

НОТАРИУС

СТРУЧНО СПИСАНИЕ НА НОТАРСКАТА КОМОРА НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА



Година 7

Бр. 7

февруари 2007

КАЗНЕНО-ПРАВНИ АСПЕКТИ НА ЛИХВАРСТВОТО	1
МОРАЛНИ НОРМИ НА ОДНЕСУВАЊЕ И НОТАРСКИ МОРАЛЕН КОДЕКС	6
СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВО НА СОПСТВЕНОСТ НА СТАН	14
ПРАВИЛНИК за награди и признанија, формата и содржината на свечените признанија на Нотарската Комора на Република Македонија	25
ПРАВИЛНИК за постапката за избор и поставување на нотарски помошник	27
ПРАВИЛНИК за солидарна помош	29
Образложенија на заклучоци на УО на НКРМ ЗА ИЗВРШЕН НАДЗОР НАД НОТАРСКО РАБОТЕЊЕ	32
ЗАКЛУЧОЦИ од стручно советување одржано на 18 и 19 јуни 2005 година во Струга, во врска со примената на ЗАКОНОТ ЗА СПРЕЧУВАЊЕ НА ПЕРЕЊЕ ПАРИ И ДРУГИ ПРИНОСИ ОД КАЗНИВО ДЕЛО	41
ЗАКЛУЧОЦИ од стручно советување одржано на 18 и 19 јуни 2005 година во Струга, во врска со примената на ЗАКОНОТ ЗА ДОГОВОРЕН ЗАЛОГ	41
ЗАКЛУЧОЦИ од стручното советување одржано на 28 и 29 октомври 2006 година во Струмица	43
ЗАКЛУЧОЦИ од стручното советување одржано на 24-25 јуни 2006 година во Охрид, во врска со РЕАЛИЗАЦИЈАТА НА ЗАЛОЖНОТО ПРАВО ВРЗ ХАРТИИ ОД ВРЕДНОСТ	44
МИСЛЕЊЕ за усогласување на работењето на нотарите во врска достава на писмена според чл.128 од ЗПП	47
ИМЕНИК на нотарите на подрачјето на РМ	49

Почитувани, колеги, соработници и членови на

НОТАРИУС

Со цел да се реализира програмската ориентација на стручното списание на Нотарската Комора на Република Македонија, "Нотариус", за доследно спроведување на донесените закони и единствено постипување на нотариите на Република Македонија, кое се осигурува со стручните советувања кои се одржуваат двапати годишно (пролетна и есенска сесија) во организација на стручниот совет на НКРМ, сметам дека објавените трудови, правилници и заклучоци во овој број на Нотариус, даваат цврста основа за едуцирање, стручно усовршување и унапредување во севкупната заложба на НКРМ, јакнењето на институциите на системот и зголемувањето на ефикасноста, а со тоа и до зголемување на довербата во Нотаријатот на Република Македонија и во правниот систем воопшто.

Виолета Ангелевска
Главен и одговорен уредник на "Нотариус"

Акад. проф. д-р Владо Камбовски
Советување на Нотарската комора
Струмица, 28 октомври 2006 година

КАЗНЕНО-ПРАВНИ АСПЕКТИ НА ЛИХВАРСТВОТО

1. Етиологија и феноменологија на лихварството

Една од основните контроверзи на пазарното стопанство е таа за судирот помеѓу економската ефикасност и профит и справедливоста. Времето на “каубојскиот” или “казино” капитализам е далеку зад современите сфаќања за економските односи и правниот систем на пазарното стопанство, чијашто глобална функција според современите филозофски, економски и правни сфаќања (*Posner*, еден од родоначалниците на економската анализа на правото), е зголемување на благосостојбата на општеството врз принципите на создавање на еднакви шанси за сите за пристап кон материјалните и духовни добра, спречување на нелојалната конкуренција и монополите и економска ефикасност што се должи на пораст на продуктивноста, техничко-технолошки иновации и знаење.

Основните фактори за појава на лихварството, што во најопшта смисла можеме да го дефинираме како стекнување на несразмерна имотна корист за некаква услуга со искористување на инфериорната позиција на другата договорна страна, се вгнездени во нарушувањето во економскиот систем на пазарните закони на понудата и побарувачката, слободата на претприемништво и економски активности и рамноправноста на субјектите на пазарот и правните односи.

Не се работи за изолирана појава, која треба да се потценува, со објаснување дека ја имало отсекогаш. Не е далеку зад нас времето (средината на 90-тите години), кога стопанството го разорија токму зеленашките камати на банките (кои се пресметуваа дневно и достигнаа годишно ниво од над 1.500 %), со неприродното објаснување дека тие ја изразувале во тоа време цената на кредитите. Се работеше за смислен монструозен план на тогашната влада и бизнис-елитите за “забрзување” на процесот на транзиција и приватизација со концентрација на капиталот на банките. Резултатот е катастрофален: развиен банкарски систем, зголемување на вредноста на акционерскиот капитал во банките од една страна, и од друга страна опустошено стопанство, компании - должници на банките и масовни стечаи во кои главни доверители се банките.

Целата игра со каматите (договорни, затезни, законски, конформни) до денеска не е надмината, за жал и поради неодлучноста на судовите, пред се Врховниот суд, да развие судска практика што во навидум создадениот слободен простор на слободно договарање ќе ги крене на правно рамниште основните принципи на модерната пазарна економија.

Покрај деформираните цени на капиталот и услугите, нападнати со појавата на зеленаштво се и други подрачја, како што е подрачјето на работните односи. Сивата економија, како појава што зафаќа над 40% од економскиот живот (според наодите на компетентни економисти), подразбира и нерегулирани односи на пазарот на работната сила, што се изразуваат како: ангажирање на работници без никакви договори за работа, со исклучително ниска цена на трудот, без никаква социјална сигурност, закана за отпуштање без заштита итн.

Во услови на несредени односи во определување на реална пазарна цена на капиталот, работната сила и услугите, цуги појавата на лихварство и во договорните односи помеѓу правните субјекти. Таа има многубројни манифестни форми: од склучување на лихварски договори помеѓу правни лица во деловното работење (позајмици за да се дојде до средства за исплата на некое побарување, набавка на стоки итн.), до занимавање со давање пари на заем со енорно високи камати (“диво банкарство”), давање пари на заем заради комар или комарциски долгови итн. Не е мал бројот на поединци што се вовлечени во такви односи, било како заемотавци (кога не може да си го повратат заемот), било како заемопримачи (кога не може да го вратат заемот со договорената камата). Лихварството станува мошне сериозен повод и за појава на многу потешки форми на криминал: уцени, киднапирања па дури и убиства.

2. Слободата на договарање и казнување на лихварството

Основни начела на договорните односи се тие на слободата на договарање, рамноправност на учесниците во облигациониот однос и совесност и чесност (Законот за облигационите односи, чл.3, 4 и 5). За предметот на нашава расправа е битно и начелото на еднаква вредност на давањето (чл.8 од ЗОО). Според ЗОО,

лихварскиот договор се смета за ништовен. Притоа елементите на лихварскиот договор ЗОО ги дефинира на различен начин од одредбата за лихварство во КЗ (чл.260). Граница на слободата на договарање е повредата на јавниот интерес, дефиниран со закон. Се поставува прашањето, *vis-à-vis* - ЗОО, каде и како да се дефинира јавниот интерес за ограничување на слободата на договарање од аспект на лихварството. Самиот закон не може да содржи никакви начелни ограничувања, затоа што не може да се дефинира како јавен интерес определувањето на горната граница на користа што може да се договори при давањето на друг услуги. Неа треба да ја детерминираат условите на пазарот, и до овде работите стојат сосема во ред. Значи, не може да се постават законски максимирани камати за позајмици, законски максимирани цени на услуги итн. Тоа е причината поради која со измените на ЗОО од 2003 година во членот 546 се избришани одредбите за лихварската камата (ст.2 и 3).

Но затоа е пак оправдано определувањето на јавниот интерес да биде засновано врз истиот појдовен принцип на договорните односи, а тоа е слободата на договарање. Слободата претпоставува потполна или приближна еднаквост на двете страни. Слободата само на едната страна, на пример таа што нуди пари на заем, не подразбира апстрактна слобода на другата страна - да го земе заемот под неекониските услови што ги нуди заемодавачот. Слободата не подразбира апстрактна слобода за договарање, што ја има секој полнолетен и правно и деловно способен субјект, туку секогаш - слобода *in concreto*. Кога таа би се сфаќала како апстрактна слобода на договарање, не би имало ни потреба посебно да се истакнува како основен принцип на договорните односи, доволни би биле одредбите за исклучување на деловната способност на правниот субјект: слобода на договарање немаат лицата кои немаат правен субјективитет или пак чијашто деловна способност е одземена или ограничена.

Слободата на договарање, според тоа, подразбира капацитет на субјектот што стапува во договорен однос, не само да може да склучува договори, туку да ги склучува со слободна волја која подразбира и можност за спротивното: да не го склучи договорот, или да го склучи со некој друг правен субјект. Слободната волја, натаму, се заснова врз свеста за сите позитивни или негативни последици од склучувањето на договорот. Ако тој е поради некоја состојба на нужда присилен да го склучи договорот, или пак не може да биде свесен за неговите последици - нема слободна волја, нема ни слобода на договарање.

Од така дефинираниот јавен интерес за заштита на слободата на договарање како посебно значајно правно добро (вредност), на кое треба да му се обезбеди и казнено-правна заштита, поаѓа и казнено-правно законодавство, поставувајќи јасна забрана за склучување на лихварски договор, со одредбата во која се казнува делото лихварство (чл.260 од КЗ). Оваа казнено-правна одредба е комплементарна со ЗОО, во кој во одредбата за начелото на еднаква вредност на заемните давања (чл.8) изречно е определено (ст.2) дека со закон се определува во кои случаи нарушувањето на ова начело повлекува правни последици. Притоа, казненото право поаѓа од својот вредносен аспект на заштита на индивидуалните слободи и права (слободата на договарањето), кој не го исклучува, туку го надополнува граѓанско-правниот аспект (ништовност на договорот, надоместување на штета итн.). Казнено-правни одредби за лихварството познаваат и другите европски законодавства (германскиот, швајцарскиот КЗ и др.).

3. Битни елементи на делото лихварство (чл.260 од КЗ)

Целта на оваа инкриминација е заштитата на една од страните во договарањето. Оттука, и покрај неговата природа на нужно соучесништво и конвергентно дело, кај кое интересите на двете страни одат во ист правец (склучување на договорот), тоа е конструирано како унилатерално дело: се казнува само едната од страните (оној што дава заем или врши друга услуга). Забраната е поставена во интерес на заштита на другата страна. Оштетениот не може да се појави ни како соизвршител, ниту како соучесник и не може, на пример, да одговара ни како поттикнувач и тогаш кога договорот е склучен на негово барање.

Лихварството се појавува во два облици. Според првиот (ст.1 - кождерство), се казнува (со парична казна или затвор до три години) тој што за услугата што му ја прави на некое лице прима или договара за себе или за друг несразмерна имотна корист, искористувајќи ја неговата тешка имотна состојба, тешките станбени прилики, нуждата, недоволното искуство или лекомисленоста.

Дејствие на извршување е договарање за себе или за друг несразмерна имотна корист за определена услуга. Она што на договарањето му дава карактер на казнено дело се двата основни елементи: договарањето за услугата несразмерна имотна корист и искористувањето, за да се дојде до неа, на определени околности на оштетениот што ја ограничуваат неговата слобода на избор и го присилуваат да прифати штетен договор. Спорен е поимот на услуга:

дали тој поим има значење на *terminus tehnicus* и ги покрива само различните договори за вршење на услуги (заем, закуп, превоз, поправка, интелектуални услуги, застапување итн.), или има посебно казнено-правно значење, различно од граѓанско-правното, кое под “правење на услуга” на друго лице би подразбирало излегување во пресрет на неговото барање и склучување на било каков договор со договарање несразмерна имотна корист (договори за купо-продажба, размена и слично, кај кои едната страна може да извлече несразмерна корист). Сепак, треба да се истакне дека домашната судска практика не го прифаќа ваквото стојалиште и поимот “правење на услуга” не го проширува врз договори за купопродажба или слични договори за пренос на правото на сопственост. На истата линија е и странското законодавство и практика (на пример, германскиот КЗ изречно ги определува видовите на услуги што може да бидат предмет на лихварски договор: закуп на станови, давање кредити, други услуги и посредување при давање услуги).

Законот не определува која имотна корист за дадената услуга е несразмерна. Судската практика нема изградено прецизни критериуми (затоа ова дело исклучително ретко се појавува во практиката). Поедноставно е таа да се определи ако постои некаков пропис за висината на каматата или пропишани цени на определени услуги (адвокатска или нотарска тарифа). Во тој случај би требало да се земе дека овој елемент на делото е исполнет ако договорената камата или цена на услугата во значителен процент (пет до десет проценти или повеќе) ги надминува пропишаните. Во другите случаи треба да се појде од просечната пазарна цена на услугите (на пример пазарно определена просечна закупнина за одреден вид простор итн.). Но, проблемите се усложнуваат ако се работи за специфична услуга, која е ретка и за која нема развиено пазарни критериуми за утврдување на цената на услугата. Германскиот КЗ го опишува овој елемент на делото како “очебијна несразмерност” со вредноста на услугата, кој како таков треба да се проценува според стојалиштето на доверителот, а не на должникот (за кого секоја цена што ја плаќа за услугата е несразмерна). Несразмерноста е очебијна кога според општото искуство значително ја надминува вредноста на цената на услугата; ако се работи за недозволен услуги, треба да се земе дека цената е нула и се што е над тоа е несразмерна имотна корист. Се работи за фактичко прашање што судот треба да го утврдува во секој конкретен случај.

Битен елемент за постоење на лихварството е искористувањето од страна на сторителот, кој дава определена услуга, на неповолната по-

ложба на оштетениот, што се состои во тешка имотна состојба, тешки станбени прилики, нужда, недоволно искуство или лекомисленост. “Искористувањето” како поим подразбира намера за злоупотребување на токму таквата негова положба заради остварување на енормна имотна корист. Делото не постои ако сторителот при склучувањето на договорот не знаел за таквите околности. Првите околности: тешката имотна состојба, станбени прилики или нужда имаат објективна природа на исклучителна ситуација, во која оштетениот е присилен да бара излез и по цена на прифаќање на незмерна имотна корист за другиот (односно за себеси - несразмерна штета). Така, на пример, не постои искористување на тешките станбени прилики ако некој, кој има стан во внатрешноста, закупи стан во Скопје прифаќајќи енормно висока станарина, само затоа што тука сака да развие дел од своите професионални активности. Од друга страна, искористување на состојбата на нужда постои, на пример, во случајот кога некој, на кого му се распипал автомобилот а брза на аеродром и нема кај себе си пари, за превоз на таксистот му го понудил златниот часовник. За разлика од овие околности, недоволното искуство и лекомисленоста се субјективни околности кои потешко се утврдуваат. Тие не се поврзани со состојбата на нужда: делото може да се состои и во договарање со друг несразмерна имотна корист иако другиот не е во состојба на тешки прилики, или нужда, но ја прифатил цената на услугата поради непознавање, неискуство или лекомисленост. Од друга страна, делото не постои ако другата страна потполно свесно, и ако го имала потребното искуство, рационално, од некоја друга причина, прифатила да плати за услугата несразмерна имотна корист (на пример, од благородни побуди - за да и направи скриен подарок на другата страна). Отворено е прашањето, значи, дали и како при договарањето оној што дава услуга треба и може да утврди дали другата страна има или нема искуство или е лекомислена. Сигурно е дека тој не може да се претвори во истражител и да ја подвргне неа на претходен испит за познавање на работите или на психолошки тестови. Доволно е, според тоа, тој да постапува со совесност во договарањето на еден просечен човек (не е се едно, на пример, дали договорот е склучен со непознато лице, малолетник, лице кое според едно просечно искуство оддава знаци на неразбирање на работите, странец итн.).

Вториот облик (ст.2 - приватно банкарство) се состои во занимавање со давање пари или други потрошни предмети на заем со договарање несразмерна имотна корист (казната е иста како став 1). За постоење на ова колективно дело, што се состои во повеќекратно вршење дејствија на договарање, битно е само

договарањето несразмерна имотна корист, а не и искористување на тешката состојба на другата страна. Не постои делото ако се позајмуваат пари или други предмети, дури и во вид на занимање, под општите банкарски услови, или без да договори имотна корист (ако позајмува од милосрдие).

Во единствениот пресуден случај од судската практика до кој можев да дојдам, зашто оваа инкриминација сосема ретко се појавува, донесена е правосилна пресуда за продолжено дело занимавање со давање пари на заем и договарање несразмерна имотна корист од чл.260 ст.2 (пресуда на Основниот суд во Кичево, К.бр. 117/05, потврдена со пресуда на Апелациониот суд во Битола, Кж.бр.131/2006). Се работи за случај во кој осудениот во период од две години на осуммина оштетени еднократно или во повеќе наврати им давал пари со камата која се движела и до 30% месечно, а во некои случаи дури и до 300% годишно. Апелациониот суд, потврдувајќи ја првостепената пресуда, со право ја одбил жалбата на одбраната која пледира на непостоење на некои битни обележја на делото, предвидени во ст.1 на чл.260 - искористување на тешките прилики на оштетените. Според судот, делото од став 2 се разликува од делото во ст.1, така што за неговото постоење е доволно да се утврди занимавањето со давање пари на заем и договарањето, при тоа, несразмерна имотна корист (камата). Апелациониот суд ја преиначил и казната, така што наместо парична на осудениот му е изречена казна затвор во траење од една година. Единствен недостаток на пресудата (покрај спорната квалификација на делото како "продолжено", што нема основа, зашто "занимавањето" како елемент на ова дело се состои токму во повеќекратно преземање на неговото дејствие - давање пари на заем и договарање несразмерна имотна корист), е пропуштањето на осудениот да му се изрече мерката конфискација на имотната корист. Ако е неспорно утврден секој поединечен износ на договорена лихварска камата, истиот морал и да се одземе како имотна корист и, согласно чл.98 ст.4 од КЗ - да се врати на оштетените!

4. Одговорност на нотарот

Во практиката се бројни случаите, особено тие на давање пари или други потрошни предмети на заем, кога лихварскиот договор може да добие форма на нотарски акт или потврдување на приватна исправа. Поаѓајќи од општата забрана, предвидена во Законот за вршење на нотарски работи (чл.27 ст.2), според која нотарот е должен да одбие вршење на определено службено дејствие кое е спротивно на Уставот и законот, јавниот ред и мир и моралот, се актуелизира прашањето за него-

вата евентуална казнена одговорност за вршење на такви службени дејствија во врска со договори кои ги исполнуваат елементите на делото лихварство од чл.260 од КЗ. Во одговорот на ова прашање е потребно да се диференцираат неколку ситуации.

Наједноставна е таа, кога нотарот со умисла учествува во склучувањето на лихварскиот договор, во вид на составување на нотарски акт или потврдување на приватна исправа. Неговата умисла треба да содржи свест за сите битни обележја на делото лихварство и волја за неговото извршување. Во тој случај, нотарот се појавува како соизвршител, а ќе се казни според одредбата за злоупотреба на службената положба и овластување (чл.353 од КЗ), затоа што својството на нотар е лично својство кое влијае врз потешката квалификација и казнување. Но, несомнено е дека таквите случаи може да се појават како исклучителни, поради високиот ризик на откривање на делото и казнување на сторителите. Ваквата ригидна одредба го тера нотарот да биде особено внимателен при составувањето на нотарски акти. Тој не може, особено во однос на споменатите спорни елементи на незнаење или лекомисленост да се претвори во истражител, но мора да го одбие склучувањето на нотарскиот акт секогаш кога ќе се посомнева во некоја од тие околности. На таков однос го присилува и одредбата од чл.43 од ЗНР, особено барањето тој да ја испита способноста на странките за преземање на работите и да се увери во нивната вистинска и сериозна волја. Во случај на очигледно несвесно постапување на нотарот во однос на сите тие околности не е исклучена можноста за негова казнена одговорност за делото несвесно работење во службата (чл.353-в од КЗ).

Истите строги барања се поставуваат и во случајот на потврдување на приватна исправа помеѓу странките. Не е исклучена одговорноста на нотарот за злоупотреба на службената должност за потврдување на исправа за која тој знае дека е по својата природа лихварски договор, како и за несвесно работење во службата ако, заверувајќи ги потписите, очигледно несвесно се однесува кон таквата содржина на исправата. Во однос на утврдување на содржината на исправата и овде важат правилата содржани во чл.43 од ЗНР. И во случајот на заверка на потписи не е исклучена казнена одговорност на нотарот за злоупотреба или несвесно работење, ако тој свесно ја повреди сопствената должност да се запознае со содржината на исправата (чл.61 ст.4 од ЗНР).

Битно е за неговата евентуална казнено-правна одговорност, значи, со оглед на строгите законски пропишани забрани - да одбие воопшто службено дејствие, или ако го преземе

да ја преземе и евентуалната казнена одговорност - утврдувањето на субјективната страна, поточно умислата на нотарот. Сите овие дела (лихварство, злоупотреба, несовесно работење) се умислени дела. Мора да се истакне дека реална пречка за ефектуирање на евентуална казнена одговорност на нотарите за овие дела е неизграденоста на ставови на судската практика во однос на одделни битни елементи на делото лихварство, пред се определувањето на критериуми за несразмерност на имотната корист.

Од друга страна, не е исклучена дисциплинската одговорност на нотарот, ако поради небрежност направил престап, преземајќи било какво дејствие, или составувајќи нотарски акт, или потврдувајќи приватна исправа што имаат карактер на лихварски договор. Според чл.118 од ЗНР, како многу тешка повреда е предвидено преземањето службено дејствие или составувањето исправа што е забрането со закон, за што може да се изрече најтешката дисциплинска казна - одземање на правото за вршење на службата. Недостаток на постојните законски решенија е што не вршат никакво степенување на повредите според степенот на вина: лесна небрежност, груба небрежност, умисла итн. Би требало да се земе дека најтешката дисциплин-

ска казна може да се изрече во случај на нотарско дејствие преземено во врска со лихварски договор, ако е сторено најмалку од груба небрежност.

Резиме

Одредбата за делото лихварство (чл.260 од КЗ) може да заживее и нејзината примена да претставува еден од инструментите за спречување на оваа раширена појава, под претпоставка судската практика со методот на телеолошко толкување да дојде до изедначени стојалишта во однос на значењето на битните елементи на оваа инкриминација кои имаат нормативна природа: несразмерна имотна корист, тешка имотна и друга состојба, незнаење и лекомисленост. Во отсуство на такви начелни ставови, слабо функционира и казнената одговорност на нотарите за преземање службени дејствија во врска со лихварски договори. Недостаток на постојниот систем на одговорност на нотарите е и неопределувањето со законот на основните субјективни претпоставки (обична, груба небрежност, умисла) за дисциплинска одговорност и казнување, што треба да се отстрани со претстојните измени на ЗНР.

Д-р Драган Тумановски
Советување на Нотарската комора
Струмица, 28 октомври 2006 година

МОРАЛНИ НОРМИ НА ОДНЕСУВАЊЕ И НОТАРСКИ МОРАЛЕН КОДЕКС

1. Вовед

Неопходно е системот на морални норми, познат како “Нотарски Кодекс” да се изведува од општите морални норми или најголемиот дел од моралните норми воопшто и тие влегуваат на еден или друг начин, во еден или друг облик во нотарски кодекс. Таквиот однос меѓу она што го чини општото и поединечното кај моралот произлегува од специфичноста на функцијата што ја врши нотарот во вршењето на својата функција, луѓето и императивот нотарот на еднаков начин и со почитување на моралните норми да се однесува и тогаш кога ја врши својата функција во канцеларијата, комуникациите со странките, во приватниот живот и на јавните места како приватно лице. На секое место и во секое време на нотарот се гледа и неговото поведение се вреднува како поведение на нотар.¹ Овој двоен однос може да се сфати и објасни со фактот што моралните вредности - норми што се непосреден продукт на цивилизациониот развој на општеството и претставуваат прилог кон хуманизацијата на односите меѓу луѓето, воздигнување на повисоко ниво на човеково достоинство и почит, слободи и права и нивното почитување, без сомнение стануваат составен дел на однесувањето на судијата како човек и институција. Ако основна цел на работењето на нотарот е да учествува во најсуприми правни односи², тогаш сосема природно е највисоките морални вредности - норми, цивилизациони достигнувања и хуманистички содржини, да бидат составен дел на моралните норми во целина и моралниот кодекс и етичките вредности на нотарот.

Вака одредениот пристап кон разгледувањето на овие проблеми ја наметнува потребата, разгледувањето да се лоцира во време и простор. Тоа време и простор е Република Македонија како самостојна и независна држава во

време на “транзиција”. Во релативно кус временски период во нашата држава се извршија фундаментални промени во политичкиот систем, во стопанскиот систем, во економските односи во државата, во организацијата на државата и нејзините институции со силен одраз врз социјалното битие и структура на држава и населението во неа. Овие промени имаа за последица голема концентрација на негативни фактори и последици на мал простор и во кусо време и во сите сегментите од општественото битие. Државата се постави врз принципите на “владеењето на правото”, но во функционирањето покажува слабости и негативности во правната, политичката, социјалната положба на човекот и неостварување на слободите и правата што инаку се загарантирани.

Губење на материјалната сигурност на граѓаните преку зголемувањето на бројот на невработените како последица на приватизацијата на општествените претпријатија и капитал, осиромашување на населението до степен на загрозуена основна егзистенција, длабока социјална диференцијација меѓу оние што станаа лумперпролетери и оние што за кусо време со сомнителни зделки, работа и трансакции станаа нови богаташи и сл. Овие промени имаа за последица да се сруши и напушти стариот морал и етика и по логиката на капиталот, приватната сопственост и профитот како единствена и највисока вредност, да се афирмираат нови облици на вредности и да се наметнат нови облици на поведение кои во услови на сиромаштија и нефункционирање на правната држава, почиваат на Макијавелистичката теза: “средствата ги оправдува целта”. Порастот на криминалитетот од сите видови во сите области, ширењето на социопатолошките појави заедно со криминалитетот се најстар израз за присуството за голема концентрација на облици на однесување кои се одредуваат како неморални, асоцијални, девијантни. Многу често се повредуваат или не се почитуваат ни традиционалните морални норми на граѓанското општество за почитување на човекот и неговото достоинство. Ова е состојба што Е.Диркем ја одредува како “аномија”.³

* М-р Драган Тумановски - судија на Врховен суд и член на Комисијата за полагање нотарски испит

¹ Д-р Љупчо Арнаудовски - Општите морални норми на однесување и судскиот морален кодекс - Судска ревија бр.1/98

² Без оглед на фактот што Уставниот суд на Република Македонија со својата одлука ги укина овие одредби од Законот за судовите, види Зборник на документи за независно судство, Скопје 1997, стр. 445.

³ Е. Диркем, Правила социолошке методе, Београд, 1963, стр. 49-52.

Во воспоставувањето на правниот поредок што почива врз постулатот на “владеење на правото”, на принципите на легалитет и легитимитет, улогата на судството е од првостепено значење. Независниот и самостоен нотаријат е битен сегмент на правната држава. Нема правна држава без независен и самостоен нотаријат. Второ, нотарите со својата работа и поведение треба да придонесат да профункционира државата врз принципот на владеењето на правото, а со своето однесување и постапки да придонесат да се врати почитта кон општочовечките највисоки морални вредности што се продукт на цивилизискиот и хуманистички развој на општеството и се стекнале со квалификативот на “универзалност”. Сите тие елементи заедно и поединечно ја наметнуваат потребата нотарите да разговараат и нивното внимание постојано да е свртено кон проблемите за моралното и етничкото во нивното однесување и поставување.

И уште едно претходно прашање. Моралот во најопшта смисла се сфаќа и одредува како систем на ставови, вредности и норми за однесување на поединецот спрема себе, спрема другите врз категоријата: “добро-зло”, “арно-лошо”. Морално е да се прави добро, неморално е да се прави зло-лошо. Меѓутоа, поимот “морал” од различни автори се дефинира на различен начин, сите тие дефиниции содржат одредени константни елементи што веќе ги посочивме. Поимот морал се дефинира во поширока и потесна смисла. Многу често се наведува дефиницијата на Леви Брил, како пристап кон пошироко сфаќање и одредување на поимот “морал”. Според него “моралот претставува збир на сфаќања, судови, чувства, обичаи кои се однесуваат на односите права и должности на луѓето меѓу себе, признати и општоприфатени во едно дадено време и цивилизација”.⁴ Ние почувствувавме потреба да ја цитираме оваа дефиниција, бидејќи сметаме дека најмногу одговара за сфаќањето на моралот кога се во прашање судиите, како и од причините што понапред ги наведовме. Кога е во прашање судија, на него по правило се однесуваат и за него важат и општите и посебните морални норми и оние што имаат посебно значење и важат во средината во која живее и работи, како и оние што имаат пошироко значење и го опфаќаат поведението и однесувањето на судијата во неговиот приватен и јавен живот.

2. За моралот на нотарот

Во својата секојдневна работа, судиите, вршејќи ја судската функција, во суштина одлучу-

вајќи за правото и неправото, одлучуваат или одредуваат што е добро, што е лошо, што смее, а што не смее да се прави во односот со другите луѓе. Тие, одредувајќи кој е во право, одредуваат кој е добриот, а кој е лошиот, кој е тој што се однесува морално, а кој е тој што се однесува неморално и на неморалниот му изрекуваат некаква санкција, го отфрлаат неговото барање или поставуваат обврска, должност. Во суштина, правдата и правичноста се морални категории кои се составен дел на свеста и совеста на нотарот. Од овие општи морални категории произлегува обврската за нотарот странките и сите граѓани што доаѓаат пред него да ги третира на еднаков начин, пред него сите се еднакви и рамноправни. Оттука и строгото морално правило на нотарот: “во правното дело мора да биде непристрасен”, со било која постапка или однесување не смее да покаже или да се однесува на начин на кој ѝ дава предност на една од странките. На тој начин нотарот обезбедува правичност во однесувањето во согласност со законот. Нотарот има должност да работи врз законот (начелото на легалитет) и притоа законот да го применува спрема сите граѓани на еднаков начин и пред законот да бидат рамноправни. На таа основа од нотарот се бараат високи морални критериуми.

Кај нотарот, кај адвокатот, луѓето доаѓаат кога имаат некоја мака, некоја нужда, некоја потреба и од нив бараат помош да ја разрешат. Најчесто, луѓето што доаѓаат кај нотарот се луѓе што “се во нужда” или во некаква немоќ. Луѓето што се во нужда, по правило, се понижени, повредени, доведено е во прашање нивното достоинство и почит. Од тие причини на овие луѓе треба да им се поврати почитта, самодовербата, достоинството и со нив треба да се постапува хумано, со почитување што ќе им влева доверба во нотарот. Значи, нотарот никогаш не смее да заборави дека странките и пред него не доаѓаат од арно, туку од мака и таквата положба на странката која го чини правно и социјално несигурен, да се почитува и да се постапува во согласност со таа положба. На луѓето што се во нужда треба да им се помага, но не да се биде пристрасен.

Живееме во време на степен на цивилизациски развој на општеството во кое човекот и неговите слободи и права се сметаат за најголеми, највисоко ценети, најзначајни општествени вредности, повредата на загарантираните слободи и права, најтежок човечки грев на скалата на моралните вредности, поведение што стои најниско, најнеморално. Овој став, за кој се вложуваат огромни напори да стане и реалност, е содржан во најзначајните меѓународни документи во кои се одредува политичката, правната, економската, социјалната и културната

⁴ Levi Bruhl, *Morale et la science des moeurs*, Paris, 1903, стр.101.

положба на човекот во современото општество. Но, од тие документи за судот и судијата произлегуваат нови обврски. Од нив произлегува општата должност на судијата и судот да ги заштитува слободите и правата на човекот. Тоа е нешто повеќе од законито, правично, совесно, чесно, непристрасно одлучување. Тоа значи дека судијата и судот низ секојдневното работење имаат должност во секое време и на секое место да ги заштитуваат слободите од правата на граѓаните од нивна повреда, ограничување или неосврстување, било од кого тоа да доаѓа. Ова треба да се сфати дека судијата постапува законито и правично се подразбира, и не се помислува дека судијата низ својата работа може да ги повреди правата на човекот, туку тој е должен да ги заштитува од повреда на другите. Тие другите се поединци, групи, институции, вклучувајќи ги и останатите органи на власта (особено извршните органи на власта), кои често одлучуваат за правата и должностите на граѓаните, или пред кои граѓаните ги остваруваат истите. Тоа е суштината на квалификативот преку кој судството се одредува како “независно и самостојно” во државата која почива и функционира врз принципот на поделбата на власта и владеењето на правото. Синтеза на ова претставува членот 6 од Конвенцијата за заштита на човековите права и слободи, донесени од Европскиот совет во Рим во 1953 година.⁵ Во него се вели: “Секој има право правично и јавно, во разумен рок, пред независен и непристрасен и со Закон воспоставен суд да бидат разгледани и утврдени неговите граѓански права и обврски или, основаноста на какви било кривични обвиненија против него”. Во овој член се одредени и останатите принципи врз кои се остварува работата на судот. Дали тоа не се однесува и на нотарите. Нагласувајќи ги некои постулати што имаат универзално значење, направивме обид да ги одредиме детерминантите што ја одредуваат потребата од разгледување на проблемите сврзани со моралот и етиката на нотарот во вршењето на нотарската функција како израз на настојувањето тој, нотарот, да го даде својот непосреден придонес во функционирањето на нотаријатот како независно и самостојно и воздигнувањето на довербата на граѓаните во нотаријатот на повисоко ниво.

3. Дефиниција, поим и суштина на моралот

Моралот се одредува како облик на општествена свест што опфаќа еден поврзан систем од ставови, мислења и верувања за она што е

добро или лошо за општеството и човекот. Овој систем на ставови, мислења и уверувања најчесто се изразува во облик на правила за поведението на луѓето во општествениот живот во сообразност со критериумот за доброто и лошото. Моралот е оној дел од човековата свест кој се изразува во определени норми за регулирање на поведението на човекот, на неговите постапки во општествениот живот како забрани или упатства дека нешто не треба да се направи.⁶

Во општа смисла, моралот се одредува спрема правилото: “Не чини му на другиот она што не сакаш тебе да ти го чинат (прават)”, како и “не упатувај му на другиот зборови што не сакаш тебе да ти бидат упатени”.⁷ Од начинот на кој го третира моралот до сега и од понудените дефиниции, произлегува дека тој претставува општествена појава. Но, едновременно е присутно и сфаќањето според кое моралот по својата суштина не е само општествена појава туку збир на општествени процеси. Моралот, и тогаш кога е општествена појава, тој едновременно е и духовна (културна) појава. Притоа од суштинско значење е влијанието на општеството и општествените процеси на содржината на моралот. Тешкотиите во одредувањето на моралот по суштина и содржина произлегуваат од фактот што тој претставува сложена повеќеслојна појава. Трпејќи влијание во настанувањето и развојот од општеството и општествените процеси, неспорно дека е тоа појава која се менува и развива на тој начин што прифаќа, дефинира и отфрла морални вредности, сфаќања, норми, задржувајќи ги само оние што имаат трајно, универзално значење. Затоа и тој се одредува како општествена духовна тековина. Моралниот живот е својствен на сите општествени групи и на сите манифестации на општественост. Него можат да го поддржуваат сите општествени рамки, но тој нема посебни органи за да ја надзираат неговата општествена практика која може да биде индивидуална и колективна. Моралот настанува и е присутен во сите периоди и фази од развојот на општеството, а неговото менување ги опфаќа и сите периоди од неговиот развој. Ако историјата на развојот на општеството може да се одреди како класна, тогаш и настанувањето и развојот на моралот може да се одреди како класен. Класата која е на власт ги одредува, поддржува и развива оние морални норми што значат поддршка и афирмација на нејзините интереси. Колку е општеството посилно класно и социјално издиференцирано, толку и видовите на моралните норми што се

⁵ Конвенција за заштита на човековите права и основни слободи, објавена во Независно судство, Зборник на документи, во издание на Републички судски совет, Скопје, 1997 година, стр. 145-146.

⁶ Т. Чокревски, Социологија, ИП Љуботен, Скопје, стр.172

⁷ Р. Лукиќ, Социологија морала, Београд, Српска академија наука и уметности, 1974 година, стр. 97 и натаму.

прифаќаат и отфрлаат е поголем и побогат. Една класа, еден случај, една социјална група, едни морални норми ги прифаќа, во зависност од нејзината правна, политичка, економска, социјална, културна, образовна и друга положба, а други се отфрлуваат. Затоа и се вели дека моралот има општествен, но и приватен карактер. Дали едниот и другиот ќе опстанат општо-важечки и прифатени, зависи од многубројни фактори. Сите овие елементи заедно укажуваат на динамичност, променлив и релативен карактер на моралот. Секогаш е присутна можноста да постои некој друг морал. Точно затоа и се инсистира на прифаќањето на одредени морални норми на начин на кои ќе станат свест и совест на човекот. Од моралот и моралните норми трајно значење добиваат, се задржуваат оние норми што во хуманистичкиот цивилизаторски развој на општеството добиваат универзално значење и важат за секој човек и во секое време.⁸

Покрај пластичниот карактер на моралот, Енгелс нагласува дека постои и професионален морал.⁹ Особено е значаен професионалниот морал на оние професии кои заземаат значајна улога во правниот, економскиот, политичкиот, социјалниот, културниот и друг живот. На таа основа и настапува трговскиот морал и етика. Моралот на судиите и адвокатите, моралот на учителите и професорите, работници во целина, и друго. Не помало значење има моралот што го создаваат одделните религии и религиозни секти и групи, моралот на одделните националности и етнички групи, често пати и со влијание врз моралот воопшто на одреден простор и во одредено време.

4. Општи, универзални, морални вредности

Како што рековме, моралот е динамична категорија и тој настанува во време и простор и постојано се развива. Низ историјата на цивилизациониот развој на општеството се создале морални вредности, се прифаќале морални норми кои што имаат така големо значење за човековото опстојување што без нив општеството не можело да опстане и поради тоа тие се пренесуваат од генерација на генерација, присутни се во сите слоеви на општеството и на тој начин се стекнале со квалификативот на “универзални вредности”. Тие постојано се развиваат, доградуваат и добиваат нови квалитети, особено преку развивањето на хума-

нистичката димензија. Тие норми, по правило се однесуваат на подрачјата од човечкото опстојување, како поединци и во група, во подрачјата што ја одредуваат правната, социјалната и економската сигурност на живеењето на човекот, на почитувањето на слободата и достоинството, без оглед на материјалниот и социјалниот статус на човекот. Човековата историја на развојот е историја на неговите маки, страдања и битисувања и затоа и тие норми најмногу се однесуваат на тој дел од неговиот живот. Најдобра илустрација за тоа претставуваат “десетте божји заповеди” што ги прифатило христијанството и преку своите апостоли постојано ги афирмирало до денешни денови, како што се: “не убивај”, “не кради”, “сакај го ближниот свој”, “не посакувај ја жената на ближниот свој” и сл.¹⁰ Покајувањето на гревовите е патот на ослободувањето од страдањата и внатрешните напнатости, потребна е храброст и да се прават добрини, должностите на сопругниците да живеат во љубов и меѓусебно почитување, да им биде туѓо користољубието, живејте како деца на светлината, меѓусебната вредност е основа на заедничкото живеење и опстојување, почитување на старите, вдовиците и свештениците, помагај му на немоќниот и сиромавиот, не искористувај го човекот во немоќ и сл. Особено апостолските посланија содржани во Светото писмо во суштина претставуваат афирмација на одредена морална норма до верниците во одреден актуелен момент кога е согледан одреден проблем во односите меѓу луѓето.¹¹

Во социологијата на моралот и филозофијата се истакнува дека моралните вредности стануваат морални норми тогаш кога ќе станат дел, ќе се врежат во свеста на луѓето и на тој начин и дел на личноста на нејзиниот општ поглед на светот, дел на внатрешното верување на човекот и негова потреба да постапува во согласност со нив.

Во градењето на скалата на универзалните вредности различни автори пристапуваат на различен начин, но при тоа видливо е дека оние што имаат универзално значење на еден или на друг начин се присутни во сите систематикки на моралните норми и вредности. Но, при тоа треба да се истакне дека вредностите изразени во вид на морални норми се појавуваат и во кодексите на поведение на одделните професии и во тоа е и нивното значење. Особено големо е учеството на моралните норми и вредности со универзално значење што се содржани во

⁸ Василис Ристовски - Судска етика и морал на судиите во РМ преску искуствата на РСС, Судска ревија бр.1/98

⁹ А. Фиаменго, Основе опче социологије, Загреб, 1980 година, стр. 331; види Ф. Енгелс, Анти Диринг, Загреб, 1937, стр. 96.

¹⁰ Д-р Љупчо Арнаудовски - исто

¹¹ Свето писмо (Библија), изд. на Светиот архиепископски синод на Македонската православна црква, Скопје, 1990 година.

судскиот морал, етика и кодекс на поведение на судиите од причини што веќе понапред ги наведовме.

Скоро во сите систематиките на моралните норми и вредности, многу високо место зазема "совесноста", односно несовесноста како аморално поведение. Тоа е онаа вредност што ја чини суштината на целокупното работење и одлучување на нотарот: "да одлучува според Законот, за да обезбеди еднаквост и рамноправност, но и според совеста, за да одлучи праведно и правично. Кога е во прашање нотарот, ова ќе зависи во голема мерка од тоа: колку високите морални норми се свест и совест, се дел на личноста на нотарот и во тоа е неговата големина во професијата.

Трудот што човекот го направи човек и го оспособи да владее со природата и светот, претставува негова најголема вредност и пат кон обезбедување на успех, просперитет и напредок на личен план. Само со труд и работа е единствен пат на живеење на човекот, бидејќи напредокот и успехот преку трудот имаат најтрајно, непроменливо значење, ценето и признаено од сите. Обратно на трудот и слободниот труд е експлоатацијата како начин на искористување на туѓиот труд за сопствена благосостојба, искористувањето на туѓиот труд, што се јавува низ најразлични форми и облици, до облици на искористување што претставуваат криминално поведение, се аморални и неприфатливи.

Поаѓајќи од потребата за заедничко живеење и опстанување на човечкото општество и луѓето во него, демократијата наспроти на тоталитаризмот е вредност која се афирмира не само во однос на организацијата на државата и политичкиот систем, туку воопшто во односите меѓу луѓето и односите во помалите и поголемите општествени групи.

Во меѓучовечките односи како висока човечка вредност и врлина се истакнува човечкиот алтруизам, наспроти егоизмот.

Во групата на личните вредности на човекот посебно се истакнуваат: човекољубивоста, вистинољубивоста, храброста, верноста, искреноста, правичноста, почитување и почит кон постарите, грижа и сочувство со болните и немоќните, да не се искористува оној што е послаб од тебе.

Г. Ѓурвиќ¹² во скалата на личните универзални вредности на човекот ги вбројува: храброста, верноста, искреноста, умереноста, скромноста, неустрашивоста, великодушноста,

понижноста, пожртвуваноста, нежноста, правдољубивоста, правичноста, љубов кон ближниот и дружељубивост, не чувство на непријателство кон другиот и сл. Постапувајќи го списокот на моралните индивидуални вредности и норми на однесување, Ѓурвиќ смета дека моралните факти претставуваат колективни и индивидуални ставови, сфатени како видови на општествена стварност, доколку се вдахновени со искуството на борбата против сите препреки што се спротивставуваат на човечкиот напор како манифестација која е призната како достоинствена на непристрасно одобрување.¹³ При тоа, во овој пристап нагласено значење добива "непристрасно одобрување", што би требало да значи прифаќање (неотфрлување) како претпоставка за успешно заедничко живеење и опстанок.

Р. Лукиќ, во одредувањето на поимот на моралот, како и наведувањето на моралните вредности, тргнува од трудот и односот кон трудот. Засновувајќи ги основните вредности на човекот врз резултатите од трудот и на тоа заснованиот развој и просперитет, прави разлика и на самиот вид на трудот. Во основата е вреден - мрзелив, потоа следуваат и различните видови на работа: тешка, упорна, макотрпна работа. Како целокупниот живот на човекот го врзува за трудот, а трудот на човекот не му обезбедува секогаш и сигурност во неговото живеење, како посебна морална вредност се истакнува спременоста да му се помогне на другиот и на оној што се наоѓа во "невоља". Одовде е изведена постапката дека судиите во својата работа се сретнуваат со луѓе што се во нужда и невоља и со тие околности треба да го прилагодуваат своето поведение. Вербата во работата и резултатите од работата како основа за материјална, социјална и друга сигурност на човекот е основа врз која се остваруваат и другите морални вредности. Сиромавиот не смее да се обезвреднува, понижува, потценува, а богатството не смее да се злоупотребува, да се троши безвредно, да се манифестира бестијалност. Богатиот треба да биде социјален, дарежлив. Насилството, подлоста, измамата, не смеат да бидат основа и пат кон стекнување на богатство.¹⁴

По трудот и работата, во скалата на моралните вредности високо место зазема семејниот морал и етика кој почива на меѓусебна љубов, почитување, слога, заедничка работа и помагање на членовите во семејството. Бракот треба да се почитува, а чинот на разводот не се почитува, како што се смета и аморална прељу-

¹² Социологија изд. Напријед, Загреб, 1966 година, стр. 161.

¹³ Ибид. стр. 157.

¹⁴ Р. Лукиќ, Социологија морала, Београд, 1974 година, стр. 97 и натаму.

бата во бракот. Воздржување од силни чувства и страсти, смисла за изнаоѓање на мерка, самоконтрола во желбите и барањата, е основа во односите меѓу луѓето. Овие вредности треба да обезбедат постојаност во односите меѓу луѓето и без аскетизам.

Да му посакаш на другиот здравје и долг живот, но без страв од смртта, е поставка врз која се градат други морални вредности. Во животот и од животот да се бара толку колку што може да се обезбеди со сопствени сили, од животот да се бараат и да се посакуваат задоволства токму колку што е нужно да се обезбеди почитување од средината, зошто скромноста во изборот и прифаќањето на задоволствата обезбедува стабилен и траен живот.

Односот кон земјата како извор на животот е основниот еколошки морален принцип. Тој е основа и на заедничкото, среќно живеење во мир и спокојство и меѓусебно почитување. Во основата на добрите меѓучовечки односи кои се засновуваат врз високи морални вредности, Лукиќ ја поставува нормата: “не вели лош збор што не сакаш другиот тебе да ти го каже”.¹⁵ Оваа норма се засновува врз зборот и говорот како основни средства за комуникација меѓу луѓето и врз поставката дека лошиот збор што ќе се изрече низ устата, водата не го мие.

5. Посебни морални норми

Сите автори нагласуваат дека моралот и моралните норми по правило имаат класен карактер и се засновуваат врз вредностите врз кои почива општествено-економскиот систем и основниот продукционен однос. Дури се забележува дека капиталистичкиот општествен поредок како минува низ одделни фази од својот развој, така се менуваат и моралните норми со доминантност на одреден вид норми. Така, во периодот на првобитната акумулација, владеат ниски морални норми на насилство, нечесност во стекнувањето на богатството до толерантност кон криминални активности кои се основа на стекнувањето на богатството. Во овој период владеат и нормите на најсвирепата експлоатација на работната сила, особено на женската и детската работна сила. Во периодот на империјализмот, владеат норми што го оправдуваат освојувањето на туѓи територии и поробување на народи и земји заради просперитет на капитализмот. Во периодот на државниот капитализам се оправдуваат мерките и постапките што ја оправдуваат интервенцијата на државата инаку во слободниот пазар заради заштита на националните интереси и на државата и одржувањето на поредокот и движењето на капитализмот. Но, притоа, како доминантна

вредност на капиталистичкиот поредок се: висока заштита на приватната сопственост, просперитет на општествено-економските односи врз обезбедувањето на висок профит на капиталот и негово движење во зависност од можностите за стекнување што повисок профит. Притоа, развиениот капитализам, за разлика од раниот период на неговиот развој, создава цврсти норми на деловен морал што строго се почитуваат во меѓусебните деловни односи, особено во трговијата, производството и другите стопански односи. Самите асоцијации се тие што се заинтересирани и се грижат за заштита на овие морални норми и за нивно спроведување со примена на соодветни морални санкции.¹⁶

Ние живееме во време на длабоки преобрати во политичките, правните, стопанските, социјалните и културните односи во општеството. Се сруши стариот социјалистички самоуправен систем што почиваше на општествената сопственост на капиталот и средствата на трудот и се преминува кон воспоставување на систем кој ќе почива на приватна сопственост на капиталот и средствата на трудот. Тоа е капитализација на општествено-економските односи. Затоа се вели дека сме општество во транзиција, што треба да се сфати како пат на премин од еден општествено-политички систем во друг, капиталистички систем. Во општествено-економските, политичките, социјалните и други односи нагласено значење добива нивната заштита преку новиот правен поредок. Заштитата на приватната сопственост што се создава преку приватизација на поранешната општествена сопственост добива нагласена правна заштита. Во врска со тоа, соодветна заштита и простор на делување и преку правниот систем добива профитот, како начин на оплодување на капиталот и негова заштита. Профитот и неговото остварување е основа на просперитетот и опстојувањето на капиталистичките општествено-економски односи. Во заштитата на овие односи соодветно место и значење добива судската заштита на овие односи.¹⁷

Живееме во време во кое се распродава и разграбува општествениот имот. Време што ги носи моралните карактеристики на првобитната акумулација по правилото: сè е дозволено и можно, се замижува, само да се остварат капиталистичките продукциони односи и да се обезбеди висок степен на просперитет. Притоа не е

¹⁵ Ибид, стр. 245.

¹⁶ М-р Драган Тумановски – моралот и стиката низ меѓународни документи - Судска ревија бр.1/98

¹⁷ За ова види повеќе во специјалниот број на Судска ревија бр.2/02, За морал – Судија – Адвокат – Јавен обвинител

битно во чии интереси е просперитетот, за поединецот или за општеството. Во врска со длабоките трансформации во стопанскиот систем, присутен е криминалот, некои го нарекуваат организиран криминалитет и сите други видови на криминалитет што се надоврзуваат на него, масовно пропаѓање на стопанските организации во стечај и водење на стечајни постапки, постапки на ликвидација, висок степен на стопански деликти во врска со трансформацијата на капиталот.

Стабилноста на општествено-економските и правните односи во капиталистичкото општество почива на девизата: “доверителот мора да се намира по секоја цена”. Кај нас како да не се знае оваа девиза, или пак не се почитува, ако се знае. Нема стабилизација и на нашиот систем ако на доверителите не им се даде неопходна правна заштита. Точно овој однос кај нас е причина за нестабилност на поредокот во многу области од општествените односи. Оттука и потребата нотарите да ја сфатат оваа девиза и во својата работа да инсистираат на нејзино спроведување, доследно и до крај, бидејќи тоа ќе значи стабилизација на правниот и стопанскиот систем и поредок.

Истакнувањето на овие проблеми се наметнува како потреба на времето во кое живеемс, на новиот систем на вредности што ги наметна новиот стопанско-економски систем, реалната економска ситуација во која се наоѓа нашата земја и положбата во која се најдоа нотарите во Република Македонија.

Во поставувањето на општите морални принципи се издвојуваат некои кои имаат особено значење за нотарите, а се составен дел на универзалните морални вредности, но и произлегуваат од меѓународните документи со кои се регулираат прашањата на судскиот кодекс и етика на однесувањето на судиите.

Постои општа строга забрана или се смета дека е високо неморално од страна на нотарот да се критикува или напаѓа акт на свој колега нотар, надвор од предвидените инстанциони постапки за оценка на одлуката. Нотарот со своите колеги ќе расправаат во соодветни форми на стручна расправа за проблемите што со себе ги носи одредена одлука, во поглед на примената на материјалното и процесното право, но не и надвор од тие облици на расправа. Нотарот одлуката ќе ја донесе самостојно, а со своите колеги ќе расправа за нив во одреден облик и форма на стручна расправа.

Второто правило од меѓусебниот однос на нотарите се однесува на стриктната забрана да се напаѓа, лошо да се зборува, да се оговара пред надворешни лица одреден судија како

човек, карактер или како нотар. Нотарите своето достоинство заеднички го градат и го чуваат. Ова правило, како и претходното укажуваат на односот на луѓето меѓу себе во нотарска професија и потребата од заштита на истата. Тоа едновременно укажува и на одредена професија и колективитет во кој важат строги правила на однесување кога е во прашање заштитата на достоинството, угледот, почитта на професијата и на оние што нејзе ѝ припаѓаат.

Третото правило се однесува на забраната, како морален принцип, нотарот, на било кој начин или во било кое тело што го организира извршната и законодавната власт да учествува во создавањето на правните прописи или да ги критикува јавно актите за законодавните, посебно извршните органи. Оваа забрана е последица на фактот што нотарот утре ќе биде во објективна и субјективна ситуација да го применува одреден пропис за кој тој претходно го изнел својот став. Тоа не значи дека искуството, знаењето, практиката, познавањата на нотарот не треба да се искористат при создавањето на новите прописи. Обратно, тоа ќе се чини во одредени облици на стручни расправи, советувања, симпозиуми, стручни расправи во научни и стручни списанија и публикации каде што стручните и професионалните мислења ќе можат да дојдат до израз и како такви и да се доставуваат на надлежните органи и тела на законодавната и извршната власт на користење. Оваа забрана произлегува и последица е на принципот на поделбата на власта во државата и непосредната консеквенца од тој принцип нотаријатот и нотарите својата функција да ја вршат самостојно и независно, без влијание од другите видови на власт.

Во поширока смисла, судскиот кодекс и етика поставува одредени правила на однесување кои се однесуваат и на јавноста кога е во прашање работата на нотарот. Постои општа забрана за јавно критикување и напаѓање на пресуда или одлука на нотарот од било кого.

Бидејќи моралните норми претставуваат права и должности, во рамките на строгите правила на нотарски кодекс и етика, за нотарот постои и една морална обврска што треба строго да ја почитува. За секој нотар, спрема меѓународните правила за нотарска етика и морал постои обврска кога ќе сознае или воочи постапки на својот колега нотар, што значат висок степен на повреда на нормите на нотарскиот кодекс, кои го рушат достоинството на нотаријатот, честа на нотарот, покажува пристрасност во одлучувањето, ги привилегира некои странки или прима награда во било кој вид од странките или други лица, постапки што повлекуваат дисциплинска или друга одговорност на нотарот, за таквото поведение на коле-

га, да ја извести Нотарската комора. Ова барање поставено спрема нотарот е потребата високо да се цени и заштити професијата и функцијата на делењето на правдата, да се воздигнува на високо ниво доверието на граѓаните во нотаријатот како доказ за неговата самостојност, независност, чесност, професионалност. Според некои сфаќања, нотарот што знае за некоректно, неморално, непрофесионално однесување на судијата - колега и тоа не го пријави на надлежниот орган за повикување на нотарот на одговорност прави повреда на нормите на нотарскиот кодекс, тој исто така треба да биде повикан на одговорност. Ова барање не ја нарушува колегијалноста на нотарите, не прави од нотарот недругар, неколега, туку инсистира односите во нотаријатот да се остваруваат врз високи морални принципи што нотарот го означуваат како "чесен човек".

Заклучок

Значи, прашањето за нотарската дематологија најдалеку има отидено Нотарската комора на Италија, која што издаде и специјален прирачник во кој што ги дефинира сите односи за јавниот и приватниот живот, за општествените вредности, за инкомпатабилност за просторот за работа, за седиште и за работната соба, за адресата, понатаму за конкуренцијата, за недоволената конкуренција, за рекламата, за професионалните односи, за внатрешните односи, за надворешните односи во врска со работата, односот кон работните обврски, за прекин на

работа, за напредување во работата во однос на извршувањето, за личноста и тајноста за непристрасноста и за други обврски, а во однос на актите за формата и содржината, сето тоа дава еден одговор во кој правец Нотарската комора во Република Македонија треба да ги насочи своите активности. Понудениот текст на Кодексот на професионалната етика на нотарите од страна на Нотарската комора во Република Македонија, кој што е донесен врз основа на член 48 од Статутот на Нотарската комора на 20.12.1999 година не дава одговор на сите овие прашања и навистина направен е еден обид кој што и во кој правец и на кој начин некои работи треба да се работат, но во тој Кодекс на професионална етика на нотарите законските обврски се спуштени на ниво на Кодекс на професионална етика на нотарите, а отсуствуваат нормите кои што напред ги изнесов како такви. И затоа би било нужно и неопходно тој Кодекс на професионална етика на нотарите да се надогради во кој што и тој ќе биде основ во врзувањето на одговорноста во Законот за вршење на нотарски работи во случај на повреда на Кодексот на професионална етика на нотарите да биде основ за дисциплинска одговорност на нотарот, а истовремено му е потребна една широка афирмација и презентација на нотарот, а истовремено тој Кодекс треба да биде составен дел транспарентен во секоја канцеларија на нотарот и пошироко во кој што граѓаните од аспект на јавната доверба и сигурност и непристрасноста ќе ја имаат во нотарот и воопшто во нотарската служба во Република Македонија.

Ангел Ристов

СТЕКНУВАЊЕ НА ПРАВО НА СОПСТВЕНОСТ НА СТАН

Правото на сопственост претставува стварно право кое на својот титулар му овозможува најпотполна правна власт на стварта, призната и заштитена од страна на објективното право. Врз основа на тоа, сопственикот има право да ја држи стварта, да ја користи и да располага со неа по своја волја во границите определени со закон, а од друга страна, сите трети лица се должни да го почитуваат правото на сопственост и да се воздржуваат од негово повредување. Ова се должи на карактеристиките на стварните права (непосредноста, апсолутноста и др.), со кои правото на сопственост и другите стварни права се разликуваат од облигационите права кои имаат дејство *inter partes*, помеѓу доверителот и должникот.¹

За да може сопственикот да го врши правото на сопственост, односно да ги остварува овластувањата во врска со стварта (држење, користење и располагање), тоа најпрвин треба да го стекне. Во позитивното стварно право на Република Македонија, согласно Законот за сопственост и други стварни права од 2001 година, правото на сопственост може да се стекне врз основа на закон, правна работа, наследување и одлука на надлежен државен орган.²

Во зависност од тоа дали стекнувањето на правото на сопственост зависи од волјата на претходникот и на стекнувачот или само од волјата на стекнувачот, науката за граѓанското право прави разлика помеѓу оригинално и деривативно стекнување на правата.³ Кај ори-

гинарното (изворното) стекнување, правото на сопственост зависи само од волјата на стекнувачот, односно правото се создава првично, врз основа на закон. Со исполнувањето на предвидените претпоставки во законот, субјектите се стекнуваат со право на сопственост.

За разлика од оригинарното, деривативното (изведеното) стекнување зависи од волјата на претходникот и прибавувачот. Причина за тоа е што правото на сопственост на стекнувачот произлегува, односно се изведува од правото на сопственост на претходникот. Правото не се создава првично, туку само се пренесува од претходникот на стекнувачот. На тој начин, "претходниот правен субјект и сегашниот, стојат еден спрема друг како правен претходник и правен следбеник (сукцесор)."⁴

Прашањето за стекнување на правото на сопственост на стан, денес е мошне актуелно, со оглед дека во практиката се појавија случаи на повеќекратно оттуѓување на еден ист стан во изградба на повеќе лица, врз основа на договори за заедничка градба или преддоговори за продажба.⁵ Со цел да се избегнат ваквите ситуации, во трудот ќе ги анализираме условите за деривативното стекнување на правото на сопственост на изграден стан врз основа на договорот за продажба, како и договорите за заедничка градба и преддоговорот за продажба на стан. Во трудот, исто така ќе бидат разгледани и прашањата за односот на станот кон земјиштето врз кое е изградена зградата и кое служи за редовна употреба на зградата, но и односот на станот кон заедничките делови од повеќестанбената зграда.

¹ Поблиску за карактеристиките на стварните права да се види кај: Асен Групче, *Имотно (Граѓанско) право*, виџор дел *Стварно право*, второ изменето и дополнето издание, Култура, Скопје, 1985, стр. 11-16; Родна Живковска, *СТВАРНО ПРАВО - книга I*, Европа 92, Скопје, стр. 24-35; Zoran Rašović, *Stvarno pravo*, drugo izmenjeno i dopunjeno izdanje, Sl. list Republike Crne Gore, 2005, str. 1-6; Георги Боянов, *ВЕШНО ПРАВО*, ИК Авалон, Софија, 2001, стр. 11-17; Nikola Gavella, Tatjana Josipović, Igor Gliha, Vlado Belaj, Zlatan Stipković, *STVARNO PRAVO*, Redaktor Prof. dr Nikola Gavella, Informator, Zagreb, 1998, str.14-25; Radmila Kovačević Kuštrimović, Miroslav Lazić, *STVARNO PRAVO*, Sven Niš, Niš, 2006, str. 3-7.

² Чл. 112, Закон за сопственост и други стварни права, Сл. весник на РМ бр. 18/01.

³ Поблиску за ова да се види кај: Асен Групче, *Имотно (Граѓанско) право*, второ изменето и дополнето издание, Култура, Скопје, 1983, стр. 201-203; Обрен Станковић

Владимир В. Водинелић, *Увод у граѓанско право*, Номос Београд, 1996, стр. 136-137; Драгољуб Д. Стојановић, Оливер Б. Антић, *Увод у граѓанско право*, друго изменето и допуњено издање, Београд, 2004, стр. 302; Радмила Ковачевић Куштримовић, *Граѓанско право (Општи део)*, друго изменето и допуњено издање, Сириус Ниш, Ниш, 1995, стр. 143-144.

⁴ Драгољуб Д. Стојановић, Оливер Б. Антић, *о. ц.*, 2004, стр. 302.

⁵ "Стоотици граѓани измамени на квадрат", *Дневник*, 04.09.2006; "'Фи-Ком' е првата пирамида што падна, има уште", *Време*, 23.09.2006; "'Раба' продала седум стана на 12 лица", *Дневник*, 03.11.2006.

I. Општо

Станот, како недвижна ствар, по својата законска дефиниција претставува "вкупност на просториите наменети за домување, што сочинуваат функционална градежна целина и имаат одделен влез".⁶ Во таа смисла станот како посебен дел од станбена зграда, во правниот промет може да се јави само како целина, но не и одделен дел од него (соба, ходник и сл.). За да биде објект на правото на сопственост, станот како ствар мора да постои, затоа што право на сопственост на идна ствар која сеуште не постои, не може да се стекне.

Во зависност од видот на стварта, дали е подвижна или недвижна, една од позначајните разлики во нивниот правен режим во објективните права е во поглед на начинот на стекнување на правото на сопственост. Ова особено се однесува на правните системи кои припаѓаат на европско-континенталниот круг на правото, кој познава два системи на деривативно стекнување на правото на сопственост на недвижности - германски и француски.⁷

За германскиот систем е карактеристично постоењето на две фази на деривативното прибавување. Првата фаза е создавање на правниот основ (*iustus titulus*), а втората е законскиот начин на стекнување на правото на сопственост (*modus acquirendi*). Притоа, доколку двете фази не бидат исполнети, правото на сопственост не се стекнува.

Според францускиот систем, правото на сопственост на недвижности се стекнува само во една фаза, а тоа е моментот на постигнување на согласноста на договорните страни за битните елементи на договорот. Причина за тоа е што во француското право важи принципот на пренесување на правото на сопственост *solo consensu*.⁸ Од ова правило постојат два исклучоци.⁹ Првиот исклучок е кога договорните страни ќе одлучат преносот на сопственоста да биде одложен се до моментот на испораката на стварта. Вториот исклучок се однесува кога стварта сеуште не е определена, односно индивидуализирана или е идна ствар.

Во овие случаи правото на сопственост се стекнува во моментот на индивидуализација на стварта или нејзиното завршување.

Позитивното право на Република Македонија го има прифатено германскиот систем на стекнување на правото на сопственост. Така, за движните ствари важи начелото на традиција, врз основа на кое правото на сопственост се стекнува со исполнување на правниот основ и со предавање на стварта во владение. Со оглед дека значењето на недвижните ствари во правниот промет е поголемо, за нив се применува начелото на упис во јавната книга.¹⁰ Затоа, за стекнување на правото на сопственост на недвижност, покрај правниот основ е потребно правото на сопственост да биде запишано во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.¹¹ Тоа значи дека само со склучување на договорот за продажба и предавањето на станот во владение, купувачот не се стекнува со правото на сопственост. Се додека правото на сопственост на станот не биде запишано на име на купувачот во јавната книга, сопственик на станот останува продавачот.

За стекнувањето на правото на сопственост на стан од големо значење се одредбите со кои се уредува стекнувањето на правото на недвижности од Законот за сопственост и други стварни права (чл. 148-152). Овој закон, како и повеќето современи стварноправни законодавства ја уредува и ситуацијата на повеќекратното оттуѓување на иста недвижност. Притоа, треба да напоменеме дека овие одредби се применуваат само кога станот е изграден и е запишан во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.

За разлика од прометот со изградените станови, практиката покажува дека почесто правни проблеми настануваат кога станот е во изградба. Тоа се должи на фактот што станот сеуште не постои, а во врска со него настанале некои облигациони односи за кои позитивното право не предвидува императивни механизми за заштита од повеќекратно оттуѓување. Затоа во текстот кој што следи, најпрвин ќе ги разгледаме условите за стекнување на право на сопственост на изграден стан со договор за продажба, а понатаму договорите со кои стек-

⁶ Чл. 2, ст.1, ал. 3, Закон за домување...

⁷ Поопширно за ова да се види кај: Radmila Kuštrimović Kovačević, Miroslav Lazić, *о. с.*, стр.128-131.

⁸ Поблиску за ова да се види кај: Philippe Simler, *Les Biens*, Presses Universitaires de Grenoble, 1996, p.p. 89-90; Michelle Fontaine, Robert Cavalier, Danielle Foulhé, *Droit*, Les Éditions Foucher, Paris, 1990, p. 174; Gérard Cornu, *Droit civil Introduction Les personnes Les biens*, 11e édition, Montchrestien, Paris, 2003, p.453.

⁹ Поопширно за ова види кај: Michelle Fontaine, Robert Cavalier, Danielle Foulhé, *о. с.*, p.174.

¹⁰ "Правата на недвижностите се стекнуваат, пренесуваат, ограничуваат и престануваат со запишување во катастарот на недвижностите, ако со закон не е определено поинаку.", чл. 9, Закон за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите, Сл. весник на СРМ бр.27/86 и бр.17/91, Сл. весник на РМ бр. 84/05, 109/05 (Уст. суд на РМ У. бр. 194/2005 и У. бр. 232/2005-44/06-21). 70/06.

¹¹ "Запишувањето на правата на недвижностите е задолжително.", чл. 10, ст. 1, Ibidem.

нувањето на правото на сопственост е одложено се до изградбата на станот.

II. Стекнување на правото на сопственост на стан со договор за продажба

А.Услови

Договорот за продажба на стан, како двострано обврзувачки договор, спаѓа во групата на правни дела кои имаат за цел стекнување право на сопственост. Согласно со Законот за сопственост и други стварни права, правото на сопственост на недвижност се стекнува со запишување во јавната книга за запишување на правата на недвижностите, или на друг соодветен начин, определен со закон (чл.148, ст.1).

За да произведе полноважно правно дејство договорот за продажба на стан, потребно е да бидат исполнети повеќе претпоставки. Како прво, договорот треба да биде склучен од субјекти (физички или правни лица) кои ја имаат потребната правна и деловна способност. Но, тоа можат да бидат и други овластени лица кои во име и за сметка на договорните страни можат да го склучат договорот. Второ, предметот на продажба - станот и цената, треба да бидат определени. За да биде станот определен, односно индивидуализиран, тој треба да биде изграден согласно градежните прописи на земјиште предвидено за таа намена и запишан во јавната книга.¹² Покрај ова, станот треба да биде во правен промет, т.е. подобен за стекнување на право на сопственост. Поточно, на станот не треба да постојат определени законски или договорни ограничувања во однос на неговото располагање. Трето, договорот за продажба на стан, како и другите договори за продажба на недвижности, треба да биде склучен во писмена форма.¹³ Во спротивно, договорот нема да произведе правно дејство. Договорот нема да биде полноважен и доколку постојат недостатоци во поглед на волјата на договорните страни.

¹² Градежниот објект согласно Законот за градење (Сл. весник на РМ бр. 51/05) е изграден кога е технички предаден во употреба со решение од страна на надлежниот државен орган (чл. 75 и 78). Покрај ова, потребно е исто така градителот и изведувачот да извршат примопредавање на изведената градба, за што составуваат записник (чл. 81 и 82). Наведените претпоставки меѓу другите, се услов за упис во јавната книга за запишување на правата на недвижностите и стекнување на правото на сопственост на градежниот објект.

¹³ "Правното дело со кое се стекнува сопственост на недвижност, покрај суштествените елементи кои што треба да ги содржи, треба да биде склучено во писмена форма, ако со закон поинаку не е предвидено.", чл. 144, ст.2, Закон за сопственост и други стварни права...

Заради поголема правна сигурност во прометот со недвижности, Законот за облигационите односи од 2001 година предвидува потписите на договорните страни кај договорот за продажба на недвижности да бидат заверени од страна на нотар.¹⁴ Од оваа одредба произлегува дека нотарот има обврска само да ги потврдува потписите на договорните страни во договорот, но тој нема обврска да ја проверува содржината на договорот за продажба. Дотолку повеќе нотарот нема обврска да утврдува дали изградениот стан е претходно отуѓен.

За деривативното стекнување на правото на сопственост од голема важност е продавачот да биде сопственик на станот. Тоа е *conditio sine qua non*, затоа што во граѓанското право важи правилото дека не можеш да пренесеш повеќе права на друг, отколку што самиот имаш. Така, доколку продавачот не е сопственик на станот, ниту купувачот не ќе може да се стекне со правото на сопственост. Во овој случај купувачот правото на сопственост на станот единствено ќе може да го стекне врз основа на правилата за одржувачка.

Во правниот промет правото на сопственост на станот продавачот треба да го докаже со одредени доказни средства. Исправите со кои се докажува правото на сопственост се различни, бидејќи на целата територија на Република Македонија сеуште не постои единствен систем на запишување на правата на недвижностите. Така, на определени делови е востановен катастарот на недвижности, согласно Законот за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите, додека на останатиот дел се уште е во важност тапискиот систем кој е поврзан со катастарот на земјиште.¹⁵

На подрачјата каде е востановен катастарот на недвижности се издава имотен лист, како јавна исправа со која се докажува правото на сопственост.¹⁶ Тој ги содржи сите релевантни

¹⁴ "(1) Договорот за продажба на недвижни предмети мора да биде склучен во писмена форма.

(2) Потписите на договорните страни кај договорот за продажба на недвижности се заверуваат кај нотар.", чл. 443, Закон за облигационите односи, Сл. весник на РМ бр. 18/01 (Уст. суд на РМ, У. бр. 121/2001-78/01-4679). 4/02 (Уст. суд на РМ, У. бр. 67/2002-59/2002-24). 5/03.

¹⁵ Закон за премер, катастар на земјиштето, Сл. весник на СРМ бр. 34/72 и 13/78.

¹⁶ Имотниот лист е составен од пет посебни дела, од кои само четири се видливи: а) лист А, содржи податоци за носителите на правата на недвижностите, б) лист Б, содржи податоци за земјиштето, в) лист В, содржи податоци за зградите и посебните делови од зградите со скица во хоризонтална претстава за зградите и посебните делови од зградата, г) лист Г, содржи податоци за товарите

податоци кои се однесуваат за земјиштето и објектите изградени на земјиштето, нивната површина, видот, носителите, правата, товарите и ограничувањата на недвижностите.

Ако станот се наоѓа на подрачје каде се уште е во важност тапискиот систем и катастарот на земјиште, тогаш се издава поседовен лист само за земјиштето, но не и за зградата. Тоа се должи на фактот што катастарот на земјиште не ги опфаќа зградите и објектите изградени на земјиштето. На корисникот на земјиштето му се издава поседовен лист, кој како јавна исправа не претставува доказ за правото на сопственост. Со него само се потврдува површината на катастарската парцела и нејзиниот последен корисник владетел, но не и правото на сопственост и товарите. Во овој случај согласно Законот за сопственост на делови од згради¹⁷ од 1974 година, беше предвидено издавање на тапии за посебните делови од зградата кои требаше да се запишуваат во посебна книга на тапии "Е". Меѓутоа, овој закон не беше спроведен во практиката, затоа што не беа донесени прописи за книгата на тапии "Е".¹⁸ Поради ова на подрачјата каде е во важност тапискиот систем, продавачот правото на сопственост на станот го докажува со договорот за продажба, решението за наследување и други доказни средства.

Законот за сопственост и други стварни права на подрачјата каде јавните книги не се установени согласно законот за запишување на правата на недвижностите, предвидува правото на сопственост на недвижност да може да се стекне со поединечно запишување во јавната книга (чл.148, ст.4). Врз основа на тоа, продавачот на станот ќе обезбеди имотен лист со кој полесно ќе го докаже правото на сопственост на станот и ќе може да располага со него.

Освен претходно изложените услови, за деривативното стекнување на правото на сопственост на стан, од големо значење е клаузулата интабуланди (clausula intabulandi). Оваа клаузула претставува согласност со која отуѓувачот се согласува стекнувачот да биде запишан на негово место во јавната книга. Без оваа согласност, купувачот нема да може да го запише своето право на сопственост на недвижноста во катастарот на недвижности.

и ограничувањата на недвижностите и лист Д, содржи преглед на недвижности што носителот на правата ги има во други катастарски општини во Републиката, надвор од катастарската општина во која има живеалиште, односно седиште.

¹⁷ Сл. весник на РМ бр. 20/74.

¹⁸ Поопширно за ова да се види кај: Асен Групче, *Имотно (Граѓанско) право, виор дел Сиварно право...*, стр. 272-273.

Клаузулата интабуланди може да се јави како составен дел од договорот или пак како посебна исправа кон договорот. Недостигот на оваа клаузула во договорот за продажба на стан, претставува пречка за запишувањето на правото на сопственост на стан во катастарот на недвижности. Доколку продавачот не ја даде оваа изјава во договорот или дополнително, тогаш купувачот оваа изјава може да ја бара во извршна постапка.¹⁹ При ваква ситуација Законот за сопственост и други стварни права предвидува можност купувачот правото на сопственост да го предбележи, под услов дополнително да го оправда. Но, имајќи предвид дека Законот за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите не го предвидува овој вид на запишување, тоа не може да се остварува во практиката. Поради тоа купувачот ќе може единствено да стави прибелешка во имотниот лист дека во врска со станот се води постапка за давање на изјава на волја.

Б. Права на трети лица на станот

При деривативното прибавување на правото на сопственост, за да може стекнувачот да се стекне со потполна правна власт на станот, потребно е на станот да не биле засновани други стварни права, или друг вид на ограничувања. Тоа е важно, затоа што стекнувањето на правото на сопственост врз основа на правно дело, не влијае врз правата на трети лица на таа ствар, освен ако со закон поинаку не е определено. Бидејќи и ограничените стварни права (залог, службеност, реален товар), имаат апсолутно дејство, тие се одликуваат со право на првенство во однос на другите права. Така во конкуренцијата (колизијата) со облигационите права, другите стварни права имаат посилно правно дејство (contra partes) и имаат приоритет во остварувањето. Ограничените стварни права имаат првенство и во однос на правото на сопственост, со оглед дека тие претставуваат ограничувања на овластувањата кои произлегуваат од правото на сопственост.

Покрај другите стварни права, како друг вид на ограничувања можат да се јават и одредени облигациони права со апсолутно дејство, како што е на пример правото на првенствено купување. Но, тоа може да биде и одредена договорна забрана за оттуѓување на станот. Затоа при продажбата на стан, купувачот е неопходно да ја провери правната состојба на станот кој е предмет на продажба. Како се утврдуваат правата на трети лица, или другите ограничувања на правото на сопственост на станот - предмет на продажба?

¹⁹ Види: чл. 233, Закон за извршување, Сл. весник на РМ бр. 35/05.

Другите стварни права, исто како и правото на сопственост, се стекнуваат со запишување во јавната книга за запишување на правата на недвижностите. Така, податоците кои се содржани во јавните книги се достапни за секое заинтересирано лице, кое без да го докажува својот правен интерес може да изврши увид во нив и да ја утврди правната состојба на недвижноста. Врз основа на тоа, купувачот на станот не може да се оправдува дека при склучувањето на договорот за продажба, не му била позната правната состојба на станот. Незнаењето на правото, купувачот не го оправдува (*ignorantia iuris poset*), поради тоа преземените дејствија се на негова штета.

Ако станот се наоѓа на подрачје на кое е востановен катастарот на недвижности, товарите и ограничувањата се запишуваат во листот Г од имотниот лист.²⁰ Доколку станот се наоѓа на подрачје каде е во важност тапискиот систем, тогаш хипотеките на станот се запишуваат во интабулационите книги, кои се водат во основните судови на чие подрачје се наоѓа недвижноста.²¹

Изложеното за правата на трети лица на станот - предмет на продажба е значајно, бидејќи доколку купувачот го превиди овој факт, може да се соочи со правни проблеми, во смисла да се стекне со сопственост на оптоварен стан. Тоа ќе придонесе купувачот да не може да се стекне со потполна правна власт на станот, затоа што ќе биде ограничен во поглед на користењето и располагањето. Ако на станот е заснована договорна хипотека, тогаш постои опасност заложниот доверител со реализација на хипотеката да го намира своето побарување, или пак да се стекне со сопственост на истиот. Поради тоа, во практиката по реализацијата на хипотеката врз оптоварениот стан, купувачот може да остане без правото на сопственост на станот, затоа што продажната цена од станот

или сопственоста на станот ќе ја стекне хипотекарниот доверител. Она што му преостанува на купувачот на станот во оваа ситуација е да бара враќање на цената што ја платил во облигациониот однос и надомест на штета поради направената измама. Доколку на станот е засновано право на лична службеност (употреба, плодоуживање, станување), тогаш сопственикот ќе мора да го трпи ова ограничување се до престанокот на службеноста.

Купувачот нема да стекне право на сопственост на станот и ако на него постои законско или договорно право на првенствено купување.²² Врз основа на ова право, неговите носители ќе можат да го побиваат договорот за продажба и да се стекнат со право на сопственост на станот под истите услови како и купувачот.

Ако на станот кој е предмет на продажба, не постојат права на трети лица, тогаш по исполнувањето на обврските во договорот и запишувањето на купувачот на местото на продавачот во јавната книга (*clausula intabulandi*), купувачот се стекнува со правото на сопственост на станот.

В. Повеќекратно отуѓување на ист стан

Во правниот промет можно е да се појави и ситуација кога еден стан е повеќекратно отуѓен на повеќе лица. Оваа ситуација е возможна, со оглед дека продавачот може да извади повеќе имотни листови и да склучи договори за продажба со повеќе лица, кои ќе ги завери кај различни нотари. Бидејќи во моментот на склучувањето на договорот за продажба не постои можност по електронски пат нотарот да провери во катастарот на недвижности дали станот е отуѓен, оваа правна празнина остава можност за злоупотреби. При ваква ситуација, кога постојат повеќе лица кои склучиле правни дела со продавачот, се поставува прашањето: кој од купувачите ќе се стекне со правото на сопственост на станот?

Законот за сопственост и други стварни права, оваа ситуација ја уредува во одредбата од членот 152, став 1, со која предвидува "кога повеќе лица склучиле со отуѓувачот правни дела заради стекнување сопственост на иста недвижност, сопственост ќе стекне она лице кое во добра верба прво побарало кај надлежниот орган запишување во јавната книга на недвижности, доколку се исполнети сите други претпоставки за стекнување на сопственост". Тоа значи дека лицето кое било во добра верба

²⁰ Во листот Г се запишуваат: стварните службености (куќни, полски и комунално-технички), личните службености (плодоуживање, употреба и станување), товарите (хипотека, реален товар) и други ограничувања, договорни или законски. Ако станува збор за службеностите, тогаш содржината и обемот на правата мора да се опишат и определат просторно. Кога е во прашање хипотека, тогаш се запишува паричниот износ и основот за хипотеката. Покрај наведените, постојат и други ограничувања кои можат да се однесуваат на недвижноста (спор, времена мерка и др.), но и на личноста на носителот на правото на недвижноста (малолетност, родителско право, старателство).

²¹ Поопширно за интабулационите книги да се види кај: м-р Славко Гелевски, Лазо Ѓоргоноски, *Пројиси и правни правила за недвижностите и заложното право со судска практика*, ГИП Лега Артис, Струга, 1998, стр. 455-457; Асен Групче, *Имотно (Граѓанско) право, виџор дел Сиварно право...*, стр. 284-285.

²² Поопширно за правото на првенствено купување да се види кај: Родна Живковска, *о. с.*, стр. 95-98.

(совесното лице), доколку се исполнети претходно наведените претпоставки, ќе стане сопственик на станот. Во спротивно, ако лицето не било во добра верба (е несовесно), односно знаело или можело да знае дека станот е отуѓен, пред да го склучи договорот, нема да може да се стекне со правото на сопственост. Уписот на лицето кое не било во добра верба може да се оспорува и да се бара негово бришење од страна на совесното лице на кое продавачот му го отуѓил станот. Притоа, тужителот ќе треба да докажува дека стекнувачот не бил во добра верба (совесен), бидејќи во моментот кога го склучил правното дело со отуѓувачот, или кога го поднел барањето за упис, знаел дека станот претходно е продаден на друго лице.

Барањето за бришење на уписот за стекнување на правото на сопственост во јавната книга, може да се поднесе во рок од три години од денот на извршеното запишување. Доколку овој рок биде пропуштен, во однос на запишаното во јавната книга настанува фикција на апсолутна точност. Врз основа на тоа, се смета дека она што е запишано во јавната книга е вистинито и точно и не може да се побива.

Односите на лицата кои склучиле договори за продажба со продавачот, а не се стекнале со правото на сопственост на станот, се уредуваат согласно правилата на облигационото право. Овие лица ќе имаат право да бараат враќање на цената од договорот за продажба кој не е исполнет, како и право на надомест на штета, согласно Законот за облигационите односи.

III. Случаи кога е одложено стекнувањето на правото на сопственост на стан до неговата изградба

Во услови кога градењето на станови и станбени згради бара поголеми финансиски средства, почесто се појавуваат случаи кога повеќе лица, за да се стекнат со право на сопственост на стан, склучуваат договори за заедничка градба, здружувајќи парични средства, градежно земјиште, правото на користење и др. Но, исто така чести се случаите кога градителот, односно организаторот на градбата склучува преддоговор за продажба на стан во изградба.

Бидејќи во претходниот дел од трудот укажавме дека правото на сопственост на стан се стекнува откако станот ќе биде изграден, согласно градежните прописи и со запишувањето во катастарот на недвижности, во овие случаи до настапувањето на овој момент, не настапуваат стварноправни односи, односно не се стекнува правото на сопственост. Тоа е затоа

што неизградениот стан како ствар не е подобен за да биде во промет и да биде запишан во јавната книга. Во овие односи, помеѓу субјектите настануваат само облигациони права и обврски, кои имаат за предмет определена престација (изградба на станот, склучување на договор, запишување во јавната книга и сл.). Со оглед дека облигационите односи имаат дејство само помеѓу договорните страни (*inter partes*), третите лица не можат да бидат запознати со правната состојба на станот во изградба, кој е предмет на договорот за заедничка градба, или преддоговорот за продажба. Поради тоа во практиката поголема е веројатноста за повеќекратно оттуѓување на станови во изградба.

A. Стекнување на сопственост на стан со договор за здружување на средства за инвестициона градба на станбен простор, договор за заедничка градба

Со договорот за здружување на средства за инвестициона градба на станбен простор, т.н. договор за заедничка градба, договорните страни ги уредуваат меѓусебните права и обврски во врска со заедничката градба, така што на изградените станови да се стекнат со право на сопственост.²³ Во договорот, организаторот на градбата и соинвеститорот го определуваат станот кој според изведбениот проект ќе му припадне на соинвеститорот по изградбата на зградата, како и висината на средствата која што соинвеститорот се обврзува да му ја исплати на организаторот.

Организаторот на градбата во договорот презема обврска да го изгради станот според градежните прописи и нормативи, а по изградбата да му овозможи на соинвеститорот запишување на правото на сопственост на станот во јавната книга. Со оглед дека имотот којшто е вложен според договорот е во сопственост на соинвеститорите, земјиштето и идната градба не можат да бидат ставени под хипотека, без согласност на сите соинвеститори и сопствениците или корисниците на земјиштето. Во спротивно, склучениот договор ќе биде ништовен.

Во однос на договорот за заедничка градба досегашната практика покажува дека често

²³ Изградбата на градежни објекти може да се изврши само на земјиште предвидено за таа намена и согласно прописите за градење на градежни објекти. Намената на земјиштето за градење во Република Македонија се утврдува врз основа на Законот за просторното и урбанистичкото планирање (Сл. весник на РМ бр.51/05), додека објектот треба да биде изграден согласно Законот за градење (Сл. весник на РМ бр.51/05). Еден од основните услови за градење на земјиште, меѓу другите е градителот да биде сопственик на земјиштето, или да има друго право предвидено со закон, за да може да добие решение за локациски услови и одобрение за градење.

соинвеститорите се соочуваат со проблеми при стекнувањето на правото на сопственост на станот. Бидејќи во позитивното право не постои задолжителна обврска за организаторот на градбата и соинвеститорите, договорите за заедничка градба да ги запишуваат во јавната книга, постои можност за еден ист стан во изградба да бидат склучени повеќе договори за заедничка градба. Ова дотолку повеќе што ваква обврска не е предвидена ниту за нотарите кои ги заверуваат овие договори.

Покрај ова, кај договорите за заедничка градба проблематично е и запишувањето на правото на сопственост на станот по неговата изградба во катастарот на недвижности. Тоа е затоа што основ за запишување на правото на сопственост во катастарот на недвижности е одобрението за градење, чии носители се сопствениците или корисниците на градежното земјиште, а не соинвеститорите. Затоа по добиеното решение за техничка употреба и примопредавањето на градежниот објект од изведувачот на градителот, носителите на одобрението за градење се запишуваат како носители на правото на сопственост на становите од зградата во катастарот на недвижности. Како се запишуваат другите соинвеститори кои не се корисници или сопственици на земјиштето, или купувачите на другите станови? Во катастарот на недвижности тие ќе бидат запишани по извршената физичка делба на зградата и становите, според договорите за заедничка градба помеѓу организаторот на градбата и соинвеститорите, а врз основа на согласноста на носителите на одобрението за градење.

За да се заштитат интересите на лицата кои склучуваат договори за заедничка градба, во случај кога се гради на земјиште во приватна сопственост, сметаме дека е потребно во договорот да им биде отстапен идеален дел од земјиштето на кое ќе се гради зградата во која се наоѓа станот. Со тоа секој соинвеститор ќе може да се стекне со правото да биде наведен во одобрението за градење, кое претставува основ за запишување во јавната книга и за стекнување на право на сопственост. Ова овозможува соинвеститорот да се стекне со право на сосопственост на земјиштето, а согласно начелото на *superficies solo cedit* и на изградениот објект-стан кој ја следи судбината на земјиштето. На тој начин ќе се избегне можноста за склучување на договори за заедничка градба на ист стан со повеќе лица, затоа што третите лица ќе можат да се запознаат со овој факт од јавната книга. Но, воедно и ќе се избегне потребата од физичка делба на зградата и становите помеѓу организаторот на градбата и соинвеститорот, со што се зголемуваат трошоците на купувачите на станови.

Согласно начелото на слободна иницијатива, соинвеститорите во договорите за заедничка градба во однос на обврските на организаторот на градбата можат да предвидат повеќе средства за обезбедување.²⁴ Така соинвеститорот може да бара во договорот организаторот да даде определена банкарска гаранција за паричните средства кои ги вложил соинвеститорот. Исто така, соинвеститорот може да бара засновање на заложно право на имотот на организаторот на градбата. На тој начин, соинвеститорот ќе биде обезбеден и доколку до изградбата станот биде повеќекратно отуѓен или по изградбата продаден на друго лице. Меѓутоа, овие решенија можат да придонесат и за апстиненција во правниот промет со станови и изградбата на станови, бидејќи бараат градителот да има поголем имот за обезбедување. Затоа се чини дека поефикасно решение е доколку овој договор се прибележи во имотниот лист на земјиштето на кое се гради зградата. Во прибележката, покрај одобрението за градење, ќе се прибележи и договорот за заедничка градба со наведување на бројот на станот и квадратурата, според изведбениот проект. На тој начин, без да се потребни поголеми финансиски средства, ќе се обезбеди функција на јавност во однос на третите лица, кои со ова ќе бидат во можност да се запознаат со правната состојба на становите во изградба. Со тоа ќе се намалат можностите за повеќекратното оттуѓување на стан во изградба, врз основа на договор за заедничка градба, од страна на несовесните градители.

Б. Преддоговор за продажба на стан

За становите кои се во изградба, покрај договорите за заедничка градба, договорните страни често склучуваат и преддоговори за продажба. Со склучувањето на овој договор не може да се стекне правото на сопственост на стан, бидејќи целта на овој договор, како што укажува и неговиот назив е договорните страни подоцна да склучат договор за продажба на стан. Така, согласно одредбата од членот 37, став 1 на Законот за облигационите односи, преддоговорот е дефиниран како договор со кој договорните страни преземаат обврска да склучат подоцна друг, главен договор. Причина за склучување на преддоговорот за продажба на стан е тоа што станот како ствар се уште не е

²⁴ За начелото на слободна иницијатива поопширно да се види кај: Гале Галев, "Потекло на слободата на договорите", *Зборник во чест на Александар Христијов*, Универзитет "Св. Кирил и Методиј", Правен факултет - Скопје, Скопје, 1996, стр. 33; Гале Галев, "Слободата на договарањето и нејзините општи граници", *Развитокој на политичкиот и правниот систем на Република Македонија*, Универзитет "Св. Кирил и Методиј", Правен факултет - Скопје, Скопје, 2000, стр. 105.

изграден, поради што договор за продажба не може да биде склучен.

Преддоговорот за продажба на стан обврзува, доколку ги содржи суштествените елементи на главниот договор - договорот за продажба на стан. Со овој договор, едната од договорните страни се обврзува да уплати дел од сумата, или целата сума, предвидена во договорот во определен рок. Другата договорна страна се обврзува, по изградбата на станот и неговото запишување во јавната книга, да склучи договор за продажба и да го пренесе правото на сопственост на станот со запишување во јавната книга на име на купувачот.

Бидејќи станува збор за облигационен однос кој ги засега само договорните страни, третите лица не можат да бидат запознати со неговата содржина. Затоа, постои голема веројатност несовесните градители за еден ист стан во изградба да склучат повеќе преддоговори за продажба. Тоа се должи на фактот што во позитивното право не постојат императивни правни механизми за заштита на купувачите на станови кои се во изградба, освен ако самите во договорот не определат средства за обезбедување.

Склучувањето на преддоговорот за продажба е мошне ризично доколку купувачот ја платил целата, или поголемиот дел од цената на станот, а во договорот не е предвидено одредено обезбедување (залог, гаранција сл.). Имајќи го предвид ова, на купувачот му преостанува само правна надеж дека продавачот ќе биде совесен и ќе ја исполни својата обврска - да го изгради станот и да склучи договор за продажба. Во случај на неисполнување на обврската, на другата договорна страна и преостанува правото да бара враќање на даденото и да бара надомест на штета. Но, остварувањето на овие барања ќе зависи пред сè од имотната состојба на продавачот. Затоа, пожелно е законодавецот да донесе одредби со кои во Законот за градење ќе предвиди поголема заштита при продажбата на станови во изградба. Како да се заштитат лицата кои склучиле преддоговори за продажба за да не бидат измамени од продавачот?

Првиот механизам за заштита би била законски или врз основа на договор предвидената гаранција, која градителот ќе треба да ја обезбеди при склучувањето на овие договори, која купувачот ќе може да ја активира доколку станот не биде изграден на време, или пак отуѓен на друго лице. На тој начин како градители ќе се јават субјекти кои имаат добар финансиски бонитет, со кој ќе може да гарантираат за исполнување на обврските од договорот. Вториот механизам би било законското

или договорното засновање на заложно право на имот на градителот.

Сепак, доколку се прифатат овие две решенија се поставува прашањето што: доколку градителот нема доволно имот за обезбедување на преддоговорите за продажба на стан? Во тој случај се доведува до прашање и самата изградба на станови, но и правниот прометот на станови.²⁵ Поради ова се чини дека подобро решение со кое би се спречило повеќекратното оттуѓување на станови во изградба е да се врши задолжително прибележување на овие договори, согласно изведбениот проект во имотните листови кои се однесуваат на градежното земјиште на кое се градат становите. На тој начин нема да може еден ист стан повеќекратно да се оттуѓува, бидејќи со прибележувањето на преддоговорите секое лице ќе може да биде запознато со правната состојба на станот кој е во изградба. Ова решение дотолку повеќе ќе биде поефикасно, доколку се предвиди обврска нотарите кои ги заверуваат овие договори по службена должност да ги доставуваат до катастарот на недвижности.

IV. Односот на станот кон земјиштето во договорот за продажба на стан и договорот за заедничка градба

Значајно прашање при стекнувањето на правото на сопственост на стан е правната врска на станот со земјиштето. Ова е важно затоа што станот, како посебен дел од зградата, не може да се замисли без поврзаноста со градежното земјиште над кое е изградена зградата и земјиштето кое служи за нејзина редовна употреба. Бидејќи земјиштето како недвижност претставува главна ствар, во однос на изградениот објект над или под земјиштето, во повеќе современи стварноправни законодавства се применува начелото *superficies solo cedit*.²⁶ Врз основа на ова начело, се што е

²⁵ "По Фи-Ком никој не сака стан во новоградба", *Дневник*, 14.11.2006.

²⁶ "Ако движната ствар се присоедини со недвижен имот, на таков начин, што ќе стане суштествен составен дел на недвижниот имот, сопственоста врз недвижниот имот се распростира и врз таа ствар.", § 946 /Соединување со недвижен имот/, *Германски граѓански законик*, Превод от проф. Александър Кожухаров, Сјюз на българските юристи, София, 1974, стр. 253; "Сопственоста на земјиштето се однесува на сопственоста над и под земјиштето.", art. 552, *Code civil*, Nouvelle édition, Prat éditions, 2005, p.143; "Vse, kar je po nameni trajno spojeno ali je trajno na nepremičnini, nad ali pod njo, je sestavina nepremičnine, razen če zakon določa drugače." *Povezanost zemljišča in objekta*, čl. 8, *Stvarnopravni zakonik (SPZ)*, Uradni list RS, št.87-4360/2002; "(3) Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretnini ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je

изградено, посеано и посадено на земјиштето, претставува прирасток на земјиштето и ја следи неговата судбина, доколку нешто друго не е предвидено со закон.

Во Законот за сопственост и други стварни права начелото *superficies solo cedit* е предвидено само во случај на сеене и садење на туѓо земјиште (чл. 126) и во случај кога несовесен градител гради на туѓо земјиште, а сопственикот на земјиштето е совесен (чл.118). За разлика од овој закон, Законот за градежното земјиште од 2001 година, ова начело го предвидува во основните одредби.²⁷ Така, согласно одредбата на членот 10, став 1, на овој закон "објектите изградени на површината на градежното земјиште или под површината со намена таму трајно да останат, се дел од тоа градежно земјиште се додека од него не се одделат, освен ако правно ги одделува од тоа земјиште стварно право, кое носителот на тоа право го овластува на туѓо земјиште да има објект во своја сопственост, или ако врз основа на концесија носителот на право го овластува да има објект во своја сопственост."

Во практиката, во поголемиот дел на договори за продажба или за заедничка градба, со кои се стекнува правото на сопственост на стан, договорните страни не го уредуваат ова прашање. Можеби една од причините на кои се должи овој пропуст е правниот режим на градежното земјиште во Република Македонија, кое се до донесувањето на Законот за градежното земјиште од 2001 година беше надвор од промет. На него постоеше само право на користење кое ја следеше правната судбина на станот. Со донесувањето на овој закон, градежното земјиште е во промет и може да биде во сопственост на државата и на домашни физички и правни лица (чл. 8, ст.1). Оваа новина придонесе за потребата од трансформација на правниот режим на градежното земјиште и за изедначување на правниот режим на земјиштето со изградениот објект во Република Македонија.

Каков ќе биде односот на станот кон земјиштето зависи пред сè од правниот статус на

градежното земјиште на кое е изградена зградата, односно станот. Доколку станот се наоѓа на градежно земјиште на кое постои право на користење на градежно земјиште во државна сопственост и кое не е трансформирано согласно Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост²⁸ од 2005 година, тогаш важи начелото *superficies solum cedit*, што значи правото на користење на градежно земјиште во државна сопственост ја следи судбината на станот. Но, оваа ситуација ќе биде возможна се до завршување на трансформацијата на градежното изградено земјиште, во приватна сопственост или долготраен закуп на градежно изградено земјиште.

Барањето за приватизација може да се поднесе во рок од две години од денот на влегувањето во сила на овој закон (објавен на 17 јануари 2005 година). Ако корисникот на градежното земјиште не поднесе барање за приватизација, или не склучи договор за долготраен закуп во предвидениот рок, се стекнува со долготраен закуп врз основа на решение од страна на Министерството за транспорт и врски.

Ако градежното земјиште на кое е изградена зградата е во приватна сопственост, во тој случај, согласно Законот за градежно земјиште, важи начелото *superficies solo cedit*. Врз основа на ова начело се востановува единствен правен режим на земјиштето и изградениот објект, при што станот, како посебен дел од зградата, претставуваат прирасток на земјиштето и ја следи неговата судбина. Во овој случај, станот може да се отуѓува само со отуѓување на идеален дел од сопственоста на градежното земјиште. Купувачот на станот се стекнува со сосопственост на идеален дел од земјиштето врз основа на вредноста на станот, сразмерно на вредноста на зградата.

Доколку станот се наоѓа на градежно земјиште на кое постои долготраен закуп на градежно изградено земјиште, засновано врз основа на договор или решение за долготраен закуп, во овој случај повторно постои различен правен режим на станот и на земјиштето. Со отуѓувањето на станот се пренесува и правото на долготраен закуп на градежно изградено земјиште.

Покрај наведените ситуации, станот може да биде изграден и на земјиште на кое постои право на долготраен закуп (на неизградено земјиште), согласно Законот за градежно земјиште. Во овој случај се смета дека зградата и станот се прирасток на правото на долготраен

te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi prolazne namjene.", čl.9, st.(3), Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Narodne novine, br. 91/96; "Собственикът на земята е собственк и на постройките и насажденията върху нея, освен ако е установено друго.", чл. 92, Закон за собствеността, Паралакс, Нова звезда, София, 1995, стр. 19.

²⁷ Сл. весник на РМ бр. 53/01, 97/01 (испр.) (Уст. суд на РМ, У. бр. 172/2001-59/2001-17, Уст. суд на РМ, У. бр. 208/2001-80/02-8 се укинува чл. 40 ст.5 од Законот. Уст. суд на РМ, У. бр. 225/2001-4/03-19-се укинува чл. 43, ст.5 од Законот). (чл. 87 од Законот за приватизација и закуп...4/05).(Уст. суд на РМ, У. бр. 11/2005-3/06-6).

²⁸ Сл. весник на РМ бр. 4/05. (Уст. суд на РМ, У. бр. 208/2001-80/02-8).

закуп, се до неговиот престанок. Со стекнувањето на идеален дел од правото на долготраен закуп, кое согласно законот се смета за недвижност, се стекнува правото на сопственост на станот.²⁹

Имајќи го предвид изложеното, а во интерес на принципот на правна сигурност, несомнена е потребата во договорните односи со кои се стекнува правото на сопственост на стан или неговото стекнување е одложено до моментот на изградбата, да биде уредено и прашањето на односот на станот со градежното земјиштето.

V. Односот на станот кон заедничките делови на зградата во договорот за продажба и договорот за заедничка градба

Несомнено е дека постоењето и користењето на станот како посебен дел од повеќе станбена зграда не може да се замисли без заедничките делови на зградата. Поради тоа ни се наметнува прашањето: дали при склучувањето на договорите за продажба на стан, или за заедничка градба, треба да биде уреден и односот на сопственикот на станот кон заедничките делови од зградата?

Во врска со ова прашање, Законот за сопственост и други стварни права предвидува дека на заедничките делови од повеќе станбена зграда што се во состав на зградата како целина (темели, главни сидови, таван, фасада и др.) право на користење имаат сите сопственици на посебните делови (чл.107, ст.1). На заедничките делови што се во функција само за некои посебни делови од зградата (посебна влезна врата и др.) право на користење имаат сопствениците на тие посебни делови (чл.107, ст.2). Овие делови се користат како заедничка и неделива сопственост на сите сопственици на посебните делови, односно на сопствениците чии делови се во нивна функција. Тоа значи дека ниту еден од сопствениците на посебните делови од зградата не може да располага, ниту пак да бара делба на заедничките делови.

Поаѓајќи од изложеното, на заедничките делови од зградата како заедничка и неделива сопственост на сите сопственици на посебните делови, не се стекнува правото на сопственост со договорите за продажба или договорите за заедничка градба. Причина за тоа е што заедничките делови не се подобни да бидат во правниот промет. Поради тоа, сопственикот на станот, заедно со останатите сопственици на станови, правото на користење на заедничките

делови го стекнува врз основа на законот. Така, доколку во договорот не се предвидени одредби со кои се уредува односот кон заедничките делови од зградата, сопственикот на станот ќе има право на користење на овие делови, согласно одредбите од Законот за сопственост и други стварни права. Врз основа на тоа, Државниот завод за геодетски работи е должен, по службена должност, со издавањето на имотниот лист за станот, во имотниот лист кој се однесува на заедничките делови на зградата кои се во етажна сопственост, да ги запише како носители сите сопственици на посебните делови од зградата. Доколку надлежниот орган по службена должност не ги запише сопствениците на посебните делови на зградата како носители на етажна сопственост на заедничките делови, тогаш секој сопственик на стан во повеќе станбена зграда може тоа да го бара со посебно барање.

Законот за сопственост и други стварни права во однос на заедничките делови од повеќе станбената зграда го предвидува само правото на користење на сопствениците на посебните делови. Наспроти ова, судската практика го предвидува и правото на располагање на одредени заеднички делови од зградата, под услов за тоа да се согласат сите сопственици на посебните делови.³⁰

Заклучок

Стекнувањето на право на сопственост на стан со договор за продажба е еден од почестите начини на деривативно стекнување на правото на сопственост. За да се стекне правото на сопственост на изграден стан - запишан во јавната книга, трудот покажа дека е потребно да бидат исполнети повеќе претпоставки и да се изврши упис во катастарот на недвижности. Во случај кога станот е изграден и запишан во јавната книга, трудот покажа дека постојат правни механизми во позитивното право за заштита од случаи на повеќекратно отуѓување на ист стан. Притоа, правото на сопственост на станот кој што е повеќекратно отуѓен ќе го стекне купувачот кој во добра верба го запишал во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.

³⁰ "Само сопствениците на станови во станбена зграда и тоа сите сопственици заедно, можат да располагаат со правото на заедничка сопственост на заедничките делови во зградата, па вселувањето на лица во заедничката просторија врз основа на таков акт на располагање (договор за закуп) не може да се смета за бесправен.", Пресуда на Врховниот суд на РМ, У. бр 879/98, ЗСО, книга VIII, одлука 53.

²⁹ Види: чл. 32, ст. 2, Закон за градежно земјиште...

Во практиката, трудот покажа дека повеќекратното оттуѓување е присутно повеќе кај становите што се во изградба. Во овие случаи често се склучуваат договори за заедничка градба, или преддоговори за продажба, со кои се стекнуваат одредени права и обврски помеѓу договорните страни, но стекнувањето на правото на сопственост на станот е одложено се до моментот на неговата изградба. Бидејќи во позитивното право овие договори не се запишуваат задолжително во јавните книги, со тоа се овозможува еден стан во изградба да биде повеќекратно оттуѓен. Поради тоа, во трудот, по однос на овие договори, кои се однесуваат на станови во изградба, беа предложени неколку можни решенија за заштита на стекнувачите. Првото решение е предвидување на банкарска гаранција во договорите во висина на дадените парични средства за станот во изградба. Второто решение е засновање на заложно право на движен или недвижен имот на организаторот на градбата, или продавачот на станот во изградба. Со оглед дека можат да се јават ситуации кога организаторот на градбата или продавачот не можат да ги обезбедат овие средства за обезбедување, тоа може да придонесе за застој во изградбата на станови, но и до апстиненција во правниот промет со станови. Затоа, како поефикасно решение кое на бара поголеми финансиски парични средства, трудот покажа дека би било прибележувањето на овие договори во имотните листови на земјиште, на кое се гради зградата и становите. Со прибе-

лежувањето на договорите за заедничка градба и преддоговорите за продажба, со определување на бројот на станот и неговата површина, ќе се обезбеди функцијата на јавност во однос на третите лица. На тој начин ќе се спречи повеќекратното оттуѓување на станови во изградба, што ќе придонесе за зголемување на правната сигурност во имотно-правните односи.

Во врска со односот на станот со земјиштето на кое е изградена зградата и земјиштето кое служи за редовна употреба, трудот покажа дека е потребно, заради принципот на правната сигурност во договорите за продажба и заедничка градба на стан, да биде уредено и ова прашање. Притоа, трудот потврди дека односот на станот кон земјиштето зависи од правниот режим на градежното земјиште на кое е изградена зградата.

Во поглед на односот на станот кон заедничките делови од повеќестанбената зграда, трудот покажа дека не е неопходно ова прашање да се уредува во изложените договорите за продажба или заедничка градба на стан. Тоа се должи на фактот што овие односи се уредени со Законот за сопственост и други стварни права. Така, со стекнувањето на сопственост на посебниот дел од зградата, сопственикот на станот по сила на законот се стекнува и со правото на користење на заедничките делови од зградата.

ПРАВИЛНИК

за награди и признанија, формата и содржината на свечените признанија на Нотарската Комора на Република Македонија

Управниот одбор на Нотарската Комора на Република Македонија, на својата редовна седница, одржана на ден 17.06.2006 година, во врска со наградите и признанијата, во согласност со Член 55, став 1, алинеја 10 и Членовите 79, 80 и 81 од Статутот на НКРМ, по предлог на Претседателот на НКРМ го донесе следниот

ПРАВИЛНИК

за награди и признанија, формата и содржината на свечените признанија на
Нотарската Комора на Република Македонија

I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со овој Правилник се одредуваат видот на наградите, формата и содржината на свечените признанија и начинот и постапката по која се доделуваат наградите и признанијата.

II. НАГРАДИ

Член 2

Во Нотарската Комора на Република Македонија согласно Член 55 став 1, алинеја 10, од Статутот на НКРМ се востановуваат следните награди:

- парични награди и
- непарични награди, во вид на вредносни награди, платени патувања и слично.

Член 3

Паричните награди се доделуваат за учество во изработка на акти на НКРМ, или за самостојна изработка на акт.

За учество во подготовка на закон или за учество во Комисија која изработува Закон, Правилник или друг акт, а се однесува на нотарското работење. Висината на паричната награда која се однесува за нотар, се исплатува во согласност со правилата што утврдени и одлучени од страна на Управниот одбор.

Член 4

Одлука за висината на парична награда на надворешно лице, со ангажирање и склучување на авторски договор, донесува Претседателот на НКРМ.

Член 5

За непарични награди, во вид на вредносни предмети, платени патувања и слично, Одлука донесува Управниот одбор, по предлог на Претседателот на НКРМ.

Изборот да биде на нотари со авторитет, докажана и потврдеа стручност, како и заслужни нотари, кои што придонеле за честа и угледот на Комората и нотаријатот воопшто.

Наградата за непарични награди, во вид на вредносни предмети, платени патувања и слично, се дава како поттик и благодарност на нотарот.

Платено патување - за присуство на стручно советување, може да се додели - и одлучи и за нотарски приправник, кој со своето практикување покажува интереси за оспособување и има завидни резултати во своето практично усовршување.

Член 6

Според Член 79 од Статутот на НКРМ свечени признанија се:

- Почесен медал,
- Медал,
- Плакета и
- Благодарница.

III. ПОЧЕСЕН МЕДАЛ И МЕДАЛ

Член 7

Почесниот медал и Медалот по својата форма и содржина се идентични.

Се разликуваат само по начинот на доделување:

Почесниот Медал се доделува на почесен член на Комората, или на лице кое со своите активности и дејствија придонесол за развојот на нотаријатот и - дал свој придонес за заштита на честа и угледот на Комората и нотаријатот воопшто; дал свој посебен придонес во донесувањето на закони и учествувал во нивната изработка, а во кои се уредуваат и подобруваат постојните овластувања, или се уредуваат и доделуваат нови овластувања за нотариите.

Медалот се доделува за особени заслуги на Нотар; за постигнати резултати за развојот на нотаријатот и нотарската дејност, воопшто во Република Македонија, или во странство; успешно раководење со комората; кој со својата стручност постигнува посебни резултати и ужива посебен углед.

Член 8

Почесниот медал и Медалот по правило се изработуваат на некорозирачки метал.

По исклучок од предходниот став, кога се работи за јубилејно одбележување на постоењето на Нотарската Комора, Почесниот Медал и Медалот по Одлука на Управниот Одбор се изработуваат од сребро, позлатено - (дубле).

Член 9

Формата на **Медалот** е тркалезна.

Член 10

Дијаметарот на Медалот изнесува 50 мм.
Дебелината на Медалот изнесува 5 мм.

Член 11

На самиот раб на медалот во форма на круг се исцртани две паралелни тенки линии.

На Аверсот од медалот кружно е изгравираниот текстот: **"НОТАРСКА КОМОРА НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА"** на македонски јазик и со кирилично писмо, а потоа стои истиот текст и е испишан на француски јазик: **"CHAMBRE DES NOTAIRES DE LA REPUBLIQUE DE MACEDOINE"**. Во централното поле на аверсот сместен е позлатениот релјеф на знакот на Нотарската комора на Македонија.

На Реварсот од медалот во централното поле вгравираниот е грбот на Република Македонија. Над грбот во полукружна форма вгравираниот е текстот: **"РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА"** на македонски јазик и со кирилично писмо, а под грбот полукружно истиот текст на француски јазик: **"REPUBLIQUE DE MACEDOINE"**.

Придружен дел на медалот е носечката жолто-црвена свилена лента.

Медалот е сместен во пригодна луксузна кутија со внатрешно гнездо за медалот, обложено со бела свила.

За доделувањето на Медалот и Почесниот медал се дава и посебен сертификат.

Член 12

Решението за изгледот на **Медалот** за двете страни е направено во скица бр.1, која претставува составен дел на овој Правилник.

Решението за изгледот на сертификатот за доделување на Почесниот медал и Медалот се направени во скиците бр.2 и бр.3, кои се составен дел на овој Правилник.

IV. ПЛАКЕТА

Член 13

Плакетата се доделува за успешно вршење на нотарските работи, за личен придонес за заштита на честа и угледот на Комората и за успешно извршување на поверени задачи од страна на органите на управување во Комората.

Плакетата е во форма на вертикален правоаголник, со димензии на страните 186/145 мм., изработена во метал.

Централно, на горната страна вгравираниот е грбот на Република Македонија, под кого следи текст:

**"РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА",
"НОТАРСКА КОМОРА НА РЕПУБЛИКА
МАКЕДОНИЈА".**

Под наведениот текст следи текстот **"ДОДЕЛУВА"**, а под него е сместено, во релјеф, позлатеното лого на Нотарската комора на Република Македонија. Под логото вгравираниот е насловот **"ПЛАКЕТА"**, под кого е испишано името и презимето на добитникот, градот во кој ја врши нотарската дејност, кратката експликација за што му се доделува плакетата, местото и датумот на одлуката за доделување на Плакетата, и име и презиме на Претседателот на НКРМ.

Член 14

Решението на изгледот на **Плакетата** е направено во скицата бр. 4, која претставува составен дел од овој Правилник.

V. БЛАГОДАРНИЦА

Член 15

Благодарница се доделува на нотар кој извршил одредена работа во интерес на Комората.

Изработена е на вертикално поставен формат А-4 и на посебен картон.

Централно, на горната страна, отпечатен е грбот на Република Македонија, под кого следи текст: **"РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА", "НОТАРСКА КОМОРА НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА"**, на македонски јазик и кирилично писмо, а под него на француски јазик и во латинично писмо: **Chambre des Notaires de la Republique de Macedoine**.

Под наведениот текст следи текстот **"ДОДЕЛУВА"**, а под него е сместено логото на Нотарската комора на Република Македонија. Под логото е испишан насловот **"БЛАГОДАРНИЦА"**, а под него следува името и презимето на добитникот, градот во кој ја врши нотарската дејност, кратката експликација за што му се доделува благодарницата, местото и датумот на одлуката за доделување.

На долниот раб на благодарницата, централно поставено, втиснат е сувиот жиг на НКРМ, и име и презиме на Претседателот на НКРМ.

Член 16

Решението за изгледот на **Благодарницата** е дадено во скицата бр. 5, која претставува составен дел од овој Правилник.

VI. ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 17

Овој Правилник влегува во сила веднаш со денот на неговото донесување, од кога и ќе може и да се применува.

Управен Одбор
Претседател
Златко Николовски

ПРАВИЛНИК за постапката за избор и поставување на нотарски помошник

Управниот одбор на Нотарската Комора на Република Македонија, на својата редовна седница, одржана на ден 17.06.2006 година, врз основа на Член 6 од Законот за изменување и дополнување на законот за вршење на нотарските работи (Службен Весник на РМ бр. 66/06, донесен на ден 29 мај 2006 година, а стапил во сила на ден 07.06.2006 година) а во согласност со Член 10 од Законот за вршење на нотарските работи (Службен Весник на РМ број 59/96 и 25/98), а во врска со именувањето на Помошник Нотар по предлог на Претседателот на НКРМ, го донесе следниот

ПРАВИЛНИК за постапката за избор и поставување на нотарски помошник

I. ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со овој Правилник се утврдуваат условите, начинот и постапката по која се избира и поставува нотарски помошник.

Член 2

Нотарскиот помошник е дипломиран правник кој е вработен во нотарската канцеларија.

Член 3

Нотарската Комора на Република Македонија води Именик на нотарски помошници. Именикот на нотарските помошници се изработува според образецот на Именикот на нотарите. Нотарскиот Помошник задолжително се запишува во Именикот на нотарски помошници.

Член 4

Во Именикот на нотарските помошници може да се запише само лице кое ги исполнува условите од Член 10, став 1 од Законот за вршење на нотарските работи. Нотарскиот помошник почнува со работа од денот на уписот во Именикот на нотарските помошници што го води Нотарската Комора.

Член 5

Нотарскиот помошник, пред отпочнување со својата работа пред Претседателот на Нотарската Комора дава свечена изјава. Свечената изјава гласи:

"Изјавувам дека нотарските работи ќе ги вршам совесно, чесно и непристрасно, во согласност со Уставот и законите на Република Македонија и дека ќе ги заштитувам интересите на странките"
За давањето на свечена изјава се составува записник.

II. УСЛОВИ ЗА ИЗБОР НА ПОМОШНИК НОТАР

Член 6

За Помошник нотар може да биде избрано лице кое:

- а) е државјанин на Република Македонија;
- б) има деловна способност и ги исполнува општите услови определени со закон за засновање работен однос во државен орган;
- в) е дипломиран правник;
- г) има работно искуство на правни работи најмалку пет години;
- д) положило нотарски испит;
- е) ужива углед за вршење на нотарските работи;

III. ПОСТАПКА ЗА ИЗБОР И ПОСТАВУВАЊЕ НА НОТАРСКИ ПОМОШНИК

Член 7

Потребата од отворање на местото нотарски помошник, нотарот ја пријавува во Министерството за правда и во Нотарската Комора на РМ. Пријавата се поднесува во писмена форма; Кон пријавата се приложуваат сите потребни докази, утврдени во Член 10 од Законот за вршење на нотарските работи, во оригинална форма, или заверен препис кај нотар; Нотарот, кон пријавата за избор на нотарски помошник дава свое мислење од кое може да се утврди дека се исполнети условите за избор на нотарскиот помошник. За поставувањето на нотарскиот помошник одлучува Министерот за правда, со одобрение.

IV. ПРАВНИОТ ОДНОС МЕЃУ НОТАРОТ И НОТАРСКИОТ ПОМОШНИК

Член 8

Правниот однос меѓу Нотарот и нотарскиот помошник се уредува со меѓусебен договор во писмена форма. Примерок од Договорот за уредување на меѓусебните односи се доставува до Нотарската Комора.

V. ОВЛАСТУВАЊАТА И ОБВРСКИТЕ НА НОТАРСКИОТ ПОМОШНИК

Член 9

Нотарскиот помошник ја води нотарската канцеларија за сметка и на товар на нотарот.

Нотарскиот помошник ги врши за нотарот сите работи кои по закон е овластен да ги врши нотарот.

- Ги потпишува актите, Записниците и исправите, со напомена дека потпишува како помошник нотар на нотарот кај кого работи.
- Ги води книгите и Уписниците на нотарот.
- Ги употребува службените штембили и печати кај нотарот кај кого работи.
- Исправите што ги составува и заверува се чуваат во архивата на нотарот кај кого работи.

Член 10

Нотарскиот помошник во своето работење користи свој штембил со содржина "Помошник нотар"

Член 11

Сите работи кои ги врши нотарскиот помошник имаат иста правна сила како непосредно да ги извршил самиот нотар.

Член 12

За штетата која помошникот нотар ќе ја стори спрема трети лица со повреда на својата службена должност солидарно одговара со нотарот.

Член 13

Нотарскиот помошник е должен пред да отпочне да ја извршува својата служба да го депонира својот потпис на записник при судот на чие подрачје е службеното седиште на нотарот кај кого работи како помошник.

Примерок од записникот за депониран потпис се доставува до Министерството за правда и до Нотарската Комора.

Член 14

Нотарот може во секое време да им пријави на Министерството за правда и на Нотарската Комора дека неговиот нотарски помошник ќе го заменува за одреден временски период во својство на Заменик нотар, доколку се исполнети условите од Член 94 од Законот за вршење на нотарските работи.

Решение за замена на нотарот донесува Претседателот на Нотарската Комора.

Доколку отсуството на нотарот трае подолго од 2 (два) месеци, потребно е да се добие согласност од Министерот за правда.

Член 15

Нотарот може во секое време на својот помошник да му даде овластувања во поглед на одредени овластувања или изготвување на акти, записници и други исправи и нивно потврдување.

Нотарот може во секое време на својот помошник да му ги одземе делумно или сите дадени овластувања.

VI. ПОСЕБНИ ОДРЕДБИ

Член 16

Нотарскиот помошник не може да постапува кога за полноважност на нотарскиот акт, кога со Законот за вршење на нотарските работи, или друг закон, е предвидено учество на двајца нотари, односно двајца сведоци.

Член 17

Нотарскиот помошник е должен да се воздржува од вршење на службени дејствија во случаите во кои нотарот не смее да ги врши.

Член 18

Нотарот е должен без одлагање да ја извести Нотарската Комора и Министерството за правда за престанокот со работа на нотарскиот помошник, како и за секој прекин на работа на помошникот нотар.

VII. ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 19

Овој Правилник влегува во сила веднаш со денот на неговото донесување, од кога и ќе може да се применува.

Толкување на одредбите за примена на овој Правилник дава Претседателот на Нотарската Комора.

Управен Одбор
Претседател
Златко Николовски

П РА В И Л Н И К

за солидарна помош

Врз основа на член 98 од Законот за вршење на нотарски работи и Одлуката на Собранието на Нотарската комора на Р.М. од 18.02.2006 година, Управниот одбор на Н.К. на Р.М. на својата редовна седница одржана на ден 17.06.2006 година го донесе следниот:

П РА В И Л Н И К

за солидарна помош

ОПШТИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со овој Правилник се утврдува правото на нотарот на солидарна помош и мерилата за стекнување со такво право.

А. СОЛИДАРНА ПОМОШ

На нотарот му следува солидарна помош:

1. Кога остварува мал приход
2. После породување на жена-нотар
3. Во вид на отпремнина при заминување во пензија, или при престанок на вршење занимање нотар по сопствено барање
4. Во случај на тешка болест на нотарот или член на неговото потесно семејство
5. Во случај на смрт на нотарот или член на неговото потесно семејство (под членови на потесно семејство на нотарот се сметаат брачниот другар и деца).

Б. ПОСТАПКА ЗА ОСТВАРУВАЊЕ СОЛИДАРНА ПОМОШ

В. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

А. СОЛИДАРНА ПОМОШ

1. СОЛИДАРНА ПОМОШ КОГА НОТАРОТ ОСТВАРУВА МАЛ ПРИХОД

Член 2

Кога нотарот, без негова вина, во предходната година остварил бруто приход помал од 500.000,00 денари, или во тековната година три месеци континуирано остварува бруто приход помал од 30.000,00 ден. месечно за полно работно време предвидено со Правилникот за работното време на нотарите, има право на солидарна парична помош, и тоа:

За предходната година во износ што представува разлика помеѓу остварениот бруто приход и утврдениот лимит од 500.000,00 денари,

За тековната година право да бара аконтативно да му биде исплатена одредена сума во висина која ќе му биде потребна за намирување на трошоците.

Конечната пресметка кај аконтативна исплата на солидарна парична помош ќе биде направена на основа завршната сметка за годината во која зел аконтација со обврска на Нотарот доколку зел повеќе и го надминал лимитот од 500.000,00 денари, предвиден во предходниот став, должен е во рок од триесет дена утврдената разлика да ја врати.

Член 3

Правото кое произлегува од член 2 нотарот може да го остварува два пати во пет години.

2. СОЛИДАРНОСТ ПРИ ПОРОДУВАЊЕ НА ЖЕНА-НОТАР

Член 4

Нотарската комора на Р.М. на жена-нотар после породување или посвојување на дете во знак на мајчинство ѝ подарува подарок: детски пакет во вредност од 15.000,00 денари.

Вредносниот пакет од претходниот став го одобрува Председателот на НКРМ, или Комисијата за солидарна помош и може да биде одобрен и без поднесено формално барање од страна на нотар-жена, примател на подарокот.

3. ОТПРЕМНИНА ПРИ ЗАМИНУВАЊЕ ВО ПЕНЗИЈА ИЛИ ПРИ ПРЕСТАНОК НА ВРШЕЊЕ ЗАНИМАЊЕ НОТАР ПО СОПСТВЕНО БАРАЊЕ

Член 5

Нотарот има право на отпремнина при заминување во пензија или при престанок на вршење занимање нотар по сопствено барање, во висина од 200.000,00 денари.

Ставот еден од овој член не се однесува на состојбите до колку вршењето занимање нотар престанал поради кривична одговорност на нотарот, или поради изречена дисциплинска мерка.

Член 6

Вработените во НКРМ при заминување, во пензија имаат право на отпремнина во висина на износ што представува збир од исплатени четири последни нето плати.

4. СОЛИДАРНА ПОМОШ ВО СЛУЧАЈ НА ТЕШКА БОЛЕСТ НА НОТАРОТ ИЛИ ЧЛЕН НА НЕГОВОТО ПОТЕСНО СЕМЕЈСТВО

Член 7

Во случај на тешка болест на нотарот, или на член на неговото потесно семејство, нотарот има право на солидарен паричен надомест за подмирување на дел од трошоците за посебно лекување, во висина која ќе ја определи Председателот или Комисијата за солидарна помош на Нотарската комора на Р.М. врз основа на приложената лекарска документација и потреба.

Одредбите од предходниот став се однесуваат и за вработените во НКРМ

Терминот посебно лекување опфаќа лекување кое делумно или целосно не се партиципира од страна на Фондот за здравство, а е неопходно за остварување на животна егзистенција и нормална работа на нотарот или вработен во НКРМ (вградување на стент или други имплантанти, операции кои според тежината и специфичноста, или поради недостаток на стручен кадар не можат да се изведуваат во Р.М. и сл.)

5. СОЛИДАРНА ПОМОШ ВО СЛУЧАЈ НА СМРТ НА НОТАРОТ ИЛИ НА ЧЛЕН НА НЕГОВОТО ПОТЕСНО СЕМЕЈСТВО

Член 8

Во случај на смрт на нотарот, членовите на неговото потесно семејство имаат право на солидарен паричен надомест во висина од 500.000,00 денари.

Во случај на смрт на вработен во Нотарската комора на Р.М., членовите на неговото потесно семејство имаат право на солидарен паричен надомест во висина од 100.000,00 денари.

Член 9

Исплата на овие средства ќе се врши последователно во текот на наредните три години, и тоа првиот износ во висина од 200.000,00 денари ќе се исплати веднаш по пријавената смрт на нотарот и доставеното Барање.

По налог на Председателот на Нотарската комора на Р.М. првиот износ од 200.000,00 денари солидарен паричен надомест може да биде исплатен и пред да биде поднесено Барањето за солидарен паричен надомест, со обврска председателот да го извести У.О. веднаш на првата наредна седница.

Останатиот износ од 300.000,00 денари солидарен паричен надомест, Председателот на НКРМ може да одлучи да го исплаќа sukcesивно секој месец во наредните две години, или еднократно еднаш годишно, кој утврден начин на исплата по барање и сугестија на корисникот, или Председателот, може во текот на исплатата да биде променет.

Член 10

Нотарот во случај на смрт на член од неговото потесно семејство има право на солидарен паричен надомест во висина од 60.000,00 денари.

Одредбите од предходниот став се однесуваат и за потесното семејство на вработените во Нотарската комора на Р.М.

Член 11

Во случај на смрт на нотар-пензионер, членовите на негово потесно семејство имаат право на солидарен паричен надомест во висина од 60.000,00 денари

Б. ПОСТАПКА ЗА ОСТВАРУВАЊЕ ПРАВО НА СОЛИДАРНА ПОМОШ

Член 12

Нотарот остварува солидарна помош врз основа на писмено Барање, доставено до Нотарската комора на Р.М., освен во случај предвиден во член 4 од овој Правилник.

Член 13

Барање за солидарна помош поднесува нотар, или член на неговото потесно семејство.

Член 14

Барањето за солидарна помош мора да ги содржи причините за такво барање и да биде поткрепено со писмени докази.

Во Барањето за солидарна помош, поради остварен мал годишен или месечен бруто приход, нотарот, покрај другото, мора да ги наведе причините за така малиот остварен годишен или месечен бруто приход.

Член 15

Одлука за исплата на солидарен паричен надомест на нотарот донесува Претседателот на НКРМ, или од него именувана Комисија за солидарна помош.

Претседателот на НКРМ самиот одлучува за кое Барање за солидарна помош ќе биде именувана Комисија.

Комисијата за солидарна помош се состои од претседател и двајца членови. Претседателот на НКРМ по службена должност е и Претседател на Комисијата за солидарна помош.

Комисијата за солидарна помош престанува со својата работа веднаш по донесување на Одлуката за Барањето за која е именувана.

Претседателот или од него именуваната Комисија за солидарна помош должни се да донесат одлука во рок од 30 дена од доставување на Барањето од страна на нотар.

Член 16

Претседателот на Нотарската комора на Р.М., или Комисијата за солидарна помош, по нивна проценка за одредени состојби може да изготват посебен Извештај, се со цел да се олесни нивната работа при донесување на Одлука.

Задолжително е изготвување на Извештај за годишен или месечен приход на нотар-барател кога има Барање за солидарна помош поради остварен мал годишен или месечен бруто приход.

Извештајот се изготвува врз основа на остварената нотарска награда, наведена во уписниците кои ги води нотарот.

Член 17

Одлуката на Претседателот на НКРМ, односно Одлуката на Комисијата за солидарна помош може да содржи одредени сугестии и напаствија (промена на работно време, промена на седиште и сл.) кои нотарот е должен да ги почитува.

Член 18

Против Одлуката за солидарен паричен надомест, донесена од Претседателот на НКРМ, или од Комисијата за солидарна помош, подносителот на Барањето има право на Приговор, во рок од 8 дена по добивање на истата.

Приговорот се доставува до Управниот одбор на Нотарската комора на Р.М.

Член 19

Управниот одбор на Нотарската комора на Р.М. е должен Приговорот, во рок од 60 дена по добивањето, да го разгледа и да донесе Одлука, со која приговорената Одлука ќе ја потврди или преиначи.

Член 20

Одлуката на Управниот одбор на Нотарската комора на Р.М., донесена по Приговорот е конечна.

В. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 21

Средствата за исплата на солидарен паричен надомест ќе се исплатуваат од средствата на Солидарниот фонд, формиран за таа намена од страна У.О.

Член 22

Во случај на инфлација, денарот се врзува за еврото по пресметковен курс од 61,00 денари за 1 евро.

Член 23

Управниот одбор на Нотарската комора на Р.М. е должен на секои три години од примената на овој Правилник да ја преиспита висината на солидарниот паричен надомест кој е предвиден со овој Правилник и следува по разни основи и истите да ги потврди, зголеми или намали, во зависност од стекнатото искуство, функционирањето на Солидарниот фонд и финансиската состојба на Нотарската комора на Р.М.

Член 24

Овој правилник влегува во сила во рок од осум дена од неговото донесување.

ПРЕДСЕДАТЕЛ
Златко Николовски

Образложенија на заклучоци на УО на НКРМ

ЗА ИЗВРШЕН НАДЗОР
НАД НОТАРСКО РАБОТЕЊЕ

Република Македонија
НОТАРСКА КОМОРА НА РМ
Стручен совет на НКРМ
Нотар - Марјан Коцевски
О х р и д
09. 11. 2003

Образложенија на заклучоци на УО на НКРМ

ЗА ИЗВРШЕН НАДЗОР
НАД НОТАРСКО РАБОТЕЊЕ

На седницата на Управниот одбор на НКРМ на која присуствуваа и членовите на стручниот совет, одржана на 04.10.2003 година во Хотел "Молика"-Битола, во врска со точка 2 од Дневниот ред - Анализа на извршениот надзор врз работењето на Нотарите во РМ беа донесени повеќе заклучоци, а заради унифицирање на работата на Нотарите.

На состанокот на Стручниот совет одржан, во Хотел "Метропол"-Охрид на 28.10.2003 година, Стручниот совет на НКРМ, постапувајќи по напатствијата на Управниот одбор, донесе одлука и го задолжи членот на Стручниот совет, Нотар Марјан Коцевски од Куманово, да изготви писмени образложенија на заклучоците на Управниот одбор по точка два - Анализа на извршениот надзор врз работењето на Нотарите во РМ.

Стручниот совет на НКРМ, на седницата одржана на 09.11.2003 во Хотел "Белви"-Охрид, во целост ги прифати образложенијата.

Во врска со ова задолжение, консултирани се повеќе законски и подзаконски акти и тоа:

- Закон за вршење нотарски работи - во понајтамошен текст **ЗВНР** (Сл. весник на РМ бр.56/96)
- Закон за изменување и дополнувања на законот за вршење нотарски работи - во понајтамошен текст **ЗВНР** (Сл. весник на РМ бр.25/98)

- Правилникот за видот, содржината, формата и начинот на водење на актите и книгите на Нотарот, примањето и чувањето на исправите и предметите од вредност и нивно издавање и превземање, како и превземање на други формални дејствија - во понајтамошен текст **Правилник 1** (Сл. весник на РМ бр.52/97)
- Правилник за формата, начинот на пишување и одбележување на нотарските исправи - во понајтамошен текст **Правилник 2** (Сл. весник на РМ бр.52/97)
- Судски деловник (Сл.весник на РМ бр.52/97)
- Правилник за заверување на јавни исправи, пописи, ракописи и преписи во дипломатско-конзуларни претставништва на СФРЈ во странство, кој е превземен како републички проект и се уште е на сила (Сл. лист на СФРЈ бр.31/84)
- Упатство за Начинот на заверување на пописите, ракописите и преписите, кое важеше до стапување во сила на ЗВНР,
- Закон за изменување на законот за судски такси (Сл. весник на РМ бр. 20/95)
- Закон за дополнување на законот за судски такси, (Сл. весник на РМ бр. 48/99)
- Закон за сопственост и други стварни права - во понајтамошен текст **ЗСДСТ** (Сл. весник на РМ бр.18/2001)
- Закон за пример, каталог и запишување на правата на недвижностите (Сл. весник на СРМ бр.27/86 и 17/91)
- Закон за каталог на земјите (Сл. весник на СРМ бр.34/72 и 13/78)
- Закон за евиденција на недвижности во општинската сопственост (Сл. весник на СРМ бр.40/72)

Врз основа на изготвената анализа, СС на НКРМ го дава следното:

- а) Архивирање на УЗП предмети во поглед на обвивката

ЗАКЛУЧОК

1. Според Законот за вршење нотарски работи и Правилникот за видот, содржината, формата и начинот на водењето на актите и книгите на Нотарот, примањето и чувањето на исправите и предметите од вредност и нивното издавање и превземање, како и превзе-

мање на други формални дејствија, секој предмет треба да се архивира во посебна обвивка со попис на списи на внатрешниот дел на обвивката;

2. Доколку една странка има повеќе последователни уписи, последователните предмети може да се архивираат во иста обвивка;
3. Да се изготви образложен предлог за измена на Правилникот за видот, содржината, формата и начинот на водењето на актите и книгите на Нотарот, примањето и чувањето на исправите и предметите од вредност и нивното издавање и превземање, како и превземање на други формални дејствија во смисла на поедноставување на архивирањето;
4. Предлогот за измена на Правилникот да го подготви Стручниот совет на НКРМ.

Образложение

член 87 од ЗВНР:

- Нотарот е должен сите нотарски исправи што сам ги составил, како и исправите што ги превзел, да обезбеди и да ги чува одделно од другите списи.

член 37 сѐава два, од Правилник 1

- Писменото, по чиј повод треба да се основа нов спис, ќе се стави во посебна обвивка за спис и ќе се запише во пописот на писмена.

член 37 сѐава 4 од Правилник 1

- На насловната страница на обвивката на списокот, во горниот лев агол, отпечатена е, или ставена е со штембил ознака на Нотарска канцеларија. Во горниот десен и долниот лев агол ќе се запише ознаката на списокот, а на средина ќе се запишат податоците за предметот и странките.

член 40 сѐава два од Правилник 1

- За се што е во врска со средување на списите, ќе се применуваат одредбите од член 128 од Судскиот деловник (Сл. весник на РМ 9/97)

член 24, сѐава еден од Правилник 2

- Секој нов предмет добива нова обвивка

Од горе наведените прописи јасно преизлегува дека списите кои произлегуваат од нотарското работење, како актите, солемнизациите и записниците, така и заверките, мораат да бидат архивирани во посебна обвивка (образец 14 од правилникот) и сите писмена кои припаѓаат на тој спис да бидат назначени на пописот на писмена.

Поради економичност на постапката, а имајќи во предвид дека сите книги во Нотарското работење се водат по број и генералии на странките, па за таа цел се изготвува и посебен Заеднички именик, кога е во прашање архивирање на повеќе засебни уписи во Уписникот за заверки и потврди, за исто лице - странка, кои се последователни по редниот број во ист ден, мож-

но е спојување на предметите во една Архивска обвивка на спис, со тоа што броевите на предмети ќе бидат наведени на надворешната страна од обвивката, а во списокот на писмена ќе бидат поединечно наведени сите списи кои се наоѓаат во обвивката. На овој начин се запазува и принципот на економичност и законските и подзаконските прописи за чување и архивирање на списите.

Изготвување на предлог за измена, или предлог на нов правилник, Правилникот за видот, содржината, формата и начинот на водење на актите и книгите на Нотарот, примањето и чувањето на исправите и предметите од вредност и нивно издавање и превземање, како и превземање на други формални дејствија, претставува нужност доколку сакаме Нотарското работење во делот кој го уредува овој правилник да го направиме брзо, економично, целисходно и во согласност со практичните потреби на Нотарската работа. Во тој поглед потребен е сеопфатен ангажман на Нотарите, со давање на конструктивни предлози во оваа насока до Стручниот совет на НКРМ, како, конечниот предлог, кој ќе биде доставен до Министерството за правда на РМ, би ги решил сите спорни прашања и можни дилеми, а истовремено би ги отстранил непотребните препишувања на исти податоци по повеќе пати. Ова особено се однесува на списите кои се чуваат за период од само три години.

б) Употреба на знакот "дето" ("="=)

ЗАКЛУЧОК

1. Знакот "дето" може да се користи само кај предмет со еден УЗП или ОДУ број.
2. Кај различни УЗП и ОДУ броеви не може да се користи "дето".

Образложение

член 7 сѐава њеј од Правилник 1

- Уписниците и книгите треба да бидат еднообразни и да се водат по единствена методологија на подрачјето на цела територија на РМ. Таа еднообразност ја обезбедува Главниот совет, односно Управниот добор.

Употребата на знакот "дето" не е уредена со Правилникот за видот, содржината, формата и начинот на водење на актите и книгите на Нотарот, примањето и чувањето на исправите и предметите од вредност и нивно издавање и превземање, како и превземање на други формални дејствија

Во таа насока се застава на стојалиште дека знакот "дето" треба да се применува само кога се работи за ист УЗП или ОДУ број, а подато-

ците во колоните се повторуваат. Во овој случај користењето на знакот "дето" е полезен, бидејќи е сосема ирационално и непрегледно, доколку за еден упис користиме повеќе редови од книгата (пример заверка на договор со повеќе потписници) во секој ред да го повторуваме бројот на уписот или видот на исправата и сл.

Користењето на знакот "дето" кај УЗП или ОДУ броеви би предизвикало сосема спротивен ефект, односно би довело до непрегледност и несигурност на уписите, па би дошле во ситуација да со "дето" се поврзуваат различни странки кои склучиле различни договори, но видот на исправата бил ист (пример договор за продажба на моторно возило), или пак иста странка направила повеќе уписи последователно, но за различни правни дела (заверка на фотокопија, препис, потпис и сл.)

в) Барање на потпис на странки во ОДУ и УЗП уписник при заверка на превод и препис

ЗАКЛУЧОК

1. Не е задолжителен потпис при заверка на препис и превод, а задолжително е да се утврди идентитетот на доносителот;
2. Упатно е да се зема потпис од доносителот во горните случаи, заради заштита на Нотарот;
3. Да се отвори расправа дали да се иницира постапка за промена на Законот и Правилникот, во смисла на барање на потпис во овие случаи;
4. Во ОДУ книгата да се бара потпис на странки, бидејќи од извршената контрола е утврдено дека мнозинството Нотари бараат потпис од странки;
5. Да се иницира постапка за измена на Правилникот за видот, содржината, формата и начинот на водењето на актите и книгите на Нотарот, примањето и чувањето на исправите и предметите од вредност и нивното издавање, како и превземање на други формални дејствија во смисла на задолжително барање потпис од странките во ОДУ книгата, со барање да се измени формата на Уписникот со предвидување графи за потписот на странката.

Образложение

член 58 од ЗВНР - заверка на преписи;
член 60 од ЗВНР - заверка на преводи;
член 61 од ЗВНР - заверка на потписи;
член 11 од Правилник 1... - УЗП

За жал, ниту ЗВНР, ниту Правилник 1, децидно не наведуваат кога задолжително се бара странката да се потпише во УЗП книгата, а един-

ствено нешто кое дава е содржина на графата два од УЗП книгата, каде се спомнува потпис, па оправдано настануваат неуедначености при определување на случаи кога се зема потпис.

Поаѓајќи од логиката и предметот на работа, во недостаток на конкретни позитивни прописи, консултирани се сродни прописи кои регулираат ваква материја, и тоа:

Правилник за заверување на јавни исправи, потписи, ракописи и преписи во дипломатско-конзуларни прејствителства на СФРЈ во странство, кој е превземен како републички пропис и се уште е на сила;

член 10 став 4, точка 5:

- Во колона три се потпишува лицето што го заверува потписот или ракознакот, во колона 8 се потпишуваат сведоците.

Напатствија за потпишување на странка при заверка на препис нема.

Упатство за Начинот на заверување на потписи, ракописите и преписите, кое важеше до издавање во сила на ЗВНР, Точка 6, точка 5:

- Откако одредено службено лице ги внесе потребните податоци во соодветна колона, лицето што го заверува потписот или ракописот, а по потреба и сведоците, ќе ги стават своите потписи, ако се неписмени своите отпечатоци на прсти, во колоните 3 и 8;

Напатствија за потпишување на странка при заверка на препис нема.

Произлегува дека е нужно да се бара од странката да се потпише или стави ракознак во УЗП книга, при заверка на потпис или ракознак, а при заверка на препис и превод тоа не е задолжително.

Од излагањата на повеќе колеги, за проблеми при заверки на фотокопии и можни подметнувања на фалсификати, упатно е и за останатите заверки да се бара потпис. Во ова насока да се вградат можни решенија во новиот Правилник или Упатство од оваа област.

член 10 од Правилник 1... - ОДУ

Горенаведениот правилник воопшто не содржи рубрика за потпис на странките, и децидно тоа не е кажано ниту во ЗВНР, ниту во Правилникот, но од извршената контрола, индикативно е дека најголем број од Нотарите во рубриката за податоци на странката земаат потпис, односно своерачно напишано име и презиме на странката. Едногласно е констатирано дека ваква работа е корисна, пред сè заради фактот што има голем број на акти кои не се чуваат трајно, па книгата останува единствен доказ за постоење на некое правно дело или записник.

Од сите забелешки, јасно произлезе дека е нужна измена на Правилникот, како во однос на содржинскиот дел кој го уредува, така и во поглед на формата на книгите - Уписници (ОДУ и УЗП), бидејќи истите се гломазни, нерационални и со многу непотребни полиња; (пример во ОДУ книгата рубриката за податоци за странка е три пати помала отколку рубриката за вид на правно дејствије и сл.), истовремено да се предвиди место за потпис на странките.

г) Назначување на сите податоци на странките при заверка на превод и препис

ЗАКЛУЧОК

1. Според законските прописи треба да се бара занимање за заверка на потпис, при Солеминација и Нотарски акт;
2. Кај заверка на препис и превод занимање да не се бара;
3. Да се иницира постапка за промена на прописите да не се бара информација за занимање во никој случај;
4. Задолжително да се бара идентификација на странката за секој вид на упис со назнака на документот по кој е идентификувана странката;
5. Кога странката е правно лице да се означи називот на правното лице, седиштето и својството на лицето кое постапува во име на правното лице;
6. Печатот на правното лице не се бара во книга;

Образложение

Бидејќи *Правилникот 1* не содржи напатствија за тоа кога треба да се бара и запишува занимање на странките, а кога не, се појде од фактот дали овој податок се бара во штембилот со кој се врши заверката, па така, за заверка на потпис ќе се запишува и податок за занимање на странката, бидејќи тоа го содржи штембилот, а за заверка на препис и превод овој податок нема да се бара.

Се застава на стојалиште дека во денешни услови на компјутеризација, овој податок е сосема непотребен. Моја забелешка: доколку се бара некаков сигурен знак за идентификација, тоа е матичниот број, кој е непроменлив, како за физички, така и за правни лица, како што во САД е осигурителниот број.

Независно за каков упис се работи, Нотарот треба да ја идентификува странката и во книгата да назначи врз основа на што и кој документ го сторил тоа. Ова е битно заради заштита на Нотарската работа од можни злоупотре-

реби и вистинито утврдување на податоците за странките.

член 11 од Правилник 1:

- при потпишување на правно лице ќе се означи името, односно фирмата на правното лице, со адреса на седиштето, како и името, адресата и својството на лицето кое исправа ја потпишува за правното лице, односно го признава потписот за свој.

член 61 шочка 6 од ЗВНР

- Ако се заверува потпис на лице како застапник на некое правно лице или државен орган, Нотарот може во заверка да потврди дека тоа лице се потпишало за правно лице или орган, само ако претходно утврдил дека лицето е овластено да го стори тоа.

Нужно е да се идентификува правното лице (по можност со цел назив) и физичкото лице кое го застапува, како и основот врз основа на кој го застапува.

Овластувањето треба да биде напишано во УЗП книга - колона 7.

Бидејќи не се врши посебна заверка на печат, како идентификационен знак на правно лице нема потреба да се става во Нотарските уписници.

- д) Назначување на вредноста на предметот на дејствие и тарифен број на нотарската такса и член од правилникот за Нотарска тарифа за наплата на нотарска награда.

ЗАКЛУЧОК

1. При пополнување на книгите, графите 4, 5 и 6 во ОДУ Уписникот и графите 12, 13 и 14 од УЗП Уписникот задолжително се пополнуваат целосно за секој предмет.

Образложение

член 11 од Правилник 1,

Децидно е наведено дека во Уписникот ќе се наведе тарифниот број за такса и награда и износот кој е наплатен. Значи, задолжително се наведува тарифен број за такса и член од правилник за нотарска тарифа за награда, поединечно за секој упис.

Поединечно за секој упис мора да се наведат и сите барани податоци за видот и содржината на исправата, како за ОДУ така и за УЗП. Оваа рубрика е особено значајно да се исполнува, со оглед да најголем број на документите кои се заверуваат во УЗП, се чуваат ограничено - 3 до 5 години, па Уписникот останува единствен доказ за извршеното нотарско дејствие.

г) Наплата на награда и нотарска такса при заверка на фотокопија на домашни и странски исправи.

ЗАКЛУЧОК

1. Како страна за која се наплаќа нотарска такса се сметаат сите страни на кои постои текст или други знаци и се дел од документот.

Образложение

Бидејќи составен дел на документот, покрај текстот, претставуваат и заверки на одредени државни судски и други органи, при пресметување на бројот на страниците кои треба да се таксираат, се пресметуваат сите започнати страници на кои има текст, заверки или други знаци, а се составен дел на документот.

Ова не се однесува на текстот кој печатарите го ставаат на обрасците, со кои се покажува за каков формулар се работи и врз основа на кој закон е направен образецот (Пример: кај сведителства, на задната страна има неколку реда кои покажуваат која печатница го печатела образецот и врз основа на кој пропис).

ЗАКЛУЧОК

1. При заверка на фотокопија на документ на странски јазик се наплаќа такса и нотарска награда исто како на документи изготвени на домашен јазик.

Закон за дополнување на законот за судски такси (Сл. весник на РМ број 48/99)

Член 1

- Во Законот за судските такси ("Службен весник на СРМ" број 46/90 и 11/91 и "Службен весник на Република Македонија" број 65/92 и 20/95) во Таксената тарифа во делот "2 Вонпроцесна постапка" во насловот "5 заверка на потписи, ракописи, преписи и преводи", после зборот "ракописи" се додава зборот "фотокопии" и се става запирка.

Член 2

- Во Таксената тарифа по Тарифниот број 10 после точката 6 се додава нова точка 6-а, која гласи:
- "6-а. За заверка на фотокопија на диплома, свидетелство или на друга исправа, за секоја страна се плаќа такса во износ од 100 денари."

Видно од горенаведениот закон за дополнување на законот за судски такси, во тарифниот број 10 додадена е нова точка 6а, која на единствен начин го уредува таксирањето на заверка на фотокопии, како за домашни, така и за странски исправи, додека за заверка на преписи оста-

нуваат старите решенија за различно таксирање.

- е) Наплата на нотарска такса при изготвување на Нотарски акт

ЗАКЛУЧОК

1. Нотарска такса при изготвување на договор во форма на Нотарски акт се наплаќа согласно тарифен број 32 од Законот за судски такси

Образложение

Закон за изменување на законот за судски такси (Сл. весник на Р.М. број 20/95)

Тарифен број 32

2. За составување на договор пред судот се плаќа такса:

- а) според вредноста на предметот на договорот, и тоа:

Толкувањето дека за Договор во форма на Нотарски акт треба да се таксира согласно член 32 од ЗСТ веќе еднаш беше разгледувано од стручниот совет и тогаш беше заземено принципиелно и законско решение да ЗСТ е јасен и дециден во овој дел и нужно е да се постапува во согласност со него. Пренесените ингеренции од судот во поглед на изготвување на Договори, предвидуваат и обврска да правилно и во согласност со ЗСТ тие договори се таксираат.

- ж) Потпишување на Нотарот во нотарски книги

ЗАКЛУЧОК

1. Нотарот се потпишува во колона 16 од УЗП уписникот во секој ред, поединечно.
2. Употреба на факсимилот е забранета.

Образложение

член 11 од Правилник... - УЗП

- Рубрика 16 од Образец 3 кон правилникот - УЗП книга, е предвидена за потпис на Нотарот.

Со потпишување на секој ред Нотарот потврдува дека податоците во тој упис се веродостојни. Ова особено е важно бидејќи во најголем број случаи УЗП книгата ја исполнуваат службеници во Нотарската канцеларија, па со потпишување Нотарот потврдува за негова согласност и извршена непосредна контрола на секој податок поединечно.

При изготвување на предлогот за измена на Правилникот, или изготвување нов Правилник, може да се размисли за воведување на заверу-

вање на секоја страница од книгата, како што е предвидено во член 10 од Правилник 1 - за ОДУ книгата.

На секоја пополнета страница Нотарот ќе стави свој потпис и печат.

Употреба на факсимил, како начин на заверка на одредена документација, пред сè е предвиден за случаи кога, носителот на овластување не е во можност самиот да потпише определена документација, туку тоа во негово име го прави некој друг.

Употреба на факсимил, како начин на заверка на книгите и актите, кои ги пополнува Нотарот и нотарските службеници, во ниеден постоечки пропис не е предвидено. Таква можност не содржи и ниеден од поранешните прописи кои се однесуваат на овој делокруг на работа. Од друга страна, користење на ваков посреден начин на заверка е спротивен на принципите на нотарско работење и пружа можност за манипулации и неправилности во работењето (пр. дејствијата да ги презема друг и сл.)

з) Барање согласност од брачен другар

ЗАКЛУЧОК

1. При располагање со имот стекнат во брак, при потврдување или изготвување на правниот основ на располагањето (продажба, подарок, размена ...) задолжително се бара заверна писмена согласност од брачен другар.

Образложение

Закон за сопственост и други сиварни права ЗСДСП):

член 67:

- Имотот кој брачните другари ќе го стекнат во текот на бракот претставува нивен заеднички имот.

член 69:

- Правото на сопственост на брачните другари врз недвижности кои се нивен заеднички имот во смисла на член 67 од овој закон се запишува во јавните книги на името на двајцата брачни другари како нивен заеднички имот.

- Ако во јавните книги како сопственик на заедничкиот имот е запишан само едниот од брачните другари ќе се смета дека уписот е извршен на името на двајцата брачни другари.

- Ако во јавните книги се запишани двајцата брачни другари како сосопственици на определени делови, ќе се смета дека на тој начин ги утврдиле деловите во заедничкиот имот.

член 70:

- Брачните другари заеднички и спогодбено управуваат и располагаат со заедничкиот имот.

- Со својот дел во заедничкиот имот пред тој да се определи брачниот другар не може самостојно да располага ниту да го товари со правно дело меѓу живите.

- При продажба на определен дел од заедничкиот имот кој му припаѓа на едниот брачен другар се применуваат правилата за првенствено купување на сосопствениците.

член 72:

- Во вршењето на работите кои ги надминуваат рамките на редовното управување, односно располагање со имотот, потребна е согласност на другиот брачен другар, изразена во форма која се бара за соодветното правно дело.

Согласно ЗСДСП јасно е кажано дека имот кој брачните другари го имаат стекнато во брак, па дури и кога е запишан во јавните книги на еден од нив, претставува нивна заедничка сопственост. Законот е уште подециден, па кажува дека е неопходно, при располагање со заедничкиот имот и негово оптоварување, нужно да се прибави писмена согласност од другиот брачен другар.

Проблематична е постапката за имот стекнат во вонбрачна заедница, кој во поглед на имотните права е изедначена со брачната заедница, бидејќи не постои објективен доказ кој може со сигурност да потврди постоење на една таква заедница.

с) Кој документ се смета за доказ за сопственост врз недвижности каде нема устроен катастарски операт (катастар)

ЗАКЛУЧОК

1. Поседовен лист не е доказ за сопственост на објектот кој е изграден на земјиштето.
2. Во исклучителни случаи Нотарот може да прифати Поседовен лист, доколку постојат и други пропратни документи кои укажуваат на сопственоста на објектот.

Образложение

До донесување на Законот за пример, каталог и запишување на правата на недвижности (Сл. весник на СРМ бр.27/86 и 17/91) постоела неединствена и неажурна евиденција на недвижностите.

Законот за издавање на Тапиш од 1931 година. Со овој закон е воспоставен Таписко - интабулационен систем на територијата на РМ, како

дел од Кралството Југославија. Поради комплицираноста на постапката, според овој систем се евидентирани само околу 4% од недвижностите, па овој систем премолчено беше напуштен. Поради ова настануваа голем број имотнo-правни проблеми и голем степен на правна несигурност во областа на правата кои произлегуваат од недвижностите.

Појисен катјастар - создаден по ослободувањето (во периодот од 1951-1954).

Извршен е за попис на парцели, со цел да се формира евиденција на земјиште, единствено како основ за спроведување на фискусот од земјоделска дејност а не можел да се употреби за ниедна друга цел. Поради фактот што на ова подрачје немало друга евиденција, се прифатило и на пописниот катастар да му се даде третман на елаборат што го содржи и имотниот однос и претставуваше основ за мерки на државата (национализација, комасација и сл.) Овој катастар уште се вика и "катастар од око". Поседовните листови се главен дел од овој елаборат. Претставува замена за фискусот кој се применувал до 1954 година и во РМ, со мали исклучоци, речиси не е во употреба.

Закон за катјастар на земјиштето (Сл. весник на СРМ бр.34/72 и 13/78)

Согласно овој закон, предмет на премер и ЕВИДЕНЦИЈА е само земјиштето, но не и недвижностите изградени на него. Изготвен е во посложена и попрецизна процедура и опфаќа катастарско класирање и бонитирање, излагање на јавен увид на податоци од премерот, класирање, бонитирање и изработка на катастарски операт. При излагањето се утврдуваат фактичките корисници на земјиштето. Катастарот на земјиште, покрај тоа што го решава прашањето на фискусот, прилагоден е да послужи за технички, управни, статистички и научни цели. *Закон за евиденција на недвижности во општинска сопственост* (Сл. весник на СРМ бр. 40/72)

Овој закон, и покрај тоа што беше донесен, никогаш не заживеа во ставност.

Видно од горенаведените прописи кои се уште се користат во подрачјата каде не стапил на сила Катастарот на недвижности, предмет на евиденцијата, согласно Закон за катастар на земјиште, воопшто не се објектите, туку единствено земјиштето, па Поседовниот лист не може да биде единствен доказ за сопственост на објектите. Исто така, и податоците кои се впишуваат во Поседовниот лист во врска со земјиштето, претставуваат евиденција на истите, а не непобитен доказ за сопственост врз истото. Поради тоа Поседовниот лист се користи заедно со дополнителен доказ за сопственост (Пример: Наследно решение, Договор за подарок, продажба, размена, градежна дозвола и сл.)

и) Потпишување на странки на извод од Нотарскиот акт

ЗАКЛУЧОК

1. При изготвување на Нотарскиот акт странките се потпишуваат само на Изворникот, согласно ЗВНР
2. На изводите на Нотарски акт странките не се потпишуваат, туку се означуваат со с.р.

Образложение

член 37 од ЗВНР

(1) Нотарот е должен нотарската исправа на нејзиниот крај своерачно да ја потпише. Покрај потписот, тој ќе го стави и својот службен печат. На крајот на исправата, но пред потписот на нотарот, се ставаат потписите на учесниците и сведоците, ако учествувале во составувањето на исправата.

(2) Ако учесникот не знае да пишува, тоа ќе го забележи во исправата. Ако тој не може да пишува, во исправата ќе се наведе и причината за тоа.

член 74 од ЗВНР

(1) Нотарот е овластен и должен да им издава на странките кои учествувале во составувањето на исправите и на нивните наследници, како и на било кое друго лице, на нивно барање и за нивна сметка, изводи, потврди и преписи од исправите кои нотарот сам ги чува.

член 75 од ЗВНР

(1) Кога согласно со одредбите на овој закон се издава извод или препис на нотарски акт, на него ќе се назначи дека е спореден со изворникот, или преписот што го чува Нотарот, и дека тоа е извод или препис (обичен, заверен, целосен или во извод).

(2) Изводот и преписот мораат буквално да се совпаѓаат со изворникот.

(3) Ако нотарскиот акт е преправен или дополнет со друг подоцнежен акт, извод или препис на поранешниот акт, не може да се издаде без извод или препис од подоцнежниот нотарски акт.

(4) Извод, во смисла на овој закон, претставува целосен препис на нотарскиот акт кој е назначен како Изворник и кој во правниот промет го заменува Изворникот на Нотарскиот акт.

Правилник за формата, начинот на пишување и одбележување на нотарски исправи (Правилник 2).

член 5

- На крајот на исправата, под содржината и потписите на странките, од десната страна, исправата своерачно ја потпишува Нотарот и ја заверува со свој службен печат.

- Доколку нотарската исправа се состои од повеќе листови, листовите треба да бидат поврзани, така што ќе претставуваат една целина.
- Секој лист треба да има отпечаток од службениот печат на Нотарот.
- Секој лист треба да биде означен со арапски број.

Видно, од горенаведените прописи, Нотарскиот акт нужно мора да биде потпишан од Нотарот и учесниците во Актот, странки, сведоци, вештаци, толкувачи и сл.

Самата дефиниција за Извод, содржана во член 75, точка 4 од ЗВНР, која потенцира дека истиот е целосен препис, непобитно укажува дека изводите не можат да содржат потписи на странките, бидејќи тоа го разликува преписот од оригиналот, па наместо потпис се става скратенката за своерачно - с.р. На овој начин се изработени сите судски акти кои се издаваат на странките.

Начин на пополнување на графите во ОДУ и УЈП

Правилник 1

член 10 "Општи деловен уписник "ОДУ"

- Во Општиот деловен уписник "ОДУ" Нотарот ги запишува сите нотарски акти, потврди (солемнизации) на приватните исправи, сите записици за потврди и се што е предочено според одредбите на членовите 83-86 од ЗВНР, како и сите други нотарски дејствија, освен оние кои се запишуваат во посебни уписници.

Под еден реден број се заведуваат сите учесници во правното дело, со тоа што секој од учесниците се пишува во засебна колона (договарачи, сведоци, вештаци, толкувачи и сл.)

Редниот број и сите податоци кои се повторуваат за уписот, се пишува во првата графа од уписот, а за останатите учесници се поврзува со "дето" (- " -).

Согласно чл.10, став 2 од Правилникот 1, на секоја пополнета страница Нотарот става свој потпис и печат.

Во општиот деловен уписник ОДУ Нотарот запишува:

1. во колона 1 го заведува редниот број на уписот;
2. во колона 2 го заведува датумот на уписот;
3. во колона 3 го заведува презимето и името на странката, адресата, односно име или фирма, и седиште на странката и занимање на странката;
- Правното лице да се идентификува со целосен назив и податоци за физичко лице кое потпишува за него.

- Се бара потпис со презиме и име на странка (за правни лица може и скратен потпис, доколку потписот го има депонирано во судска или друга регистрација на ЗП)
- 4. во колона 4 се прави краток опис на правна работа, односно превземените службени дејствија и се врши назначување на вредноста на предметот на дејствието;
- 5. во колона 5 го заведува износот наплатен за судска такса и го назначува тарифниот број од Законот за судски такси;
- За нотарски акти по чл.32 од ЗСТ за солемнизации и записници по чл.10 од ЗСТ
- 6. во колона 6 го заведува износот наплатен за нотарска награда, како и членот на основа кој е наплатена нотарската награда, согласно ПНТ;
- Задолжително се наплаќа плус 10% за втора и наредна странка, согласно чл.14 од ПНТ
- 7. во колона 7, во определени случаи има ознака за движење на списите (Пример, споен со друг предмет, во Управа за приходи, а/а и сл.)
- 8. во колона 8, по потреба, забележува одредени исправки, забелешки или упатува на одреден предмет во ОДУ и сл.;

Правилник 1

член 11 Уписник за заверка и потврди "УЗП"

- Во Уписникот за заверки и потврди (УЗП) Нотарот ги запишува заверките на преписи-фотокопии, заверки на преводи, заверки на потписи, заверките на изводи од трговските книги, потврдува за времето кога исправата е поднесена, потврда дека некој е жив, потврда на други факти од регистарот, соопштување на изјави, примање на изјави под заклетва, потврдување за извршено соопштение (чл. 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 и 67 од ЗВНР).

Под еден реден број се заведуваат сите учесници во правното дело, со тоа што секој од учесниците се пишува во засебна колона.

Кај заверка на превод се запишува лицето кое го донело преводот, а име на преведувачот кај опис на документот, редниот број и сите податоци кои се повторуваат за него, за останатите учесници се поврзува со "дето"(- " -).

Правното лице да се идентификува со целосен назив и податоци за физичко лице кое потпишува за него при што се утврдува овластувањето за физичко лице.

Во Уписникот за заверки и потврди УЗП Нотарот ги пополнува, за:

- фотокопии-преписи - колоните 1, 2, 3, 4, 12, 13, 14, по потреба и колона 15
- потписи и ракознаци - колоните 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 14 - по потреба 10 и 15

- потписи, односно својство на судски преведувач - колоните 1, 2, 3, 4, 12, 13, 14 по потреба колона 15.

1. во колона 1 го запишува редниот број на уписот;
2. во колона 2 го заведува датумот на уписот;
3. во колона 3 го заведува презимето и името на странката и адресата. Во истата колона бара потпис, на странката за заверка на потпис, не се бара за заверка на препис. Се заведува занимање на странката кај потпис а не кај препис; (ова произлегува од самиот штембил за потпис и препис)
4. во колона 4 го заведува видот на заверката (заверка на фотокопија - заверка на потпис или ракознак - заверка потпис-својство на судски преведувач и име на преведувачот; Кај заверка на потпис да се наведе за каков документ се работи - договор за ..., полномошно, изјава и сл.
5. во колона 5 заведува дали потписот или ракознакот, даден во колона 3, е даден или признат кај Нотарот;
6. во колона 6 го наведува преведувачот, кога преводот го извршил нотарот во својство на преведувач;
7. во колона 7 се заведува, по потреба, видот на овластувањето; (судска регистрација, полномошно, решение за старателство и сл.)
8. во колона 8 го заведува начинот на утврдување на идентитетот по основ на лично познавање со странката;
9. во колона 9 го заведува начинот на утврдување на идентитет, по основ на утврден идентитет со лична карта или пасош;
10. во колона 10, во случај кога не ја познава странката, или таа нема лична карта, или пасош, како средства за идентификација, нотарот го заведува начинот на утврдување на идентитетот со помош на двајца сведоци;
11. во колона 11 не заведува ништо;
12. во колона 12 го заведува видот на исправата, издавачот, бројот и денот на издавање на исправата и на кој јазик е издадена исправата;

13. во колона 13 го заведува износот, наплатен за судска такса и тарифата, на основа која е наплатена судската такса, согласно ЗСТ;
14. во колона 14 го заведува износот, наплатен за нотарска награда, и членот на основа кој е наплатена нотарската награда, согласно ПНТ;
15. во колона 15, по потреба, забележува одредени исправки, забелешки или упатува на одреден предмет во ОДУ и сл.;
16. во колона 16 своерачно се потпишува.

Нотарот води Заеднички именик "ЗИ".

Нотарот води Заеднички именик и во него ги запишува странките кои се запишани во Општ деловен уписник ОДУ; Уписникот за заверки и потврди УЗП; Уписникот за протести УП; Уписникот за доверени работи УДР; Именикот за предадени располагања во случај на смрт ИРС; Именикот за доверени работи ИДР и Депозитната книга ДК.

Уписниците и книгите да се заверени-отворени од страна на Претседателот на Нотарската комора на РМ.

Нотарот, новата календарска година ја започнува на нова страница од книгата, односно уписникот.

При заклучувањето на тековната календарска година, Нотарот повлекува црта со црвен молив под последниот упис во уписникот, односно книгата, односно кај секоја буква во именикот. Нотарот, уписникот, книгата и именикот (под секоја буква) го заклучува на тој начин што става забелешка за вкупниот број на уписи во таа година, со бројки и букви, става датум, потпис и печат.

Под црвената линија да се заведе бројот на уписите и одредени забелешки во врска со уписите, доколку ги има.

Член на стручен совет:
Нотар Марјан Коцевски

Заклучоци усвоени на седницата на Управниот одбор на НКРМ од 22.10.2005 година.

**ЗАКЛУЧОЦИ ОД СТРУЧНОТО СОВЕТУВАЊЕ,
ОДРЖАНО НА 18 И 19 ЈУНИ 2005 ГОДИНА ВО СТРУГА, ВО ВРСКА СО
ПРИМЕНАТА НА ЗАКОНОТ ЗА СПРЕЧУВАЊЕ НА ПЕРЕЊЕ ПАРИ И
ДРУГИ ПРИНОСИ ОД КАЗНИВО ДЕЛО**

**ЗАКЛУЧОЦИ ОД СТРУЧНОТО СОВЕТУВАЊЕ,
ОДРЖАНО НА 18 И 19 ЈУНИ 2005 ГОДИНА ВО СТРУГА, ВО ВРСКА СО
ПРИМЕНАТА НА ЗАКОНОТ ЗА ДОГОВОРЕН ЗАЛОГ**

**ЗАКЛУЧОЦИ ОД СТРУЧНОТО СОВЕТУВАЊЕ
ОДРЖАНО НА 18 И 19 ЈУНИ 2005 ГОДИНА ВО
СТРУГА, ВО ВРСКА СО ПРИМЕНАТА НА
ЗАКОНОТ ЗА СПРЕЧУВАЊЕ НА ПЕРЕЊЕ
ПАРИ И ДРУГИ ПРИНОСИ ОД КАЗНИВО
ДЕЛО**

1.

Нотарот ќе го прифати како валиден доказ, дека плаќањето е извршено преку финансиска институција, документот во кој се потврдува дека купувачот го уплатил на сметка или штедна книшка на продавачот, износот на купопродажната цена, доколку во истиот е наведено од страна на финансиската институција дека уплатата е извршена од име на купувачот на име на продавачот, заради плаќање на купопродажната цена на предметот на продажбата (цел на дознака).

2.

Нотарот не е должен да достави до Дирекцијата за спречување на перење пари информација за заверена правна работа со вредност од 15.000,00 ЕУР, или повеќе, во денарска противвредност, во вид на една или повеќе поврзани трансакции, доколку плаќањето е извршено преку финансиска институција, овластена за вршење на платен промет, бидејќи во ваквите случаи Дирекцијата добива информации за извршената трансакција од страна на финансиската институција.

3.

При заверката на правните работи за кои странките тврдат дека исплатата на паричниот износ од 15.000,00 ЕУР, или повеќе, е извршена пред влегувањето во сила на Законот за спречување на перење пари и други приноси од казниво дело, нотарот е должен самиот да процени дали ќе ги прифати како веродостојни доказите кои странките ги поседуваат за докажување на овој факт, ценејќи ги истите од аспект на законските прописи кои ја пропишуваат формата и содржината на исправите.

4.

Нотарот може да изврши заверка на договор за купопродажба во кој плаќањето на купопродажната цена е определено на рати. При заверката на договор за купопродажба во кој плаќањето на купопродажната цена е определено на рати, доколку вкупната купопродажна цена е определена во износ од 15.000,00 ЕУР, или повеќе, нотарот е должен да внимава дали ратите кои треба да се исплатат до денот на заверката на договорот се исплатени преку финансиска институција овластена за вршење на платен промет, без оглед на висината на поединечната рата, бидејќи се работи за поврзана трансакција.

5.

Кога во договорот за купопродажба купопродажната цена е определена несразмерно ниско во однос на вистинската вредност на предметот на продажбата, нотарот ќе го завери таквиот договор, и за истиот ќе ја извести Дирекцијата за спречување на перење пари, бидејќи во ваквиот случај се работи за сомнителна трансакција, во смисла на тоа што продавачот го продава предметот на продажбата со економска загуба. (Ќе се смета дека купопродажната цена во договорот е определена несразмерно ниско во однос на вистинската вредност на предметот на продажбата, доколку вредноста на предметот на продажбата, утврдена од надлежниот орган во постапката за даночење, дуplo или повеќе го надминува износот на купопродажната цена наведена во договорот.)

**ЗАКЛУЧОЦИ ОД СТРУЧНОТО СОВЕТУВАЊЕ
ОДРЖАНО НА 18 И 19 ЈУНИ 2005 ГОДИНА ВО
СТРУГА, ВО ВРСКА СО ПРИМЕНАТА НА
ЗАКОНОТ ЗА ДОГОВОРЕН ЗАЛОГ**

1.

Во членот 23, став 4 од Законот за договорен залог се предвидува во кој случај и под кои услови друг заложен доверител врз ист предмет на залог (врз кој предмет на залог заложниот доверител од прв ред има прибележано право

на избор да се стекне со сопственост) може да бара реализација на неговото заложно право (по истекот на 8 дена од достасаноста на побарувањето на заложниот доверител од прв ред, ако тој не побарал да се стекне со сопственост). Истата одредба упатува на член 62, став 7 и член 64, став 8 од Законот за договорен залог. Меѓутоа, во овие одредби е уредена постапка за реализација, кога врз предметот на залогот НЕ Е ВПИШАН ДРУГ ЗАЛОГ - што значи дека не кореспондираат со одредбата од член 23, став 4 од Законот за договорен залог. Логично би било членот 23, став 4 од Законот за договорен залог да упатува на членот 63 од истиот Закон.

Заклучок

Единствено доверител од прв ред може да се стекне со право на избор да стекне право на сопственост врз предметот на залогот доколку должникот ни во рок од 8 дена не го исплати обезбеденото побарување.

2.

Во членот 23, став 5 од Законот за договорен залог предвиден е услов под кој согласноста на заложниот должник доверителот да може да се стекне со сопственост врз предметот на залогот, може да се прибележи дополнително, откако веќе е впишан залогот, под услов врз истата недвижност да не е воспоставен друг залог. Дали ваквата можност се однесува само кога предмет на залогот е недвижност, или може да се толкува и пошироко?

Заклучок

Членот 23, став 5 од Законот за договорен залог се однесува само на недвижност, бидејќи во цитираната одредба е така изречно наведено.

3.

Не е јасно дали одредбата од член 62, став 7 (истото важи и за одредбата од член 64, став 8 од Законот за договорен залог) дава можност за заложен доверител кој нема претходно прибележана согласност на заложниот должник доверителот да може да се стекне со сопственост врз предметот на залогот, во постапката за реализација на неговото заложно право да може на негово еднострано барање и без согласност на заложниот должник да бара да стекне право на сопственост врз предметот на залогот доколку должникот ни во рок од 8 дена не го исплати обезбеденото побарување, и таквото негово барање да се прибележи во заложен регистар, или јавна книга, а се тоа под услов да нема впишан друг залог врз истиот заложен предмет;

или,

ја предвидува постапката според која ќе се врши реализација на заложното право во случаите кога заложниот доверител веќе има прибележано ваква согласност?

Заклучок

Единствено доверител од прв ред и единствено врз основа на согласност на заложниот должник може да се стекне со право на избор да стекне право на сопственост врз предметот на залогот доколку должникот ни во рок од 8 дена не го исплати обезбеденото побарување.

4.

Дали може да се прифати да се прибележи согласност на заложниот должник заложниот доверител да може да се стекне со сопственост врз предметот на залогот кога предметот на залогот веќе еднаш е заложен во корист на истиот заложен доверител, односно кога се запишува заложно право од втор приоритет врз ист заложен предмет во корист на ист заложен доверител, при состојба кога со уписот на заложното право од прв приоритет веќе е прибележана ваква согласност?

Заклучок

При запишување заложно право од втор приоритет врз ист заложен предмет во корист на ист заложен доверител, не може да се прибележи согласност на заложниот должник заложниот доверител да може да се стекне со сопственост врз предметот на залогот, бидејќи тоа е спротивно на член 23 од Законот за договорен залог кој предвидува дека ваква согласност заложниот должник може да даде само кога се воспоставува залог од прв ред.

5.

Во врска со член 23, став 5 од Законот за договорен залог, дали може да се даде и да се прибележи согласност на заложниот должник заложниот доверител да може да се стекне со сопственост врз предметот на залогот и кај запишаните заложни права пред стапувањето во сила на Измените на Законот за договорен залог?

Заклучок

Може да се даде и да се прибележи согласност на заложниот должник заложниот доверител да може да се стекне со сопственост врз предметот на залогот и кај запишаните заложни права пред стапувањето во сила на Измените на Законот за договорен залог, под условите предвидени со Законот за договорен залог.

6.

Член 22а од Законот за договорен залог, ја нема регулирано територијална надлежност на нотарот при засновање на заложно право ниту пак при реализација на заложно право врз нематеријални хартии од вредност. Како ќе се утврди територијалната надлежност за овој вид на предмет на залог?

Заклучок

По аналогија со подвижните предмети-Заложното право може да се заснова кај нотар кој е територијано надлежен според седиштето на заложниот должник, или според седиштето на финансиската институција кај која се водат акциите, или по избор на договорните страни (бидејќи се работи за нематеријални ствари).

7.

Член 64, став 4 од Законот за договорен залог што се смета за висина на обезбедено побарување - дали износот кој е запишан како висина на обезбеденото побарување во јавна книга, зголемен со трошоци и камати, или износот на неплатениот дел од обезбеденото побарување, зголемен со трошоци и камати?

Заклучок

Како висина на обезбеденото побарување во смисла на членот 64, став 4 од Законот за договорен залог ќе се смета износот кој е запишан како висина на обезбеденото побарување во јавна книга, зголемен со трошоци и камати.

8.

Доколку едно побарување е обезбедено со повеќе предмети на залог, на кој начин ќе се определи почетната цена за секој поединечен предмет на залог, особено ако поради територијалната надлежност реализацијата мора да се врши преку повеќе нотари?

Заклучок

Почетната цена ќе се определи како збир на почетни цени на секој поединечен предмет на залог, со тоа што вкупниот износ да не биде понизок од висината на вкупното обезбедено побарување.

(На доверителите треба да им се укажува во исправата со која се востановува заложното право да се прецизира колкав дел од обезбеденото побарување се обезбедува со секој од поединечните предмети на залогот).

9.

Кога постапката за реализација нотарот ја запрел заради изречена привремена мерка, во смисла на член 68, став 3 од Законот за договорен залог, по престанувањето на важењето на привремената мерка, нотарот, на барање на заложниот доверител, ќе ја отпочне постапката за реализација од почеток, како нова постапка.

10.

Кога во постапката за реализација на заложното право предметот на залогот не е продаден во рокот од три месеци од дадената изјава за продажба, ниту заложниот доверител се стекнал со право на сопственост врз предметот на залогот, така што постапката за продажба е продолжена по цена определена од нотарот, по претходно прибавено мислење од вешто лице (Член 65, став 6 од Законот за договорен залог), не може повеќе да се применува одредбата од член 163 од Законот за извршната постапка за намалување на почетната цена на предметот на залогот за најмногу една третина, туку за секоја натамошна продажба за цена пониска од проценетата ќе треба да се прибави писмено мислење на вешто лице.

Нотарска комора
на Република Македонија

ЗАКЛУЧОЦИ ОД СТРУЧНОТО СОВЕТУВАЊЕ ОДРЖАНО НА 28 И 29 ОКТОМВРИ 2006 ГОДИНА ВО СТРУМИЦА

ЗАКЛУЧОЦИ ОД СТРУЧНОТО СОВЕТУВАЊЕ ОДРЖАНО НА 28 И 29 ОКТОМВРИ 2006 ГОДИНА ВО СТРУМИЦА

Врз основа на излагањата и дискусиите од Стручното советување одржано во Струмица на 28 и 29 октомври 2006 година, Управниот одбор на Нотарската комора на Република Македонија ги донесе следните заклучоци:

1.

Договорот за заем во кој како заемодавец се јавува физичко лице е дозволено правно дело. Заемот може да биде даден со или без камата. Висината на каматната стапка кај овие договори не е уредена со присилен пропис. Дали се работи за лихварски договор, чие склучување претставува кривично дело, треба да се цени од случај до случај, преку примена на одредбите од член 129 од Законот за облигационите односи и член 260 од Кривичниот законик. Нотарот не е

овластен да утврдува дали во конкретниот случај се работи за лихварски договор, бидејќи тоа може да го утврдува само суд во со закон пропишана постапка.

2.

При преземање на нотарско дејствие за заверка на потпис, нотарот одговара за вистинитоста на потписот, како и за уредно утврдување на идентитетот на потписникот, а со содржината на исправата на која е ставен потписот се запознава во обем колку е потребно да се увери дека не се работи за недозволено правно дело.

3.

Реализацијата на заложното право нотарот ја врши во согласност со одредбите од Законот за договорен залог. Поблиските услови на продажбата кој не се утврдени со Законот за договорен залог ги определуваат заложниот должник, односно заложниот доверител со своите изјави за продажба, во согласност со членовите 64 и 65 од истиот Закон. При втората продажба на предметот на залогот по пат на јавно наддавање не може да дојде до намалување на почетната цена на предметот на залогот за 1/3, бидејќи повеќе не постои законска основа за тоа.

4.

Според член 30 од Законот за вршење на нотарските работи, нотарот е должен да го чува како тајна се она што е од личен карактер што го сознал при вршењето на нотарските работи, освен ако од законот или од волјата на странките не произлегува нешто друго. Имајќи ја предвид ваквата одредба, на барање на адвокат или извршител, нотарот може да издаде потврда дека одредена правна работа е заверена во

неговата канцеларија, меѓутоа увид во исправата може да дозволи и примерок од исправата може да издаде само на барање на судот.

5.

Согласно член 128, точка 6 од Законот за процесна постапка (Службен весник на Република Македонија број 79/05), трошоците и наградата, предизвикани со доставувањето преку нотар, странката ги надоместува на нотарот. Нотарот кому не му се платени трошоците и наградата не е должен да ја изврши доставата. Во ваков случај, нотарот ги презема следните дејствија: составува записник за прием на писменото заради доставување, записник со кој констатира дека не е извршена доставата поради неплатење на трошоците и наградата, и го известува судот за причината поради која не ја извршил доставата. Кај уписот на предметот во Општиот деловен уписник во графите износ на наплата такса и износ на наплата награда ќе се стави црта, а во графата за забелешка ќе се констатира дека дејствието не е преземено и таксата и наградата не се наплатени согласно член 128, точка 6 од Законот за процесна постапка.

6.

Се препорачува да не се врши заверка на фотокопија како обичен препис, бидејќи на овој начин се дава сила на јавна исправа на обична фотокопија.

Нотарска комора
на Република Македонија

ЗАКЛУЧОЦИ ОД СТРУЧНОТО СОВЕТУВАЊЕ ОДРЖАНО НА 24-25 ЈУНИ 2006 ГОДИНА ВО ОХРИД, ВО ВРСКА СО РЕАЛИЗАЦИЈАТА НА ЗАЛОЖНОТО ПРАВО ВРЗ ХАРТИИ ОД ВРЕДНОСТ

ЗАКЛУЧОЦИ ОД СТРУЧНОТО СОВЕТУВАЊЕ ОДРЖАНО НА 24-25 ЈУНИ 2006 ГОДИНА ВО ОХРИД, ВО ВРСКА СО РЕАЛИЗАЦИЈАТА НА ЗАЛОЖНОТО ПРАВО ВРЗ ХАРТИИ ОД ВРЕДНОСТ

Врз основа на излагањата и дискусиите од Стручното советување одржано во Охрид на 24-25 јуни 2006 година, имајќи ги предвид одредбите од Законот за договорен залог и одредбите од Законот за хартии од вредност кој важи за ова материја како *lex specialis*, Стручниот совет на Нотарската комора на Репуб-

лика Македонија ги предлага на Управниот одбор на Нотарската комора на Република Македонија, заради разгледување и усвојување, следните заклучоци:

Реализација на заложно право врз хартии од вредност преку нотар се врши на два начина: преку стекнување во сопственост на заложените хартии од вредност, наместо исплата на обезбеденото побарување, и преку продажба на заложените хартии од вредност, преку берза со посредство на нотар, а врз основа на налог даден од заложниот доверител.

1. Реализација на заложно право врз хартии од вредност, преку стекнување во сопственост на заложените хартии од вредност, наместо исплата на обезбеденото побарување

Заложниот доверител може да ги стекне во сопственост заложените хартии од вредност, наместо исплата на обезбеденото побарување, доколку се исполнети следните услови и постапка:

- Во договорот за залог да е стипулирана изречна согласност на заложниот должник доверителот да има право на избор да стекне право на сопственост врз предметот на залогот, доколку должникот ни во рокот од 8 дена по приемот на известувањата предвидени во члновите 62 и 64 од ЗДЗ не го исплати во целост своето побарување;
- Таквата согласност да е прибележана во соодветна јавна книга, во конкретниот случај во Заложниот регистар и кај Централниот депозитар за хартии од вредност.
- Заложниот доверител да достави до нотарот барање за стекнување со сопственост врз заложените хартии од вредност, наместо исплата на обезбеденото побарување.
- Ваквото барање на заложниот доверител нотарот го прибележува во Заложниот регистар.
- Нотарот му доставува на заложниот должник известување за поднесеното барање на заложниот доверител за стекнување на сопственост врз заложените хартии од вредност, доколку заложниот должник во рок од 8 дена од приемот на известувањето целосно не го исплати обезбеденото побарување.
- По истекот на рокот од 8 дена од денот на уредното известување до заложниот должник за барањето на заложниот доверител, доколку заложниот должник не го исплати во целост обезбеденото побарување, нотарот ќе состави записник за стекнување на право на сопственост врз заложените хартии од вредност, наместо исплата на обезбеденото побарување, кој ќе произведе правно дејство под следните услови: доколку должникот веќе исполнил дел од обезбеденото побарување - заложниот доверител е должен во рок од 5 дена од истекот на рокот од 8 дена за доброволно исполнување на обврската од страна на должникот намирениот дел од обезбеденото побарување да го депонира кај нотарот. (Доколку должникот нема исплатено ниту дел од обезбеденото побарување, упатно е нотарот да прибави од заложниот доверител заверена изјава за тој факт).

- Записникот за стекнување на право на сопственост врз заложените хартии од вредност, наместо исплата на обезбеденото побарување, нотарот го доставува до заложниот должник и по истекот на рокот од член 67 од ЗДЗ го доставува до Централниот депозитар за хартии од вредност, како правен основ за пренос на сопственоста врз заложените хартии од вредност од име на заложниот должник на име на заложниот доверител, и како правен основ за бришење на запишаното заложно право врз предметните хартии од вредност.

- Со оглед на тоа што Централниот депозитар за хартии од вредност го врши преносот на сопственоста дури откако ќе биде избришано заложното право врз предметните хартии од вредност, а согласно член 58 од ЗХД, во интерес на правната сигурност Централниот депозитар би требало, врз основа на доставениот записникот за стекнување на право на сопственост врз заложените хартии од вредност наместо исплата на обезбеденото побарување и пред добивање на потврдата за бришење на заложното право да евидентира соодветна прибелешка на сметката на која се водат предметните акции, како не би дошло до малициозно постапување во временскиот интервал од бришењето на заложното право до преносот на сопственоста врз предметните хартии од вредност.

- Нотарот нема обврска Записникот за стекнување на право на сопственост врз заложените хартии од вредност наместо исплата на обезбеденото побарување да го доставува до органите надлежни за наплата на данок со оглед на тоа што ваквиот начин на стекнување на сопственост не претставува тргување.

2. Реализација на заложно право врз хартии од вредност со продажба на заложените хартии од вредност преку берза, со посредство на нотар.

Заложниот доверител може да бара реализација на заложното врз хартии од вредност со посредство на нотар, преку продажба на заложените акции, доколку се исполнети следните услови и постапка:

- Договорот за залог да има својство на извршна исправа и со истиот да не е изречно исклучена можноста за реализација на заложното право преку нотар.
- Заложниот доверител да достави до нотарот барање да се извести заложниот должник дека заложниот доверител ќе поведе постапка за реализација за заложното право во смисла на членот 62 од ЗДЗ;

- Заложниот доверител да достави до нотарот барање за продажба на заложените хартии од вредност, во смисла на членот 64 од ЗДЗ;
- Во известувањето за барањето за продажба согласно член 64 од ЗДЗ, нотарот ќе побара од заложниот должник да ја определи цената по која заложените хартии од вредност може да се продадат, со поука дека истата не смее да биде пониска од висината на обезбеденото побарување, зголемено со камати и трошоци до истекот на рокот во кој треба да се продадат заложените хартии од вредност, ниту пак од номиналната вредност на акциите запишана кај Централниот депозитар за хартии од вредност. При определување на цената на хартиите од вредност издадени од компании кои котираат на Берзата, почетната цена мора да се определи во рамките на $\pm 5\%$ од цената на предметните хартии од вредност, постигната претходниот ден, за што заложниот должник исто така треба да биде поучен. За да биде полноважна изјавата, неопходно е заложниот должник да му издаде на нотарот писмен и нотарски заверен налог за продажба на предметните хартии од вредност со погоре наведените елементи, со избор на брокерска кука (или со овластување нотарот сам да избере брокерска кука), како и со овластување постигнатата купопродажна цена за предметните акции од вредност брокерот да ја исплати на сметката со посебна намена на нотарот, кој потоа ќе ја распредели согласно одредбите од ЗДЗ.
- Доколку заложниот должник во закон определениот рок од 8 дена не ја достави потребната изјава, истата може да ја даде заложниот доверител, под истите услови и ограничувања како и заложниот должник.
- Врз основа на дадената изјава и нотарски заверениот налог даден од заложниот должник, или од заложниот доверител, нотарот ќе му даде налог на брокерот да ги продаде заложените хартии од вредност, и
- добиената купопродажна цена да ја префрли на сметката со посебна намена на нотарот, по задржувањето на трошоците за берзанска продажба на предметните хартии од вредност.
- Се смета дека купувачот на заложените хартии од вредност се стекнал со сопственост врз истите ослободени од сите заложни права на денот на порамнувањето на берзанската трансакција.
- Распределбата на паричните средства добиени по основ на купопродажна цена за заложените хартии од вредност нотарот ќе ја изврши согласно член 69 од ЗДЗ по истекот на рокот од член 67 од ЗДЗ.
- Доколку во постапката за продажба на заложените хартии од вредност истите не бидат продадени во рок од 3 месеци од денот кога нотарот му дал на брокерот налог за продажба на заложените хартии од вредност, соодветно ќе се примени членот 65 став 5 од ЗДЗ, така што заложниот должник ќе се стекне со сопственост врз заложените хартии од вредност, врз основа на записник за стекнување на право на сопственост врз заложените харии од вредност, наместо исплата на обезбеденото побарување, под услов во рок од 8 дена од денот на стекнувањето на сопственоста да го врати на заложниот должник, или да го депонира кај нотар делот од обезбеденото побарување кој евентуално му бил исплатен.
- Доколку заложниот доверител во рок од 15 дена од истекот на рокот од 3 месеци за продажба на заложените харии од вредност даде изјава дека не сака да се стекне со сопственост врз заложените акции заради намирување на обезбеденото побарување, продажбата на заложените хартии од вредност ќе продолжи со тоа што почетаната цена ќе ја определи брокерот.

НОТАРСКА КОМОРА НА РМ
СТРУЧЕН СОВЕТ
Претседател
Зорица Пулејкова

Управниот одбор на Нотарската Комора на РМ на својата IX редовна седница, одржана на 25.03.2006 година, помеѓу останатите точки од Дневниот ред ја разгледа и точката Усогласување на работењето на нотарите во врска со достава на писмена според чл.128 од ЗПП.

Врз основа на Мислењето на Стручниот совет на НКРМ и водената дискусија, Управниот одбор, едногласно го усвои следното

МИСЛЕЊЕ

Нотарот постапувајќи согласно одредбите на ЗПП за достава, ги презема следните дејствија:

1. Изготвува записник за прием на писменото заради доставување (чл.128 ст.4) и истиот го заведува во ОДУ и УДР. Овој записник се наплаќа 1.000,00 денари и истиот не се таксира. (Наградата се наплатува согласно чл. 33 од Правилникот за нотарска тарифа.)

2. Изготвува записник за достава (доколку успешно ја извршил доставата), или изготвува записник за преземени дејствија (доколку неуспешно ја извршил доставата). (чл.128, ст.5) и истите се заведуваат во ОДУ. Овие записници се наплаќаат 3.000,00 денари и истите не се таксираат. (Наградата се наплатува согласно чл. 33 од Правилникот за нотарска тарифа.)

Значи во судот секогаш се доставуваат два записници: записник за прием на писменото заради достава и записник за достава (случај на успешна достава), или записник за прием на писменото и записник за преземените дејствија (случај на неуспешна достава).

Нотарот, по двата записници има право на вкупно 4.000,00 денари награда и во истата се содржани сите преземени дејствија и трошоци.

Таксата за двата записници не се наплаќа, од причина што се работи за доверена работа која е дел од судска постапка во која странките плаќаат судска такса.

Скопје, 25.03.2006 година

Управен одбор
Претседател
Златко Николовски

НОТАРИУС

Издавач: **НОТАРСКА КОМОРА НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА**

Главен и одговорен уредник:

Ношар Виолеџа Анџеловска

Редакциски одбор:

Ношар Виолеџа Анџеловска

со службено седиште во Битола

Ношар Зорица Пулејковска

со службено седиште во Скопје

Ношар Чедо Иванов

со службено седиште во Кочани

Ношар Весна Сџојчевска

со службено седиште во Скопје

Адреса: **Ношарска комора на Република Македонија**

Скопје, ул. "Даме Груев" бр. 28/V

тел: 02/115-816

тел/факс: 02/239-150

e-mail: notkom@mol.com.mk

Жиро сметка: 240010000006382

Даночен број: 4030998346127

Депонент на: "Балканска банка" АД - Скопје

Компјутерска обработка: "БОДОТО" - Битола

Јазична редакција: Стево Гаџовски

Печатни: "ЕВРОПА 92" - Кочани

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