книга полагаат право да се намират од тој износ, односно оние кои се запишани во имотниот лист.

Во заклучокот се предупредуваат сите известени лица дека доколку не дојдат на делбата или не достават докази за правилно намирување на нивните побарувања, односно кои поставиле барање за намирување, извршителот ќе ја земе предвид само состојбата што произлегува од јавната книга и од списите во предметот, како и тоа дека најдоцна во времето на делбата може да се поднесе приговор на друг за постоење на побарувањето, висината и редот по кој имаат право да се намират.¹⁵⁵

За делбата на износот добиен со продажба на недвижноста извршителот составува посебен Записник за делба на износот постигнат со продажба на недвижноста по чл.202 од Законот за извршување, Образец бр.74. Записникот се составува во местото, времето и адресата на закажаната делба.

¹⁵⁴ Член 202 став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁵⁵ Член 202, став 2 и став 3 од Законот за извршување - пречистен текст.



ИЗВРШИТЕЛ

Образец бр.74

именуван за подрачјето
на Основниот суд

И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДВ _____ и живеалиште/престојувалиште/седиште на _____, засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДВ _____ против должникот _____ од _____ престојувалиште/седиште на _____ и живеалиште/спроведување на извршување во вредност _____ на ден _____ година го составува следниот:

**ЗАПИСНИК
ЗА ДЕЛБА НА ИЗНОСОТ ПОСТИГНАТ СО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖНОСТ
(врз основа на член 202 од Законот за извршување)**

ИЗВРШИТЕЛ

Доверител:

лица кои полагаат право на
намирување

Должник:

Предмет: делба на износот
постигнат со продажба на
недвижноста

Вредност: _____

По објавувањето на пристапувањето кои делба на износот од _____ постигнат со продажбата одржана на ден _____ со усно јавно науддавање на недвижноста: _____ во _____ часот, присутни се:
1. за доверителот: _____
2. за должникот: _____

3. лица кои полагаат право да се намират од износот добиен со продажбата:

111 од 151

Извршителот _____ од увидот во јавната книга односно списите _____ го утврди следниот редослед и износ на побарувања на лицата кои полагаат право да се намират од износот добиен со продажбата:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____ итн

Во однос на постоењето на правото да го оспорот постоењето на побарувањето, неговата височина и редот по кој имаат право да се намират, странките односно лицата кои полагаат право да се намират од износот добиен со продажбата изјавија:

Извршителот _____, по одржаната делба ќе изготви заклучок за намирување земајќи ја во предвид состојбата која произлегува од списите и од јавната книга како и состојбата утврдена на делбата и во рок од 15 дена ќе го достави до доверителите и другите лица кои полагаат право на намирување. Завршено во _____ часот

Препис од овој записник да се врати на странките и учесниците.
Лица кои полагаат право на
намирување:

Доверител:

Должник:

ИЗВРШИТЕЛ:

Правна поука: Против овој записник може да се поднесе приговор до Основниот суд _____ согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување. Д-н: _____ (по должникот, доверителите и други лица кои остваруваат право на намирување)

112 од 151

156

По спроведената делба на износот постигнат со продажба на недвижноста која се одржува на денот, часот и местото на закажаната делба, извршителот носи заклучок за Намирување. Заклучокот за намирување по одржаната делба во рок од осум дена го доставува до доверителите и другите лица кои полагаат право на намирување, земајќи ја предвид состојбата која произлегува од списите и од јавната книга, како и состојбата утврдена на делбата.¹⁵⁷

Овде треба да напоменам една важна одредба од Законот за извршување, а тоа е суспензивното средство за исплата на средствата согласно записникот за делба, односно правото на должникот, доверителот или третото лице, за приговор против заклучокот за намирување. Кога е поднесен приговор против заклучокот за намирување, извршителот ќе го одложи преносот на средствата, постигнат согласно записникот за делба, сè до правосилноста на решението на судот по приговорот поднесен против заклучокот за намирување.¹⁵⁸

Во Заклучокот за намирување врз основа на член 203 од Законот за извршување, Образец бр.75, извршителот ги наведува сите оние доверители и лица кои имаат право да се намират од износот постигнат со продажба на недвижноста, согласно одржаната делба. Исто така во заклучокот за намирување, извршителот ќе наложи на надлежниот орган, односно Агенцијата за катастар на недвижности, Центар за катастар на недвижности Скопје или одделение на катастар на недвижности за градот надвор од

¹⁵⁶ Образец бр.74, Правилник за формата на наложите.

¹⁵⁷ Член 203, став 1 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁵⁸ Член 203, став 2 од Законот за извршување - пречистен текст.

Скопје, да ги избише правата и товарите запишани во имотниот лист (со поднесување на постапка за бришење на права и товари во имотниот лист во АKN 1115), освен оние кои остануваат врз недвижноста и по предавањето на недвижноста на купувачот во владение или кои купувачот ги презел.¹⁵⁹

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година ИЗВРШИТЕЛ именуван за подрачјето на Основниот суд Образец бр.75 И.бр. _____ Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалните/престојувалните/седилите на _____, засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____, против должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалните/престојувалните/седилите на _____ за спроведување на извршување во вредност _____ на ден _____ година го донесува следниот: ЗАКЛУЧОК за намирнување (врз основа на член 203 од Законот за извршување) СЕ ВРШИ НАМИРУВАЊЕ на доверителите и на другите лица кои полагаат право на намирнување врз основа на јавните книги, списите и состојбата утврдена на делбата одржана на ден _____ од износот _____ добиен со продажбата на недвижноста означена како _____ сопственост на должникот _____, според следниот редослед и износ и тоа: А) Трошоци на извршувањето на доверителите и тоа на: а) доверителот _____ износ од _____ денари б) доверителот _____ износ од _____ денари в) доверителот _____ износ од _____ денари, итн. Б) На лицата и тоа : 1. Лицето _____ по следните основи и тоа: _____ или вкупно се намирнува во износ од _____ 2. Лицето _____ по следните основи и тоа: _____ или вкупно се намирнува во износ од _____ 3. Лицето _____ по следните основи и тоа: _____ или вкупно се намирнува во износ од _____ итн 113 од 151	Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година Побарувањата на доверителите и тоа: _____ во износ и тоа: _____ денари, што се обезбедени со заложно право запишано во јавната книга и тоа: _____ кои зависат од услов, се издвојуваат, се ставаат во судски депозит и ќе се исплатат кога ќе настанат одложниот услов или кога ќе биде извесно дека нема да настанат раскинувачкиот услов, а ако тие услови не настанат ќе се постават според одредбите од член 200 став (2) од Законот за извршување. На начинот на кој се намирнува побарување под одложен услов ќе се намира и побарувањето на доверителот _____ во износ од _____ денари, за кое во јавната книга _____ е запишана приклученоста на заложно право, и тоа според претпоставките определени со член 201 од Законот за извршување. СЕ НАЛОЖУВА на _____ кај кого се води јавната книга _____ по приемот на овој заклучок да ги брише правата и товарите и тоа: _____ запишани во јавната книга _____ освен правата и товарите и тоа: _____ што остануваат врз недвижноста и по предавањето на недвижноста на купувачот или кои ги презел купувачот. ИЗВРШИТЕЛ (потпис и печат) Д-на: _____ (должникот, доверителите и други лица кои остваруваат право на намирнување) Правна поука: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд _____ согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување. 114 од 151
---	---

160

Ако оспорувањето на побарувањето од еден доверител спрема друг доверител, најдоцна на рочиштето за делба, не ќе се оспори, настанува преклузија, односно настанува исклучување, одбивање на побарувањето, отстранување, престанување на правото откако поминалие тие рокови, а не било сторено ништо за да се зачува тоа право.

3.6. Престанок на правото на сопственост на должникот врз продаден стан

Должникот по продажбата на недвижноста не го задржува правото да домува во недвижноста. Должникот е должен по истекот на рокот од 30 дена, односно од приемот на Заклучокот за предавање на недвижноста во владение на купувачот, нема право да живее повеќе во продадениот стан или кука и е должен истата да ја испразни од луѓе и ствари.¹⁶¹ За потоа да наведе во следниот член „Ако должникот во рокот од 30 дена не ја испразни зградата, односно станот извршителот на предлог од купувачот ќе го изврши испразнувањето според одредбите за испразнување и предавање на

¹⁵⁹ Член 204 од Законот за извршување - пречистен текст.

¹⁶⁰ Образец бр.75, Правилник за формата на наложите

¹⁶¹ Член 205, став 1 од Законот за извршување- пречистен текст.

недвижности од членовите 226-228 од овој закон.¹⁶² Тука се поставува прашањето, дали за да може да се спроведе присилно испразнување од луѓе и ствари и предавање во владение на продадениот недвижен имот само со издавање и прием на Заклучокот за предавање на недвижноста во владение на купувачот или извршителот треба да издаде и Налог за испразнување и предавање на недвижност врз основа на член 226 став 1 и член 189 став 3 од ЗИ, Образец 87 и да поминат уште осум дена од приемот на Налогот за испразнување или извршителот не мора да издава Налог за испразнување. Имено, тука законодавецот го цитира целиот член 226, а во него се наведени во став 3 „Кон испразнување и предавање на недвижности може да се пристапи по истекот на рокот од осум дена од денот на доставувањето на налогот за извршување до должникот.“¹⁶³ Ова значи дека извршителот треба да издаде и Налог за испразнување, што во случајов нема логика таков налог да се изготвува, од причина што таков налог се издава само ако се работи за предавање на недвижноста во владение на купувачот при отпочнување на извршувањето или ако извршителот има примено барање за извршување за предавање на недвижност како непарично побарување, односно како дејствије на предавање на недвижност во владение согласно задолжението во пресудата.

Со стариот Закон за извршување од 2005 година беше појасна одредбата од законот односно член 195 и рокот за испразнување на недвижноста беше подолг односно 60 (шеесет дена). Имено, „Ако должникот во рокот од шеесет дена (согласно член 195 став 1) не ја испразни зградата, односно станот извршителот на предлог од купувачот ќе го изврши испразнувањето според одредбите за испразнување и предавање на недвижности од членовите 218 ставови (1) и (2), 219 и 220 на овој закон.“¹⁶⁴ Во членот 218 е цитирано дека треба да се пристапи кон испразнување и предавање во владение на купувачот по предлогот од купувачот, по истекот од рокот од 60 дена дека должникот не ја испразнил недвижноста и извршителот како рок од кога може да го прими тоа барање од купувачот, односно од кога да го смета рокот за испразнувањето е рокот од предавањето на Заклучокот за предавање на недвижноста во владение на купувачот.

Од праксата на судот има две различни гледишта. Извршителот, иако со новиот закон тоа не е јасно одредено, дали треба или не да издаде и Налог за испразнување, го одбива приговорот на должникот како неоснован, против Записникот за испразнување и предавање на недвижноста на купувачот и извршителот нема сторено неправилности при извршувањето, од причина што извршителот го запазил рокот од 30 дена од доставата на заклучокот за предавање на недвижноста во владение на купувачот и по предлогот од купувачот, односно по истекот на 30 - те дена пристапил

¹⁶² Член 205, став 2 од Законот за извршување- пречистен текст.

¹⁶³ Член 226, став 3 од Законот за извршување- пречистен текст.

¹⁶⁴ Член 195, став 2 од Законот за извршување од 2005 година

кон присилно испразнување на недвижноста од луѓе и ствари и нејзино предавање во владение на купувачот.

Од друга страна судот има и ваков став. Доколку како купувач се јави доверителот, со што го пребива своето побарување, извршителот за да ја предаде недвижноста во владение на купувачот, во случајов доверителот, треба да побара дозвола од судот за да може да влезе во недвижноста и да ги спроведе дејствијата на испразнување од луѓе и ствари. Судот при издавањето на дозволата за влез во недвижноста, бара од извршителот доказ за изготвен и доставен налог за испразнување и предавање на недвижноста до должникот, односно заложниот должник, иако извршителот издал заклучок за предавање на недвижноста во владение на купувачот и истиот го доставил до должникот, односно заложниот должник. Претпоставка е дека судот го бара овој налог за извршување, од причина што купувач е доверителот, а доколку се работи за заложно право хипотека, за што најчесто во договорите доверителите ја вметнуваат оваа одредба да доверителот при отпочнување на извршувањето да може да бара присилно извршување за испразнување и предавање на недвижноста во негово владение, заради зачувување на недвижноста и постигнување на повисока цена за продажба.

Во секој случај, должникот не го задржува правото да домува во продадената недвижност и има право доброволно да ја испразни недвижноста од луѓе и ствари во рок од 30 дена од приемот на заклучокот за предавање на недвижноста во владение на купувачот. Заклучокот за предавање на недвижноста во владение на купувачот не претставува фактичко предавање на продадената недвижност, туку фактичко предавање на недвижноста во владение на купувачот претставува самиот чин на предавање, за што се составува Записник за предавање на недвижноста во владение на купувачот, согласно член 226 став 1 и член 189 став 3 од Законот за извршување.

3.7. Извршување врз фидуцијарна сопственост

Фидуцијарната сопственост претставува, невладетелско „фактичко“ (со чинот на запишување на правото на сопственост) предавање на одредена недвижност под залог.

Согласно со Законот за катастар на недвижности, предбележување се врши на факти кои се прибележуваат во Катастарот на недвижности. Покрај фактот запишаното облигационо право, односно правото на сопственост, едно од фактите за

предбележување е дека правото на сопственост е стекнато врз основа на фидуцијарен пренос на сопственоста.¹⁶⁵

Фидуцијарна хипотека како посебен вид на хипотека се запишува така што податоците за хипотекарниот доверител се запишуваат во делот на имотниот лист каде што е предвидено да се запишуваат податоците за сопственикот на недвижноста, а податоците за заложниот должник како и рокот, висината на обезбеденото побарување и правниот основ од кој произлегува фидуцијарната хипотека се запишуваат во делот од имотниот лист каде што се запишуваат товарите.¹⁶⁶

Обезбедувањето се остварува на начин што едната или двете странки, односно доверителот или должникот можат да бараат од судот да определи рочишта на кои во записник ќе ја внесе спогодбата на странките за обезбедување на побарувањата на доверителот, при што должникот му ја пренесува сопственоста на некој предмет, во случајот недвижноста, при што, ако поинаку не е договорено, недвижноста и понатаму останува во владение на должникот и за таа цел должникот на доверителот му пренесува некое право. Во случајов му се пренесува правото на сопственост врз недвижноста. Вакво обезбедување, наместо должникот, може да даде и некое трето лице кое не е должник на побарувањето. Тоа е нешто слично како кога како обезбедувачи на побарувањето на доверителот се должникот кој е корисник на кредитот и заложниот должник, кој гарантира за должникот со некое свое право на сопственост врз одредена недвижност, која недвижност е предмет на обезбедување.

Ако доверителот го отуѓи или оптовари предметот, иако тоа не смеел да го стори, таквото отуѓување или оптоварување не произведува правно дејство и доверителот ќе му одговара на должникот за штетата која со тоа му е причинета. Посебно внимание заслужува прашањето, дали овој вид обезбедување е од акцесорна природа во однос на побарувањето кое се обезбедува.

„Овој вид на обезбедување не е од акцесорна природа, односно за преносот на правата не е од значење дали побарувањето настанало, дали воопшто ќе настане, или е ништовно, или е побиено, или престанало со исполнување или на некој друг начин. Поинаква ситуација е ако дојде до поништување на договорот за обезбедување – должникот може да бара од доверителот да му го пренесе правото на сопственост дадено за обезбедување, дури и тогаш кога се уште постои побарувањето, кое со тој договор е обезбедено“. Постапката за намиравање на доверителот во случај на задоцнување на должникот ја спроведува нотар или извршител. Доверителот е овластен да побара од должникот преку нотар или извршител, во рок од 15 дена од денот кога должникот паднал во задоцнување, да го извести должникот и да поднесе барање предметот на кој е пренесено правото на сопственост да се продаде, или

¹⁶⁵ Член 173 од Закон за катастар на недвижности.

¹⁶⁶ Катастарот на недвижности во правниот систем на РСМ – Д-р Родна Живковска.

пренесеното право да се претвори во пари преку нотар или извршител. Во известувањето, меѓу другото, должникот е должен да ја определи најниската цена по која предметот може да се продаде, односно правото да се впаричи, при што таа не може да биде пониска од обезбеденото побарување, зголемена за каматите и трошоците на доверителот кои се предвидени, а ќе настанат до истекот на рокот до кој нотарот, односно извршителот, мора да го продаде предметот или впаричи правото, како и предвидениот данок на промет.¹⁶⁷

При запишување на фидуцијарна хипотека, особено се запишуваат податоците за хипотекарниот доверител, при што истите се запишуваат во делот на податоци за сопственик на недвижноста, а податоците за заложниот должник, рокот, висината на обезбеденото побарување и правниот основ од кој произлегува фидуцијарната хипотека се запишуваат во делот на податоци каде што се означуваат товарите.¹⁶⁸

3.8. Извршување врз недвижности обезбедени со заложно право

Врз основа на нотарската исправа со која е запишан залог во јавна книга, може непосредно да се бара извршување врз предметот на залогот заради наплата на обезбеденото побарување, по доспеаноста на обврската ако должникот со тоа изречно се согласил во нотарската исправа.¹⁶⁹

Извршување врз недвижностите обезбедени со заложно право се извршува на начин ист како и извршување врз недвижности. Најпрвин извршителот до кого е поднесено барањето за извршување врз недвижност обезбедено со заложно право – хипотека започнува со Налог за извршување по член 166 од Законот за извршување, доколку на имотниот лист каде што е запишана предметната заложена недвижност нема претходно запишан налог за извршување од друг извршител. Доколку на имотниот лист има веќе прибележано налог за извршување од друг извршител во тој случај ќе треба извршителот да пристапи кон веќе започнатото извршување со Налог за извршување кај пристапување по чл.169 од Законот за извршување.

Заложниот доверител кој бара извршување, согласно Нотарскиот акт – хипотека, обезбедена со заложно право, може согласно одредбите од нотарскиот акт да бара и испразнување и предавање на предметната недвижност.

Потоа извршителот донесува заклучок за определување на проценител кој ќе изврши проценка на недвижноста предмет на заложно право и извршување. По добиената

¹⁶⁷ <https://akademik.mk/kirm-4/>, пристапено 02.04.2023 година.

¹⁶⁸ Член 127, став 5 од Закон за катастар на недвижности.

¹⁶⁹ Член 53 став 3 од Закон за нотаријат.

проценка извршителот донесува Заклучок за утврдување на вредноста на недвижноста, па донесува Заклучок за прва усна јавна продажба согласно член 176 од Законот за извршување. По успешната продажба и по уплатата на цената, извршителот донесува Заклучок за извршена продажба и Заклучок за предавање на недвижноста во владение на купувачот. По извршеното предавање на недвижноста во владение на купувачот, извршителот пристапува кон делба и намирување на доверителот или доверителите од заложената недвижност по редоследот запишан во јавната книга, односно имотниот лист.

Како што може да се види од изложеното е дека извршувањето е исто и кога недвижноста не е обезбедена со заложно право. За разлика од извршувањето врз недвижност каде што не е обезбедено со заложно право, доверителот кој барал извршување и го обезбедил своето право на намирување од недвижниот имот согласно редоследот запишан во јавната книга, тогаш тој се намирува по редослед по запишаното заложно право во јавната книга.

Заложниот доверител е ослободен од полагање на гаранција согласно член 183 став 3 од Законот за извршување, а истиот како и другите доверители не е ослободен од полагање гаранција за учество во јавното наддавање доколку на продажбата понудил највисока цена, а цената не ја уплатил во определениот рок.

Заложниот доверител прв се намирува од недвижноста предмет на извршување и предмет на заложно право доколку заложното право е прво запишано во имотниот лист, и се намирува по спроведениот редослед на намирување согласно член 193 од Законот за извршување.

Исто така заложниот доверител согласно член 192 се намирува по редослед запишан во имотниот лист иако не барал спроведување на извршување врз заложената недвижност и тоа се спроведува врз основа на друг долг на должникот над кој е запишано заложното право. Извршителот го закажува рочиштето за делба, со Заклучок за определување на времето за делба и ќе ги повика заложните и другите доверители да го пријават своето побарување до денот на одржувањето на делбата, во спротивно, доколку доверителите и заложните доверители не го пријават своето побарување, извршителот ќе пристапи кон делба согласно податоците запишани во имотниот лист.

3.9. Извршување врз недвижен имот на должник пред и по отворање на стечајна постапка

Доколку во текот на извршувањето должникот падне во стечај извршителот го прекинува извршувањето согласно член 30, став 4 од Законот за извршување со посебен образец.

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година

ИЗВРШИТЕЛ
извршува за подрачјето
на Основниот суд

Образец бр.7
И.бр. _____

Извршителот _____ од _____ врз основа на
барането за спроведување на извршување од доверителот _____ од _____
со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и _____
живеалните/престојувалните/седилите на _____, засновано
на извршната исправа _____ од _____ на _____
_____ против должникот _____
од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и _____
живеалните/престојувалните/седилите на _____ за
спроведување на извршување во вредност _____ на ден _____
година го доведува следното:

ЗАКЛУЧОК
за прекинување на извршување на странката с правно лице
(врз основа на член 30 став (4) од Законот за извршување)

СЕ ПРЕКИНУВА извршувањето спрема должникот _____
поради настапување на правни последици од отворањето на стечајната постапка
спрема должникот/доверителот _____
За прекинот на извршувањето, извршителот го известува стечајниот управник
на странката, како и противната странка, со доставување на примерок од овој
заклучок.

ИЗВРШИТЕЛ
(потпис и печат)

Д-ча: _____

Правна поука: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд
_____ согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.

Забелешка: Овој образец се применува и во другите случаи на прекин на
извршувањето.

9 од 151

170

По прекинатото извршување, извршителот го известува стечајниот управник на странката, како и спротивната странка со доставување на примерок од заклучокот за прекинување образец 7.

Доколку извршувањето се спроведува согласно обезбедено заложно право хипотека запишана во имотниот лист, доверителот може своето право да го оствари во стечајната постапка, односно да го оствари своето различно право, согласно залогот кој е запишан како обезбедување на своето побарување. Стечајниот судија ќе дозволи издвојување на тоа право од стечајната маса и ќе му оствари различно или излачното право на доверителот кој го има обезбедено своето право врз недвижниот имот.

Прибележаниот налог за извршување не значи дека стечајниот судија ќе дозволи издвојување на тоа право од стечајната маса со различно право. За тоа Врховниот суд објави правно мислење за прибелешката на налог за извршување во имотен лист врз недвижноста на стечаен должник пред отворање на стечај и различно право.

Со запишување на прибелешката на налогот за извршување во имотен лист во Катастарот на недвижности, врз недвижност на стечајниот должник, пред отворање на

¹⁷⁰ Образец бр.7, Правилник за формата на налозите.

стечајната постапка, доверителот не се стекнува со својство на разлачен доверител и право на одвоено намирување од недвижноста надвор од стечајната маса и надвор од стечајната постапка.

Согласно член 128 став 1 од Законот за стечај, доверителите кои имаат заложно право или право на намирување на некој предмет или права што се запишани во јавни книги (во Државниот завод за геодетски работи, Централниот регистар, во други соодветни регистри и слично), имаат право на одвоено намирување на тој предмет или право според закон.

Според член 168 став 2 од Законот за извршување, со прибелешката доверителот стекнува право своето побарување да го намира од недвижноста (право на намирување) и во случај трето лице подоцна, односно по прибележување на налогот за извршување врз истата недвижност, да стекне право на сопственост или право на располагање, освен во случај кога ќе дојде до реализирање на предбележувањето со укнижување во јавната книга согласно одредбите на Законот за катастар на недвижности.

Во ставот 3 од член 168 е нормирано дека доверителот кој барал извршување, а порано не стекнал заложно право, со прибелешката на налогот за извршување врз недвижности стекнува право од недвижноста да се намира пред лицето кое подоцна ќе стекне заложно право врз таа недвижност или право на намирување.

Поаѓајќи од содржината на погоре наведените одредби од Законот за извршување произлегува дека доверителот со запишување на прибелешката на налогот за извршување од недвижноста на должникот не се стекнува со заложно право над оваа недвижност, туку стекнува единствено право своето парично побарување да го намира од недвижноста во случај трето лице подоцна врз истата недвижност да стекне право на сопственост или право на располагање како и со право да се намира од недвижноста пред лицето кое подоцна ќе стекне заложно право врз таа недвижност или право на намирување.

Во смисла на ова доверителот не се стекнал со заложно право врз предметната недвижност на должникот, па нема право на одвоено намирување од недвижноста согласно член 128 од Законот за стечај при состојба кога над должникот е отворена стечајна постапка.¹⁷¹

Разлачен доверител е физичко или правно лице кое има заложно право за намирување на некој предмет или право, запишано во јавна книга.

¹⁷¹ <https://akademik.mk/pravno-mislenje-pribeleshka-na-nalog-za-izvrshuvane-vo-imoten-list-vrz-nedvizhnost-na-stechaen-dolzchnik-pred-otvorane-na-stechaj-i-razlachno-pravo> пристапено 25.03.2023 година.

Разлачното право или право на одвоено намирување означува право со кое доверителите имаат право на одвоено намирување од стечајната маса на должникот во стечај.

Доверителите со право на одвоено намирување можат да продолжат да ги остваруваат своите права како и другите стечајни доверители само ако се откажат да го остварат своето побарување преку одвоено намирување или ако не успеат одвоено да се намират до распределбата на стечајната маса.¹⁷²

Доколку разлачниот доверител, односно доверителот со одвоено намирување, не се намира од заложениот предмет со разлачно право има право да го пријави остатокот од своето побарување во стечајната маса.

Доверителот со право на одвоено намирување, кој целосно не се намирал со продажба на имотот над кој има воспоставено право на одвоено намирување, е должен во рок од 15 дена од денот на извршената продажба да го извести стечајниот управник. Стечајниот управник е должен да го внесе доверителот во планот за распределба за остатокот на ненаплатеното побарување. Ако доверителот не го извести навреме стечајниот управник и не му поднесе докази, ненамиреното побарување на тој доверител нема да биде земено предвид при натамошната распределба.¹⁷³

Исто така, кога се работи за недвижности кои се во градба, со документација, истите се запишани во Катастарот на недвижности во Листот за предбележување на градба и над нив може да се спроведе извршување. Во листот за предбележување на градба е прибележано и Решението за градење врз основа на кое е почнато градењето на таа кука или зграда. Во Законот за градење има одредба каде што стечајниот управник е овластен да ја продаде зградата, ама не и самата зграда што се гради, туку индиректно преку продавање на правото на градење на стечајниот должник. И во тој случај, на местото на тој стечаен должник што ја гради зградата, ќе може да се спроведе измена кај органот што издава одобрение за градење, значи, измена на инвеститорот и тогаш ќе може тој да биде нов инвеститор и истото тоа да се спроведе во извршувањето.

3.10. Извршување врз недвижен имот обезбедено со разлачно право

Како што објаснив погоре, доверителот кој има обезбедено разлачно право може да поднесе барање за извршување кај извршителот заради наплата на своето побарување од недвижноста предмет на разлачно право и право на одвоено намирување од стечајната постапка. Ова право е добро, од причина што стечајната постапка може да се развлече многу и да настанат големи трошоци околу и заради

¹⁷² Член 132 Закон за стечај.

¹⁷³ Член 193 став 1 од Закон за стечај.

одржување на недвижноста предмет на разлачното право, односно заштита од нејзино пропаѓање.

Извршувањето кое е веќе започнато и кое се прекинало согласно член 30 став 4 од Законот за извршување, може да продолжи, само врз основа на добиена извршна исправа за остварено разлачно право – односно право на одвоено намирување од недвижноста предмет на извршување обезбедено со заложно односно разлачно право.

И тука постапката е иста како и извршувањето врз недвижност обезбедена со заложно право, со таа разлика што за да може да продолжи постапката, (како што претходно напоменав, доколку над странката се отвори стечајна постапка извршувањето се прекинува), се приложува доказ, односно Решение од стечајниот судија за остварено разлачно право.

Извршителот во оваа постапка комуницира, односно сите акти што ги изготвува ги доставува до стечајниот судија, заради увид во извршувањето на наплатата на разлачниот доверител. Ова е битно, од причина што стечајниот управник води евиденција за намирувањето на доверителите.

Доколку постои право на одвоено намирување, односно разлачно право на доверител (заложен доверител), тој има право самиот да одлучува за начинот и постапката за продажба на имотот врз кој полага разлачно право, односно доверителот го диктира начинот и постапката за продажба на тој имот врз кој е запишано заложно право најмалку 90 дена пред отворањето на стечајната постапка и тој самиот одлучува дали тој имот ќе го впаричува стечајниот управник или имотот ќе се продава во постапка преку извршител.

Доколку се работи за имот обезбеден со разлачно право, средствата добиени со продажба на тој имот во извршување, по намирувањето на трошоците на извршувањето, средствата за намирување на разлачниот доверител по правило треба да се префрлат на сметката на стечајниот должник. Ова е случај ако имотот за обезбедување е од голема вредност и е постигната висока цена со која може да се намири разлачниот доверител во целост и остануваат вишок на средства со кои може да се намират и другите доверители.

Доколку од имотот на стечајниот должник разлачниот доверител се намирува делумно или целосно, а не остануваат вишок на средства од продажбата на имотот обезбеден со разлачно право во извршување, извршителот тие средства ги исплаќа на сметката на разлачниот доверител. На овој начин се избегнуваат дополнителни провизии за трансакциите на средствата.

IV ГЛАВА

ИЗВРШУВАЊЕ ВРЗ ИМОТ ОПИШАН ВО ЛИСТ ЗА ПРЕДБЕЛЕЖУВАЊЕ НА ГРАДБА И ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ СО НЕЗАПИШАНИ ПРАВА

4.1. Извршување врз имот опишан во лист за предбележување на градба

Во Катастарот на недвижности се предбележува и правото на сопственост и подоблиците на правото на сопственост (сосопственост и заедничка сопственост) на зграда и посебен дел од зграда, како и правото на сопственост на заедничките делови на зградата кои се во функција на посебниот дел од зградата, на другите објекти и на инфраструктурните објекти, кога се во фаза на градба, со запишување на податоци за лицата кои имаат право на градење согласно со одобрението за градење или согласно со решението за изведување на градба, односно поставување на опрема и податоци за зградите, посебните и заедничките делови од згради преземени од основниот проект заверен од надлежен орган.¹⁷⁴

Ова значи дека со Законот за катастар на недвижности се предвиде предбележување на „идното“ право на сопственост врз одреден објект кој е во фаза на градба и за кој можат да се запишуваат податоците за лицата кои имаат право на градење и лицата кои ќе ги имаат евентуалните идни правни дела и идни права.

Така и со предбележувањето на правото на сопственост се обезбедува првенство на прибележувањето на правните дела за промет на предбележаните права во однос на евентуалните идни правни дела кои ќе бидат доставени за прибележување.¹⁷⁵

Така и Законот за извршување овозможува и извршување врз тие предбележани права на идна градба, како и запишување на налози за отпочнување на извршувањето во *Листот за предбележување градба*.

Листот за предбележување на градба се издава за предбележано право на сопственост на зграда, посебен дел од зграда или друг објект кога се во фаза на градба.

Согласно со Законот за катастар на недвижности „предбележувањето“ како условно укнижување им гарантира на лицата во чија корист и на чие име е извршено, дека во моментот кога ќе се стекнат со законските претпоставки за запишување на правото на

¹⁷⁴ Член 172, став 1 од Закон за катастар на недвижности консолидиран текст, Службен весник на Република Македонија“ број 55/2013, 41/2014, 115/2014, 116/2015, 153/2015 и 192/2015 (во понатамошниот текст Закон за катрастар на недвижности)

¹⁷⁵ Член 172, став 2 од Закон за катастар на недвижности.

сопственост од листот за предбележување на градба во имотниот лист, истите лица се стекнуваат со право на сопственост.

Тоа значи дека со листот за предбележување (на права), како што и самиот „институт“ се вика, дека само се предбележуваат, односно претходно се запишуваат идните права, кои ќе ги стекнат со самиот чин на продажба на недвижноста. Тие нивни права, како правото на сопственост, сосопственост или заедничка сопственост ќе биде, сега веќе запишана, во Имотниот лист.

Согласно со Законот за договорен залог, исто така, се дефинира начинот, условите и постапката за засновање, постоење, реализација и престанок на договорното заложно право. Во членот 7 од Законот за договорен залог, се дефинира, дека под залог може да се стави и иден предмет,¹⁷⁶ што во случајов, на некој начин таа идна недвижност е недвижност која сè уште не е изградена. Кога се работи за хипотека, како иден предмет, недвижност, согласно со Законот за договорен залог може да се заснова хипотека со склучување на договор за хипотека и запишување на хипотеката во јавната книга или книгата во која се врши запишување на правото на сопствености и други стварни права.¹⁷⁷

Предбележување на правото на сопственост и на подоблиците на правото на сопственост се врши со пријава од органот надлежен за издавање на правосилното одобрение за градење, или правосилно решение за изведување на градба, односно поставување на опрема, доставена по електронски пат. Со тоа се обезбедува првенство на правните дела за промети и предбележаните права од евентуалните идни дела кои ќе бидат доставени и кои ќе бидат предмет на прибележување.¹⁷⁸

Сите промени кои што можат да се прават кај имотниот лист може да се вршат и кај Листот за предбележување градба.

Така согласно член 173 од Законот за катастар на недвижности „прибележување“ е запишување на облигационите права (лизинг на недвижности, договори за концесија, договори за доживотна издршка, договори за дар, закуп на недвижности) запишување на претходни и привремени мерки, како и факти кои се од влијание за недвижностите и на другите права предвидени со закон.¹⁷⁹

Факти кои се прибележуваат во Катастарот на недвижности се:

- Лична состојба на носителот на правото;

¹⁷⁶ Член 7, став 1 од Закон за договорен залог, Пречистен текст 2016 година (во понатамошниот текст Закон за договорен залог).

¹⁷⁷ Член 17 од Закон за договорен залог.

¹⁷⁸ Член 172 од Закон за катастар на недвижности.

¹⁷⁹ Член 173 од Закон за катастар на недвижности.

- Фактот дека правото на сопственост е стекнато врз основ на фидуцијарен пренос на сопственоста;
- Фактот дека на одредена катастарска парцела во тек е изведување на градба за што е извршено предбележување на правото на сопственост на зграда и посебен дел од зграда кога е во фаза на градба со назначување на бројот на листот за предбележување на градба;
- Правото на хипотека на предбележаното право на сопственост на зграда и посебен дел од зграда кога е во фаза на градба, како и
- Правните дела за промет на предбележаното право на сопственост на зграда и посебен дел од зграда кога е во фаза на градба.¹⁸⁰

Како што и самата одредба од Законот за катастар на недвижности наведува дека на одредена парцела, во тек е изведување на градба. Таа парцела е со право на сопственост, на одредено лице или на инвеститор кој ја гради градбата која согласно проектот за градење, во кој се наведени посебните делови од зградата во градба, односно становите, како посебен дел од зграда и заедничките простории од зградата, како ходници и скали, лифт и др. Деловите од недвижноста што треба да биде изградена, согласно проектот за градење, се запишани во листот за предбележување градба. Ова се прави сè со цел да се оневозможи продавање на посебен дел од зграда на повеќе лица или оптоварување на посебните делови од објектот во градба да се запишат повеќе заложни права.

Согласно со Законот за катастар, член 158, став 1 и 2 „Листот за предбележување на градба се издава за предбележано право на сопственост на зграда, посебен и заеднички дел од зграда или друг објект кога се во фаза на градба.

Листот за предбележување на градба содржи:

- податоци за лицата кои имаат право на градење согласно со одобрението за градење, со нивните адресни податоци, како и податоци за ЕМБГ, односно ЕМБС,
- податоци за катастарската парцела на која се изведува градбата,
- податоци за згради, посебни и заеднички делови на згради и други објекти преземени од основниот проект заверен од надлежен орган и
- податоци за правото на залог (хипотека) на градбата и на другите правни дела во врска со запишаното предбележување.

Лист за предбележување на градба е задолжителен при отпочнување на изградба на каква било градба. Со Закон за договорен залог е овозможено „Залог може да се заснова и врз иден предмет.“¹⁸¹ Што значи дека залог – хипотека може да се заснова и

¹⁸⁰ Член 173, став 2 од Закон за катастар на недвижности.

¹⁸¹ член 7, став 1 од Закон за договорен залог.

на идна недвижност, односно во Лист за предбележување на градба. Следствено на ова може да се спроведува извршување и врз имот предбележан во Лист за предбележување на градба.

Кога се извршува имот запишан во Лист за предбележување на градба потребно е прво да се утврди фактичката состојба на идната градба со Геодетски елаборат за посебни намени, односно да се утврди фактичката состојба и фазата на изведеност. Потоа се врши процена на идната градба. На крај се врши продажба на имотот запишан во Лист за предбележување на градба, врз основа на фактичката состојба и фазата на изведеност.

Извршителот за ова извршување има посебни обрасци за извршувањето врз лист за предбележување на градба, како за определување проценител, заклучок за идентификација со утврдување на фактичката состојба и фазата на изведеност на идната градба на недвижноста, содржана во листот за предбележување на градба, согласно одобрение за градба бр.УП од 01.01.2023 година издадено од општина, кое се наоѓа во владение на должникот или трети лица врз која се спроведува извршување, како и тоа дали се работи за проценка на посебен дел од градба или изграден дел од идна градба.

Се задолжува вештото лице по извршената идентификација на имотот, согласно со фактичката состојба и фазата на изведеност на идната градба да изготви Геодетски елаборат за посебна намена за утврдената фактичка состојба на идната градба и да ја достави до извршителот.

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година	Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година
ИЗВРШИТЕЛ именуван за подрачјето на Основниот суд И.бр. _____ Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/престојувалиште/седиште на _____ засновано на извршната исправа _____ од _____ на _____, против должникот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/ престојувалиште/ седиште на _____ за спроведување на извршување во вредност _____, на ден _____ година го донесува следниот: ЗАКЛУЧОК за определување на проценител кој ќе врши проценка на недвижност (врз основа на член 176 став (1) и 205-а став (1) од Законот за извршување) За проценител кој ќе изврши проценка на недвижноста запишана во Имотен лист бр. _____ односно предбележана во Лист за предбележување бр. _____ во КО _____ означена како катастарска парцела бр. _____ број на зграда _____ друг објект _____ влез _____ кат _____ број на посебен/заеднички дел од зграда (стан, деловна просторина и др.) _____ сопственост на должникот _____ врз која се спроведува извршување според наредбата И.бр. _____ од _____ година на извршителот _____ СЕ ОПРЕДЕЛУВА _____ Проценителот _____ својата проценка за недвижноста, во форма на проценка, ќе ја достави до извршителот во рок од _____ од дена приемот на овој заклучок. СЕ НАЛОЖУВА на должникот _____ односно на лицето _____ во чие владение е недвижноста, на проценителот _____ да му овозможи увид заради утврдување на податоците потребни за изготвување на изводот и мислењето, а во спротивно увидот ќе се обезбеди присилно. ИЗВРШИТЕЛ _____ (потпис и печат) Д-на: _____ Правна поука: Против овој заклучок може да се поднесе приговор до Основниот суд согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување.	Забелешка 1: Образецот бр.76 сообразно се применува и во случаите за определување на проценител согласно член 103, член 221 и член 234 од Законот за извршување, како и во случај на потреба од определување на троенец посредник – овластен геодет или трговско друштво за геодетски работи, со цел идентификација на недвижноста. Забелешка 2: Образецот бр.76 сообразно се применува и во случаите за определување на проценител согласно член 205-а став (1) од Законот за извршување, како и во случај на потреба од определување на геометар со цел идентификација на недвижноста.
115 од 151	116 од 151

182

разликата во површината се евидентира во евидентен лист за бесправно изградени објекти.¹⁸⁴

Во повеќето Нотарски акти во кои предмет на залог е недвижен имот – хипотека доверителот и должникот, односно заложниот должник, се договараат, (Нотарскиот акт претставува солемнизиран договор на волјите меѓу странките), заложниот доверител да може непосредно врз основа на тој договор да бара присилно извршување врз недвижен имот опишан во договорот, односно заложниот должник е согласен предметот на реализација да биде фактичката состојба на заложениот објект на денот на реализација, заедно со сите припадоци, доградби, надградби и прирастоци, односно да се применува начелото на акцесорност и екстензивност, заради наплата на обезбеденото побарување.

Проблемот на општините остана заради тоа што голем дел од бесправните градби изградени заклучно со 03 март 2011 година останаа без правен статус бидејќи барателите не доставиле потребна документација во законски утврдени рокови.

Општините имаат евидентирано голем број на новоизградени бесправни градби и во периодот по 03 март 2011 година. Ова претставува системски проблем којшто државата односно општините немаат доволно капацитет, за да можат да се справат со нелегалните градби. Проблемот за да се пристапи кон отстранување на бесправните градби настана поради дополнителни административни постапки и издатоци за единиците на локална самоуправа кои не може да се намират.

Се направи обид за систематско решавање на проблемот со овозможувањето за легализација на бесправно изградените објекти, но се создадоа голем број бесправни градби кои воопшто не може да се легализираат со закон. Фактичката состојба на терен е поинаква. Постојат бесправно изградени објекти во неутврден број (згради, објекти за домување, деловни објекти, доградби, надградби, адаптации, мансарди, галерии, хациенди, карабини, времени објекти, помошни објекти, гаражи, огради, тераси, летни тераси, скалила, настрешници, базени и сл.).

Од друга страна во случај кога предмет на залог врз недвижен имот е објект кој лежи на земјиште со право на користење во корист на заложниот должник, договорните страни, односно, заложниот доверител и заложниот должник изречно се согласни, по воспостанувањето на правото на сопственост на градежното земјиште на кое е изграден објектот предмет на залог, било на име на заложниот должник или негов следбеник, заложниот должник е согласен стекнувачот на заложената недвижност по пат на реализација на залог, да има право да го користи градежното земјиште во обем

¹⁸⁴ Чл.225 од консолидиран текст на Законот за катастар на недвижности „Службен весник на Република Македонија“ број 55/2013, 41/2014, 115/2014, 116/2015, 153/2015 и 192/2015

кој е потребен за остварување на право на сопственост на објектот предмет на заложно право, без притоа да плаќа надоместок на таквото користење на земјиштето додека постои објектот (стварна службеност).

Аргументи во поткрепа на примена на член 239-а од Закон за извршување:

- недвижност со незапишани сопственички права е ствар и дел од материјална природа во која како и во секоја друга недвижност запишана во катастар се вградени градежни материјали, таквата ствар има своја вредност и свој градител односно имател кој полага право врз неа (ја држи, целосно ја користи и располага со неа по своја волја);
- правото на залог е стварно право со кое се обезбедува побарувањето на заложниот доверител кој е овластен да располага со туѓата ствар и истото се однесува на составните делови и припадоци на стварта, а се оптоварува целиот предмет на залог вклучувајќи и иден предмет. Оттука, реализација на вака заснован залог значи право на заложниот доверител да го намири своето побарување од вредноста на целиот заложен предмет,

Судска пракса (примена на 239-а од Закон за извршување):

- Извршител спроведува извршување врз основа на извршна исправа заради делба на заеднички предмет;
- При увид на самото место со геометар и проценител, било констатирано дека објектот се состои од приземје и два ката, како и мансарда која не била евидентирана во Катастарот на недвижности;
- по задолжение од извршителот геометарот изготвил геодетски елаборат, а проценителот утврдил процена и на потпокривниот дел од објектот,
- должникот приговарал на извршното дејствие што се состои во проценка на потпокривниот дел и барал процената да се изврши само врз имотот определен во извршната исправа,
- приговорот е одбиен со правосилно решение, а судовите не утврдиле незаконитости при извршувањето, туку потврдиле дека во случајот станува збор за извршно дејствие што се состои во проценка на недвижноста која е предмет на извршување.¹⁸⁵

Пример за извршување во услови на бесправно градење со примена на Член 196 од Законот за извршување – 2005 година:

¹⁸⁵ Апелационен суд Битола, Решение ГЖ.-1312/20 од 04.11.2020

- наменет приоритетно за подрачја каде што не е установен нов катастар, но со примена и во случаите кога недвижноста не е запишана во јавна книга;

Пропишани извршни дејствија:

- попис на недвижноста за која е определено извршувањето со повикување на доверителот, должникот и неговиот брачен другар и лицата со чии недвижности се граничи таа недвижност;
- составување на записник за пописот кој има значење на прибелешка на извршување.

Примената на член 196 од Законот за извршување во корелација со одредбите од неколку материјални закони (особено член 5, 7 и 12 од ЗДЗ и член 15, 230, 231 од ЗСДСП) од страна на извршителите при спроведување на извршување над недвижен имот со незапишани сопственички права креираше судска пракса во која преовладува ставот дека не се сторени неправилности и незаконитости во постапувањето од страна на извршителите, во смисла на тоа дека за изградба на нелегалниот дел се потрошени средства и истите треба да се вреднуваат.

Исто така проблем се јавуваше и со легализацијата на изградените објекти за периодот од 2011 до 2021 година

- Неуспешен обид за легализација на објекти изградени без одобрение за градење за кои согласно важечките прописи во разумен рок не било донесено решение за нивно отстранување преку одредби од Закон за сопственост и други стварни права, Закон за градење од 2005 година и Закон за катастар на недвижности од 2008 година.

- недоволно успешен обид за систематско решавање на проблемот со бесправно изградените објекти градби преку донесување на посебен Закон за постапување со бесправно изградени објекти;

- Се легализираа: бесправно изградени објекти - објекти и делови од објекти (доградби и надградби) изградени без одобрение за градење или спротивно на одобрение за градење во и надвор од плански опфат, и тоа: цели објекти, базени, доградби, надградби, помошни објекти (гаражи, остави; временни објекти наменети за домување), објекти за примарна обработка на земјоделски производи на кои до 03 март 2011 се изведени градежни и инсталатерски работи во целост и претставуваат градежна и функционална целина.

Сето ова доведуваше до големи проблеми при извршувањето, од причина што има разлика во вкупната површина запишана во имотниот лист.

4.3. Попис на недвижност

Во книгата Коментар на законот за извршување од професорот Кирил Чавдар: *„Со новиот Закон овој член се укинува и нема да може да се извршува присилна наплата на долгови на недвижности кои не се запишани во Катастарот на недвижности, со тоа што во членот 25 е предвидено дека предмет на извршување може да биде само недвижност што е запишана во Катастарот на недвижности“*¹⁸⁶

Професорот Чавдар, посочува дека *„според податоците има околу 350 илјади дивоградби за кои се поднесени барања за легализација и нагласува дека со таа одредба нема да може да се спроведе извршување врз тие 350 илјади сè додека не се добие акт за легализација.“*¹⁸⁷

„Тоа ќе трае со години. Моето мислење е дека во такви случаи и Законот и самата практика на извршителите на некој начин треба да се спроведат и да се канализираат преку извршувањето така што на местото на барателот за легализација ќе стапи лицето кое ја купило таа недвижност.“¹⁸⁸

Доколку врз недвижниот имот предмет на извршување постојат доградби, односно надградби кои се направени пред запишувањето во имотниот лист или по запишувањето на квадратите кои се легални во имотниот лист за истите потребно е извршителот за изврши попис на тие делови од недвижниот имот согласно со Законот за извршување, односно член 239 – а.

Пописот на недвижност извршителот го прави со записник за попис на предметна недвижност и со залепување на налепница на недвижноста која е предмет на попис.

Извршителот, поради неможноста сам да одреди, односно да дознае дека врз недвижниот имот кој е предмет на извршување има некакви доградби или надградби кои не се запишани во имотниот лист, ангажира овластен геодет, кој ќе изврши идентификација на недвижноста предмет на извршување.

¹⁸⁶ <https://akademik.mk/intervju-so-kiril-chavdar-za-novinite-vo-zakonot-za-izvrshuvanje/>, пристапено на ден 25.03.2023 година.

¹⁸⁷ <https://akademik.mk/intervju-so-kiril-chavdar-za-novinite-vo-zakonot-za-izvrshuvanje/>, пристапено на ден 25.03.2023 година.

¹⁸⁸ <https://akademik.mk/intervju-so-kiril-chavdar-za-novinite-vo-zakonot-za-izvrshuvanje/>, пристапено на ден 25.03.2023 година.

Овластениот геодет, ќе изврши премер на недвижниот имот и ќе изврши споредба на фактичката состојба на терен, односно на самото место, со онаа која е запишана во имотниот лист и по потреба ќе побара од Катастарот на недвижности скици врз основа на кои е вршен премерот на недвижноста од страна на Катастарот на недвижности при систематското запишување на недвижностите во ГКИС.

Со Геодетскиот елаборат, овластениот геодет ќе му посочи на извршителот дека на самото место постојат разлики во фактичката и состојбата запишана во имотниот лист.

По ова извршителот ќе изврши попис на таа предметна недвижност со Записник за попис на предметна недвижност, образец бр.98

Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година ИЗВРШИТЕЛ именуван за подрачјето на Основниот суд Образец бр.98 И.бр. _____ Извршителот _____ од _____ врз основа на барањето за спроведување на извршување од доверителот _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/престојувалиште/седиште на _____, засновано на извршената исправа _____ од _____ на _____ против _____ од _____ со ЕМБГ/ЕМБС/ЕДБ _____ и живеалиште/престојувалиште/седиште на _____, за спроведување на извршување во вредност _____, на ден _____ година го составува следниот: ЗАПИСНИК од _____ год. за попис на предметна недвижност (врз основа на член 239-а став (1) од Законот за извршување) По објавувањето на почетокот на преземањето на извршни дејствија - попис во _____ часот, во недвижен имот/дел од недвижен имот/доградба/надградба/објект со незапишани права во јавна книга што се наоѓа на КП.бр. _____, опишана во Имотен лист бр. _____ во катастарска општина _____, во присуство на: повикани од страна на извршителот, како странци/носител на право на сопственост на земјиштето/соседи кои се граничат со недвижноста каде се наоѓа недвижниот имот со незапишани права во јавна книга. Затекната е следната состојба: 149 од 151	Службен весник на РСМ, бр. 88 од 3.5.2019 година Трошоци се одредени во износ од _____ денари на име: _____ Кои записникот се прилага геодетскиот елаборат за посебни ламени - теренска идентификација изготвен од трговец/поединец-овластен геодет или трговско друштво за геодетски работи. Овој записник извршителот го доставува до надлежното одделение за катастар на недвижности заради прилежување во имотниот лист на катастарската парцела на која се наоѓа недвижниот имот/дел од недвижниот имот/доградбата/надградбата/објектот согласно геодетскиот елаборат. Овој записник е основ за прилежување во имотниот лист на катастарската парцела запишана со право на сопственост, на која се наоѓа недвижноста или дел од недвижноста која е со незапишани права, а над која се спроведува извршување. Завршено во _____ часот. _____ (Доверител) _____ (Должник) ИЗВРШИТЕЛ (потпис и печат) Оставати: _____ _____ _____ Правна поука: Против овој записник може да се поднесе приговор до Основниот суд _____ согласно одредбите на член 86 од Законот за извршување. Забелешка 1: Извршителот е должен да дефинира дали пописот се однесува на недвижен имот/дел од недвижен имот/доградба/надградба/објект со незапишани права во јавна книга. Забелешка 2: Овој записник во прилог се доставува до страните, лицата кои се носители на правото на сопственост на земјиштето на кој се наоѓа недвижниот имот, лицата со право на првенствено купување и учесниците кои имаат право на приговор. 150 од 151
---	--

189

и ќе го извести проценителот дека е потребно и таа разлика да ја вметне како параметар врз основа на која ќе ја изврши проценката на недвижниот имот.

Во записникот за попис на предметна недвижност од страна на извршителот се дефинира, дали пописот се однесува на недвижен имот, дел од недвижен имот, доградба, надградба или објект со незапишани права во јавната книга.

Записникот за попис на предметна недвижност се запишува во катастарот на недвижности во имотниот лист каде се наоѓа делот од недвижноста со незапишани права, односно на земјиштето на кое се наоѓа недвижниот имот со незапишани права.

Проценителот ќе цени од фактичката состојба на терен, односно, ќе процени дали таа доградба или надградба влијае на цената на недвижниот имот, односно дали истата ќе може да се издвои посебно, а да не влијае на функционалноста на недвижниот имот предмет на извршување.

По систематското мерење и запишување на недвижностите во Катастарот на недвижности согласно со новиот Закон за катастар на недвижности, се изврши систематски преглед и упис на сите недвижности кои беа со запишани права во катастарот во имотен лист и оние што останале со незапишани права, а кои се приклучуваат во пописен лист.

Така извршителот на порталот на АКН може да изврши проверка дали на предметната парцела на која е запишана недвижноста согласно систематското запишување, на таа парцела е запишан и имот кој останал со незапишани права во посебен пописен лист. Врз основа на пописниот лист извршителот ќе увиди дека на самото место постојат одредени отстапки, доградби или надградби на недвижниот имот кој е предмет на извршување. Па согласно тоа со посебен заклучок ќе обезбеди овластен геодет преку кој ќе се утврдат разликите на недвижноста запишана на имотниот лист и онаа на самото место.

Постојат дилеми околу тоа дали извршителот постапува правилно со тоа што го овластува проценителот да го процени и делот кој не е запишан во имотниот лист, односно во Геодетско-катастарскиот информативен систем, односно дали е за тоа овластен согласно законот да го спроведе тоа.

Од една страна има приврзаници за фактот дека не треба да се проценува она што не е запишано со право на сопственост во имотниот лист и она кое не е изедначено со недвижност („Недвижности“ се земјишта, згради, посебни и заеднички делови на згради и други објекти и инфраструктурни објекти);¹⁹⁰, а од друга страна треба да се напомене фактот дека должникот или некое друго лице вложило средства за да ја изгради таа доградба или надграба. Од друга страна пак за таа доградба односно надградба нема добиено дозвола и затоа не би требало да се третира како недвижност и таа да се проценува и да ѝ се дава вредност.

Во Законот за извршување од 2005 до денес имаше неколку измени, кои извршителите ги стави во позиција на таканаречено „во небрано“ (*измените на Законот за извршување во 2011). Причина за оваа состојба е тоа што со Законот од 2005 се дозволуваше попис на недвижност па подоцна со измените на Законот во 2011 да се избришат тие одредби. Извршителот беше оставен во еден вакуум во кој започнатиот предмет по Законот од 2005, да не може да го заврши од причина што со измените на законот се бришат тие овластувања на извршителот да врши попис на недвижност.

¹⁹⁰ Член 2 од Законот за катастар на недвижности

Тука треба да се напомене и дека е потребно добро да се разгледа големиот проблем со недвижностите кои се останати со незапишани права, односно кои цела недвижност која е изградена најпрво на земјиште со право на користење, па тоа земјиште е приватизирано и на него е изградена недвижност која не е запишана во катастарот на недвижност во имотен лист. Кај извршителот како предмет на извршување може да се спроведува само недвижност која е запишана во имотен лист. Во овој случај таа недвижност која е цела кука не е запишана. Кај извршителот се поставува дилемата дали е потребно извршителот да изврши проценка и на куќата која е изградена на земјиштето кое е предмет на извршување и дали таа е изградена од страна на лице кое воопшто не е запишано во имотниот лист на приватизираното земјиште.

4.4. Продажба на недвижност по спроведен попис на недвижност

Продажбата на недвижноста по спроведениот попис се спроведува исто како и недвижност која е запишана во имотен лист. Во принцип не може да се спроведува извршување само над имот со незапишани права, односно мора да има легален дел од недвижноста и над неа да е изграден нелегален дел.

Како што наведов погоре, недвижниот имот со незапишани права, мора прво извршителот тоа да го утврди врз основа на извештајот за идентификација на недвижноста, односно овластениот геодет мора да ги одвои деловите кои се со запишани права и оние кои се со незапишани права. По спроведениот попис на недвижноста со незапишани права, заедно со делот кој е запишан во имотен лист проценителот ги проценува и во извештајот за извршена проценка ја наведува вкупната цена на недвижноста. Извршителот го повикува овластениот геодет кој ја вршел идентификацијата при предавањето на недвижноста во владение на купувачот за да ги посочи нелегалните делови.

Поенти од решенијата на апелационите судови во врска со примената на чл. 196 од Закон за извршување од 2005 година

Случај 1:

- Извршителот не сторил неправилност при извршувањето со тоа што го издал заклучокот за усна јавна продажба со кој се определува продажба со усно јавно наддавање на предметните недвижности при што почетната вредност на недвижностите и тоа објектот со земјиште опишан под точка 1 вкупен износ од 608.781,00 евра од кои објектот со вредност од 500.223,00 евра (легална површина согласно имотен лист вредност од 391.557,00 евра и нелегална површина во вредност

од 108.666 евра) и земјиштето со вредност од 108.558,00 евра, под која недвижноста не може да се продаде на првото јавно наддавање .¹⁹¹

Случај 2:

Заложниот должник, по засновањето на хипотеката на истата катастарска парцела изградил станбен објект кој бил заведен во имотен лист на негово име. Имајќи го предвид претходно изнесеното, како и фактот дека заложниот доверител станбениот објект заведен во имотниот лист го изградил на истата катастарска парцела, произлегува дека таквата недвижност претставува прирасток на катастарската парцела. Доколку на ова се додаде и фактот дека предметната хипотека е заснована на сите прирастоци и припадоци на катастарската парцела која подоцна била усогласена, произлегува да заложното право на доверителот се однесува и на станбениот објект на заложниот должник заведен во имотниот лист што се потврдува и од содржината на самиот тој имотен лист.¹⁹²

Случај 3:

Извршителот не сторил неправилности при спроведување на извршувањето со издавање на сега оспорениот налог за извршување врз недвижност издаден согласно чл.154 од Законот за извршување, согласно кој налог е наложено да се спроведе извршување врз недвижноста на должникот означена во налогот за извршување како објекти без градежно-техничка документација запишани на име на должникот во евидентен лист кои се наоѓаат во владение на должникот, а заради наплата на паричното побарување на доверителот согласно извршната исправа. Со оспорениот налог е опфатен недвижен имот кој во евидентен лист е запишан на име на должникот и како таков може да биде предмет на извршување согласно чл. 23, 24, 27 од Законот за извршување.¹⁹³

Случај 4:

Вештото лице треба да направи проценка на целиот објект колкава би била вредноста на истиот кога би бил легализиран, за да се утврди вистинската пазарна вредност на имотот предмет на продажба во постапката за извршување.¹⁹⁴

Со донесувањето на Законот за извршување од 2016 избришан е членот 196, а не беа предвидени други одредби кои ги регулираа извршните дејствија над недвижен имот со незапишани сопственички права;

¹⁹¹ ТСЖ.бр. 137/13, Апелационен суд Скопје

¹⁹² ТСЖ.бр. 745/14, Апелационен суд Скопје

¹⁹³ ТСЖ.бр. 1340/13, Апелационен суд Скопје

¹⁹⁴ ТСЖ.бр. 2224/12, Апелационен суд Скопје

Беше направена погрешна проценка од страна на законодавецот дека состојбата со бесправно изградените објекти е надмината со донесување на посебниот закон;

Доверителите вклучувајќи ги особено банките, се соочија со проблем при спроведување на извршувањата заради што следувааше барање до Министерството за правда за законски измени и дополнувања со цел да се предвиди одредба за спроведување на извршување врз недвижен имот со незапишани сопственички права;

Во рамки на Министерството за правда се формираше работна група во проширен состав која подолг период работеше на предлог текст на одредбите;

Македонската банкарска асоцијација истакна предлог новите одредби од Законот за извршување да се интегрираат како нов член 174-а во глава седумнаесет: Извршување врз недвижности.

Извршување со примена на Член 239-а од Закон за извршување (предвиден согласно со Законот за изменување и дополнување на Законот за извршување од декември 2018 г.) наменет конкретно за преземање извршни дејствија над недвижен имот кој останал со незапишани сопственички права, кој претставува подобрена верзија на член 196 од Законот за извршување од 2005 година;

Извршните дејствија се спроведуваа по слесниот редослед:

- попис на недвижност или дел од недвижност со незапишани сопственички права, со повикување на странките и носителот на правото на сопственост на земјиштето на кој се наоѓа недвижниот имот;
- составување на записник за попис со прилог геодетски елаборат за посебни намени - теренска идентификација;
- прибележување на записникот за попис во соодветниот имотен лист.

Овде се поставува прашањето дали проценителот треба да изврши процена на недвижниот имот со незапишани сопственички права?

Извршителот во заклучокот за определување на проценител треба да утврди дека проценителот ќе изврши процена на вредноста на недвижноста вклучувајќи ја и процената на недвижниот имот кој останал со незапишани права, а проценителот треба да ја изврши процената за која има целосни податоци од геодетски елаборат за посебни намени - теренска идентификација.

Ваквото постапување кореспондира со чл. 176 став 1 од Законот за извршување каде што се наведува дека треба да се изврши процена на вредноста на недвижноста врз основа на нејзината пазарна вредност земајќи ги предвид и другите факти кои влијаат на нејзината висина.

ЗАКЛУЧОК

Извршување врз недвижности заради наплата на парично побарување е правен инструмент, со кој се овозможува наплата на побарувањето на доверителите, во случај на непостоење на можност од должникот да се наплати побарувањето со друго средство на извршување, како и извршување врз недвижности обезбедени со заложно право и извршување врз имот опишан во лист за предбележба на градба.

Кога не постои доброволно исполнување на паричната обврска, наплатата на побарувањата на доверителите е овозможена преку извршувањето.

Брзиот урбанистички развој на главниот град Скопје и другите градови во Република Северна Македонија, неминовно доведоа до изградба на нови и на модерни објекти, како и приватизирање на земјишни парцели и нивна пренамена во градежно земјиште. Сите овие имоти денес генерално се купуваат преку кредит.

Согласно градежниот бум во Република Северна Македонија, а со цел финансиските институции, кредитори, да ги заштитат своите побарувања, користат правни инструменти за обезбедување на своите побарувања, односно, ги обезбедуваат кредитите со востановување на заложно право, врз недвижности како и врз предбележани права врз идна недвижност запишана во Лист за предбележување на градба. Со овој правен институт – заложно право, доверителите ги обезбедуваат нивните побарување од идни ризици на ненаплатливост.

Во овој магистерски труд се предложени конкретни решенија за дополнување на Законот за извршување и другите закони, со цел овозможување на јасна и недвосмислена примена на Законот во спроведувањето на извршувањето врз недвижностите за наплата на паричните побарувања.

Бесправното градење останува системски нерешен проблем кој не смее да создаде практички опструкции во наплата на побарувањата. Оттаму и овозможувањето со Закон јасно и недвосмислено да се спроведува извршувањето врз недвижности за наплата на паричното побарување.

Библиографија

- Јаневски, А., Зороска Камиловска, Т. Граѓанско процесно право – книга трета – Извршно право, Скопје, 2011;
- Живковска, Р., Стварно право, Европа 92, 2005;
- Галев, Г., Дабовиќ Анастасовска Ј., Облигационо право, Скопје, 2021;
- Јаневски, А., „Обезбедување на побарувањата со пренос на сопственост на предмети и пренос на правата според Законот за обезбедување на побарувањата,, објавен во Академик, 2014;
- Јаневски, А., „Осврт на некои решенија на новиот Закон за извршување,, Судиска ревија, Скопје, 2006, бр. 1 стр. 53-73;
- Живковска, Р., Закон за сопственост и други стварни права (со регистар на поими), Европа 92, 2005;
- Чавдар, К., Чавдар, К., Закон за Сопственост и други стварни права и Закон за Договорен Залог – Коментари, Објасувања, Практика, Предметен Регистар, Академик, Скопје, 2012;
- Гелевски, С., Закон за сопственост и други стварни права: Со коментар и судска практика, Лега Артис, Струга, 2002;
- Чавдар, К., Чавдар, К. Закон за извршување – Со коментари, судска практика, примери на поднесоци и предметен регистар, Академик, Скопје, 2016;
- Живковска, Р., Пржеска, Т., Димова, С., Петушева, Н., Коментар на законот за катастар на недвижности, Европа 92, 2013;
- Живковска, Р. Збирка на прописи од стварното право: практикум, Скопје, 2010
- Пречистен текст на Закон за извршување „ Службен весник на РМ“ бр. 72/16, 142/16, 233/18, 14/20 и Одлука на Уставен суд У.бр. 143/2016 од 29 ноември 2017 („Службен весник на РМ“ бр. 178/17) и Одлука на Уставен суд У.бр. 135/2016 од 24 јануари 2018г. („Службен весник на РМ“ бр. 26/18) и Одлука на Уставен суд У.бр. 94/19 од 12 мај 2020 г.;
- Закон за извршна постапка 1997;
- Закон за извршување 2006;
- Закон за извршување 2011;
- Закон за катастар на недвижности;
- Закон за сопственост и други стварни права;
- Закон за облигационите односи;
- Закон за градење;
- Закон за обезбедување на побарувањата;
- Закон за стечај;
- Закон за договорен залог;
- Закон за проценители;
- Закон за нотаријат;
- Закон за банки;

- Закони за извршување и обезбедување на побарувањата од регионот;
- Законот за извршната постапка е објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр.53/97,59/2000 и 64/2003, во натамошниот текст ќе биде употребуван скратено ЗИП.;
- Законот за извршување е објавен во „Службен весник на Република Македонија“ бр. 35/2005, 50/2006, 129/2006, 8/2008, 83/2009, 50/2010, 83/2010, 171/2010, и пречистен текст објавен во „Службен Весник на Република Македонија“ бр. 59/2011 и 148/2011, во натамошниот текст ќе биде употребуван скратено ЗИ.;
- За новините кои ги содржи ЗИ во однос на ЗИП види: А.Јаневски „Осврт на некои решенија на новиот Закон за извршување“, Судиска ревија, Скопје, 2006, бр.1 стр.53-73; А.Јаневски: „Ново извршно право на Република Македонија“, Деловно право, бр.15, Скопје, стр.219-239.;
- Со Законот за измени и дополнувања на Законот за извршување „Службен весник на Република Македонија“ бр.50/2006 година, се предвиде да продолжат да се применуваат одредбите од Дел III-ПОСТАПКА ЗА ОБЕЗБЕДУВАЊЕ од Законот за Извршната постапка, додека не се донесе Закон за претходни и привремени мерки за обезбедување на побарувањата.;
- <https://akademik.mk/intervju-so-kiril-chavdar-za-novinite-vo-zakonot-za-izvrshuvanje/>, пристапено на ден 25.03.2023 година.;
- <https://akademik.mk/kirm-4/>, пристапено 02.04.2023 година.;
- <https://akademik.mk/pravno-mislenje-pribeleshka-na-nalog-za-izvrshuvane-vo-imoten-list-vrz-nedvizhnost-na-stechaen-dolzhenik-pred-otvorane-na-tehaj-i-razlachno-pravo> пристапено 25.03.2023 година.;
- https://www.katastar.gov.mk/wp-content/uploads/ekatShalter/Priracnik_EPraven_Osnov.pdf - Прирачник за користење на софтверот е-кат Шалтер наменет за професионалните корисници на АКН.;