

НОТАРИУС

СТРУЧНО СПИСАНИЕ НА НОТАРСКАТА КОМОРА НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА



Година 4

Бр. 4

јуни 2004

Нотарите во Хрватскиот закон за наследување 2

Извештај на Бугарија за Вториот Балкански форум
на Нотаријатите :

Недвижен имот и обврски на нотарите во однос
на недвижниот имот 6

Извештај на Турција за Вториот Балкански форум
на Нотаријатите :

Недвижности и обврски на нотарите во однос
на недвижностите 16

Сединици на Управен одбор и Заклучоци од седници24

Именик на нотарите во РМ 28

Ова издание на Нотариус изобилува со теми кои се однесуваат на нотарското работење во разни земји од регионот, положбата и работата на нотарите како судски повереници, што претставува активен придонес на постојните иницијативи на Нотарската Комора на Република Македонија за регионална соработка.

- Извадоци од Законот за наследување на Република Хрватска со осврт на нотарите како судски повереници и нивната положба и работа;
- Извештај од Турција од вториот Балкански форум на нотаријатите;
- Извештај од Бугарија;

Во информативниот дел ги објавуваме одлуките кои ги донесе Управниот одбор на своите седници.

И на крај вообичаениот именик на нотарите.

Нотариус и понатаму останува отворен за сите кои сакаат и умеат да побудат нови идеи и да иницираат постапки на развивање и унапредување за позитивниот однос на нотаријатот во Република Македонија, чесната деловност и афирмација на професијата која ја обавуваат нотарите.

Уште еднаш ве повикувам да дадеме активен придонес во постојните иницијативи за соработка за владеење на правото и правната држава.

Главен и одговорен уредник
Нотар Виолета Ангеловска
Битола с.р



НОТАРОТ ВО ХРВАТСКИОТ ЗАКОН ЗА НАСЛЕДУВАЊЕ

Собранието на Република Хрватска на 11.03.2003 година го донесе Законот за наследување со кој се уредува правото на наследување и правилата според кои судот и другите тела и овластени лица постапуваат во наследните работи. Со Законот за наследување, на нотарите во Република Хрватска како повереници на судот им се дадени овластувања да постапуваат во наследните работи, заверка на договори за доживотна издршка, Договори за распределба на имот за време на живот и други работи.

Со овој краток осврт на одредби од Законот за наследување на Република Хрватска, на широка јавност и се дава можност да бидат запознаени со правните работи кои државата може да ги отстапи во надлежност на нотарите во Република Македонија.

ЗАКОН ЗА НАСЛЕДУВАЊЕ НА РЕПУБЛИКА ХРВАТСКА

2. Јавен тестамент

чл.32

1. Секој може правосилно да остави тестамент во облик на јавен тестамент, а лицето кое не може ил не знае да чита или не може да се потпише може во редовни околности да состави тестамент во облик на јавен тестамент.

2. Јавниот тестамент на барање на оставителот во Република Хрватска го составува судија на општински суд, судски советник во општинскиот суд или нотар, а во странство конзуларен односно дипломатско-конзуларен претставник на Република Хрватска(овластено лице).

3. Овластеното лице тестаментот го составува према кажувањето на оставителот.

4. Составениот тестамент овластеното лице ќе го прочита на оставителот, ќе му ги објасни правните последици од располагањето на оставителот и ќе му предаде пред него оставителот да се потпише.

5. За овие дејствија од предходниот став во самата исправа за составување тестамент ќе состави записник со кој ќе потврди дека сите овие дејствија се преземени. Овој записник го потпишуваат оставителот и овластеното лице.

6. Ако оставителот не е во состојба да го потпише тестаментот односно записникот ќе се наведе причината која овластеното лице ќе ја забележи на тестаментот и записникот. Оставителот може да побара од некое друго лице да го потпише на тестаментот и записникот.

Предавање тестамент на чување

чл.34

1. Оставителот може својот тестамент сам да го чува, или да го довери на чување на друго физичко или правно лице.

2. Ако оставителот сака да го довери чувањето на тестаментот во суд, нотар или во странство на конзуларно, однос конзуларно-дипломатско претставништво на Република Хрватска, тој е должен да ја прими на чување без обзир кој тестаментот го составил, и при тоа да постапи по правилата на овој Закон (чл.167).

VII ХРВАТСКИ ЗАПИСНИК НА ТЕСТАМЕНТИ

Член 68.

1) Фактот што е составен, и прогласен некаков тестамент се евидентира во Хрватскиот записник на тестаменти.

2) Записникот на тестаменти од ставката 1 од овај член го води Хрватската нотарска комора според правилата кои со правилник ги потпишува министарот надлежен за работите во правосудството.

3) Во Хрватскиот записник на тестаменти на барање на тестаторот податоци од ставката 1 на овај член доставуваат:

1. надлежните судови
2. нотарите
3. адвокатите
4. лицата кои го направиле тестаментот.

4) Хрватскиот записник на тестаменти е јавен записник од кој податоците не можат да се стават на располагање на никој пред смртта на оставителот освен на тестаторот или на лицето кое е за тоа посебно овластено.

5) Фактот што тестаментот не е евидентиран во Хрватскиот записник на тестаменти, ниту било каде да е посебно сместен, не му штети на неговата важност.

II ОТСАПУВЊЕ И РАСПРЕДЕЛБА НА ИМОТОТ ЗА ВРЕМЕ ЖИВОТОТ

Член 105

Предокот може додека е жив да им го отстапи и подели својот имот на своите деца и останатите потомци.

Претпоставки на важноста на отстапувањето и распределбата

1) Отстапувањето и распределбата на имотот важат само ако со тоа се согласни сите деца и останатите потомци кои се повикани да го наследат.

2) Договорот за отстапување и распределба на имотот важи само ако е составен во пишан облик и

- оверен од судијата на надлежниот суд, или
- составен во облик на нотарски акт, или
- потврден (солемнизиран) од нотарот.

3) Овластените лица од ставката 2 на овај член должни се да го прочитаат договорот и да ги предупредат договорните страни на последиците од договорот.

4) Потомокот кој не даде согласност може да ја даде накнадно во облик од ставката 2 од овој член.

5) Отстапувањето и распределбата остануваат на снага ако потомокот кој не се согласи почини пред оставителот, а не остави свои потомци, или се откажи од наследувањето, или е исклучен од наследувањето, или е недостоен.

III ДОГОВОР ЗА ДОЖИВОТНО ИЗДРЖУВАЊЕ

Услови за правоважност на договорот за доживотно издржување

Член 116

1) Договорот со кој една од договорните странки се обврзува доживотно да ја издржува другата договорна странка или некое трето лице, а во кој другата договорна страна изјавува дека му го пренесува во сопственост во часот на неговата смрт целиот свој имот или еден негов дел не е договор за наследување, туку договор за отуѓување со накнада на имот кој му припаѓа на примателот на издржувањето во време на склучувањето на договорот, или одреден дел на тој имот чие предавање на давателот на издржувањето е одложено до смртта на примателот на издржувањето (договор за доживотно издржување).

2) Под недвижни работи се подразбираат и оние подвижни работи кои служат за употреба и искористување на недвижните работи, како што се земјоделски машини, алати и стока.

3) Кога предмет на договорот се подвижни работи и права, во договорот мораат да бидат наведени или одредени.

4) Договорот за доживотно издржување важи само ако е составен во пишан облик и

- оверен од судијата на надлежниот суд, или
- составен во облик на нотарски акт, или
- потврден (солемнизиран) од нотарот.

5) Овластените лица од ставката 4 од овај член должни се да го прочитаат договорот и да ги предупредат договорните страни за последиците од договорот.

6) Како договори за доживотно издржување се сметаат и договорите со кои се ветува наследување после смртта, договорена заедница на живот или заедница на имање или дека едната договорена страна ќе ја пази и чува другата, ќе му го обработува имањето и после смртта ќе го погребва, или било што друго во иста цел.

Откажување од наследувањето кое не е отворено

Член 134.

1. Откажување од наследувањето кое не е отворено нема правен učinok.

2. Ретко, потомокот кој може самостално да располага со своите права може во договор со предокот да се откаже од наследувањето кое би му припаднало после смртта на предокот. Истото вреди и за случај кога брачниот другар се откажува од наследувањето кое како на брачен другар би му припаднало после смртта на брачниот другар.

3. Договорот за откажување од наследувањето важи само ако е составен во пишан облик и:

- оверен од судијата на надлежниот суд, или
- составен во облик на нотарски акт, или
- потврден (солемнизиран) од нотарот.

4. Овластените лица од ставката 3 од овај член должни се да го прочитаат договорот и да ги предупредат договорните страни за последиците од договорот.

5. Ова откажување важи и за потомците на онај кој се откажал, ако со договорот за откажување или накнадната спогодба не е друго одредено.

Втора глава.

ОСТАВИНСКА ПОСТАПКА

1. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Предмет на оставинската постапка

Член 174.

Во оставинската постапка се утврдува кои се наследниците на оставителот, што ја сочинува оставината и кои права во однос на оставината им припаѓаат на наследниците и на другите лица.

Вонпарнична постапка

Член 175.

1) Оставинската постапка е вонпарнична постапка.

2) Ако со овај закон не е поинаку одредено, во оставинската постапка на соодветен начин се применуваат одредбите од Законот за парнична постапка.

Надлежност за спроведување на оставинската постапка

Член 176.

1) Оставинската постапка во прв степен се спроведува пред општинскиот суд односно пред нотарот како повереник на судот

2) Во општинскиот суд оставинската постапка ја спроведува судијата поединец или судскиот советник.

3) Судот ќе му го довери на нотарот спроведувањето на оставинската постапка и ќе му достави смртовница.

4) Кога нотарот спроведува работи во оставинската постапка како повереник на судот овластен е, како и судијата и судскиот советник, да ги превзема сите работи во постапката и да ги донесува сите одлуки освен одлуките за кои е со овај Закон поинаку пропишано.

Месна надлежност

Одлуки на судот за приговор против решението на нотарот

Член 187.

1) Неправовремени, непотполни или недопуштени приговори судот ќе ги отфрли

2) Одлучувајќи за приговорот против решението кое го донесе нотарот, судот може во целост или делумно решението да го одржи на снага или да го укине.

3) Кога судот ќе го укине решението или делумно ќе го одржи на снага, сам ќе одлучи за укинатиот дел на решението.

4) Против решението на судот со кое решението на нотарот во целост или делумно е укинато не е дозволена самостална жалба.

5) Во случај од ставката 3 од овај член судот ќе спроведе дејства за кои ќе оцени дека се потребни.

6) Решението за приговор ќе се достави до странките и до нотарот.

Извршување на попис

Член 197.

1) Пописот го извршува судскиот службеник, нотарот кој што го одредува судијата или судскиот советник кој ја води судската постапка.

НОТАРИТЕ КАКО СУДСКИ ПОВЕРЕНИЦИ

1. СПРОВЕДУВАЊЕ НА ОСТАВИНСКИТЕ РАСПРАВИ

Нотарите во својство на судски повереник

Член 240.

Се овластува претседателот на општинскиот суд после оценката на состојбата во својот суд (на пр. бројот на судиите, советниците и приправниците, бројот и должината на траењето на заостанатите предмети и слично) да може сите или одреден број на оставински предмети да им ги довери на работа на нотарите со седиште на канцеларијата во седиштето на конкретниот суд.

Делокруг на нотарот

Член 241.

1) Нотарите како судски повереници спроведуваат работи и донесуваат одлуки во оставинската постапка согласно со одлуката на судот за доверување и одредбите на овај Закон.

2) Судот може заради важни причини во секое време да му го одземе на нотарот понатамошното спроведување на оставинската расправа која му е доверена и расправата сам да ја спроведе или да му ја довери на друг нотар.

3) Важни причини од ставката 2 од овај член на пример се: неможност на нотарот заради болест или било која друга причина да ја извршува работата, очигледно занемарување на законските обврски од страна на нотарот или други важни причини според оценката на судот.

4) Против одлуката на судот од ставката 1. и 2. од овај член не е дозволена жалба.

Постапка

Член 242.

1) Нотарот, доверените работи во наследните работи ги спроведува во склад со одредбите на овај Закон според кои судот ја спроведува таа постапка.

2) Во постапката која се спроведува пред нотарот странката може да биде застапувана според одредбите кои се применуваат на застапување во вонпарничната постапка

Рокови за спроведување на постапката

Член 243.

1) Доверената постапка за спроведување на оставинската расправа нотарот е должен да ја спроведе во рокот кој судот го одредува, рачунајќи од денот на приемот на предметот.

2) Во случај нотарот од оправдани причини не успее во рокот од ставката 1. од овај член да ги спроведе сите работи, ќе достави извештај во судот во кој ќе ги образложи причините заради кои не ја довршил постапката.

Овластувања и должности на нотарот

Член 244.

1) Како повереник на судот во оставинската постапка нотарот врз основа на одлуката на судот за доверување спроведува работи и донесува одлуки пропишани со овај Закон.

2) Во случаевите од членовите 222, 223 и 224 од овај Закон нотарот ќе ги врати списите кај надлежниот суд.

3) Во случаевите од членовите 140, 143 и 144 од овај Закон нотарот може да донесува одлуки само со согласност на сите странки во постапката. Во спротивно ќе ги врати списите кај надлежниот суд.

4) После правосилноста на решението со кое е завршена постапката, односно по повод изјавениот приговор, како и во другите случаи кога според одредбите на овај Закон се враќаат списите кај надлежниот суд, нотарот ќе ги врати списите кај надлежниот суд, а во нотарската списа ќе го задржи преписот на списата.

Службено подрачје на нотарот

Член 245.

1) Судот спроведувањето на оставинските расправи ќе ги доверува на нотарите според одредбите на Законот за нотарство за службено подрачје на нотарот.

2) Кога на подрачјето на судот свои седишта имаат повеќе нотари, предметите за работа ќе им се доделуваат равномерно по азбучен ред на презимињата на нотарите.

3) Секои три години на предлог на претседателот на надлежниот жупаниски суд и Хрватската нотарска комора министерот надлежен за работите во правосудството може да го промени распоредот на работата на нотарите.

II ПОЛОЖБА И РАБОТА НА НОТАРОТ КАКО СУДСКИ ПОВЕРЕНИК

Важење на законот

Член 246.

1) Ако со овај Закон не е поинаку пропишано, за работата на нотарот како судски повереник важат прописите како за судовите.

2) За причините за изземање на нотарот одлучува судот кој го постави за свој повереник.

Доставување

Член 247.

Поканите и другите расправи кои ги составува нотарот како судски повереник им ги доставува на странките според прописите за судска достава.

Ослободување од трошоците на државните такси

Член 248.

Во извршувањето на доверената работа нотарот е овластен да ги собере потребните податоци и исправи од другите надлежни тела. Поднесоците со кои го бара тоа ослободени се од трошоците на државните такси.

Надзор на судот

Член 249.

1) Нотарот не може, освен од особено оправдани причини, да ја одбие доверената работа.

2) За оправданоста на причините од ставката 1. од овај член одлучува судот кој му ја доверил работата.

3) Надзорот над работата на нотарот како судски повереник го извршува судот кој му ја доверил работата.

4) Кога нотарот ќе ја одбие доверената работа или кога судот ќе му ја одземе доверената работа, судот ќе му нареди на нотарот да ги предаде списите и по службена должност ќе го изврши својот налог.

5) Судот може со парична казна да го казни нотарот кој ќе одбие да го изврши налогот на судот или ќе одбие да ги предаде списите за доверената работа. Во однос на таа казна се применуваат на соодветен начин одредбите на Извршниот закон за казни.

6) Против решението за казна дозволена е жалба до второстепениот суд.

7) Против решението на второстепениот суд не се дозволени вонредни правни лекови.

Престанок на работата на нотарот

Член 250.

Во случај на престанок на работата на нотарот и промената на службеното седиште на нотарот, на кој судот му го довери спроведувањето на оставинската постапка, ќе се постапи според одредбите на Законот за нотарство кое се однесува на постапката со нотарките списи откако ќе се испразни нотарското место.

III НАГРАДА И ТРОШОЦИ НА НОТАРОТ КАКО СУДСКИ ПОВЕРЕНИК

Награда и трошоци

Член 251.

1) Наградата и трошоците на нотарот како повереник на судските власти во спроведувањето на оставинската постапка се одредуваат така што една награда се однесува на сите работи на нотарот во поедина оставинска постапка.

2) Правилникот за награда за спроведување на оставинската постапка пропишува за кои работи нотарот има право на посебна награда (попис на оставина и сл.)

3) Кога во оставинската постапка нотарот постапува како повереник на судот, не се плаќа нотарска такса.

Правилник

Член 252.

1) Висината на нотарската награда и накнада на трошоците за работата од претходниот член ја пропишува министерот надлежен за работите во правосудството според мислењето на Врховниот суд на Република Хрватска и Хрватската нотарска комора.

2) Нотарот смее за службените работи кои ги спровел во оставинската постапка како повереник на судот да пресметува и наплаќа само награда по пропишана тарифа. Забрането е нотарот да склучува спогодби со странките за плаќање на наградата и трошоците поинаку отколку што е пропишано со тарифата.

Потврдувам дека правилно го извршив преводот од хрватски на македонски јазик преведувач:
Георгиев Славица.
Во Битола, 06.06.2004

ИЗВЕШТАЈ НА БУГАРИЈА ЗА ВТОРИОТ БАЛКАНСКИ ФОРУМ НА НОТАРИЈАТИТЕ НЕДВИЖЕН ИМОТ И ОБВРСКИ НА НОТАРИТЕ ВО ОДНОС НА НЕДВИЖЕНИОТ ИМОТ ВО РЕПУБЛИКА БУГАРИЈА

I. ПРЕДМЕТ НА НЕДВИЖНАТА СОПСТВЕНОСТ

Недвижните добра, исто како и реалните права коишто се однесуваат на нив се предмет на недвижната сопственост. Недвижнини, согласно чл.110, алинеа 1 од Законот за сопственост, се: земјата, повеќегодишните растенија, зградите и другите објекти, и воглавно се што на еден природен начин или како последица на човечките активности е фиксирано на земјата или на објектот на цврст начин. Недвижниот имот може да биде предмет на сопственост како на едно единствено така и на две или повеќе лица. Во случај кога сопственици на еден недвижен имот се две или повеќе лица, станива збор за една заедничка сопственост на недвижниот имот и секој од заедничките сопственици поседува еден неделив учеснички дел од правото на заедничката сопственост.

Во прв ред земјата, заради сопствената природа, претставува една недвижнина. Зависно од нејзината ситуација, земјата може да биде поделена на добра во границите на агломерациите и на добра надвор од агломерациите (шуми, земјоделски земјишта итн.). Од друга страна, другите недвижности, според нивната припадност, се поделени на:

ДОБРА ЗА ЖИВЕЕЊЕ: колективни станбени објекти, сопствени станови во колективни станбени објекти **ДОБРА ЗА СТОПАНСКА И ТРГОВСКА АКТИВНОСТ** складишта, хали, работилници, административни згради.

ВИЛИ: добра сместени надвор од границите за градба на агломерацијата, наменети за задоволување на потребите за одмор и здравствените потреби **ПРАВА ЗА ГРАДБА (ПО ПОВРШИНА), ПРАВА ЗА НАДГРАДБА ИЛИ ДОГРАДБА** на добрата за живеење, на добрата за стопанска и трговска активност, на вилите и другите идни градби, или на предметите во идните градби

ЗЕМЈОДЕЛСКИ ЗЕМЈИШТА - земјишта кои се сместени надвор од агломерациите наменети за одгледување на земјоделски култури (ниви, лозја, пасшта итн.).

ШУМИ - недвижни добра прекриени со листопадни и иглолисни дрвја

ГАРАЖИ, РАБОТИЛНИЦИ, ПРОДАВНИЦИ и други недвижни добра. Набројувањето не е целосно заради фактот што има недвижни добра, наменети за задоволување на потребите на популацијата какви што се културните центри, хотелите, јавните здравствени установи, школите, болниците итн.

Согласно чл.17 од Уставот на Р.Бугарија и во функција на предметот на правото на сопственост, недвижните добра во Р.Бугарија се поделени на: државни добра, општински добра, добра на правни и физички лица. Државната и општинската сопственост може да биде јавна и приватна, а сопственоста на правните и физичките лица може да биде само приватна.

II. СТЕКНУВАЊЕ СО НЕДВИЖНА СОПСТВЕНОСТ

Согласно чл.77 од Законот за сопственост, правото на сопственост се стекнува со правен акт, со пропис или

со други средства определени со Законот.

1. СТЕКНУВАЊЕ СО НЕДВИЖНИ ДОБРА ПРЕКУ ПРАВЕН АКТ

Тоа е најчест начин за стекнување со недвижни добра. Најчесто практикуваните акти за стекнување со правата на сопственост и реалните права кои се однесуваат на нив, се: продажба, размена (трампа) донација, договор за превземање обврски и за догледување, тестамент. За да се создадат реални ефекти од преносот, тие треба бидат важечки и склучени во форма предвидена со Законот (Нотарски акт, Договорот со нотарска заверка на потписите во случај на проджба на наследство или договори за спогодбена делба, или договор реализиран по писмен пат во случај кога отстапувачот на правата е општината или државата).

2. ЗАКОНСКО СТЕКНУВАЊЕ - Недвижниот имот може исто така да биде стекнат врз основа на самиот Закон. Такво е стекнувањето во случај на пренос во Општо својство: во случај на законско наследување (имателот на правото ги стекнува своите права од својот род *сuius*) или во случај на стекнување на добра врз основа на некој специјализирани Закони, поврзани со враќање на добра национализирани во полза на државата, како и во случај кога независно од фактот што имотот е стекнат само од еден од сопружниците, ако погоре наведеното стекнување е направено со сопствено плаќање за време на бракот, другиот сопруг автоматски станува сопственик на имотот и имотот е сопственост на двата сопружници коишто заеднички ги уредуваат стекнатите добра.

3. СТЕКНУВАЊЕ СО ПРОПИС. Тоа е случај кога стекнувачот чесно поседувал туѓ имот за период од пет години, или нечесно го поседувал за период од десет години, независно од вистинскиот сопственик на имотот. Единствено добрата - сопственост на државата или општината не може да бидат предмет на стекнување со пропис.

4. АКЦЕСИЈА - Право, врз основа на кое сопственикот на земјата станува сопственик на градбите и насадите врз неа, со исклучок на случајот кога се препорачува нешто друго. За да се зборува за акцесија според чл.92 од Законот за сопственост, неопходно е градбите цврсто да фиксирани на земјиштето.

5. ПРИПОЈУВАЊЕ - Станува збор за стекнување преку припојување во случај кога сопственикот на еден главен недвижен имот станува сопственик на имот од друг којшто може да биде припоен како еден дел кон главниот недвижен имот на начин што да не може од него да биде раздвоен без значително оштетување. Сопственикот на главниот недвижен имот станува сопственик на припоениот недвижен имот.

6. ПОСЕБНИ СЛУЧАИ НА СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ - Стекнување со недвижен имот преку јавен повик или конкурс, преку припојување кон општествениот капитал на едно трговско друштво врз основа на акт за приватизација преку којшто недвижностите кои се сопственост на државата или општината стануваат сопственост на едно правно или физичко лице.

7. СТЕКНУВАЊЕ СО НЕДВИЖНОСТИ ПО ПАТ НА

ЈАВНИ ПРОДАЖБИ. Јавната продажба е реализирана преку еден извршен судија во случај кога има присилно извршување врз подвижниот и недвижниот имот. Одлуката за цесија, со која што се завршува јавната продажба, има ефект на реално право и на купувачот му ја пренесува сопственоста врз недвижноста.

8. СТЕКНУВАЊЕ СО ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ ВРЗ ОСНОВА НА ДРЖАВНИ УСТАВНИ ПРЕСУДИ.

Тоа се државните уставни пресуди изречени за уставни постапки. Таква е пресудата на судот, согласно одредбите на чл.19 од Законот за облигации и договори, во случај кога прелиминарниот договор за продажба на недвижност ќе биде прогласен за дефинитивен или кога пресудата согласно одредбите од чл.33 од Законот за сопственост, со којшто се остварува правото на заедничка сопственост за купување на учесничкиот дел на еден друг сопственик кога е нарушено ова право. Една недвижност може исто така да биде стекната врз основа на една пресуда согласно одредбите од чл.288, алинеја 2 од Законот за граѓанска постапка - преку погоре наведената пресуда судот од објектот за живеење прави еден учеснички дел и ексклузивна сопственост на еден учесник во делбата, изедначувајќи ги деловите на другите учесници во делбата преку друг имот или со паричен надоместок.

9. СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВО НА СОПСТВЕНОСТ ПРЕКУ УЧЕСТВО ВО ЗАДРУГА ЗА СТАНБЕНА ИЗГРАДБА - правото на сопственост врз новоизградениот станбен објект и припаѓа на задругата за станбена изградба, но на крајот на градбата односно во моментот кога нејзините членови ќе обезбедат нотарски акти, за секој член ова право се трансформира во право на сопственост врз конкретен објект на задругата (стан, работилница итн.) во новоизградениот станбен објект.

10. СТЕКНУВАЊЕ НА НЕДВИЖНОСТИ ОД СТРАНА НА СТРАНСКИ ДРЖАВЈАНИ - Посебно внимание се должи на околноста што Уставот на Р.Бугарија и специјализираните Закони налагаат забрана за странските државјани за стекнување сопственост врз земјиштето. Ова забрана не се однесува на стекнувањето добра за живеење и други објекти, како и правото за градба. Во овој случај единственото барање е да актите за ианоси пвисоки од 5.000 лева бидат регистрирани во Народната банка на Бугарија.

III. ЛЕГИСЛАТИВА, РЕГУЛАТИВА И СУДСКА ПРАКТИКА ВО ОБЛАСТА НА НЕДВИЖНОСТИТЕ

Легислативата со која што се уредува областа на недвижностите е исклучително разнообразна. Станува збор за бројни легислативни акти и уредби кои не сме во состојба да ги проучиме во овој извештај. Најбитните Закони коишто ја регулираат оваа материја се:

1. **Основниот Закон - Уставот на Р.Бугарија** ги прифаќа основните критериуми за диференцијација на недвижните добра и за нивното стекнување.
2. **Законот за сопственост** ја уредува сопственоста, другите реални права, нивното стекнување, нивното губење и одбрана, како и поседувањето и транскрипцијата на актите за поседување на добрата.
3. **Збирката Закони за семејството** ја прифаќа претпоставката /презумпцијата/ за заеднички стекнатите добра како и регулативата за

недвижните добра стекнати пред и за време на бракот.

4. **Збирката Закони за граѓанска постапка** во својот дел за процедурите за заштита и за нотаријат, ја уредува постапката и начинот за сертифицирање во случај кога постојат акти за располагање со имотите /добрата/.
5. **Законот за сукцесија** ја детерминира постапката за законско или тестаментарно стекнување со недвижен имот.
6. **Законот за облигации и договори** го уредува склучувањето на договорите, видовите договори, нивната форма, важност, извршување и престанок на важење.
7. **Законот за територијално уредување** го уредува припојувањето, заштитата и урбаното пополнување на земјишните добра согласно важечките урбанистички планови.
8. **Законот за катастар** и јавен регистар за недвижности којшто ја уредува регистрацијата, финансирањето, создавањето, одржувањето и користењето на катастарот и јавниот регистар за недвижности
9. **Голем број на закони** којшто го уредуваат повторното воспоставување на сопственоста врз национализираните имоти - **Закон за враќање на сопственоста врз национализираните недвижни имоти**, **Закон за враќање на сопственоста врз некои дуќани, занаетчииски работилници, складишта и уметнички ателјеа**, **Закон за сопственост и уживање со земјоделско земјиште**, **Закон за враќање на сопственоста врз шумие и земјиштето од шумските фондови**.
10. **Закон за државна сопственост и Закон за општинска сопственост** коишто го уредуваат статусот на државните и општинските добра и располагањето со овие добра.
11. **Збирката Закони за фискална процедура и Законот за даноци локални такси** коишто го одредуваат износот и видот на локални такси и фискални обврски на одстапувачите на недвижности.
12. **Специјализирани закони** - **Закон за задруги**, **Закон за станбени градежни задруги**, **Закон за девизно работење**, **Закон за трговија (или Трговски закон)** (за актите во коишто учесниците се физички лица или претпријатија со едно лице).

Во врска со стекнувањето со сопственост врз недвижност, во Р.Бугарија има богата **судска пракса**. Тоа е последица на фактот што материјата поврзана со правното уредување на сопственоста со недвижност е регулирана со голем број легислативни акти и уредби.

IV. ИНСТИТУЦИИ И ОРГАНИ ЧИИ ФУНКЦИИ СЕ ПОВРЗАНИ СО ДОБРАТА

1. СУД - Во Р.Бугарија функциите на судовите се тесно поврзани со доброта. Најпрво, компетенцијата на судот е да се произнесува, преку пресуди наречени државни уставни, за стекнување правото на сопственост врз недвижните добра. Второ, преку пресудите се објавува безвредноста на актите за недвижности. Трето, при **СЛУЖБАТА ЗА ПРЕПИСИ ПРИ ПРВОСТЕПЕНИОТ СУД** според состојбата на недвижноста, се врши препис /упис/ на актите за

недвижности и нивен исказ како по барање на нотарот, така и по барање на странките.

2. НОТАРОТ е лице овластено од Државата да ги извршува нотарските функции предвидени со Законот. Една од главните нотарски функции е заверката на правото на сопственост врз недвижен имот како и реализацијата на нотарски акти за пренос на сопственоста или конституирање на реални права врз недвижните имоти. Овој вид на заверки обврзно треба да биде извршен од нотарот, чијшто судски ресор е оној во кој се наоѓа имотот. Други нотарски акти како што се тестаментите, може да бидат воспоставени од секој нотар, независно од врската помеѓу неговиот (на нотарот) судски ресор и заверката од-пред нотарот.

3. ДРУГИ ВИДОВИ ОРГАНИ - ЈАВНИ И ОПШТИНСКИ ОРГАНИ. Актите за располагање со недвижностите коишто се приватна сопственост на Општината, треба да се реализираат согласно една одлука на Општинскиот совет или една наредба на Градоначалникот на Општината по еден јавен повик или еден конкурс, а актите за располагање со доброта/имотите кои се приватна сопственост на Државата-преку управникот на регионот, во којшто се наоѓа имотот, по еден јавен повик. Во случај кога единствениот сопственик на капиталот во една трговска фирма би била државата, располгањето со недвижните добра се реализира согласно наредбата на одговорниот министер. Постои и Агенција за приватизација, креирана при Советот на министрите како еден јавен орган задолжен за организирање и контрола на приватизацијата на државните претпријатија и имплементацијата на приватизацијата во случаевите предвидени со законот.

4. ЗЕМЈИШНИ КОМИСИИ - специјализирани институции, креирани со Законот кои донесуваат одлуки во согласност со кои се враќа сопственоста врз земјоделското земјиште, шумите и земјиштето од шумските фондови.

V. ФУНКЦИИ НА НОТАРОТ ВО ОБЛАСТА НА НЕДВИЖНОСТИТЕ И ПРАВАТА ШТО НА ТОА СЕ ОДНЕСУВААТ

A. ОБВРСКИ НА НОТАРОТ ЗА ПРЕНОС НА НЕДВИЖНАТА СОПСТВЕНОСТ

Согласно важечкото бугарско законодавство, преносот на недвижната сопственост преку правни акти се реализира преку нотарот во чија надлежност преку него самиот ја сочинуваат нотарска процедура и во Законот за граѓанска постапка на Р. Бугарија вклучено е основното регулирање на оваа процедура. Нотарскиот акт претставува форма што законот ја прифаќа со цел да поминат актите за недвижните имоти (продажба, донација, размена (трампа), итн.). (Единствен исклучок се актите каде отстапувачот на имотот е државата или општината: овие акти се реализираат во писмена форма).

Процедурата за воспоставување на еден нотарски акт за акти од недвижен имот или за акти од реално право за еден таков имот започнува **по барање на странките** чијшто акт треба да биде реализиран. По појавувањето на странките пред нотарот (странките во актот што треба да биде реализиран или нивниот претставник), нотарот пристапува кон верификација на еден извесен број одредби кои се однесуваат на воспоставувањето на нотарскиот акт:

1. Тој ја верификува својата надлежност за серти-

фикување (на пр. дали постои територијална надлежност и дали некоја од странките во постапката не е негов брачен другар или негов директен роднина или роднина по странична линија до четврто колено). Во случај на констатирање на овие пречки, нотарот самиот мора да се повлече.

2. Нотарот го верификува **идентитетот** на странките со преглед на предочените лични документи. Неопходно е тој да ја потврди **способноста за расудување**. Се претпоставува дека сите полнолетни лица, односно со навршени 18 (осумнаесет) години, имаат способност за расудување. Лицата не се на возраст од 14 (четиринаесет) години се малолетни и делуваат со посредство на нивните родители односно нивните старатели ако немаат родители. Лицата на возраст од 14 (четиринаесет) до 18 (осумнаесет) години не се уште полнолетни и делуваат со согласност на нивните родители односно нивните старатели ако немаат родители. Лицата под старателство делуваат преку нивните старатели а лицата под делумно старателство со согласност на нивните старатели. Во наведените случаи, се бара специјална дозвола од првостепениот суд со цел да може да се реализира актот. Нотарот е исто така принуден да ги верификува овластувањата на странките чии акти по нивна волја тој ги верификува. Странките можат да не се појават лично и да им дадат целосно овластување на нивните претставници, потписот на давателот на полномошното треба да биде заверен од нотар. Не е обврзувачки полномоштеникот да биде адвокат. Кога станува збор за реализирање на еден акт за располагање со недвижен имот сопственост на едно трговско друштво, тоа е претставувано од управникот, извршниот директор или од прописно овластениот полномоштеник. Во ваков случај, неопходно е на нотарот да му биде доставен записникот од Генералното собрание на членовите во друштвото со ограничена одговорност (ДОО) односно од Управниот одбор во Акционерските друштва (АД). Во ретки случаи, кога има контрадикторност помеѓу интересите на претставникот и претставуваниот, неопходно е *ad hoc* да биде именуван, по налог од судија на првостепен суд, еден специјален претставник.

3. Нотарот ја верификува содржината на нотарскиот акт, а особено дали се наведени датумот, местото на воспоставувањето, името и презимето на нотарот, имињата и презимињата, живеалиштето на странките и учесниците.

4. Нотарот е должен да потврди дали имателот на правата којшто отстапува или има реално право врз недвижниот имот, е сопственик на имотот за кој што станува збор. Тој ги верификува правата на имателот според прикажаните документи за актот што треба да се реализира, а кои законодавецот ги прифати како докази. Надвор од правото на сопственост, нотарот е должен во секој конкретен случај да потврди дека сите посебни одредби на уредбите се задоволени.

5. По погоренаведеното потврдување, нотарот го чита предлогот за нотарскиот акт пред учесниците во постапката. Нечитањето на нотарскиот акт има за резултат негова безвред-

ност.

6. По читањето на нотарскиот акт, нотарот е должен да ги запраша учесниците дали сакаат во него да фигурираат нивните изјави на волја. Нивната согласност трба да биде забележана во нотарскиот акт. Ако согласноста не постои, нотарот одбива да го воспостави нотарскиот акт.
7. Последниот чин кој што е елемент од фактите што го сочинуваат нотарскиот сертификат, претставува потписот на нотарскиот акт. Истиот го потпишуваат учесниците и нотарот. Нотарот потпишува последен. Со неговиот потпис предлогот за нотарски акт добива важност на еден јавен документ.
8. Нотарскиот акт се воспоставува и потпишува најмалку во 5 (пет) примероци. Нотарот го изработува првиот примерок во соодветна форма, вториот е во прилог на специјално изработеното нотарско досие, третиот се распределува во регистрите на Службата за преписи при односниот првостепен суд, четвртиот примерок е наменет за фискалната служба според местото каде се наоѓа имотот, петиот му се доставува на новиот сопственик.

Нотарскиот акт претставува неопходна форма за валидност на реализираните акти со недвижни добра. Ако истиот изостане, актите се со апсолутна безвредност. Договорот има правен ефект на реално право на пренос само по потпишувањето на нотарскиот акт.

По потпишувањето на нотарскиот акт, нотарот пристапува кон негово запишување /регистрација/ во својот регистар на документи. Тој му дава матичен број за актот и обемот на актот. Тој прави нотарско досие каде што ги класифицира сите документи кои имаат важност за актот. Истиот ден кога го воспоставува, нотарот е должен да го достави до Службата за преписи при првостепениот суд во местото каде се наоѓа имотот, со цел истиот таму да биде заведен.

Според бугарската легислатива, нотарот нема формална обврска да верификува дали има реални давачки за имотот, забрани, судски постапки, како и дали имотот предмет на постапката не бил пренесен на трети лица, освен во случај кога странките ќе го обврзат за тоа. Исто така уписот на актот во општината и во фискалната служба не е дел од обврските на нотарот.

Б. ОБВРСКА НА НОТАРОТ ЗА ПЛАЌАЊЕ НА ЛОКАЛЕН ДАНОК, ЧИЕ ИСПЛАЌАЊЕ Е ОБВРЗНО ЗА ДА МОЖЕ ДА СЕ ПРИСТАПИ КОН ПРЕНОС НА НЕДВИЖЕН ИМОТ

Со цел да може да се реализираат акти со недвижни добра, нотарот е должен да верификува дали локалниот данок е платен, затоа што неговото исплаќање треба да биде направено пред преносот на недвижниот имот. Износот на данокот што треба да се плати, во случај на стекнување со добра преку донација и со сопствено плаќање, е детерминиран во Законот за даноци и локални такси.

Данокот треба да го плати оној кој се стекнува со имотот, а во случај на размена (трампа) - наплата се врши од страна на она лице кое се стекнува со имот чија цена е поголема, ако не постои друга одлука. Основата на пресметката на локалниот данок е цена-

та на продажбата, а во случај кога таа е пониска од фискалната проценка-врз основа на оваа последнава одредена од фискалната управа. Во случај на стекнување со недвижен имот преку плаќање од сопствениот џеб, даночната стапка е 2%. Во случај на донација на имотот, даночната стапка е следнава: 0,5% во случај на донација помеѓу директните роднини и брачниот другар, 0,7% во случај на донација помеѓу браќа и сестри и помеѓу внуци/внуки, а во другите случајеви таа изнесува 5%. Данокот мора да се плати пред преносот на имотот во фискалната служба на местото каде се наоѓа имотот.

Согласно одредбите на Законот за фискална процедура, нотарот не смее да прима акти за пренос и стекнување со недвижности и реални права кои се однесуваат на нив, се додека отстапникот има неподмирени долгови во однос на имотот како и во случај кога има акредитиви за плаќање кон државата и кон општините. Нотарот е одговорен за плаќање на задолженијата на отстапникот или сочинителот во случај кога тој ќе го сочини актот и покрај погоре наведените околности.

В. ОБВРСКА НА НОТАРОТ ЗА ДАВАЊЕ СОВЕТИ НА СТРАНКИТЕ

Главната обврска на нотарот е да им дава совети на странките. Нотарот дава усмени и писмени совети, служи како посредник кој ја верификува волјата на странките. Ова е еден од фундаменталните принципи на неговата активност и негова главна обврска.

Согласно член 25 од Законот за нотарите и нивните функции, нотарот треба да ги заштитува прават интересите на странките, да им дава совети, ја ја појаснува нивната волја и фактичка ситуација, на јасен и разбирлив начин да ги запознава со правните ефекти на нивните акти и да не прави пропусти и задоцнувања при обавувањето на своите функции кои би можеле да им наштетат на нивните права. Нотарот е обврзан да ја чува професионалната тајна во однос на фактите со кои се запознал при вршењето на своите функции и нема право да се служи со нив заради лична корист или во корист на трети лица.

Г. ОБВРСКА ЗА ТРАНСКРИПЦИЈА/ПРЕПИС НА АКТИТЕ

По потпишувањето на нотарскиот акт, нотарот е обврзан да го заведе актот во својот регистар, да го класифицира во соодветен волумен, да го отвори нотарско досие и да ги запише имињата на странките во азбучниот регистар. Последна негова обврска е да го достави актот за заверка до Службата за заверки при соодвениот Суд.

Согласно регулативата, нотарот нема обврска службено да го завери недвижниот имот во општината или соодветната фискална и на новиот сопственик.

VI. АКТИ КОИ СЕ ОДНЕСУВААТ НА НЕДВИЖНИТЕ И ОБВРСКИ НА НОТАРИТЕ

1. ДОГОВОРИ И АКТИ ЗА ПРЕНОС НА ДОБРАТА РЕАЛИЗИРАНИ ОД НОТАРОТ

Во Бугарија договорите за пренос на сопственоста или за остварување реални права треба да се реализираат преку еден нотарски акт, согласно Законот за облигации и договори, една фундаментална уредба што ги уредува договорите и правата за облигации/обврски освен Законот за трговија. Нотарскиот акт ја потврдува реализираната постапка

во однос на еден недвижен имот или одземеното реално право, како и самото право на сопственост-а тоа е нотарскиот акт за констатација на фактите.

Најпрецизна дефиниција на нотарскиот акт дава Проф. Живко Сталев во неговиот труд: Нотарски акт (1943), каде тој вели: "Согласно нашето право (бугарското право), нотарските акти ги потврдуваат/сертификуваат правните акции од областа на приватното право, ефетуирани пред нотарот или постоењето на едно право на сопственост врз недвижни имоти".

Нотарскиот акт е усвоен со *Привремените правила за организација на правосудниот систем од 1879* и тој во детали е обработен во *Законот за нотари и народни судови кои извршуваат нотарски процедури*, стапен на сила на 14.03.1885. Нотарскиот акт, во својство на документ што ги потврдува правата и декларациите е усвоен од руското нотарско право. Нотарскиот режим е воспоставен врз база на турското земјишно право што беше на сила во земјата до овој момент и што ги класифицираше земјиштата во 5 категории. Согласно *Законот за земјишта од 1858* тоа се: мулк, мири, вакаф, меват иметрок. Насловите за сопственост (тапија од арапски тапу) се типични за таа епоха и се предодредени со *Уредбата за насловите на сопственост од 1859*. Општо земено, насловот на сопственост претставува еден јавен акт со којшто се потврдува постоењето на едно специјално реално право за уживање а не еден правен акт од когошто произлегува ова право. Со стапувањето во сила на *Законот за недвижни добра, сопственост и службеност од 07.02.1904*, турската легислатива која ги делеше добрата на 5 категории на сопственост најпосле дефинитивно се укинува во Бугарија. Од датумот на влегување во сила на горенаведениот закон, има само едно единствено право на сопственост врз недвижните добра: напoлна сопственост, апсолутна, *доминум пленум*. *Законот за привилегии и хипотеки од 26.01.1908* уредува една од најважните материи на нашето граѓанско право, хипотеката. По усвојувањето на овој закон повеќе не постојат "тајни" хипотеки. Сите хипотеки, легални и договорни, можат да се заверуваат. По 1927 година, со измената на *Законот за нотари и народни судови кои извршуваат нотарски работи*, заверката на нотарските акти стана обврзна и таа се прави со два сертификати за заверка на актот.

Нотарските процедури во Бугарија секогаш беа процедури на заштита (вклучително и процедурите за правосудна заштита) и нотарот е дел од општата правосудна организација. Принципот што секогаш важеше во земјата е дека актите преку кои се завршуваат нотарските процедури немаат моќ на нешто пресудено и последователно, секогаш постои можност за напуштање на барањето или за отфрлање на сертификатите направени пред/од нотарот. Никој не смее да поднесе жалба против сертификатите направени пред/од нотарот. Барателот смее да поднесе жалба само кога се одбива да се отстапи нотарскиот сертификат што тој го барал.

Станува збор за исклучок од формата на нотарскиот акт во случај кога општината (претставувана од градоначалникот) или државата (претставувана од регионалниот гувернер) располага со недвижен имот. Процедурата и условите за ваквите одлуки се уредени со *Законот за државна сопственост, Уредбата за примена на законот за државна сопственост, Законот за општинска сопственост и Уредбата за при-*

мена на Законот за општинска сопственост. Приватизацијата е друг битен исклучок. Со актите за приватизација, преносот на сопственоста врз недвижниот имот било во засебно организирани делови било во целина од капиталот на трговската фирма за која станува збор, се реализира со помош на договор, склучен во едноставна писмена форма.

Процедурата за склучување на нотарски акти се уредува со Бугарскиот Закон/Код за граѓанска постапка. Нотарската процедура моментално е процедура за правосудна заштита што ја обавуваат посебни лица, како што се нотарите кои се надлежни за сертифицирање. Таму каде што нема нотари, судиите за заверки/транскрипции при соодветните судови ги обавуваат функциите на нотар. Со реализацијата на еден нотарски акт нотарот верификува дали носителот на правата е сопственик на имотот и дали се задоволени различните посебни одлуки/решенија на уредбите. Странките се задолжени да прибават писмени докази со кои ќе го потврдат правото на сопственост. Нотарот може да обезбеди писмени докази, да добие различни информации ако странките го задолжиле со тие функции согласно еден посебен договор склучен по писмен пат помеѓу нив и нотарот. Освен документите што го потврдуваат сопственоста, странките обезбедуваат и докази во однос на нивната моќ за претставување: полномоштва, судски одлуки итн. Наследството се потврдува преку сертификат за наследување издаден од општината на последното живеалиште на починатиот. Законот за граѓанска постапка во Бугарија предвидува нотарот да може да реализира нотарски акти кои се нарекуваат "акти за констатација". Тоа се случаевите кога барателите се сопственици врз различна основа, ги имаат потребните писмени докази, може да располагаат со нивната сопственост, но не се сопственици на нотарски акт на нивно сопствено име.

Нотарот го потврдува правото на сопственост со верификација / проверка наречена "оригинална". Оригиналната проверка се состои во испрашување на тројца сведоци кои констатираат дека за време на еден одреден рок за застареност имотот беше поседуван и сопствениостта беше стекната преку застареност. За стекнување преку застареност нема потреба од писмени докази, ниту од плаќање данок на имотот. Континуираната и сигурна сопственост врз имотот и манифестирањето на став на сопственик кон недвижниот имот се предмет на оригиналната проверка. Нотарот го констатира крајот на застареноста со тоа што составува една Наредба и еден нотарски акт. Во овој случај, моментот кога се раѓа правото на сопственост е крајот на рокот на застареност, а не нотарскиот акт.

Во Бугарија, сопственоста се пренесува со потпишување на еден нотарски акт проучен од нотарот. Нотарскиот акт, потпишан од странките и нотарот, има конститутивен/сочинителен ефект, а заверката во Службата за заверки ефект на објава /соопштување и заверување. Нотарот е обврзан да го завери нотарскиот акт истиот ден кога го востановил.

А. ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ

Со договорот за продажба на недвижниот имот продавачот во замена за исплата на една одредена цена, ја пренесува сопственоста врз недвижниот имот или едно ограничено реално право врз имотот. Цената може да биде платена во моментот на потпишување на нотарскиот акт, пред потпишувањето на

нотарскиот акт или во еден одреден рок. Во случај кога купувачот не ќе ја исплати целосната сума или кога му останува да доплати дел од оваа цена, продавачот може да направи и запише законска хипотека врз имотот што го продал, на тој начин гарантирајќи го своето побарување.

Б. ДОГОВОР ЗА ДОНАЦИЈА НА НЕДВИЖНИОТ ИМОТ

Во случај на донација на недвижен имот, преносот на сопственоста е бесплатен. Донацијата може да биде направена под одредени услови и обврски, но нивното неизвршување не произведува поништување на договорот за донација. Поништувањето на донациите се објавува во случај кога мотивите се спротивни на законот и обичајното право како и во случај кога условите и обврските се неможни. Донаторот може да ја поништи донацијата ако примателот направи кон него престапи кои се со закон дефинирани.

В. ПРЕЛИМИНАРЕН ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖЕН ИМОТ

Прелиминарниот договор за продажба на недвижен имот треба да се направи во писмена форма. Ваквиот договор има облигаторно дејство и не може да се заверува. Во случај на неизвршување на претходниот договор од некоја од странките, другата може да побара истиот да биде деклариран како дефинитивен/конечен по судски пат, а преносот на сопственоста треба да се направи со пресуда. Прелиминарниот договор треба да го содржи основното од конечниот договор.

Г. ДОГОВОР ЗА ГРАДБА НАСПРОТИ СТЕКНУВАЊЕ ЕДЕН ДЕЛ ОД ЗЕМЈИШТЕТО/ТЕРЕНОТ

Во Бугарија, оној што гради, којшто не е сопственик, најчесто потпишува еден договор со којшто сопствениците на теренот му доделуваат ограничено реално право за градба (за површина). Правото за градба претставува право да се изгради еден објект на туѓ терен и да се стекне сопственоста со неговото градење во стадиумот на крупните градежни работи. Во нотарскиот акт за површина обврските на градежната фирма се прецизирани во однос на градењето на објектот, роковите, казните, стадиумот на довршување итн. Градежната фирма или градителот им продаваат објекти на трети лица, презентирајќи го правото за градба или презентирајќи еден изграден недвижен имот. Недвижниот имот може да биде во стадиум на крупни работи, недовршен или целосно спремен за користење. Градителот ги одредува своите обврски за завршување на објектот во друг градежен договор и вообичаено со нотарскиот акт се прави пренос на сопственоста во замена за некоја цена. Сопствениците на земјиштето си го задржуваат правото за градба на некои објекти. Општо земено, во договорот за површина сопственоста се распределува помеѓу сопственикот на теренот и градителот. Во некои случаи сопствениците на теренот (на нивен ризик) можат да извршат пренос на сопственоста на теренот за сметка на давачките за градба задржувајќи го правото за градење. Еден договор од ваков вид содржи многу ризик за сопственикот на земјиштето којшто ги губи своите права ако градежната фирма не ги доврши конструктивните/градежните работи.

Д. УРЕДБА ВО СЛУЧАЈ НА ПРИКЛУЧУВАЊЕ

НЕДВИЖЕН ИМОТ КОН КАПИТАЛОТ НА ТРГОВСКИТЕ ФИРМИ

Во ваков случај доносителот на недвижниот имот треба да ја достави својата согласност во писмена форма, со нотарски сертификат на сопствениот потпис. Барателите се обврзани да приложат извадок од општествениот договор што содржи опис на имотот, заведен акко верен од страна на нотарот. Тоа е единствен случај кога сопственоста се верификува/пороверува за заверка од страна на судија за заверки. Во случај на пренос на правно лице од едно претпријатие, кога постои недвижен имот, договорот исто така треба да се завери во службата за заверки. Претпријатието на правното лице е, согласно одредбите од Бугарскиот Закон за трговија, целина од права (вклучително и правото на сопственост и ограничените реални права), обврски и фактички релации/односи.

Ѓ. АКТ ЗА РАСПРЕДЕЛБА НА НАСЛЕДСТВО

Распределбата на наследството треба да се направи со договор во којшто има нотарски сертификат на потписите. Во овој случај, предметот на распределбата е целата наследна маса а непретходно дефинираните недвижни добра, мебел, побарувања. Секое лице може за време на својот живот да склучи договор за донација-распределба со кој се располага со конкретен имот во однос на наследниците, согласно деловите што им им припаѓаат. Донацијата-распределбата се однесува само на еден добро одреден имот. Во Бугарија не се допуштени договори за наследство чие отворање не е реализирано.

Е. ДОГОВОР ЗА ДОЖИВОТНО ДОГЛЕДУВАЊЕ

Во Бугарија преносот на недвижнините за сметка на обврската за доживотно догледување и за помош од страна на оној што се стекнува со имотот претставува една раширена практика. Купувачот се ангажира да исполни некои материјални акти во поглед на сопственикот како што се: купување на животни намирници, лекови, плаќање на животни трошоци итн. Обврската за доживотно догледување ипомагање може да биде трансформирана во казнена обврска ако отстапувачот е согласен.

Ж. БРАЧЕН РЕЖИМ

Во Бугарија сопружниците можат меѓу нив да склучуваат акти за имотот што не е предмет на стекнување. Добрата добиени со донација, наследување, пред бракот или како резултат на трговски активности на еден од сопружниците не се дел од стекнатите добра. Брачните договори не се допуштени.

VII. ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИ РЕАЛНИ ПРАВА КОИ СОЗДАВААТ НЕЗАВИСНИ И ПОСТОЈАНИ ПРАВА ВРЗ НЕДВИЖНИТЕ ИМОТИ, БЕЗ СОПСТВЕНОСТ (службеност, право на уживање, право на површина, како и други права, залог, хипотеки)

Ограничени реални права, согласно бугарското право, се правото на уживање, правото на градба врз туѓо земјиште и, со резерва, правото на хипотека. Правото на минување, правото на службеност не се реални права. Законот за сопственост не предвидува право на пристап на еден имот преку друг имот, но правото на пристап не е реално ограничено право. Сочину-

вањето или пренесувањето на ограничените реални права се реализира преку составување на акти, но тие може исто така да се стекнат со пропис. Еден од принципите на реалното бугарско право е дека одлуките/решенијата за недвижните имоти важат исто така за реалните права, освен во случај кога законот одлучува поинаку.

А. ПРАВО НА УЖИВАЊЕ

Правото на уживање го вклучува правото на користење на објектот за сопствена намена и за користење на неговите производи притоа без подложување на објектот на значителни измени. Правото на уживање не е пренесиво право, тоа е лично право со одредено траење. Траењето може да не биде одредено кога се реализира актот и во тој случај правото на уживање завршува со смртта на лицето. Правните лица можат исто така да бидат предмет на правото на уживање кое е на сила се до нивното запирање, независно од трансформациите реализирани до тој момент. Корисникот може да го остави објектот со плаќање (со закупнина) или бесплатно (спремно за употреба). Оној што го превзема во погоре наведените случаи го користи објектот во својство на имател, извршувајќи го правото на уживање на неговиот сопственик. Во случај на постоење на акти за пренос на сопственоста (особено помеѓу родители) честа практика е отстапувачот си го остава правото на уживање, како елемент на правото на сопственост, за едно ограничено времетраење или доживотно. Во овој случај оној што го поседува правото ја добива "гола сопственоста" (*nuda proprietas*). Правото на уживање може да биде востановено во случај на делба, но самото тоа не може да биде предмет на делба, и единствено предмет на распределба-се склучува договор за распределба на правото на уживање. Корисникот е лицето кое има фискални обврски кон државата и општината.

Б. ПРАВО НА ГРАДБА

Сопственикот на земјиштето може на друго лице да го отстапи правото за градба и да стане сопственик на објектот-правото на градба. Правото за градба (за површина) може исто така да постои како право на надградба или придружен објект на еден постоечки објект. Една сутеренска градба може да биде предмет на правото за надградба. Правото за градба може да биде со рок. Во овој случај сопственоста врз објектот се стекнува за едно одредено време и на крајот на тој период сопственоста бесплатно се пренесува врз сопственикот на земјиштето. Извршувањето на правото на градба исто е во функција на еден рок од 5 години. Рокот за извршување на правото на градба не се смета од потпишувањето на договорот, тој се смета од фактичката можност за негова реализација. Само објективните околности, како што се запирањето на градежните работи за одредени области, би можеле да го запрата крајот на рокот од 5 години. Правото за градба може: да биде предмет на секаков акт за располагање, да биде стекнато со одлука, и исклучително, да биде предмет на хипотека. Правото на градба може да биде предмет на една делба, тоа е наследно право за разлика од правото на уживање. Правото за градба може да му припаѓа на физичко или правно лице или да биде предмет на заедничка сопственост. Правото на градба не престанува ако објектот или дел од него е срушен, освен во случај ако договорот со кого се врши пренос на правото за

градба не предвидува друго нешто. Сопственикот на една градба изградена врз туѓо земјиште, може да ја продаде (тоа се однесува само на актот на продажба), само ако претходно ја понудил за купување на сопственикот на земјиштето.

В. ХИПОТЕКА

Според извесни размислувања на бугарските правни теоретичари хипотеката претставува едно реално право, а според други - тоа е едно потестативно право. Хипотеката настанува со нејзиното запишување во регистрот за јавни недвижности, согласно некаков договор или закон. Договорот за хипотека треба да содржи верен опис на имотот, странките и гарантираното побарување. Хипотеката може да гарантира секако побарување пресметано во паричен износ, а не само побарувања согласно некој договор за заем. Хипотеката може исто така да гарантира и идни побарувања. Во земјата постојат два типа хипотеки: конвенционална и легална. Формата на конвенционална хипотека всушност е нотарскиот акт, а легалната хипотека е заверена на барање на побарувачот. Легалната хипотека е во корист на отстапувачот на недвижниот имот, за да се гарантира побарувањето согласно договорот, како и во корист на соучесникот во распределбата, кому треба да му се дополни делот во случај на делба на имотот. Важноста на хипотекарниот запис е максимум 10 години, хипотеката се брише од регистарот со итно писмено барање од побарувачот. Сите акти за пренос на едно гарантирано хипотекарно барање (цесија), за ставање во залог на такво побарување, за воспоставување на хипотекарно побарување може да бидат заверувани.

Исто така во хипотекарниот акт се заведува секако конфискување/судска забрана на побарувањето, секако обновување гарантирано со хипотека и секако замена во една таква облигација.

Бугарското облигационо право е засновано врз принципот дека странките слободно ја одредуваат содржината на договорот во онаа мера во која тој не е во контрадикција со законот и обичајното право. Законот за облигации и договори и Законот за трговија се два закони кои ја уредуваат содржината на најтипизирани договори како и правата и облигациите/обврските. Странките може исто така да склучуваат неименувани договори, во онаа мера во која тие не се во контрадикција со нормите и принципите на граѓанското право. Слободата во договарањето е релативна и не се што е напишано, според странките, "точно" и "лојално" и правно е релевантно. Принципот на бугарските нотари е "*Constructio legis non facit injuriam*" - "Толкувањето на законите не го оправдува нивното кршење".

VII. ДРУГИ АКТИ ЗА НЕДВИЖЕН ИМОТ ШТО ГИ РЕАЛИЗИРААТ НОТАРИТЕ

1. ОДЛУКИ ВО ОДНОС НА ФОРМАТА НА ДОГОВОРИТЕ ЗА ЗАКУП (вклучително и оние за ЛИЗИНГ), ПОМОШТВА И УПРАВУВАЊЕ СО ИМОТОТ (недвижниот имот)

А. ДОГОВОРИ ЗА ЗАКУП

Договорот за закуп е неформален договор, освен во случај кога е склучен за рок поголем од една година. Во последниов случај, договорот за закуп се склучува

во писмена форма и треба да биде заверен во Службата за заверки при Првостепениот суд според состојбата на имотот по нотарскиот сертификатна потписите на договорните странки.

Во случај на нотарски сертификат на договорот, нотарот по проверката на идентитетот и способноста за дејствување на странките, ги сертифицива потписите и гарантира одреден датум за договорот. Нотарскиот сертификат на договорот му овозможува на закупникот да му биде отстапена една извршна листа за исплата на должната закупнина во случај на неплаќање од страна на закупувачот и за повраќај на сопственоста врз имотот без превземање на правно дејство. Точниот датум на договорот за закуп исто така го заштитува закупувачот во случај на оутѓување на имотот од страна на сопственикот. Во ваков случај, склучениот договор за закуп е обврзан за оној што се стекнува со имотот за времетраењето на договорот кое не смее да е подолго од една година од датумот на преносот. Оној што се стекнува со имотот може да побара, во рок од еден месец раскинување на договорот во случај кога тој не содржи точна дата.

Во горенаведените случаеви, закупникот ќе му исплати на закупувачот надокнада заради пркин на договорот. Наспроти тоа, договорот за закупнина кој е сертифициван од нотарот и заверен е обврзувачки за стекнувачот со имотот за цело времетраење на договорот.

Нотарски сертифициваниот и заверен договор создава јасни и стабилни односи помеѓу договорните страни и обезбедува полесна материјална и процесна заштита на нивните права и интереси кои произлегуваат од договорот.

Договорите за лизинг (продажба на рати) се склучуваат по писмен пат.

Б. ПОЛНОМОШТВА ЗА РАСПОЛАГАЊЕ И УПРАВУВАЊЕ СО НЕДВИЖЕН ИМОТ

Склучувајќи договори за располагање и управување во кои предмет се недвижните имоти, странките може да бидат претставувани од страна на нивните ополномоштеници. Помеѓу претставникот и претставуваниот се создава еден однос на претставување/застапување врз чија основа претставникот има моќ да претставува/застапува. Застапувањето/претставувањето значи да може да се склучуваат правни акти за друго лице, во негово име и со директен ефект за застапуваниот/претставуваниот. Застапувањето може да биде врз основа на волјата на застапуваниот или согласно некоја законска одлука. Обемот на овластувањето зависи од волјата на тој што е застапуван/претставуван или од одлуките на уредбата со која се уредува облигацијата за застапување. Формата на полномоштвото е во функција на формата на договорот, за чие склучување постои овластување. Законот налага формата на овластувањето да биде идентична со формата на договорот, само со еден единствен исклучок, а тоа е: кога треба да се потпише договор во нотарска форма (акти за недвижен имот), овластувањето се воспоставува по писмен пат и со нотарски сертифицивани потписи. Формата на овластувањето е една форма на автентичност, а не доказна форма. Непочитувањето на одлуката за формата има за резултат раскинување на договорот како и раскинување на актот склучен согласно ова овластување, независно од фактот што актот е исправно склучен.

Во случај кога предмет на овластувањето се административни права, располагање, хипотека врз недвижен имот или реални права кои на тоа се однесуваат, потребно е недвижниот имот за кого станува збор, како и обемот на овластувањето на полномошникот, видот и параметрите на актот, итн, да бидат детално опишани во овластувањето. Давателот на полномоштвото е обврзан да пополни и на нотар да завери една изјава за лични податоци и материјална состојба и, согласно чл. 226, алинеја 1 од Законот за фискална процедура изјава дека тој, давателот на полномоштвото, нема ненаплатени побарувања кон државата и општината.

Запирањето на полномоштвото се случува кога постои: повлекување на овластувањата дадени од давателот на полномоштвото, одбивање на овластувањето од страна на полномошникот, смрт или забрана на една од странките, престанок или ликвидација на правните лица, во случај на истекување на рокот на траење на овластувањето (ако тоа е воспоставено за едно ограничено времетраење) и на крајот на работата за која е дадено полномоштвото итн.

Запирањето на полномоштвото не може да им биде доброволно спротивставено на трети лица кои склучиле договор со полномошник чие овластување е повлечено освен во случај ако запирањето на полномоштвото е подложно на заверка, а таа е реализирана. Лицето кое дејствувало во својство на застапник без моќ за застапување, и должи обештетување на странката со која склучил договор, ако таа странка дејствувала доброволно. Лицето, во чие име е склучен еден договор без моќ на застапување, може да прифати потврдувајќи ги во исправна форма (со нотарски сертифициван потпис) актите од договорот, склучен во нејзино име преку еден застапник без овластување за застапување.

Полномошникот може да му ги отстапи своите права на друго лице ако е таква волјата на давателот на полномоштвото или ако заштитатта на неговите интереси тоа го бара. Во ваков случај, полномошникот е должен веднаш да го информира давателот на полномоштвото или, во спротивен случај, да ја сноси одговорноста за постапките на полномошникот кому му ги отстапил своите права, како тоа да се негови сопствени постапки.

В. УПРАВУВАЊЕ СО ДОБРАТА

Управувањето со еден имот/едно добро може да биде извршувано од самиот сопственик или од полномошникот на сопственикот и ги опфаќа сите постапки, со исклучок постапките за располагање или за утврдување на давачки на имотот од кои може да извлече корист-склучување на договори за закуп и инкасирање на кирија, одржување на имотот/доброто итн. Законот за нотарите и за нивните функции исто така предвидува можност да се обврзи полномошникот да обавува функции на управување со имотот, извршување тестаментарни одлуки и други функции поврзани со управувањето и економското администрирање на добрата.

Г. ПРЕНОС НА СОПСТВЕНОСТА

Сопственоста како реално ограничено право врз еден недвижен имот може да биде предмет на еден акт во ограничени случаеви, како што се следниве:

1. Секој сопственик на еден имот/едно добро, може, со помош на еден нотарски акт, да востанови право на уживање и поседување врз

еден недвижен имот за неограничено или ограничено времетраење во корист на некое трето лице, со плаќање или бесплатно. Носителот на погореопишаното право не може тоа да им го отстапи на трети лица и тоа право не се стекнува преку наследување. Правото прекинува во случај на смрт на неговиот носител или во случај на формално писмено напуштање со нотарски сертифициван потпис, притоа напуштањето мора да биде заверено во Службата за заверки при Првостепениот суд во седиштето каде се наоѓа имотот.

2. Во случај на акт на пренос-продажба, донација, договор за пренос на сопственоста за сметка на догледување, размена (трампа)-сопственикот што го отстапува имотот може за себе или за трето лице да си го задржи правото на доживотно и бесплатно уживање и поседување на имотот што е предмет на актот. Задржувањето на ова право се реализира преку ист нотарски акт како што е преносот. Оној што се стекнува со сопственоста ја добива сопственоста наречена "гола сопственост", а профитот од имотот останува за оние кои ја препуштаат сопственоста. Исто така, примателот не може да располага со имотот без согласност на корисниците или нивно прелиминарно напуштање и, во случај на располагање новиот сопственик на имотот ќе биде принуден да го толерира уживањето на првите сопственици, кои си ги задржале за себе правата.

Д. ПЕРИОДИЧНИ НЕДВИЖНИ ИМОТИ

Формулацијата на овој проблем е нецелосна и не може да биде споредена со ниедна слична правна појава во бугарската легислатива.

1. Во бугарското реално право, легислативните одлуки за формата на актите за недвижните имоти и за реалните ограничени права кои се однесуваат на нив, за овластувањата кои имаат за предмет акти за управување или за располагање со такви добра, за договорите за закуп за повеќе од една година претставуваат услови за оверување/потврдување на склучениот акт. Последица од непочитувањето на формата претставува раскинување на договорите согласно чл. 26, алинеја 2, од третиот предлог од Законот за облигации и договори.
2. Нотарските заверки/сертификати на актите за недвижен имот и реалните ограничени права кои се однесуваат на нив, потписите ставени на договорите и едностраните акти на волја претставуваат докази за идентитетот на лицата, за датумот на воспоставување на соодветниот правен акт и за околностите и актите на волја кои се однесуваат како на договорните страни така и на трети лица. Оспорувањето на погоре наведените околности се реализира исклучиво по судски пат.
3. Важноста на нотарските сертификати реализирани во друга земја (нотарски акти, званични легализации/заверки, заверки на потписи и датуми врз документи на поединци и друго) на територијата на Република Бугарија зависи од постоењето на еден Договор за правна помош помеѓу двете држави, како и од фактот дали односната земја (земјата каде сертификатот е направен) ја ратификувала Хашката Конвенција

- КОНВЕНЦИЈА ЗА УКИНУВАЊЕ НА БАРАЊАТА ЗА ЗАВЕРУВАЊЕ / СЕРТИФИКУВАЊЕ НА СТРАНСКИТЕ ЈАВНИ АКТИ, ратификувана од Република Бугарија и објавена во Службен весник бр. 47/2000, стапена на сила на 30.04.2001. Ако тоа е случај, единствена формалност за заверка на еден званичен потпис, печат, таксена марка, итн., е ставањето на сертификат-апостил. Ако тоа не е случај, потребно е документот да се легализира.

4. Уставот на Република Бугарија, Законот за државна сопственост и Законот за општинска сопственост, итн, го уредуваат стекнувањето, економското администрирање, управувањето и располагањето со недвижните и движните добра кои се државна и респективно општинска сопственост. Нотарите не учествуваат во овие акти. Актите со ваков тип на имоти/добра се реализираат по писмен пат без притоа да е потребен нотарски сертификат, но тие се заверуваат во Службата за заверки во Првостепениот суд во местото каде се наоѓа имотот. Исклучок е во случај кога Општината се стекнува со имот од правно или физичко лице. Во таков случај, потребната форма е нотарскиот акт.

Бугарската легислатива ја допушта и уредува во Законот за концесии и Законот за општинска сопственост можноста за концесија од страна на државата, респективно одстрана на општината на правото на ексклузивно уживање врз градбите кои се јавна државна или општинска сопственост, вклучително и оние кои концесионерот ги изградил со сопствени средства.

Цитираните закони ги уредуваат градбите кои се предмет на концесии, времетраењето, процедурата, условите и компетентните органи, содржината и клаузулите на договорите за концесија, итн. Прираснувањата на недвижнините кои се државна или општинска сопственост-поврзани со реализација на активности кои се предмет на концесија, исто така се сопственост на државата, респективно на општината. Времетраењето на договорите за концесија на една јавна општинска сопственост изнесува 15 години и може максимално да биде продолжено до 25 години. Она на договорите за концесија на јавна државна сопственост изнесува 35 години и може максимално да биде продолжено до 50 години.

Во оваа материја нотарите не учествуваат и не е потребен нотарски сертификат.

5. Законот за реорганизација и приватизација на државните и општинските претпријатија ја уредува процедурата и условите за реорганизација на државните претпријатија во трговски друштва, како и условите за приватизација. Приватизацијата значи, онаму каде учеството на државата или општината е помало од 50%, пренесување врз правните и физички лица: 1. општествени делови и акции на трговските друштва, чиј сопственик е Државата или Општината, 2. сопственост врз целото претпријатије, деловите на претпријатието и објектите во градба и 3. нерезиденцијални општински објекти кои не се делови на општинските претпријатија како што се магацини, работилници, складишта, сервисни работилници итн. Преносот на соп-

ственоста врз недвижните имоти се реализира согласно погоре наведениот закон и со посредство на договори во писмена форма, кои се подложни на заверка во Првостепениот суд каде се наоѓа недвижнит имот без да е потребен нотарски сертификат.

IX. ПРЕДЛОЗИ ВО ВРСКА СО НЕДВИЖНИТЕ ИМОТИ И ОБВРСКИТЕ НА НОТАРИТЕ ШТО СЕ ОДНЕСУВААТ НА НИВ

1. ОБВРСКИ НА НОТАРОТ ЗА ЗАШТИТА НА ОНОЈ КОЈ СЕ СТЕКНУВА СО ИМОТОТ/КУПУВАЧОТ ВО СЛУЧАЈ НА ПРЕНОС НА НЕДВИЖЕН ИМОТ И НА СООДВЕТНИТЕ ОГРАНИЧЕНИ ПРАВА

Обврските на нотарот во однос на нотарските заверки/сертификати се уредени со Законот за граѓанска постапка. Законот за нотарите и за нивните функции како и повеќе други закони и уредби за недвижниот имот ио актите за располагање со тој имот

Обврските на нотарот, согласно оваа точка, се истите какооние кои беа погоре изложени во точката I - ФУНКЦИИ НА НОТАРОТ ВО ОБЛАСТА НА ДОБРАТА И АКТИТЕ ШТО СЕ ОДНЕСУВААТ НА НИВ. За да се комплетира точката И, само ќе забележам дека ако странките го обврзат, нотарот може да провери дали има промена во сопственоста и заверените обврски, судски постапки и забрани кои се однесуваат на имотот во последните 10 години, проверувајќ го, согласно заверените акти во судот (нотраски акти, делби итн.) постоењето или непостоењето на наброените заверки. Реализацијата на овие проверки е на терет и во корист на купувачот, но нотарот е должен да го советува за потребата од таква проверка. На крајот на извршената проверка, се воспоставува еден правен сертификат од страна на Службата за заверки во Првостепениот суд во местото каде се наоѓа имотот. Новото решение што предлогот за измена на Законот за нотарите и нивните функции го предвидува за заштита на правата на купувачот во случај на продажба на еден недвижен имот, тоа е исплата на продажната цена на сметката на нотарот којшто, по заверката на актот во Службата за заверки при Првостепениот суд, го исплаќа износот на купувачот. Ова решение не е предвидено во случај на акти помеѓу родители.

2. ОБВРСКА НА НОТАРОТ ВО СЛУЧАЈ НА АКТИ ЗА ИМОТИ, СО ЦЕЛ ДА И СЕ ДАДЕ ПОМОШ НА ДРЖАВАТА, РЕСПЕКТИВНО ОПШТИНАТА

Нотарот верификува дали добрата/имотите, кои се предмет на актот што треба да биде реализиран не се сопственост на државата, респективно на општината, барајќи и на општината врз територијатакаде се наоѓа објектот и на Регионалната Дирекција (претставник на државата) врз истата територија да направи сертификати во кои инстанците за кои станува збор ќе потврдат дека добрата што се вомпрашање не се предмет ниту на акти за општинска ниту на акти за државна сопственост.

Втората функција на нотарот во случај на акти што треба да ги реализира за недвижен имот се состои во наплата на локалната давачка за тој акт во полза на односната општина.

Третата функција на нотарот е да провери дали оној што го отстапува имотот ги регулирал своите давачки врз имотот и дали има ненаплатени побарувања кон државата и општината. Резултатот од оваа проверка треба да биде забележан во фискалната проценка за објектот, направена од Општината, а во однос на побарувањата, самиот отстапувач пополнува изјава во два примероци. Ненаплатените даноци или побарувања кон државата или општината е апсолутна пречка за да се реализира актот и да се изврши преносот и актот се објавува за неважечки.

Автори по поглавја:

I-VI - Адвокат Светлана Кирилова, Нотар регистриран под бр. 001 во ресорот на Првостепениот суд во Пловдив

VI-VII Адвокат Димитар Танев, Нотар регистриран под бр. 041, од ресорот на Првостепениот суд во Софија

VIII-IX Адвокат Светлана Заприанова, Нотар регистриран под бр.179 во ресорот на Првостепениот суд во Пловдив

ИЗВЕШТАЈ НА ТУРЦИЈА ЗА ВТОРИОТ БАЛКАНСКИ ФОРУМ НА НОТАРИЈАТИТЕ НЕДВИЖНОСТИ И ОБВРСКИ НА НОТАРИТЕ ВО ОДНОС НА НЕДВИЖНОСТИТЕ

Во Турција, принципите кои се однесуваат на недвижностите се уредени преку Граѓанскиот законик, Законот за облигации, Законот за Регистер за земјишни исправи, Уредба за Земјишен регистер, Закон за Катастар, Закон за градба, Закон за катна сопственост, Закон за експропријација, Збирка закони за јавни пазари, Закон за колективни живеалишта.

Додека пак, обврските на нотарите воглавно се предвидени со чл. 60 и следните членови од Законот за нотарите под број 1512, како и тарифата 2 од Законот за такси којшто ги определува нотарските такси и табелата бр. 1 од Законот за давачки за таксени марки. Од друга страна, преку некои наши закони, како што е Граѓанскиот законик, Законот за облигации, Законот за Регистер за земјишни исправи како и Уредбата за Земјишен регистер, Законот за градба, Збирката закони за јавни пазари, Збирката закони за трговија, различни функции им се специјално доделени на нотарите.

Согласно чл. 60. алинеи 1 и 9 од Законот за нотари под број 1512, нотарите се обврзани да:

"реализираат секаков правен акт, чијашто извршна моќ не му е со закон доделена на никаков друг орган, власт или лице, како и другите акти предвидени со актуелниов или други закони".

Актите чија извршна моќ им е ексклузивно доделена на канцелариите за земјишни регистри, или на некои други органи на управување, и последователно не може да бидат реализирани од нотарите, се предвидени со законите кои воспоставуваат извесни одредби врз недвижностите, како што се Законот за Регистар за земјишни исправи и Уредбата за земјишен Регистар, Законот за катна сопственост, Законот за градба, Збирката закони за јавните пазари. Секој друг акт освен оние наброени во погоре цитираните закони, се реализира или сертифицира, на барање на оние кои се засегнати или обврзно, преку нотарите.

Нашата цел е да се набљудуваат и проучуваат актите кои се однесуваат на недвижностите што се реализираат преку нотарите, согласно Законот за нотари под број 1512, како и врз основа на другите закони, во функција на планот за обработка зацртан од прелиминарниот одбор и презентирани во воведот.

1 - НЕДВИЖНОСТ

1.1. - Предмет на недвижната сопственост

Правото на сопственост му доделува на носителот голема моќ во рамките на правниот поредок. Благодарение на ова право, носителот добива најширока моќ, како и право на суверенитет и на располагање врз сопствениот имот. Правото на сопственост, од аспект на неговите погоре разгледани карактеристики, е најважното право помеѓу другите реални права. Правото на сопственост во нашето право е одредено со Граѓанскиот Законик. Сепак, правото на сопственост не е дефинирано во Граѓанскиот Законик. Во чл. 683 од Турскиот Граѓански Законик, се поставува прашање за моќта на носителите на правото на сопственост, без да се пристапува кон дефинирање на ова право, изрекувајќи под насловот "содржина на правото на сопственост" дека "носителот на нешто има право да го употребува, да профитира и да располага со тоа

нешто како тој сака, во рамките на правниот поредок." Заклучокот што од тоа може се извлече е дека правото на сопственост на носителот му доделува право да го реализира она што го посакува, во рамките на правниот поредок". Носителот го користи својот имот, неговите производи, може да ги консумира, да ги изостанува производите или имотот, односно тој е нивен физички и правен сопственик.

И покрај сето тоа, правото на сопственост не е безгранично право. Во повеќе случаи, ова право е ограничено со законите. Во Турскиот граѓански Законик, сопственоста врз добрата се дели на два дела, едната е подвижна сопственост, а другата е недвижна сопственост. Предметите на недвижната сопственост цитирани во член 704 од нашиот Граѓански Законик се следниве:

а) терени

б) независни и непренесливи права заведени на посебна страна од Земјишниот регистар,

в) независни делови заведени во регистарот за катна сопственост

Членот 998 од истиот закон исто така ги цитира како погоре:

а) терени

б) независни и непренесливи права врз станбени објекти

в) недвижни добра чии независни делови кои се предмет на катната сопственост се заведени како станбен објект во земјишниот регистар

Во стариот Граѓански Законик, рудниците исто така беа заведени како недвижности во земјишниот регистар, како предмети на земјишната сопственост. Во новиот Граѓански Законик, рудниците се исклучени од законскиот текст и се заменети со независни делови заведени во регистарот за катна сопственост. Турскиот Граѓански Законик не го има дефинирано теренот и заведувањето на теренот во земјишниот регистар подлежи на одредбите на приватните закони. Во Уредбата за Земјишниот регистар, теренот е дефиниран како "секој површински простор чии граници се разграничени со доволно јасни елементи". Значи, ние можеме да го дефинираме теренот како парче земја, чии граници се одредливи. Исто така, членот 684 од Граѓанскиот Законик, изјаснувајќи се дека "оној кој поседува едно нешто, ги поседува исто така и составните делови", означува дека сите градби над и под парчето земја, како и затекнатите нешта исто така претставуваат предмет на земјишната сопственост. Така: нивите, градините, како и градбите, живеалиштата и претпријатијата, и установите кои таму се сместени, претставуваат недвижности. Додека пак бараките, колибите, итн, преносливите објекти не се сметаат за недвижности.

Независните и непренесливи права врз недвижностите, наброени во Турскиот Граѓански Законик претставуваат резултат на особеноста на недвижната сопственост. Заради особеноста на недвижната сопственост, некои правана службеност заведени во земјишниот регистар се третираат како недвижна сопственост. Правата како правото на градба, правото за површина, правото на извор се независни и непренесливи права кои можат да бидат заведени во земјишниот регистар. Потребните услови и процедурата за заведување на независните и непренес-

ливите права се определени преку уредби.

Фактот што независните делови поврзани со катната сопственост исто така се спојуваат со предметот на недвижната сопственост преку Турскиот Граѓански Законик, е резултат на потребите на нашата земја, како и на општествениот живот и урбанизмот. Регистрацијата/ запишувањето во земјишниот катастар на независните делови што се предмет на катната сопственост подлежи на одредбите на приватните закони.

1.2 Стекнување со недвижна сопственост

Согласно чл. 705 од Турскиот Граѓански законик, стекнувањето на недвижната сопственост се реализира преку

ЗАПИШУВАЊЕ/РЕГИСТРАЦИЈА

Во случај на судска пресуда, присилно извршување, стекнување сопственост врз напуштен имот, експропријација, како и оние случаеви кои се предвидени со законот, стекнувањето на сопственоста претходи на регистрацијата. Но, за реализација на акти за располагање со сопствениот имот од страна на сопственикот, неопходно е сопственоста да биде заведена во земјишниот регистар.

Начините за СТЕКНУВАЊЕ / КУПУВАЊЕ ЕДВИЖНА СОПСТВЕНОСТ се утврдени со членовите 706 и оние кои следат од Турскиот Граѓански Законик, а тоа се :

а - Купување преку ПРАВЕН АКТ,

Преку договори што овозможуваат пренос на недвижната сопственост, преку доделување во случај на смрт и преку потпишување на договори за брачен режим .

б - Купување СОПСТВЕНОСТ ВРЗ НАПУШТЕН ИМОТ

Преку завземање на недвижнината чие заведување во земјишниот регистар е избришано на барање на сопственикот

в - Купување сопственост преку ОФОРМУВАЊЕ НОВИ ПАРЦЕЛИ

Со цесија од државата на јавното земјиште без сопственост врз основа на утврдени факти, како што се акумулација, лизгање на теренот или измени на патните правци или на водотеците, на сопственикот чиј терен/земјиште претрпе загуба или на сопственикот на соседното земјиште, под услов да не постои институционална пречка.

г- ЛИЗГАЊЕ НА ТЕРЕНОТ

Ако границите/меѓите се променети заради лизгање на теренот, сопственикот на недвижниот имот бара одредување на границите и во тој случај вишокот и кусокот се изедначуваат.

ц-Купување преку ПОЗИТИВНА ЗАСТАРЕНОСТ

1/ Обична застареност

Ако лицето заведено во земјишниот регистар како сопственик без исправен судски мотив успее добронамерно да ја заштити сопственоста врз недвижнината за период од 10 години и тоа непрекинато и без протоа да се води судски спор, не би можело да има спротивставување на неговото на овој начин стекнато право.

2/ Посебна застареност

Лице што ја чува сопственоста врз еден недвижен имот што не е заведен во земјишниот регистар за период од 20 години и тоа непрекинато и без судски спор, може да побара да биде заведено неговото право на сопственост врз целокупниот имот или еден негов дел, или еден дел од оваа недвижност во земјишниот регистар.

г) ЗЕМЈИШТА БЕЗ СОПСТВЕНИК И ДОБРА ЧИЈ

ПРОФИТ ПРИПАЌА НА ЈАВНОСТА

Земјиштата без сопственик и добрата чиј профит припаѓа на јавноста, се под надзор и на располагање на државата. Лицето кое стекнува право на сопственост засновано врз правен мотив има лично право да побара регистрација/упис од имателот. Во случај кога имателот не сака да ја даде, тоа може да побара од судијата да изврши регистрација/упис врз основа на пренос на сопственоста на негово лично име.

Лицето кое се стекнува со право на недвижна сопственост засновано врз напуштање на недвижнината, наследство, експропријација, присилно извршување или судска пресуда, може директно да пристапи да изврши регистрација.

Измените врз сопственоста на недвижноста, согласно брачниот режим усвоен од сопружниците, директно се регистрираат/запишуваат во земјишниот регистар на барање на еден од сопружниците.

Во нашето право, престанокот на недвижната сопственост се реализира со поништување или рушење на недвижноста. Во случај на експропријација, времето на престанокот на недвижната сопственост се засновува врз посебен закон.

1.3 - Легислатива, регулатива, јуриспруденција/судска практика во однос на недвижностите

- Турски граѓански законик под број 4721
- Закон за облигации под број 818
- Закон за регистрација/запишување во Земјишен регистар под број 2644
- Закон за градба под број 3194
- Закон за Катастар под број 3402
- Закон за експропријација под број 2942
- Закон за катна сопственост под број 634
- Закон за шуми под број 6831
- Закон за градежна амнестија под број 2981
- Закон за фондации под број 2762
- Закон за доделување земјиште на земјоделците под број 4753
- Закон за закуп на недвижности под број 6570
- Закон за државни пазари под број 2886
- Закон за задруги (градежни задруги) под број 1163
- Закон за јавни пазари под број 4734
- Закон за договори за јавни пазари под број 4735
- Закон за општини
- Уредба за Земјишен регистар и други уредби
- Закон за лизинг
- Закон за земјишен данок
- Закон за нотари под број 1512
- Закон за колективни живеалишта под број 2985
- Закон за формирање Под-секретаријат за станбени прашања под број 4698
- Закон за формирање Канцеларија за сместување и регулатива од 13.06.2002 Т. 24784 СРГ

Освен тоа, постојат уредби кои се однесуваат на овие закони како и повеќе судски практики во однос на нив. Како што може да се види, постојат повеќе закони и уредби кои се однесуваат на недвижностите, како и функции кои им се доделени на нотарите во однос на нив. Законот за нотари и за уредување на земјишниот регистар се особено важни.

1.4 - Институции и органи чии функции се поврзани со недвижностите

Тоа се:

- а) Нотари
- б) Дирекции за земјишни регистри и Катастар

- ц) Граѓански судови, Земјишни судови и комисији
- д) Порески служби и Извршни канцеларии
- е) Званични органи кои ги реализираат актите за експропријација и за присоединување (Канцеларија за колективни живеалишта, Општина итн.)

2 - ФУНКЦИИ НА НОТАРОТ ВО ОДНОС НА НЕДВИЖНОСТИТЕ

а - Турскиот Граѓански Законик, Законот за нотари, Законот за облигации делумно ги обврзаа нотарите за пренос на сопственост на недвижноста.

Еден од начините за стекнување на недвижната сопственост, тоа е судскиот акт.

Во членот 706 од Турскиот Граѓански Законик, пропишано е дека за важноста на договорите кои овозможуваат пренос на недвижната сопственост, неопходно е тие званично да бидат востановени и, во истиот член, кога се зборува за надлежностите во случај на смрт и во брачните договори, исто така се пропишува тие реципрочно да подлежат на специфични форми.

На ист начин, во членот 634 од нашиот стар Граѓански законик и во членовите 213 и 238/2 од Законот за облигации предвидено е правилото за званично востановување на договорите за цесија, договорите за продажба на недвижности како и пред-договорот за донирање.

Во годините кога стапува на сила нашиот стар Граѓански законик (од 04 октомври 1926) и Законот за облигации, потребата званично да се востановуваат договори што овозможуваат пренос на недвижната сопственост предвидена со законот и званично располагање што може да биде реализирано од страна на нотарите, а бидејќи притоа не беше воопшто прашање за земјишниот регистар, ниту за службениците задолжени за земјишниот регистар, предизвика да искрсне проблемот дали погоре цитираните договори треба ги реализираат службениците задолжени за земјишниот регистар согласно обичајот и стариот закон, или пак нотарите согласно законите веќе стапени на сила овие години како и кој го има тоа овластување и дали и двата субјекти подеднакво го имаат.

Во 1931, со една правосудна одлука, се пропишува дека нотарите се некомпетентни во врска со овој предмет, дека функцијата на званичен земјен порезник може да се реализира преку земјишниот регистар и дека легализацијата ќе биде реализирана преку земјишниот регистар. Со членот 26 од Законот за регистрирање во Земјишниот регистар стапен на сила во 1934 година, погоре цитираната правосудна одлука е интегрирана во законскиот текст, а одлуката според која легализацијата ќе биде реализирана преку службеник од земјишниот регистар законски е усвоена (и покрај тоа што за тоа нема никаква назнака во граѓанскиот законик). Тоа е причина поради која ако преносот на недвижната сопственост се реализира во форма на КУПОПРОДАЖЕН ДОГОВОР и ДОНАЦИЈА, званичното востановување на овие акти треба да се реализира со посредство на службеник задолжен за земјишниот регистар, согласно чл. 26 од Законот за запишување во земјишен регистар. Чл. 26 од Законот за запишување во земјишен регистар претставува една специјална одредба во поглед на Граѓанскиот Законик. Во случај кога еден друг специјален закон им дава моќ со

специјална одредба на нотарите, оваа примена е во духот на граѓанскиот законик како и светските практики.

Нотарите реализираат акти кои се однесуваат на преносот на недвижната сопственост, со исклучок на случаеви на купопродажба или донација, во форма на акти за располагање или акти за сертифицирање. Овие акти во кои спаѓаат овластувањата во случај на смрт и брачните договори ќе бидат изложени во понатамошниот текст.

б) Прибирањето на данокот од купопродажба и таксите за донации, чија исплата е неопходна при преносот на недвижната сопственост, се реализира со посредство на службеник задолжен за земјишниот регистар. Како што е погоре наведено, во нашето право купопродажните и донаторските акти се реализираат со посредство на службеник задолжен за земјишниот регистар. Се инкасираат давачките, придонесите од таксените марки и вредносните хартии предвидени со односните закони за актите реализирани од нотарите, со исклучок на овие последниве.

в) Во Турција не постои никаква давачка за консултација на нотар во однос на недвижности, а која е резултат на некој закон. Сепак, при реализација на актите за недвижности кај нотарите, заинтересираната странка е информирана од нотарот, а исто така и се објаснети и начините за примена предвидени во законите.

г) Службеникот од земјишниот регистар е задолжен да ги запише недвижностите во земјишниот регистар. Не постои никаква обврска за нотарите во однос на запишувањето на недвижностите во земјишниот регистар.

д) Со Уредба од Земјишниот регистар, правото за реализација на пренос на извесни права како и ветувањата за продажба што се однесуваат на недвижностите им се доделени на нотарите. Актот за поделба на наследство, Актот за цесија на периодичните недвижности се реализираат од страна на нотарите.

3 - ПРАВНИ АКТИ КОИ СЕ ОДНЕСУВААТ НА НЕДВИЖНОСТИТЕ И ОБВРСКИ НА НОТАРИТЕ

А - Договор за продажба на недвижност

Согласно чл. 213 од Законот за Облигации, чл. 706 од Турскиот граѓански законик и членот 26 од Законот за упис во Земјишниот регистар тој званично се реализира со договор којшто е воспоставен од земјишниот регистар. Никаква функција не им е доделена на нотарите во врска со договорот за продажба на недвижност.

Б - Договор за донирање на недвижност

Договорите за донирање на недвижност исто така треба да званично да се воспоставуваат во земјишниот регистар, пред службеникот преку званична исправа, како што налагаат членовите 213 и 234 од Законот за облигации. Во Турција не им се доделува никаква функција на нотарите во случај кога има донирање на недвижност.

В - Пред-договор за продажба/договор за ветување за продажба на недвижност

Тоа е еден пред-договор доделувајќи и на едната или

двете странки право да бараат потпишување на договор за продажба на недвижност. Овој договор не е договор за продажба, тој им овозможува на странките да имаат право да пристапат кон барањето за запишување на една соодветна резерва во земјишниот регистар. Принципиелно, тој на оној што го дава ветувањето му доделува обврска да потпише продажен договор кога тоа го бара оној кому му е дадено ветувањето. Во чл. 60 што ги набројува функциите на нотарите од Законот за нотари под бр. 1512, реализацијата на ветувањето за продажба е цитирана помеѓу обврските на нотарите. Согласно Законот за облигации (членови 22/2, 213) и Законот за нотари (чл. 89), потребно е Договорот за ветување за продажба на недвижност да биде воспоставен од нотар. Но, во пракса, таквата функција не се реализира исклучиво од страна на нотарите, службеник од земјишниот регистар може исто така да воспостави договор за ветување за продажба на недвижност. Во доктрината на турското право, утврдена е потребата од ексклузивно право на нотарот за реализација на актот на ветување за продажба на недвижност. Сепак, Врховниот суд на Турција нема исто мислење. По актот за ветување за продажба, неопходна е реализацијата на продажниот договор што претставува договор во вистинска смисла на зборот и тоа пред службеник од земјишниот регистар.

Г- Договор за градба во надомест на дел од теренот/земјиштето

Тоа е еден вид на договор којшто многу еволуирал во зависност од потребите на општествениот живот. Овој тип на договор не е наложен од Законот за облигации којшто ги налага договорите, ниту од некаков друг закон. Во нашиот Закон за облигации, ветувањето за продажба и исклучокот (градењето) се различно пропишани. Поаѓајќи од овие два вида акти, ние значи би можеле да го дефинираме договорот за градба во надомест на дел од теренот како следен: Тоа е ангажман според кој сопственикот на местото врши пренос на сопственоста на одредени делови од неговото место на претприемачот, а за надомест, овој последниов ќе му ги отстапи независните делови од градбата што тој ќе ја изгради врз неговото место.

-договорот е билатерален,

-тоа е мешовит договор

-тоа е договор што предизвикува однос на трајна обврска/облигација.

Не постои никаква законска одредба што се однесува на формата на договорот, затоа што актот за градба во надомест на дел од теренот не е договор што го налага Законот. Сепак, заради неговиот двоен карактер, и покрај тоа што актот за исклучок не е подложен на ниедно условување на формата, сепак е потребно тој да биде званично реализиран, бидејќи значајната реализација на договорот за ветување за продажба подлежи на правила за формата, согласно Турскиот граѓански законик, Законот за облигации, Законот за нотари, Законот за трговија.

Д - Акт за завештание/донација

Тоа е одредено во 101-от и останатите членови од

Турскиот Граѓански законик. Завештанието се формира званично или со доделување во случај на смрт. Актот се реализира кај нотарите преку нормативен акт дури и кога завештанието се формира во случај на смрт, тоа се воспоставува со нормативен акт реализиран од нотар. Сопственоста на недвижните добра и правата зацртани со актот за завештание се пренесуваат на завештанието, откако тоа ќе се стекне со правен субјективитет. Станува збор за стекнување без регистрирање/упис.

Ѓ - Статути на трговските друштва во случај на присоединување на недвижноста кон општествениот капитал

Статутите ги сертифицираат/оверуваат нотарите во форма на легализација/заверка. Припојување на недвижните добра кон општествениот капитал е можно во случај кога стекнувањето на недвижната сопственост се реализира со регистрирање на недвижниот имот во земјишниот регистар.

Е- Акт за поделба на наследство

Тоа е пропишано во член 676 од Турскиот Граѓански законик. Но таму не е дефинирано. Во доктрината актот за поделба на наследството се дефинира како договор чија важност е поврзана со непосредното извршување или по писмен пат, склучен едногласно од наследниците за пренос на наследените делови со постапка за парцијална или целосна поделба помеѓу наследниците. Важењето на актот за поделба на наследството е условено од граѓанскиот законик и од неговата реализација по писмен пат. Сепак, иако нашиот Граѓански законик предвидува писмена реализација, во членот 89 од Законот за нотари, актот за поделба на наследството е цитиран помеѓу актите чија реализација преку нормативен акт е обврзна. Во практиката, актот за поделба на наследството се реализира кај нотарите преку сертифицирање и преку нормативен акт.

Овој вид на договори им доделува реципрочна обврска на наследниците и има карактер на договор што налага потполна обврска за странките.

Актот за пренос на дел од наследството што е одреден со чл. 677 од Турскиот Граѓански Законик, според којшто за важноста на овој последниов, потребно е тој да биде реализиран по писмен пат, кога тој се воспоставува помеѓу наследници, додека пак за важноста на актот за пренос на наследениот дел помеѓу наследници и трети лица потребно е тој апсолутно да биде реализиран од нотар.

Ж- Договор за пред-купување, договор за првенствено купување

Овој акт би можел да биде законска последица, а исто така може да се реализира преку тестамент или договор. Договорот склучен помеѓу сопственикот на градбата и лицето за да му овозможи право на првенствено купување, се нарекува договор за пред-купување. За да се реализира ова право, потребна е продажбата на градбата предмет на ова право на трето лице. Овој договор се реализира вербално како и по писмен пат и им наметнува реципрочна обврска на двете странки.

3 -Овластувања во случај на смрт ;

Тие се одредени со членовите 514 и оние кои следат од Турскиот Граѓански Законик и се реализираат/извршуваат од страна на нотарите согласно членовите 60,69, 72,75,78,84 и 89 од Законот за нотарите.

аа- Тестамент : тоа е овластување во случај на смрт и унилатерален/едностран акт. Званично се реализира/извршува или преку писмена изјава на давателот на наследството или вербално кога неопходните услови се исполнети. Преку тестамент можно е да се остават во наследство недвижни добра. Тестаментот се реализира пред званичен службеник, во присуство на два сведоци. Во Турскиот граѓански законик и Законот за нотарите, овластувањето за воспоставување тестамент (званичен) му е доделено на судија од првостепен суд, на нотар и на законски овластени функционери. Во пракса, званичните тестаменти ги реализираат нотарите.

бб-Наследен договор : Тоа е овластување во случај на смрт. Со овој акт давателот на наследството се обврзува да го остави наследството или го одредува лицето со кое тој го склучил договорот, или трето лице, станува збор за билатерален договор. Реализацијата/извршувањето на наследниот договор во форма на званичен тестамент (нормативен акт) е неопходна, согласно Граѓанскиот законик и Законот за нотари. Наследникот и давателот на наследството симултано ја изразуваат нивната волја пред званичниот службеник, а странките го потпишуваат договорот во присуство на службеникот и два сведоци. Овластувањето за воспоставување на овој акт му припаѓа на нотарот, судијата од првостепениот суд како и на лицата кои се законски обучени за тоа. Во пракса, званичните тестаменти ги реализираат нотарите.

вв- Договор за одрекување од наследство: тоа е овластување во случај на двојна смрт. Според турскиот граѓански законик, оној што го остава наследството може, реципрочно или не со наследникот да реализира еден акт за одрекување од наследство. Наследникот што се одрекува го губи својството на наследник. Неопходна е реализацијата на овој акт во званична форма преку назначен службеник во присуство на два сведоци, согласно Турскиот граѓански законик и Законот за нотари. Овој вид на акт може да биде реализиран од страна на нотарот, судија од првостепен суд или специјално овластен службеник.

гг- Договор за доживотно догледување: Со овој договор пропишан од Законот за облигации, една од странките се обврзува да ја догледа другата. За возврат, другата странка делумно или целосно ја препушта сопственоста на своето наследство на лицето што ќе ја догледа или го назначува за свој наследник. Реализацијата на овој договор во форма на званичен тестамент од страна на овластениот службеник во присуство на два сведоци е неопходна, согласно Турскиот граѓански законик и Законот за нотари. Овој вид на акти го реализира нотар, судија од првостепен суд како и специјално овластен службеник.

И-Брачен режим : Овие акти се пропишани со членот

203 од Турскиот граѓански законик и го сочинуваат оној тип на договори кои можат да се реализираат претходно или последователно во однос на брачниот акт и го утврдуваат начинот на управување со стекнатиот имот. Договорите за брачен режим ги воспоставуваат нотарите во форма на нормативен акт или сертификат/потврда. Договорот за брачен режим е договор од областа на семејното право заснован врз согласноста на сопружниците и пропишан од законот (чл. 205 од Турскиот граѓански законик).

3.2 - Услов за формата на договорите за недвижни што ги реализира нотарот: Чл. 89 од Законот за нотари под бр. 1512 ги назначува актите што треба да се реализираат во форма на нормативен акт и според него:

Актите за недвижни што се реализираат кај нотарите се воспоставуваат во форма на НОРМАТИВЕН АКТ или ПОТВРДА, а предвидени се со Законот за нотари. Насловите што треба да се воспостават во форма на нормативен акт се предвидени со Граѓанскиот законик, Законот за облигации и Законот за нотари. Во Законот за нотари, помеѓу актите чија реализација во форма на нормативен акт е обврзна се цитирани договорите чија реализација е неопходна во Земјишниот регистар, Договорот за доживотно догледување, Договорот за катна градба во надомест за дел од земјиштето, Пред-договорот за продажба, Тестаментот, Договорот за наследување, Договорот за одбивање на наследување, Брачниот договор, Актот за поделба на наследството како и други акти предвидени со други закони. Сепак, реализацијата на договорите предвидени во форма на нормативни акти согласно Законот за нотари како што се на пример Договорите од брачниот режим и Актите за поделба на наследството, е допуштена со други закони во форма на сертификат/потврдување.

3.3.Важност и доказна моќ на договорите за недвижни што ги реализира нотарот

а-Договорите реализирани од нотарите во форма на нормативен акт (службен) имаат својство на доказен материјал, во недостиг на спротивни докази, согласно чл. 295 од нашиот закон за Граѓанска постапка. Идентична пропишаност исто така е предвидена со чл. 82 од Законот за нотари. Потврдното/доказното својство на сите нотарски исправи/документи што во форма на нормативен акт ги реализира нотарот, важи или за текстот на таа исправа, или за потписот или за датумот.

б-Договорите што нотарите ги реализираат во форма на потврда/сертификат претставуваат договори воспоставени согласно чл. 295 од нашиот Закон за граѓанска постапка и чл. 82/3 од Законот за нотари. Договорите реализирани од нотарите во форма на сертификати имаат својство на доказен материјал, во недостиг на спротивни докази, и во однос на текстот и во однос на датумот.

3.4 Начин на извршување, важење, слободен проток на договори за недвижни реализирани пред странски нотари и принцип на реципроцитет

Ние ќе можеме доказната моќ на овие договори да ја третираме во функција на тоа дали земјата каде договорот е воспоставен е потписничка или не на ХАШКАТА КОНВЕНЦИЈА ЗА УКИНУВАЊЕ НА

ОБВРСКАТА ЗА ПОТВРДУВАЊЕ/СЕРТИФИКУВАЊЕ НА СТРАНСКАТА АКТИ

а-Доказна моќ на актите воспоставени од нотарите од земјите што се дел на Хашката конвенција

Турција се приклучи на Хашката Конвенција во 1984 година со законот под број 3028. Тоа е причина заради која, актите реализирани во форма на нормативен акт или во форма на сертификат од странски нотари од земјите што се дел од Хашката Конвенција се допуштени во Турција како званичен акт со својство на доказан документ, во недостиг на спротивни докази, без потреба од сертифицирање/потврдување од турски конзулат, кога носат назнака за легализација/заверка (АПОСТИЛ).

б- Актите во форма на нормативен акт или во форма на потврда кои се однесуваат за недвижности, а кои се воспоставени од нотари во земји кои не се потписнички на Хашката Конвенција:

Кога се потврдува од страна на соодветниот турски конзулат дека актот го воспоставил нотар од земјата за која станува збор, согласно процедурата, во овој случај актот е допуштен во Турција како званичен акт и е важечки, во недостиг на спротивни докази. Наспроти тоа, кога актите не се потврдени/сертифицирани од турски конзулат, не се допуштени како доказни и нивната важност зависи од проценката на соодветниот суд.

4-ДРУГИ РЕАЛНИ ОГРАНИЧЕНИ ПРАВА КОИ ПРЕТСТАВУВААТ НЕЗАВИСНИ И НЕПРОМЕНЛИВИ ПРАВА ВРЗ НЕДВИЖНОСТИ, СО ИСКЛУЧОК НА СОПСТВЕНОСТА (Службеност, право на уживање, право на површина, право на водокористење, како и други права, залози и хипотеки)

Другите реални права освен правото на сопственост се реални ограничувачки права. Правото на сопственост му допушта голема моќ на носителот за располагање со нештото што го поседува. Значи, другите реални права освен она на сопственост му допуштаат на сопственикот ограничени права врз недвижноста. Права како што се:

- ПРАВО НА СЛУЖБЕНОСТ допуштајќи му на носителот на реалното право нешто што му припаѓа на друго лице,
- ПРАВО НАУЖИВАЊЕ, допуштајќи му на носителот право да профитира/користи од производите од имотот што му припаѓа на друго лице,
- ПРАВО НА ЗАЛОГ, ХИПОТЕКАРНО ПРАВО допуштајќи го правото за наплатавање на побарувањето, од сумата од продажбата на имотот што му припаѓа на друго лице, постапувајќи така да тоа се принуди на продажба
- ПРАВО НА ПРИСТАП допуштајќи му право на минување на лицето од повисокиот имот низ друг имот,
- ПРАВО НА КОРИСТЕЊЕ ВОДА допуштајќи право на користење на вода од друг имот,
- ПРАВО НА СТАНОВАЊЕ допуштајќи му на едно реално лице право да живее во една кука која му припаѓа на друго лице и да користи еден нејзин дел,
- ПРАВО НА ПОВРШИНА допуштајќи му право да

пристапи кон реализација на изградба над или под еден имот што му припаѓа на друг

Претставуваат реални ограничени права со исклучок на сопственоста.

Можно е реалните ограничени права да се поделат на два дела. Еден дел од овие права допушта моќ за користење и за профит. Другиот дел, тоа се правата на залог и хипотекарното право, допуштаат право да се претвори во пари имотот со кауција што се заснова врз еден однос на облигација.

А-Стекнување права на службеност

Правата на службеност се стекнуваат:

а-Со судски акт, согласно чл. 780 од Граѓанскиот законик
 б-Со пропис
 в-Со договор, согласно чл. 781 од Граѓанскиот законик
 г-Со воспоставување на правото на службеност од страна на сопственикот врз еден од двата имоти што нему му припаѓаат, во корист на друго лице

Б-Престанок на правото на службеност

Правото на службеност престанува со негово бришење од Земјишниот регистар. Во некои случаеви, правото на службеност престанува заради обврзувачки причини кои условуваат негово бришење:

а-Престанок на рокот на службеност
 б-Експропријација на задолжениот или слободниот имот
 в-Согласност на странките
 г-Судска пресуда
 д-Припојување или губење на задолжените или слободни имоти

4.1- Формален услов за договорите што се однесуваат на правата врз недвижностите, а кои се реализираат од страна на нотарите

4.1.1 Формалниот услов за актите што се реализираат од страна на нотарот е тоа што, во принцип, погоре цитираните акти треба званично да се реализираат во случај кога е неопходна регистрацијата на овие акти во земјишниот регистар. Сите погоре наведени права, како што се правото на службеност, на уживање, на становање, на површина итн. имаат ефект само со регистрација/запишување во земјишниот регистар. Тоа е причина заради која, оние акти чија реализација од страна на нотарот е неопходна, треба да бидат воспоставени во форма на нормативен и званичен акт (чл. 89 од Законот за нотари).

4.2-Важење и доказна моќ на договорите кои се однесуваат на реалните ограничени права освен правото на сопственост, а кои ги реализира нотарот Согласно чл. 82 од Законот за нотари, актите воспоставени во нормативна форма се важечки заедно со текстот, се додека нивната неистинитост не биде докажана. За актите што се сертифицирани/потврдени, потписот и датумот се важечки, во недостиг на спротивни докази. Во последниов случај тоа не се однесува на содржината, додека пак секој друг акт е важечки, во недостиг на спротивни докази.

4.3- Важење на договорите кои се однесуваат на реалните ограничени права освен правото на сопственост, а кои се реализирани од страна на странски нотар

Согласно чл. 195 од Законот за нотари, за стапување во сила на акти реализирани во странски земји, неопходно е да се изврши сертификавање/потврдување на потписот и печатот на надлежниот орган што го реализирал тој акт во странската земја од страна на соодветниот турски конзулат и во тој случај неопходен е апостилот (според меѓународната конвенција).

5.-ДРУГИ АКТИ КОИ СЕ ОДНЕСУВААТ НА НЕДВИЖНИНТЕ, А КОИ ГИ РЕАЛИЗИРА НОТАРОТ

а-Договори за локација

б-Во нашето право, закупнините се пропишани со членовите 248 до 269 од Законот за облигации, како и Законот за закупнини на недвижности. Согласно чл. 60 од Законот за нотари, нотарите ги потврдуваат закупнините. Неопходно е набележување на закупнините во земјишниот регистар за сертификавање од страна на нотарите на закупнините кои се однесуваат на издадените недвижности согласно чл. 57 од Законот за држави пазари.

Договори за лизинг: Согласно нашиот Закон за лизинг, недвижните имоти кои имаат карактер на инвестиција се предмет на овој вид договор. Неопходно е да се изврши реализација на договорот за лизинг од страна на нотарот во форма на нормативен акт и набележување на договорот во рубриката со назив "изјава" во земјишниот регистар на местото каде е се наоѓа недвижниот имот.

Б-Полномошна за недвижности

Полномоштвото е пропишано со членовите 386 и следните од Законот за облигации. Во принцип, полномоштвото не подлежи на ниту една форма. И покрај отсуството на јасна одредба за формата на актите за полномоштво за недвижности во Граѓанскиот законик и во Законот за облигации, реализацијата на актите за полномоштво неопходни за актите во земјишниот регистар во форма на нормативен акт е неопходна, согласно чл. 13.4 од Уредбата за Земјишниот регистар и чл. 89 од Законот за нотари.

В-Управување со недвижностите

Нотарите се обврзани да го реализираат управувањето со недвижностите чие администрирање им беше доделено, согласно алинеа 1 од чл. 44 за обврските на нотарите во укинатиот Законот за нотари под бр. 3456 и Законот под бр. 1512. За разлика од тоа, чл. 76 од истиот закон го утврдува наградувањето на нотарите за погоре наведената обврска, и тоа:

"Нотарските награди за управување со движни и недвижни имоти што им е доверено на нотарите ќе бидат утврдени со договорите што ќе се воспостават, а кои ги покажуваат условите за испорака на погоре наведените добра".

Оваа одредба од укинатиот закон не е воведена во чл. 60 од Законот што е на сила и кој носи бр. 1512. Сепак, во чл. 3 од Ценовникот за нотарски такси под бр. 2 од Законот за такси се вели:

"Нотарската такса за управување со движен и недвижен имот е (3,6 за илјада)". Во истиот член понатака се вели: "Таксата се пресметува врз годишна база, за цела година што е над една година, дополнително се наплаќа половина од таксата".

Деловите од годината се сметаат за целини. Ако вредноста на недвижнината не е фиксирана, таа се одредува со проценка. Оваа одредба од Законот за такси е моментално на сила.

Во чл. 60 од Законот за нотари, должностите на нотарите се општо наброени. Согласно алинеа 1 од овој член, функцијата на нотарот е:

"Да реализира секаков правен акт чие извршување од законот не му е доделено на неедна друга власт, орган или лице" и согласно алинеа 9 од истиот член "другите акти предвидени со овој или други закони". Согласно со погоре цитираните одредби, управувањето со недвижностите е една од должностите на нотарот. Исто така, судските власти можат да му доверат такво задолжение и согласно чл. 50 од Законот за нотари.

Во пракса управувањето со недвижности од страна на нотарите сеуште не е ефектуирано.

Во Законот за катна сопственост, оној што управува/раководи со зградата е назначен од страна на сопствениците на становите и раководната функција е наброена во овој закон. По исклучок, управувањето со посебните згради се извршува од страна на полномошниците на односното лице. Назначениот полномошник не треба да поднесе посебна спецификација. Актот на управување со движни и недвижни добра може да се реализира било на барање на странката за која станува збор било преку овластување за тоа задолжение од страна на судските власти, согласно чл. 50 од Законот за нотари. Согласно одредбите на Граѓанскиот законик во однос на управувањето со добрата на малолетни лица или семејните добра во случај на парница и во случај на ризик, таквата функција може да им биде доделена на нотарите од страна на судските власти. Ним може дури да им биде доверено управувањето со општествени добра.

Г-Договор за пренос на своината

Договорот за пренос на своината е одреден со членовите 973 и останатите од Турскиот граѓански Законик. Можно е извршување на овој пренос преку договор. Но никаква забелешка не е направена во нашите закони за формата на актот. Договорите за пренос на своината за кои не постои законска пречка, може да бидат реализирани од страна на нотарите било во форма на сертификат/потврда било во форма на нормативен акт.

Д-Периодични недвижности

Периодичните недвижности се одредени со чл. 57 и останатите од Законот за катна сопственост. Согласно овие членови, тоа е колективно право на службеност, коешто на секој од заедничките сопственици на една градба или некој независен дел што може да биде користен за живеење, им дава право да профитираат од таканаречената градба или независниот дел за еден точно утврден период во годината. За да може да се конституира правото на службеност, неопходно е да се реализира еден акт помеѓу странките. Не постои прецизна белешка во Законот за формата на договорот.

Согласно алинеа 1 и последната од чл. 60 од Законот за нотари, неопходно е нотариите да реализираат "акти чие извршување не и е доделено на ниедна друга власт, орган или лице".

Ќ-Не е неопходно да се пристапи кон реализацијата на еден посебен акт за цесиите што се базирани врз статутите на градежните задруги, кои се извршуваат помеѓу задругата и нејзините членови. За завршените станови, регистрацијата/запишувањето во Земјишниот регистар можно е со преглед на независните делови, што се реализира кај нотарот. За членовите на задругата, договорите за цесија на деловите, се воспоставуваат кај нотарот, потоа се заведени во регистрите на задругата, а тоа е допуштено од страна на администрацијата.

5.1- Формален услов за договорите за недвижности, што треба да ги реализираат нотариите
Актите кои се однесуваат на запишувањето/регистрацијата во земјишниот регистар, како и актите што се воспоставуваат согласно Законот за лизинг треба да бидат реализирани во форма на нормативен акт (одредба од чл. 89 од Законот за нотари и Законот за лизинг).

Како што е предвидено, формалните услови предвидени од законите ги создаваат формалните услови за нотарските акти. На пример, некои од закупните треба да бидат воспоставени во форма на нормативен акт, некои во форма на потврда, додека договорите за лизинг единствено во форма на нормативен акт.

5.2.-Доказна сила на овие акти

Согласно чл. 82 од Законот за нотари под бр. 1512, актите воспоставени во форма на нормативен акт се важечки било според содржината, било според сертифицираниот/потврдениот потпис и датум, се додека не се докаже спротивното, а за актите воспоставени во форма на потврда, потписот и датумот притоа се важечки, во недостиг на спротивни докази, додека пак секој друг акт што го воспоставува нотарот е важечки, во недостиг на спротивни докази.

5.3.-Истото ова се однесува за актите од овој вид кои ги реализираат странските нотари. На начин што ако потписот и печатот на компетентниот орган ставен на нотарските акти воспоставени согласно процедурите во странските земји се сертифицирани/потврдени од конзулатот, или со апостил од компетентните органи/власт во земјата, согласно меѓународната конвенција, во ваквите случаи, овој вид на акти се важечки само во Турција, согласно чл.195 од Законот за нотари.

5.4.-Договори за Јавни пазари и договори реализирани според модалитетот Реализација-Експлоатација - Отстапување

Овие акти се реализираат согласно одредбите на "Законот за извршување на некои инвестициони услуги според модалитетот Реализација-Експлоатација-Отстапување" од 08.06.1994 под бр.3996.

Согласно чл. 4 и 5 од цитираниот Закон (модификувани во чл.2 од Законот од 20.12.1999 под бр. 4493)

предвидено е давачките што влегуваат во рамките на Законот да бидат реализирани во функција на договорот што треба да се склучи помеѓу Администрацијата за која станува збор и друштвото со капитал или странското друштво. Администрацијата која сака да го реализира договорот може да го потпише, повикувајќи се на Високиот Совет за Планирање и добивајќи соодветна дозвола. Цитираниот договор подложи на одредбите на приватното право. Согласно чл. 12 од истиот Закон, давачките и актите што треба да се реализираат согласно овој закон се ослободени од Порезот за таксени марки и сите останати давачки. Актите за експропријација потребни за реализација на гореспоменатата давачка подлежат на одредбите на Законот за експропријација.

Погоре истакнатите договори ги потврдуваат нотариите, на барање на заинтересираната странка. Актите кои се однесуваат на јавните недвижни имоти воглавно се реализираат со конкурс.

Актите и соодветните договори подлежат на одредбите на Законикот/Кодот за јавни продажби од 04.01.2002 под бр. 4734, како и на Законот за договори за јавни продажби од 05.01.2002 под бр. 7735. Видовите договори за јавни продажби се предвидени со чл. 6 од Законот под бр. 4735, а материите чие присуство е потребно со чл. 7 од истиот закон.

Согласно чл. 46 од Законот за јавни продажби под бр. 4734 сите јавни продажби се поврзани со договор. Договорите се реализираат преку администрацијата, а ги потпишува назначениот за продажба и претприемачот. Потоа ги потврдува нотарот и се заведуваат. Кога претприемачот е конзорциум, договорите ги потпишуваат сите членови на конзорциумот. "Запишувањето на акт што ги поништува условите на продажбата не може да се реализира".

Наши предлози за обврските на нотариите во однос на недвижните имоти:

Како што резимирано се обидовме погоре да изложиме, турските нотари извршуваат интензивни активности во однос на сите правни акти освен купувањето, продавањето и донацијата на недвижните имоти. Ингеренцијата за воспоставување на таквите акти им е доверена на службениците од земјишниот регистар со Законот за заведување во Земјишен Регистар дополнително донесен со Указ во форма на специјален/посебен закон, како и правосудството на Врховниот суд, со поништување/дерогација на позицијата во нашиот граѓански закон. Во повеќе земји дури и актите за продажба и купување исто ги реализираат нотариите. Тоа е причина заради која е неопходно турските нотари да поседуваат соодветна компетенција за реализација на вакви вид акти. Инфраструктурата и капацитетот на турскиот нотар се доста задоволителни за да се реализираат погоре цитираните акти. За прокламација во однос на управувањето со движните и недвижни добра, неопходно е да се направи едно циркуларно писмо и да се назначат износите на цените.

Како што е погоре објаснето, за важење на тие акти што ги воспоставуваат нотариите од странските земји, неопходно е да постои заверка од соодветниот турски конзулат или заверка со апостил.

СЕДНИЦИ НА УПРАВЕН ОДБОР И ЗАКЛУЧОЦИ ОД СЕДНИЦИ

1.

Управниот одбор на Нотарската Комора на Република Македонија, на седницата одржана во Скопје на ден 23.03.2002 година, во врска со потребата за организирање Стручно советување според програмската ориентација, ја донесе следната

О Д Л У К А

1. Да се организира Стручно советување на кое ќе се одржи јавна расправа по Законскиот проект за обезбедување на побарувањата - Закон за договорен залог и овластувањата на нотарот според Законот за меница и Законот за чек
2. Стручното советување во вид на јавна расправа да се одржи во Охрид на 06 и 07 април 2002 година
3. Одлуката стапува во сила со денот на донесувањето.

Управен одбор на НКРМ
Претседател
Никола Кајчевски

2.

Управниот одбор на Нотарската Комора на Република Македонија, на седницата одржана во Скопје на ден 25.05.2002 година, во врска со отпочнување на Редовниот надзор над работењето и обврските на нотарите, ја донесе следната

О Д Л У К А

1. Редовниот надзор над работењето и обврските на нотарите задолжително започнува од 01. септември 2002 година;
2. По исклучок од овој определен рок за почеток со редовниот надзор Комисијата формирана од Управниот одбор може во договор со нотарот на кого му се врши надзор, надзорот да го започне и пред овој определен термин.
3. Одлуката стапува во сила со денот на донесувањето.

Управен одбор на НКРМ
Претседател
Никола Кајчевски

3.

Управниот одбор на НКРМ, на седницата одржана во Охрид на ден 07.06.2002 година, во врска со вршењето на Редовниот надзор над работењето и обврските на нотарите, а во согласност со одредбите од Законот за вршење на нотарските работи, ја донесе следната

О Д Л У К А

За формирање на Комисии за вршење на редовен надзор на работењето и обврските на нотарите во Република Македонија

Член 1

СЕ ФОРМИРААТ КОМИСИИ за вршење на редовен надзор на работењето и обврските на нотарите во Република Македонија во состав:

ПРВА КОМИСИЈА:

Мерсим Положани и Иво Серафимоски

За редовен надзор кај Нотарите: Весна Василеска, Зулфиќар Сејфулаи, Филип Трифуновски, Марин Чедевски, Иса Ајдини, Лила Коруноска, Агрон Чутра, Мухамет Прапанику, Виргинија Баута, Афрдита Билали, Сашо Ѓурчиноски, Гордана Дескоска, Васил Кузмановски, Момана Иваноска, Тана Топалоска, Станка Горичан, Ленка Мицајкова. (17)

ВТОРА КОМИСИЈА

Чедо Иванов и Јанко Милушев

За редовен надзор кај Нотарите: Мексут Максуд, Николче Павловски, Виолета Ангеловска, Билјана Дамјановска-Јанчевска, Веселинка Дереванова-Крстевска, М-р.Веселинка Здравкова, Вера Караманди, М-р.Божидар Кочов, Танаско Блажевски, Луиза Христова, Соња Грца, Боге Дамески, Марија Ѓорѓиоска, Трајко Маркоски, Елизабета Стојановска, Дано Рошковски, Гело Бинов. (17)

ТРЕТА КОМИСИЈА

Сашо Ѓурчиноски и Менче Златковска

За редовен надзор кај Нотарите: Ристо Самарџиев, Нушка Стојаноска, Кирил Грков, Блага Иванова, Славјанка Андреева, Елена Мартинова, Миодраг Стојановски, Магдалена Ордева, Марија Хаџи-Петрушева, Соња Божинкочева, Аница Маџункова, Јанко Милушев, Верица Панова, Данче Шеримова, Ристо Лијаковски, Љубомир Донеvски, Благој Насков. (17)

ЧЕТВРТА КОМИСИЈА

Виолета Ангеловска и Гордана Десковска

За редовен надзор кај Нотарите: Јован Стојчев, Душко Черкезов, Менче Златковска, Чедо Иванов, Стоимен Трајчев, Стојмир Николов, Јован Ѓорѓовски, Борис Муџунски, Соња Катранџиска-Кимова, Искра Кировска, Мијалчо Цоневски, Ленче Каранфиловска, Лидија Илиевска, Роза Николова, Снежана Видовска, Весна Дончева, Гордана Ракочевиќ. (17)

ПЕТТА КОМИСИЈА

Зорица Пулејкова и Нада прочкова

За редовен надзор кај Нотарите: Хакија Чоловиќ, Богданка Дејановска, Миле Андоновски, драган Георгиев, Севим Дестани, Мице Илиевски, Марјан Коцевски, Јорданка Митевска, Томислав Младеновски, Ирфан Јонувоски, Емилија Манолева, Ленка Панчевска, Матилда Бабиќ, Снежана Марковска-Дојчинова, Боровој Стојкоски, Петар Митков, Љубица Моловска. (17)

ШЕСТА КОМИСИЈА

Нада Палиќ и Веселинка Дребанова-Крстевска

За редовен надзор кај Нотарите: Елизабета Ѓокиќ, Никола Стоименовиќ, Златко Николовски, Светлана Петровска, Мерсим Положани, Зорица Пулејкова, Милена Карталова, Светлана Лазаревиќ, Михаил Косев, Верица Симоновска-Синадинова, Љубица Ковчегарска, Стела Лазаревска, Снежана Бубевска, Виолета Петровска-Стефановска, Соња Стојчева, Нада Прочкова, Ѓорѓи Николов. (17)

СЕДМА КОМИСИЈА

Златко Николовски и Зулфиќар Сејфулаи

За редовен надзор кај Нотарите: Никола Кајчевски, Билјана Пецовска, Снежана Сарџовска, Весна Паунова, Весна Стојчева, Нада Палиќ, Ристо Папазов, Мери Весова, Емилија Харалампиева, Слободан Поповски, Нове Костовски, Наџи Зекири, Тодор Бошковски, Ариф Ибраими, Ане Јовановски, Иво Серафимовски, Живко Ачкоски. (17)

Член 2

Формираните Комисии редовниот надзор ќе го спроведат во согласност со одредбите на Правилникот за вршење на редовен надзор над работењето и обврските на нотарите, како и критериумите за вршење на надзор.

Член 3

Комисиите за вршење на редовен надзор се составени од три члена од кои два именува Управниот одбор а еден определува нотарот кај кој се врши надзорот.

Член 4

Во одделни оправдани случаи член на Комисијата за надзор може да биде заменет. Оправданоста ја оценува и врши замена на член на Комисијата претседателот на НКРМ.

Член 5

Одлуката стапува на сила веднаш со нејзиното донесување.

Член 6

Примерок од Одлуката да се достави до сите нотари.

Управен одбор на НКРМ
Претседател
Никола Кајчевски

Управниот одбор на НКРМ, на седницата одржана во Скопје на ден 31.08.2002 година, во врска со трошоците за службен пат на делегацијата на НКРМ во Истанбул, Република Турција, ја донесе следната

О Д Л У К А

1. Се одобрува службен пат во Истанбул, Република Турција, на делегација на НКРМ заради учество на Вториот Балкански Форум во период од 16-21 јули.
2. На делегацијата на НКРМ во состав Емилија Харалампиева, Зорица Пулејкова и Мерсим Положани се признаваат патни и дневни трошоци направени за службен пат во Истанбул.
3. Одлуката стапува на сила веднаш со нејзиното донесување.

*Управен одбор на НКРМ
Претседател
Никола Кајчевски с.р.*

5.

Управниот одбор на НКРМ, на седницата одржана во Скопје на ден 28.09.2002 година, во врска со потпишување (затворање) на уписниците од страна на претседателот на НКРМ, ја донесе следната

О Д Л У К А

1. Се овластува Претседателот на НКРМ да ги заклучува Уписниците.
2. Пропустите во Уписникот се лична одговорност на Нотарот.
3. Доколку при контролата се утврдат поголеми пропусти, Претседателот на НКРМ се задолжува да не го потпише уписникот но за тоа да го запознае Управниот одбор.
4. Одлуката стапува на сила веднаш со нејзиното донесување.

*Управен одбор на НКРМ
Претседател
Никола Кајчевски*

6.

Управниот одбор на НКРМ, на седницата одржана во Скопје на ден 01.02.2003 година, во врска со меѓународното претставување и учество на Нотарската Комора на РМ во органите и телата на Меѓународната Унија на Латинскиот нотаријат, ја донесе следната

О Д Л У К А

1. Се усвојува Програмата за службени патувања за учество во работата на органите и телата на Меѓународната Унија на Латинскиот нотаријат.
2. Емилија Харалампиева се назначува за постојан делегат во Комисијата за Европа и Медитеранот при Меѓународната Унија на Латинскиот нотаријат за период 2002-2004 година.
3. Златко Николовски се назначува за постојан делегат во Комисијата за Европската Унија при Меѓународната Унија на Латинскиот нотаријат за период 2002-2004 година.
4. Назначените делегати се должни да учествуваат во работата на Комисиите во кои се назначени според Програмата донесена од Собранието на Меѓународната Унија на Латинскиот нотаријат.
5. Одлуката стапува на сила со денот на донесувањето.

*Управен одбор на НКРМ
Претседател
Никола Кајчевски*

7.

Управниот одбор на НКРМ, на седницата одржана во Скопје на ден 21.05.2003 година, во врска со одржување 3-то Меѓународно советување, ја донесе следната

О Д Л У К А

1. Управниот одбор го усвојува предлогот за организирање Стручно советување и одбележување на 5-годишнината од Работењето на нотарите во Република Македонија;
2. За ден за одржување на Стручното советување се определува 14 јуни 2003 година во Скопје;
3. Се задолжува Претседателот на Стручниот совет во соработка со Претседателот на Нотарската Комора на РМ да ги преземат сите потребни активности за реализација на Меѓународното советување и 5-годишнината од работењето на нотарите во Република Македонија;
4. Во склоп на активностите за организирање на меѓународно советување да се подготви и отпечати 3-тиот број на стручното списание НОТАРИУС;
5. За сите активности се одобруваат потребните средства. Пресметка за направените трошоци ќе биде доставена до Управниот одбор на усвојување. Се укажува при спроведување на активностите да се има предвид принципот на економичност;
6. Да се испочитува Одлуката на Управниот одбор за плаќање котизација во износ од 1.000,00 денари за претстојното советување.

7. Се определува како рамковен износ за исплата на авторски хонорари за предавачите до 20.000,00 денари по предавач;
8. Како предавачи на советувањето се определуваат: Др.Кристоф Дорсел, Анте Илиќ, Проф.Др. Љиљана Спировска-Трпеновска и Проф.Др. Арсен Јаневски. Обраќање до ноатрите ќе направат: Претседателот на НКРМ, Министерот за правда, Претседателот на Врховен суд на РМ и Претседателот на Комисијата за Европа и медитеранот Николаос Стасинопулос.
9. Одлуката стапува на сила со денот на донесувањето.

Управниот одбор на НКРМ, на седницата одржана во Скопје на ден 21.05.2003 година, во врска со надоместот на направените трошоци во врска со надзорот над работењето на нотарите, ја донесе следната

О Д Л У К А

1. Сите нотари да си пополнат и оформат патни налози и да ги достават во Нотарската Комора;
2. Со доставување на оформен патен налог на нотарот да му се исплатуваат патните трошоци.
3. Одлуката стапува на сила со денот на донесувањето.

НОТАРСКА КОМОРА НА РМ
ПРЕТСЕДАТЕЛ
Никола Кајчевски

8.

Управниот одбор на НКРМ, на 10-тата седницата одржана на 06.12.2003 година, во врска со регулирање на авторскиот намест на Проф. Арсен Јаневски, едногласно ја донесе следната

О Д Л У К А

1. Да се плати авторски надомест на Професорот Арсен Јаневски за вложениот труд за изработка на Законот за нотаријат;
2. Да се повика професорот во Нотарската Комора на РМ заради потпишување на Авторски договор со кој ќе се регулира авторскиот надомест;
3. Авторскиот надомест на Проф. Арсен Јаневски за вложениот труд за изработка на Законот за нотаријат да биде во висина од 150.000,00 до 250.000,00 денари;
4. Одлуката стапува на сила со денот на донесувањето.

НОТАРСКА КОМОРА НА РМ
ПРЕТСЕДАТЕЛ
Никола Кајчевски

9.

Управниот одбор на Нотарската Комора на РМ на 11-тата седницата одржана на ден 17.01.2004 година на предлог на Претседателот на НКРМ, а во врска со платата на техничкиот секретар, едногласно ја донесе следната

О Д Л У К А

1. На Техничкиот секретар на НКРМ НЕВЕНКА ЗОЈЧЕВСКА-ВУЧИДОЛОВА сметано од 01.01.2004 година, месечната плата ќе и се исплатува во износ од 15.000,00 (петнаесет илјади) денари.
2. Одлуката да ја спроведе Претседателот на Нотарската Комора на РМ.
3. Одлуката стапува на сила со денот на донесувањето.

НОТАРСКА КОМОРА НА РМ
ПРЕТСЕДАТЕЛ
Никола Кајчевски

10.

Управниот одбор на НКРМ, на 12-тата седница одржана на ден 21.02.2004 година, во врска со барањето од Нотар Аница Маџункова, едногласно ја донесе следната

О Д Л У К А

1. Се одобрува еднократна парична помош на Нотар Аница Маџункова во износ од 75.000,00 денари.
2. Одлуката стапува на сила со денот на донесувањето.

НОТАРСКА КОМОРА НА РМ
ПРЕТСЕДАТЕЛ
Никола Кајчевски

Издавач:

НОТАРСКА КОМОРА НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Жиро смета :240010000006382

Даночен број : 4030998346127

Депонент на "УНИ Банка" ад Скопје

Главен и одговорен уредник:

Нотар Виолета Ангеловска

со службено седиште во Битола

Редакциски одбор:

Нотар Виолета Ангеловска

со службено седиште во Битола

Нотар Зорца Пулејкова

со службено седиште во Скопје

Нотар Чедо Иванов

Со службено седиште во Кочани

Нотар Весна Стојчева

Со службено седиште во Скопје

Адреса:

Нотарска Комора на Република Македонија

Скопје, ул.Даме Груев бр. 28/V

Тел: 02 3115-816

Тел/Факс: 02 3239-150

E-mail: nkrm@mol.com.mk

Печати :

Печатница "Европа 92"- Кочани

Носител на материјалните права на написите е издавачот. Забрането е препечатување, копирање и умножување на написите или нивни делови без предходно обезбедена согласност од издавачот.