



НОТАРИУС 13

Издавач:
НОТАРСКА КОМОРА НА
РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Главен и одговорен уредник:
Нотар ЛЈУБИЦА МОЛОВСКА

Редакциски одбор:
Нотар МАТИЛДА БАБИЌ
Нотар ВАСИЛ КУЗМАНОВСКИ
Д-р ФИДАНЧО СТОЕВ • судија во пензија
РАНКО МАКСИМОВСКИ • судија во пензија
ТЕОФИЛ ТОМАНОВИЌ • судија во пензија

Адреса:
НОТАРСКА КОМОРА НА
РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА
ул. "Даме Груев" бр. 28/5
1000 Скопје,
Тел.: 02 3115 816
Факс: 02 3239 150
Секретар: 075 438 431
e-mail: nkrm@t-home.mk
www.nkrm.org.mk

Жиро сметка: 240010000006382
Даночен број: МК 4030998346127
УНИ БАНКА АД Скопје

Лектор:
ДАНИЕЛ МЕДАРОСКИ

Графички дизајн и
подготовка за печат:
СТУДИО КРУГ Скопје

Печати:
МАРИНГ Скопје

Тираж:
350 примероци

СОДРЖИНА

ИЗЛАГАЊЕ НА ПРЕТСЕДАТЕЛОТ НА НОТАРСКАТА КОМОРА НА РМ НА 11-ТОТО ГОДИШНО СОБРАНИЕ НА НКРМ	5
ИЗЛАГАЊЕ НА МИНИСТЕРОТ ЗА ПРАВДА НА РМ Г-ДИН. МИХАЈЛО МАНЕВСКИ НА ГОДИШНОТО СОБРАНИЕ НА НКРМ	11
ОРИЕНТАЦИОНА ПРОГРАМА ЗА РАБОТА НА НОТАРСКАТА КОМОРА НА РМ ЗА 2009 ГОДИНА	15
ПРАВИЛНИК ЗА НОТАРСКАТА ТАЈНА И СЛОБОДНИОТ ПРИСТАП ДО ИНФОРМАЦИИ ОД ЈАВЕН КАРАКТЕР ВО НОТАРИЈАТОТ	17
ОДЛУКА ЗА ИЗБОР НА ЧЛЕНОВИ НА КОМИСИЈАТА ЗА ВРШЕЊЕ НАДЗОР НА ПРИМЕНАТА НА ЗАКОН ЗА СПРЕЧУВАЊЕ НА ПЕРЕЊЕ ПАРИ И ДРУГИ ПРИНОСИ ОД КАЗНИ ВО ДЕЛО	19
МЕРКИ И АКТИВНОСТИ НА НОТАРСКАТА КОМОРА И НА НОТАРИ ЗА СПРЕЧУВАЊЕ ПЕРЕЊЕ ПАРИ	20
ДИСЦИПЛИНСКА ОДГОВОРНОСТ НА НОТАРОТ СОГЛЕДАНА ПРЕКУ ПРАКТИКАТА НА ДИСЦИПЛИНСКИОТ СОВЕТ	26
ЗАКОН ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ И НОТАРСКИ НАДЛЕЖНОСТИ	34
ПРАШАЊА И ОДГОВОРИ	42
ОДЛУКИ НА ДИСЦИПЛИНСКИ СОВЕТ НА НКРМ	48
ИМЕНИК НА НОТАРИТЕ ВО РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА	51

Редакцискиот одбор ги повикува Нотарите, членовите на Нотарската Комора на Република Македонија, да се вклучат во збогатувањето на содржината на "НОТАРИУС" со изготвување и доставување на куси стручни написи, погледи и мислења кои се однесуваат на спорните правни прашања сврзани со вршење на нотарската служба.

ИЗЛАГАЊЕ НА ПРЕТСЕДАТЕЛОТ НА НОТАРСКАТА КОМОРА НА Р. МАКЕДОНИЈА НА 11-ТОТО ГОДИШНО СОБРАНИЕ НА НКРМ

г. Златко Николовски, претседател на Нотарската комора на РМ

Господине Министре, дами и господа,
почитувани колеги и колешки, драги гости,

Имам чест денес, по четврти пат, пред Собранието на НКРМ, да ја исполнам мојата законска и статутарна обврска, да ги изложам моите согледувања за состојбите во нотаријатот и во рамките на моите најдобри можности да ги дефинирам нашите стремежи во времето што доаѓа, како и да предложам преземање соодветни и неопходни мерки. И тоа не е само моја обврска, туку и израз на посветеноста на највисоката функција на НКРМ во полза на сите нејзини членови.

Горд сум што денес го претставувам нотаријатот на Република Македонија. Особено би сакал да се знае дека ефикасноста на нотаријатот се мери со почитта и довербата на граѓаните на кои им служи. И кога во нашата канцеларија ја извршуваме нашата служба, треба потполно да сме свесни дека таа не треба да биде заснована само на закон, туку и на фундаменталните морални вредности за да може да го заслужи почитувањето и довербата. Со поддршката на Министерството за правда, но и на граѓаните, продолжуваме кон идеалот на правдата и на секојдневното подобрувањето на системот.

Нашата цел е да бидеме најдобриот дел на правосудниот систем во РМ, и на патот кон тоа мораме да ги имаме највисоките очекувања, највисоките стандарди, најдобрата правна и нотарска едукација и соодветни ресурси врз основа на кои ќе ги засноваме нашите напори.

Во салава се присутни 133 нотари, 93 % од македонскиот нотаријат.

Колешки и колеги кои секојдневно ги ставаат во корист на граѓаните, семејствата, трговските друштва, своите способнос-

ти кои се мошне барани: талентот, знаењето, одговорноста - човечко богатство, можеби најважниот ресурс на една нација.

Ние сме дел од правосудниот систем на државата и гарантираме сигурност, ефикасност, заштеда, брзина во извршувањето, судско и културно посредништво. НИЕ создаваме доверба.

Значи, господине Министре, штом сме овде во толку голем број, тоа е и затоа што имаме легитимна амбиција да се чувствуваме почитувани, а не поддржани, ценети, а не сметани за привилегирана каста, активни граѓани, а не посредници паразити, бидејќи сакаме да се чувствуваме заштитени од страна на Министерството за правда во деликатната улога на контролори и гаран-ти на легалноста - скапоцена функција, без која државата не може, а која сепак се чини дека сè повеќе ни недостасува.

Слободен сум да Ви го предпочам ова Вам, бидејќи вашето дејствување, вашето разбирање на вистинската важност на нотаријатот секогаш длабоко сум го ценел.

Затоа, го молам ова собрание поради тоа да ви оддаде почит.

Притисокот за постигнување итни дневнополитички резултати се искри кои понекогаш тешко се усогласуваат со кохерентните интервенции во системот и кои создаваат мошне деликатни ситуации кои многу брзо одат на штета на сите оние субјекти кои се наоѓаат во позиција на најслаби, најмалку заштитени, како што, меѓу другото, ни покажаа последниве недели катастрофалните податоци кои доаѓаат од англосаксонскиот свет, но кои се проширија насекаде во светот, не само во однос на хипотеките од втор ред, туку и во врска со

хипотекарните измами и замени на личност, кои се во огромен пораст и засегнуваат милиони лица, правејќи годишни штети од милијарди долари.

За жал, понекогаш сме принудени да дејствуваме како оние гумени чамци на Гринпис, наспроти огромните нафтени танкери, или уште полошо, наспроти организации и институции кои имајќи го в рака влијанието врз средствата за комуникација, успеваат да ги пренесат пораките кои ним им одговараат, често во отсуство на противник.

Нотаријатот не е бирократија, ниту каста, ниту бескорисен и скап, ниту пречка за економијата, туку извонредна и ефикасна алатка на државата која има голема потреба од него.

На нотарите им велам дека Управниот одбор и другите органи и тела се компактно ангажирани да ја бранат функцијата... Функцијата драги колеги, бидејќи на неа се заснова нашата иднина.

Професијата, самата по себе, секако е важна и таа, во организациската рамка на НКРМ, има одлични услови за развој во правец на сè побрз одговор на барањата на клиентот и на актуелните промени.

Но нашата иднина е во функцијата - вршена на најсуштински начин, функција каде формата и суштината го елиминираат ризикот во најголем можен степен, а од друга страна, обезбедува висок степен на одговорност.

Ете зошто инсистирам на заштитата на јавната функција која го става нотарот во центарот на односот помеѓу општеството, пазарот и правилата, гарант на основната вредност на нашиот граѓански соживот, легалноста. Вредност, и покрај неколкуте случаи од црната хроника поврзани со финансиски скандали, во праксата се покажува сè повеќе како неопходен елемент за развој и за коректна афирмација на пазарните вредности.

Заштитата на јавната функција имплицира некои основни елементи: конкурс кој гарантира строга подготовка и избор, на ниво на сè посложените задачи кои државата му ги доверува на нотаро; покри-

вање на територијата преку определување седиште (како судиите) каде граѓанинот и трговските друштва би можеле да најдат стабилна услуга и архива за нивните акти, дефиниција на број на нотарските седишта, соодветен на обемот на дејностите и на потребите на граѓаните, а не на политичките желби, но истовремено гарант за потребите за независност и праведност во извршувањето на нашите должности; одредување сигурна тарифа гарантирана за граѓанинот, бидејќи е поврзан со јавната функција; на крајот, таканареченото прашање на нотарските овластувања.

За оваа точка сакам да бидам целосно јасен: нотарските овластувања немаат никаква врска со професионални привилегии, тоа се задачи на контрола на легалноста доделени на субјекти кои се подготвуваат според пропишани правила и под строга контрола на државата, за да ја вршат таа контрола како јавни претставници назначени од државата, субјекти кои се подложени на постојани контроли и со дисциплински, граѓански, финансиски и особено големи кривични одговорности.

И затоа кога некој, божемно загрижен, јавно се запрашува за монополот за одредени надлежности кои ги има нотаријатот, дали му е целосно јасно за што зборува? Значи прашувам дали тој мисли дека на нашата држава сè уште ѝ е потребен систем базиран на принципот на легалност, доверен на оној кој државата го обучува за овие задачи, или пак сакаме да ги деградираме овие функции под фирма на лажна либерализација или заштеда на трошоци во непостоечка реалност?

Предностите во однос на ефикасноста и заштедата за граѓаните, трговските друштва и економијата воопшто се сосема очигледни и пресметливи со многу милиони денари годишно.

Соочувањето на системот на латински нотаријат со системот на општото право (*common law*), меѓу другото, сведочи дека навидум лесните процедури на средно-долг рок доведуваат до помала правна сигурност, дури двојно поголеми трошоци, голема потреба од правни процедури со неед-

наквост на странките во целосна полза на економски посилните субјекти и слаба или никаква заштита на сиромашните субјекти.

Како пример би сакал да ви ја посочам веста од њујоршкиот весник Дејли њус од 2 декември 2008 година, со наслов „Беа потребни само 90 минути да се украде Емпајар стејт билдинг“, вреден 2 милијарди долари.

Цитирам:

„Оваа огромна измама илустрира постоење длабока дупка во системот на запишувањето на купопродажните договори, хипотеките и другите трансакции.

Дупката е: системот - нема лице кое ќе ги провери договорите.“

Поголемо признание на улогата на нотарот од страна на весник во лулката на општото право (*common law*) не може да се добие.

А, еве уште еден податок. Во САД штетите од злоупотреба на туѓ идентитет во 2003 година, според ФБИ, изнесувале преку 52 милијарди долари и погодиле 10 милиона лица. Во Канада, каде на јавните регистри, кои имаат мошне едноставна процедура за упис на промена на сопственоста врз недвижностите, им е доделена задача и да ја гарантираат сопственоста, штетите од измами пораснале од 2000 до 2005 година од 6 % на 33 %. Исплатата на штетите по овој основ од државниот буџет станале неподносливи.

Затоа не можам, а да не ја искористам приликата, токму сега да забележам дека нотаријатот има целосно карактеристична положба: функцијата, во нашиот случај, е инструмент за ефикасност во служба на државата.

И како што Европа во своите документи постојано повторува - Европа во која нотарите им служат на 80 % од населението, оваа функција ги доближува нотарите до судиите во основната заштита на правната држава.

Изминатиот 10-годишен пат на нотаријатот беше важен.

Нашата улога, од ден на ден, расте во чекор со правните и културните промени и со сè поголемото прифаќање на одговорноста.

Станавме гаранти на легалноста, гаранти на стабилноста на договорите меѓу страните и доверлив партнер на јавните регистри.

Сега се наметнува друга промена и нашата улога повторно се менува. Потребно е да останеме во чекор со глобализираниот свет и со општеството на знаењето, еноर्मноста на информациите, сложеноста на законите и брзината на преместување на луѓето, на капиталот, на трговските друштва на наднационално ниво.

Да бараме спас во нештата што минале, тоа нема да ни помогне.

Состојбите од пред 5 или 10 години ги нема веќе на хоризонтот на иднината.

Расте потребата од флексибилност, потребно е да се прифати предизвикот и истиот да се надмине со културен и оперативен план.

Да земеме предвид дека промената не се однесува толку на функцијата, туку пред сè, на погледот кон светот, начините на организација, на пристап кон нашите државни органи, како прво, но не само тоа, кон нашите клиенти и многу поважно денес отколку порано, на односите и интеракцијата меѓу нас, како на национално, така и на меѓународно ниво.

На една средба, организирана од страна на Меѓународната унија на латинскиот нотаријат, Ана Паласио, потпретседател на Светската банка, укажа на **правната компетентност и довербата** како основни карактеристики на нотарите.

Таа додаде, исто така, дека оптималната покриеност на територијата, која претставува обележје на нотаријатот, треба да се прошири на меѓународно ниво, за да се формира глобална мрежа која би овозможила услуга за клиентите во целиот свет.

До пред извесно време бевме навикнати да се гледаме фиксирани во една статична локална реалност, во нашиот мал свет, со дефинирани и познати граници.

Феномените на глобализација, на миграција и имиграција, многу брзо ја променија панорамата, зашто меѓународното приватно право се здоби со улога која е сè порелевантна во нашата работа.

Запознаеноста со други уредувања, здружувањето во асоцијации, но и можноста да се биде „во мрежа“ за да им се овозможи на фирмите и лицата услуга која ги има предвид различните ситуации на национално и на меѓународно ниво, веќе претставуваат задолжителни елементи.

Ана Паласио ја подвлече, исто така, и потребата нотаријатот да биде сосема свесен дека прифаќањето нови предизвици значи наедно и соочување со критиките.

И таа заврши повикувајќи не сите да го земеме предвид фактот што во денешниот свет здобиениот идентитет е реалност.

Суштинско е на секој од нас да му биде јасно дека „знае“ и „знае да направи“ само еден неопходен, но недоволен предуслов и дека **знаењето и културата на однесувањето** го туркаат нашиот идентитет напред.

Мислам дека секој од нас сè повеќе разбира дека општествената функција на нотаријатот е суштинска исто колку и неговата правна функција. Она што го нарекуваме „повелба за поставување“ за една професија, институција или организација, потекнува само од целосна интеграција на овие две димензии.

*
* *
*

Клиентот доаѓа кај нас со доверба. Ние мораме да одговориме на таа доверба ставајќи се на негова страна со помалку авторитет, а повеќе доверба, со помалку надменост, а повеќе човечност, извршувајќи ја автентично неутралната улога на намалување на информативните нееднаквости меѓу силните субјекти (информирани) и слабите (неинформирани) коишто глобализацијата секојдневно парадоксално се обидува да ги зголеми.

Предизвикот со кој мораме да се соочиме ни доаѓа од експресните промени на општеството, од глобализацијата која ги руши сите граници, која спречува злоупотреба на позиции и протекции, конфронтира и тера на натпревар различни уредувања, разни процедури, и во некои случаи ѝ придава на економијата и на интересите преовладувачка улога.

Нашата задача, во овие тешки моменти, е уште потешка, бидејќи треба да знаеме да покажеме дека економијата самата по себе не е во состојба да создаде услови на доволна стабилност и гаранција за хармоничен и долготраен економски развој.

Пред сè, затоа што економијата не се грижи за поединецот, за неговите потреби, за неговите надежи.

Апсолутниот примат на материјалниот пораст како показател за благосостојба изгледа дека е догма. Но, доволно е да се прочита повикот за тревога лансиран на 18 март 1968 од Роберт Кенеди за да се размисли за ризиците од „диктатурата на БНП“ (бруто-национален производ) индиферентен за квалитетот на живеење, неспособен да ја сфати и почувствува вредноста на нештата и фактите, бидејќи е надвор од аспектите кои не ги одредуваат финансиските движења (на пр. волонтерска работа или работа во домот).

„БНП не води сметка за здравјето на нашите семејства, за квалитетот на нивното воспитување и за радоста во нивните моменти на безгрижност (...). Не ја вклучува убавината на нашата поезија и цврстината на семејните вредности, интелекцијата на нашата борба (...). Не води сметка за правда во нашите судови, ниту за еднаквост на нашите меѓусебни односи. Не ја мери ниту нашата осироманост, ниту нашата храброст, ниту нашата мудрост, ниту нашето знаење, ниту нашето сочувство, ниту посветеноста кон Земјата. Мери сè, освен она што го прави животот вреден за живеење.“

Поголемата рамнотежа помеѓу економијата и правото станува сè позначајна, за да може одлучувачкиот поттик на пазарот, во согласност со споделени и контролирани правила, да создаде услови на поголема еднаквост и да спречи дисбаланси кои во долгото минато се предвесници на ситуации на голема опасност на ниво на нации и на целиот свет, „близок хаос кој надоаѓа“, како што се изрази еден познат индиски економист.

Поради тоа, одамна прифативме искрено и храбро да го извршиме соочување-

то и со други уредувања кои притискаат за да ги наметнат своите правила и се обидуваме да покажеме како иновацијата и способноста за промена воопшто не се во спротивност со нашата правна, културна и општествена традиција, што во многу случаи создава подобри услови и можности.

Но, истовремено се надеваме дека сите следни промени во нотаријатот ќе бидат кохерентни.

Сепак, треба да биде јасно дека нотаријатот не е целосно во состојба, со предвиденото, поради светската криза, намалување од 15 % до 20 % на работа, а со можност за броен пораст од 20 % во текот на оваа година, да поднесе додатни и некоординирани мерки кои би му ја попречиле функцијата.

Рековме „да“ таму каде што можеше да се каже тоа.

Мораме јасно и гласно да кажеме и по некое „не“.

„Не“ за политиката на неспособни, кои заради заштитата на сопствената иднина ја запоставуваат превентивната правна сигурност, која е многу поскапоцена за слабите, во една држава во која правдата не е во можност да даде брзи одговори.

„Не“ за постојаните провокации во врска со нашите трошоци кои покажуваат, на оние што провоцираат, на институционално ниво, огромна информативна асиметрија за нашата работа и за нашите одговорности.

„Не“ за импровизираното институционалното купување во странските уредувања, поврзано со моменталните емоции, кои понекогаш доведуваат до чудотворни рецепти полни со привлечност, но слабо корисни во правната, културната и општествената пракса на Земјата.

Гарантирањето на правната сигурност бара стабилност и постојаност, а не променливост и неконзистентност на правилата.

Секогаш сме тврделе дека интересот на нотаријатот се совпаѓа со интересот на Земјата, а не, како што многу други мислат, обратно.

Ја користам приликата да кажам дека Република Македонија треба да го поддржува интересот на стабилен, независен но-

таријат, на кој му е обезбедена максимална почит.

Државата која не е свесна за тоа е кратковида држава.

Истакнувам дека политичките сили и средствата за комуникација треба многу повеќе да го земат предвид нотаријатот.

Потсетувам дека правната сигурност и загарантираноста на правата се елементи кои го зголемуваат угледот на една држава и создаваат услови за економски развој и општествен мир.

Довербата често е поефикасен катализатор од која било економска мерка, како што добро знаат економистите.

На колегите би сакал да им предочам дека дијалогот со оној што треба да одлучи никогаш не бил откажување од вреднувањето на сопствените ставови.

Раководењето со една професионална заедница, како што е нотаријатот, бара визија и конкретност. „Набилдана“ или краткотрајна политика на „трескање на маса“ можеби би ги задоволрила нашите емоции, но не би дала позитивни последици за сите.

Избравме да изминеме тесен, тежок, несигурен пат, полн со ризици, знаејќи дека само управувањето со промените може да спречи истатите да не уништат.

Сакаме и мораме да бидеме учесници во нашата иднина.

Во битка нема поголема опасност од онаа создадена од индивидуални и некоординирани иницијативи, значи во време на растечки предизвици, треба пропорционално да расте и единството меѓу нас, нешто сосема различно од униформноста на мислења или од единственото мислење.

Не потсетувам сите нас дека нашата одговорност - по прво во дејствувањето отколку во професионалната способност, е пропорционална на општествената улога која ни е доделена.

Независноста, достоинството, внимателната проценка на правните и човечките ситуации, научната, организациската, комуникативната работа, квалитетот, не само карактерот на работата, се доблести кои треба секојдневно да се негуваат и врз кои се заснова силен идентитет со чија

помош треба да се соочиме со светот кој се менува.

Во последните години дојде до вртоглаво брза промена на култури, модели, идеолошки и економски односи. Би било кратковидо да се претпостави дека тоа се однесува на целиот свет, но не и на нотаријатот.

Надвор од светот сме, ако не сфаќаме што се случува.

Мораме да бидеме одговорни и способни за брза интервенција во кој било случај на лош нотаријат, а тоа е оној нотаријат што не нуди квалитет, на тоа се потпира денешниот и идниот добар нотаријат.

Собранието, како и сегогаш, ќе биде целосно посветено на изразување на мислењата на колегите.

Управниот одбор, со својата автономна одговорност, ќе слуша, ќе размислува, ќе дискутира.

Ние се обидуваме да ви ја пренесеме пасијата за сериозен, чист, извонреден нотаријат, кој е горд на себе.

Тоа, пред сè, го направивме изнајдувајќи во Управниот одбор, но и во другите органи и тела, поради чувството на одговорност и великодушност на сите членови, скапоцено единство на намери и компактност за дејствување.

Сериозноста и нивото на нашите совети и мобилноста на институцијата нотаријат мора континуирано да придонесуваат во конкретната заштита на државата и граѓа-

ните. Со тоа ја потврдуваме нашата општествена функција.

За тоа сведочи и најновата иницијатива за измени и дополнувања на Законот за извршување, кои се во парламентарна процедура, со кои нотаријатот добива уште една извонредно важна функција.

Ништо не е сигурно, ништо не е лесно за никого, не само за нас. Од наша страна ѝ покажуваме на Земјата дека имаме чувство, карактер, морална сила, идеи, чекори, неопходни за да се надмине предизвикот. Се стремиме кон најдоброто. Но свесни сме дека нема да го достигнеме веднаш. На тој пат сигурно ќе правиме грешки, но тие никогаш нема да бидат резултат на недостаток на вербата за местото и улогата на нотаријатот или на напуштањето на моралните принципи врз кои почива тој.

Една мудра поговорка вели: „Ако сакаш да одиш брзо, оди сам; ако сакаш да одиш далеку, оди во друштво“.

Управниот одбор сака далеку да го одведе нотаријатот; затоа има потреба од друштвото на секој од вас.

Треба да покажеме дека македонскиот нотаријат уште еднаш знаеше да го протолкува духот на времињата.

Ви благодарам на сите.

Скопје, 28.03.2009 година



ПОЗДРАВНО ОБРАЌАЊЕ НА МИНИСТЕРОТ ЗА ПРАВДА МИХАЈЛО МАНЕВСКИ НА ГОДИШНОТО СОБРАНИЕ НА НОТАРСКАТА КОМОРА НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

Почитуван претседател на Комората, почитувани нотари, уважени судии, дами игоспода!

Благодарам што ме поканивте да присуствувам на вашето Годишно собрание и ми претставува чест и задоволство што денес сум со вас, кога вие расправате за достигнуањата и проблемите на нотаријатот.

Ве поздравувам и ви пожелувам успешна работа од името на Владата на Република Македонија, од името на Министерството за правда и, секако, од мое лично име.

Претседателот на Комората, Николовски, одржа мошне инспиративно излагање, во кое ги опфати досегашните достигнуања и наедно посочи на натамошните активности кон кои треба да се стреми нотаријатот во наредниот период.

Значи, ние се наоѓаме во првата година од втората деценија на нотаријатот во Република Македонија, тоа е еден почитуван период, време на напредок и време за нострифицирање на резултатите. Тие се евидентни, но тоа не значи дека не може да се постигнуваат уште подобри резултати и поголема ефикасност, се разбира во остварувањето на правата, слободите и интересите на граѓаните во правниот промет.

Министерството за правда и натаму ќе го поддржува нотаријатот и ќе вложуваме максимални напори за неговиот развој и напредок, од аспект на легислативен, едукативен и од аспект на функционален план, заради исклучително големото значење на функцијата што ја вршат сите во секојдневните ангажирања, во примената на нормите и во примената на прописите.

Јас, кога ги разгледувам извештаите, гледам дека вие дневно се среќавате со илјада луѓе, но не знам каков е вашиот однос кон нив, дали со сите тие луѓе се постапува

на ист начин кога тие доаѓаат да остварат определено право, да остварат определена правна работа, без оглед дали е тоа заверка, правен промет, заверка и солемнизација на договор, хипотека и сето она што е од исклучително значење за правниот систем на Република Македонија. Јас не ги делам ниту судовите, ниту обвинителите, ниту нотарите, ниту извршителите, ниту адвокатите, ниту посредниците, сите тие се дел од правосудниот систем, сите тие се дел од вкупниот правен систем што имаат исклучително значење и ангажирање за секоја од своите области, сите тие се во функција на остварување на правата и слободите на граѓаните и остварувањето на правните интереси во развојот на правниот систем и во развојот на правната мисла.

И токму поради тоа, јас уште еднаш сакам да му се заблагодарам на претседателот на Комората и вам за почитта што ја укажавте спрема Министерството за правда. Секако тоа е еден однос којшто ќе се гради и во наредниот период. Но, сакам да ви кажам дека нотаријатот ќе добива и нови димензии, ќе добие и ново значење, ќе добие и нови надлежности. Заради тоа што, вие знаете каква е политиката, политиката на Владата и политиката за стандардите што се градат во рамките на Европската комисија на Европската Унија сè што може да се решава поефикасно на друг начин да се решава преку други институции, а судовите да се остават да ги решаваат спорните случаи - нотарите, посредниците, извршителите итн. да ги разрешуваат односите што можат поефикасно да се разрешат, отколку тоа да биде во рамките на она што беше досега, како што покажаа и досегашните искуства за констатираните проблеми, кои веќе ги надминуваме.

Ние почнавме од Законот за нотарските работи, па дојдовме до Законот за нотаријатот и, еве, се наоѓаме во фаза на доградување и регулирање на одредени одредби согласно со новите потреби и новите области, исто така како што вршиме и квалитетни измени и во Законот за медијација и во Законот за извршување и во Законот за парничната постапка, а донесовме и нови закони. Наредната недела ќе влезат во процедура Законот за бесплатната правна помош и Законот за судските такси. Градиме и нови закони од многу области, од 20 до 30 закони, коишто ги изготвуваме во овој временски период. Ова е една од исклучителните ангажираности на Министерството за правда, заради тоа што сето она што треба да значи остварување на правата и слободите на граѓаните и интересите од овој аспект на нашата компатибилност, на нашите норми и нашата тактика со она што е во земјите членки на Европската Унија, значи тоа е степенот којшто го достигнуваме ние, па можам слободно да кажам дека во добар дел од тоа веќе ние го имаме и постигнато и достигнато. Затоа, изготвивме нов текст на Законот за кривична постапка, измени на Кривичниот законик, донесуваме нови елементи за кривичните дела „перење пари“ и „одземање приноси од криминални дела“, за што јас сметам дека тоа е едно од многу значајните ангажирања. Во оваа смисла, и претседателот на Комората даде поддршка. На една средба на министрите за правда на земјите членки на Европската Унија и кандидатите за членки, ги спомнав овие искуства и можам да ви кажам дека многу позитивно беа оценети и прифатени, особено што во нашиот Закон за нотаријатот стои обврската за нотарите да го следат и да го пријавуваат евентуалното перење пари, или сомнежот за сето тоа, заради тоа што оваа обврска произлегува и од Меѓународната конвенција.

Значи, како што спомнав, нотаријатот и натаму ќе се развива и ќе добие нови надлежности. На некои од нив ќе се навратиме да видиме како ќе се извршуваат. Значи, сега во Република Македонија, од вкупно предвидените 212 нотари, имаме веќе 149

нотарски места коишто се пополнети, а секако, со оглед на потребите и натаму ќе го зголемуваме бројот, кога ќе оцениме дека има потреба да се пополнат местата таму каде што нема нотари или каде што нема доволно нотари.

Меѓутоа, сакам да ви кажам нешто во врска со вашето работење, за што претставниците од Секторот за надзор над работата на нотарите, медијаторите и извршителите при вршењето на некоја контрола или увид, не е тоа класична контрола или некаков надзор, туку увид по службена должност или увид по повод определена претставка, ме информираат дека виделе уредни книги, дека виделе уредни простории, дека книгите биле како огледало и дека сте имале помалку претставки, а тоа се повеќе го слушам и тоа многу ме радува. Да, точно е дека имате помалку претставки и треба да имате помалку претставки, поради тоа што ако веќе еднаш се укаже на одредена состојба, тогаш сигурно дека не треба да се повторува истото, туку треба да се зајакне одговорниот однос во остварувањето на функцијата што ја имате како нотари во вршењето на вашите работи. Значи, тоа е надзор од кој државата во никој случај не може да се откаже, затоа што предала овластувања и има должност да врши определен надзор на тоа како тие се остваруваат. Таму каде што има определени повреди, несовесност или односи коишто не се во согласност со законите и прописите, значи и тие мерки и тие дисциплински мерки што се спроведени - 1/3, а околу 1/4 од нив завршиле со успех, триесетина со јавни опомени, со други определени дисциплински мерки, меѓутоа тоа секако дава и определени резултати и јас се надевам дека во наредниот период ќе има помалку и дека поретко ќе се среќаваме во врска со тоа, бидејќи и Нотарската комора исклучително работи на јакнење на авторитетот на нотарите, на јакнење на авторитетот на вршењето на функцијата, на јакнење на одговорноста и на јакнење на сето она што треба да значи активен однос кон граѓаните во рамките на остварувањето на правата и интересите на државата.

Ние веќе размислуваме на поширок план и за нотаријатот и за другите системи во остварување на правата и слободите на граѓаните во вршењето на функциите во институциите, ние веќе подготвуваме софтвер за нотаријатот. Вие знаете дека во рамките на Министерството за правда се спроведува еден систем на електронско водење на судските предмети, системот ИТ-менаџмент, системот АКМИС, кој е ставен во функција од 01.01.2009 година, со кој практично ќе ги исфрлиме, колку е можно повеќе, хартиите од судовите. Ова ви го кажувам за да ве информирам дека и вие ќе бидете поврзани со сите овие системи, со сите податоци што ги има и Министерството за правда во рамките на ИТ-центарот, каде што досега веќе има податоци од 1945 година па до 2008 година, а остануваат да се внесат податоци за уште десетина месеци. Значи во системот има внесено околу 14 илјади закони, правилници, подзаконски акти, коишто ќе бидат достапни до сите вас. Сите судови веќе се поврзаа на интернет и почнаа да отвораат веб-страници. Вие ќе имате контакт со прописите, ќе бидете поврзани со базата на податоци на катастарот и на другите институции и органи. Со тоа не морате да вртите по списи, по службените весници, по службените листови итн., туку тоа ќе биде во една функција која ќе биде задоволителна и од аспект на поефикасно вршење и од аспект на поекономично постапување.

Јас сакам да ви го свртам вниманието на една работа што ја воведовме во Законот за нотаријатот - на нотарите како повереници на судот (тие одредби беа два-три пати пред Уставниот суд, меѓутоа го издржаа текстот на уставноста и не се повеќе спорни), и да ве замолам за поангажиран однос кон оставинските постапки, кои во поголем број се наоѓаат кај нотарите, секако неспорните постапки, бидејќи спорните одат пред суд. Знам дека имаше проблем за тоа каква такса треба да се плати. Исто така, сакам да ви кажам дека покрај Законот за бесплатна правна помош, од идната недела оди и Законот за судските такси, којшто го уредува и ова прашање. Не

сакам да добиете впечаток дека тоа се помалку важни предмети, па сега ние ќе ги решаваме или солемнизациите или хипотеките, не велам дека не треба да се работи тоа, но секако дека треба да се има и поангажиран и поодговорен однос спрема овие работи, заради тоа што сега кога го работиме делот од одредбите на Законот за нотаријат, соработници ми сугерираат да предвидиме некои одредби за тоа кога смислено не се постапува, кога редоследно не се земаат во работа предметите, затоа што странките чекаат и реагираат. Значи, со Законот за судски такси ќе се надмине и ова прашање. Знам дека ова е изразено најмногу во Основниот суд Скопје II - Скопје, во граѓанскиот суд, меѓутоа во другите судови тоа е помалку изразено. Би ве замолил тоа што го имате како незавршени предмети, особено предметите за денационализација, во иднина да ги погледате и да им обрнете внимание, заради поефикасно разрешување.

Втората работа на која сакам да ви укажам е околу тоа што треба да значи нотаријатот и токму заради тоа ние ќе вложуваме максимални напори за јакнење на нотаријатот и за неговите функции, со оглед на тоа што во наредниот период имаме намера и за нови надлежности на нотаријатот, на адвокатурата во рамките на бесплатната правна помош, во рамките на медијацијата како медијатори, како стручни лица коишто ќе им даваат правна помош и на нотарите кои ќе треба да ја вршат функцијата во однос на издавањето на платните налози и во врска со постапувањето. Пред некој ден претседателот на Основниот суд Скопје II ми кажува дека во еден ден во Судот се донесени 30 илјади платни налози од „Водовод“. Што има тука спорно, ако некој не платил вода за еден месец 300, 500 или 1.000 денари итн., што е тука судска работа? Мислам дека тоа ќе биде дел од функциите што ќе ги има нотаријатот, тоа е наше мислење и се надевам дека ќе биде во функција на законот што треба да биде донесен во Собранието. Вие ќе добите нови надлежности, се надевам дека тоа ќе го остварувате, а со тоа и ќе јакнете. Ако

сега сте 149 нотари, со Правилникот е предвидено бројот на нотарите да биде 219, а ако има потреба, ќе се договориме и за зголемување на бројот на нотарите во средините каде што функцијата треба да се врши ефикасно и одговорно.

Уште еднаш сакам да ве поздравам и да ви посакам плодна и успешна работа. Знам дека нотаријатот ќе претставува гордост и ќе биде престижен и во рамките на нотаријатите со кои вие соработувате во рамките на нотарските служби.

Нотаријатот како многу значајна институција води во Европа како почитувана ин-

ституција и токму затоа вие сте тие коишто се чувари на напредокот на нотаријатот, а ние со одредена законска надлежност да вршиме надзор заради одредени јавни овластувања. Секако дека тоа е во функција на јакнењето на авторитетот на нотарите и на нотаријатот, кои треба да имаат углед и да уживаат доверба кај граѓаните, кои треба соодветно да бидат третираны од ваша страна и да им се задоволуваат нивните потреби при разрешувањето на правните прашања и правните проблеми.

Благодарам на вниманието.



ОРИЕНТАЦИСКА ПРОГРАМА ЗА РАБОТА НА НОТАРСКАТА КОМОРА НА РМ ЗА 2009 ГОДИНА

Управниот одбор на одржаната седница на 07.02.2009 година, врз основа на членот 104 од Законот за нотаријатот, на Собранието на Нотарската комора на РМ му ја предлага следната ориентациска програма за работа на Нотарската комора на РМ за 2009 година.

Нотарската комора на Република Македонија ќе продолжи и во 2009 година како организација на нотарите да ги врши своите функции и задачи утврдени во Законот за нотаријатот и другите закони во кои се утврдени надлежностите на Нотаријатот, како и другите прописи и актите на Комората.

Активностите што ќе ги презема Комората преку своите органи ќе бидат насочени кон:

- афирмација на Нотаријатот како самостојна и независна јавна служба, која законски доверените јавни овластувања ќе ги врши законито, стручно и ефикасно;
- постојано стручно оспособување на нотарите за високопрофесионално вршење на нотарските работи, особено во врска со новите надлежности на нотарската служба преку организирање семинари и предавања и сл.;
- зајакнување и организирано вршење надзор над работењето на нотарите согласно законот и актите на Комората;
- натамошно оспособување на нотарите за спречување на перење пари и други приноси од казниво дело, согласно законите и Програмата на Управниот одбор за спречување на овие казниви дела;
- преземање мерки и грижа за јакнење на статусот на нотарите во правосудниот систем на државата;
- соработка со Министерството за правда, со судовите, со коморите на адвокатите и извршителите, со други служби што вршат

јавни овластувања (катастарот, управата за јавни приходи, централниот регистар и др.);

- меѓународна соработка на органите на комората со нотарските комори во други држави, посебно со соседите и со Меѓународната унија на латинскиот нотаријат.

Поаѓајќи од овие насоки, во 2009 година од органите на Комората ќе бидат преземени долунаведените активности.

А. Стручни советувања

Во текот на 2009 година ќе бидат одржани најмалку две стручни советувања на кои ќе бидат опфатени повеќе теми:

1. Анализа за досегашните искуства во врска со водењето на дисциплинската постапка против нотари.
2. Спорни правни прашања во оставинската постапка што ја водат нотарите.
3. Спречување на перење пари низ работата на нотарите (анализа на индикаторите).
4. Слободен пристап на информации и нотарската тајна.
5. Искуства и сознанија од надзорот што го врши Комората над работата на нотарите.
6. Новини во новите правилници за работа на нотарите што ги донесува Министерството за правда.
7. Искуства и сознанија за недостатоци при составување нотарски акт и потврдување на приватна исправа - што биле основ за одговорност на нотари.
8. Посебна едукација на новоименуваните нотари.
9. Примена во практиката на Кодексот на професионалната етика на нотарите.
10. Анализа на формата и содржината на договорите за доживотна издршка и за отстапување имот за време на живот.

11. Анализа на договор за финансиско обезбедување.

12. Искуства и проблеми во примената на новините во Законот за сопственост и други стварни права, во Законот за градежно земјиште, во Законот за облигациски односи и во новиот Закон за катастар на недвижности.

13. Анализа на новата надлежност на нотарите во врска со платните налози (што се очекуваа да се утврди - со донесувањето на измените и дополнувањата на соодветните закони во јуни, оваа година).

14. Практична едукација на нотарите во врска со платните налози.

15. Состојба, статус и стручно оспособување на нотарските стручни соработници и правници.

Б. Нормативна активност

1. Измена на Правилникот за стручниот совет.

2. Дополнувања на нотарската тарифа во врска со новите надлежности на нотарите.

3. Учество во изготвување нови законски проекти во соработка со Министерството за правда.

4. Иницирање измени и дополнување на Законот за нотаријатот, според сознанијата од практиката.

5. Изменување и дополнување на Статутот на НКРМ.

В. Афирмација на Нотаријатот и улогата на нотарската комора

1. Соработка со други органи и институции:

- разгледување заеднички теми и прашања со судиите, извршителите, адвокатите и други блиски на нотарските струки;

- зголемување на тиражот на „Нотариус“ и остварување на новата уредувачка политика;

- ажурирање на веб-страницата на Нотарската комора;

- разгледување на иницијативата за организирање „Нотаријадаг - (спортско-културно и забавно дружење на нотарите).

2. Меѓународна активност со учество на претставници на Комората на меѓународни семинари, конференции и советувања.

07.02.2009 година

Управен одбор на НКРМ

Претседател
Златко Николовски



Врз основа на членот 103 став 1 точка а „Од законот за Нотаријатот“ и членот 23 став 1 точка д „Од статутот на Нотарска комора на РМ“, Собранието на Нотарска комора на седницата одржано на 28.03.2009 година го донесе следниот.

П Р А В И Л Н И К

за нотарската тајна и слободниот пристап до информации од јавен карактер во Нотаријатот.

Чл. 1

Со овој правилник се утврдуваат правилата за постапување на нотарите за чување на нотарските тајни, овозможувајќи истовремено слободен пристап на информации од јавен карактер во врска со вршењето на нотарските работи, како и начинот на информирање на јавноста од страна на Нотарската комора, односно овозможувањс слободен пристап до информации од јавен карактер со кои располага Комората (чл. 30 од ЗН и чл. 1, 2 и 3 од Законот за слободен пристап до информации од јавен карактер).

Чл. 2

За нотарска тајна се смета сето она што нотарот го сознал од и за странката при вршење на нотарските работи, а е од личен карактер (лични податоци, податоци и информации за нивниот приватен и семеен живот, податоци за нивниот дом, за нивната преписка и други облици на општење).

Нотарот е ослободен од должноста да ја чува нотарската тајна во случаите определени со Уставот, законот и според волјата на странката (чл. 17 и 18 од Уставот, чл. 8 од Европска конвенција, чл. 30 од ЗН, чл. 2 од Законот за заштита на личните податоци).

Чл. 3

Должноста за чување на нотарската тајна важи, освен за нотарот, и за лицата вработени кај нотарот (чл. 30 став 2 од ЗН).

Чл. 4

Нотарската тајна во врска со тестаментот нотарот ја чува и нема да дозволи на

барање на заинтересираната странка увид, препис, извод или потврда што се однесува на тестаментот, сè додека барателот претходно не приложи уреден извод од матичната книга на умрените на име на оставителот и откако тестаментот ќе биде отворен (чл. 30 став 3 од ЗН).

Чл. 5

Нотарот ќе дозволи да му бидат одземени нотарски акти, пари и предмети во нотарската канцеларија само во случај ако тие се изрично наведени во решението за претрес донесено од надлежен судија во кривична постапка за што се составува записник, а препис од истиот добива, односно се предава и на нотарот. Нотарот ќе дозволи привремено да му биде одземена нотарска исправа само врз основа на одлука на суд (чл. 33 став 5 и чл. 41 од ЗН).

Чл. 6

Освен на странките кои учествуваат во составувањето на исправите, нотарот е овластен и должен и не прави повреда на нотарска тајна ако на нивно барање и на нивна сметка им издаде изводи, потврди и преписи од исправите кои ги чува:

- на лицата во чие име и корист е склучена правната работа;

- на полномошници и застапниците на странките или лицата од претходната алинеја;

- на наследниците и правните следбеници.

Освен лицата од претходниот став, и лице кое има правен интерес може да побара од нотар да му издаде потврда за постоење одреден упис до некој од уписниците кои ги води нотарот. Во писменото барање мора

да се наведе и докаже правниот интерес, односно да се наведат оправдани причини за издавање на ваквата потврда (на пример за водење судска или друга постапка, односно за остварување на некое свое право или интерес).

Чл. 7

Нотарот не ја повредува должноста на чување на нотарската тајна ако согласно закон до надлежен орган или институција, достави извод, препис или фотокопија на нотарска исправа или нотарски акт.

Чл. 8

Јавноста, односно секое физичко или правно лице, има право на слободен пристап до информации во врска со нотарските работи што ги врши нотарот, а се однесуваат:

- на постапката за издавање одделени нотарски исправи;
- на видовите јавни овластување кои ги вршат нотарите по барање на граѓани и правни лица;
- на документите кои се потребни за издавање одделена нотарска исправа, односно составување нотарски акт;
- кога нотарските исправи имаат сила на јавна и извршна исправа;
- на висината на трошоците за поодделните нотарски услуги;
- на јазикот на кој се издаваат нотарските исправи;
- на времетраењето за издавање, односно составување поодделен нотарски акт;
- на одговорноста на нотарот за штетата што може да ја причини при вршењето на нотарската служба.

Чл. 9

Јавноста, односно секое физичко или правно лице има слободен пристап до информации од јавен карактер што ги создава, односно со кои располагала Нотарската комора на РМ, и тоа:

- информации за организацијата на нотаријатот и неговите органи;
- информации за надлежноста на Собранието, Управниот одбор и претседателот на Нотарската комора, како и на Дисциплинскиот совет на Комората;
- информации за нотарската тарифа и висината на наградата на нотарот за одделени нотарски дејствија и услуги;
- информација за можноста и постапките за поднесување претставки против одделен нотар за поведување постапка за дисциплинска одговорност на нотарот;
- информации за видовите и начинот на вршење надзор над работењето на нотарот;
- информации за видовите на дисциплинските повреди и мерки спрема нотарот;
- информации за овластувањето и службената должност на нотарот;
- годишен извештај за работата на нотаријатот;
- меѓународна соработка на Нотарската комора;
- податоци на програмите на Нотарската комора за спречување на перење пари.

Чл. 10

Нотарската комора годишно ја ажурира листата на информации од јавен карактер со која располага и ги објавува информациите во своето списание НОТАРИУС и на интернет-страница .

Чл. 11

Правото на слободен пристап до информации од јавен карактер со кои располага нотарот и Нотарската комора на РМ се остварува согласно одредбите од Законот за слободен пристап до информации од јавен карактер.

Претседател на Нотарската комора

Златко Николовски

Собранието на Нотарската комора на РМ на седницата одржана на 28.03.2009 година едногласно ја донесе следната

О Д Л У К А

1. За членови на Комисијата за вршење надзор на примената на Законот за спречување на перење пари и други приноси од казниво дело се именуваат нотарите Тодор Бошковски, Владимир Голубовски, Севим Дестани, Весна Стојчева и Ѓорѓи Николов.
2. Одлуката стапува во сила со денот на донесувањето.

НОТАРСКА КОМОРА НА РМ
ПРЕТСЕДАТЕЛ
ЗЛАТКО НИКОЛОВСКИ с.р.

МЕРКИ И АКТИВНОСТИ НА НОТАРСКАТА КОМОРА И НА НОТАРИТЕ ЗА СПРЕЧУВАЊЕ НА ПЕРЕЊЕ ПАРИ

Законските овластувања и обврски на нотаријатот во Република Македонија во врска со прашањето и проблемот на откривање и спречување на перење пари и други приноси од казниви дела, произлегуваат од местото на оваа институција - како дел на правосудниот систем, од нејзиниот карактер на (самостојна и независна) јавна служба, на која ѝ се доверени значајни, за граѓаните и другите правни субјекти, јавни овластувања преку кои со законито, стручно и одговорно вршење на нотарските работи од нотарите треба да се овозможи непречено нормално движење на правниот промет и животот, да се обезбеди правна сигурност во државата, согласно нејзиниот правен поредок. Во овој материјал се прави осврт на досегашните и актуелните мерки и активности на Нотарската комора и нотарите за спречување на перење пари при вршење одделни нотарски работи.

1. Законски обврски на Нотарската комора и нотарите за спречување на перење пари

Нотарската комора на Република Македонија и нотарите поединечно имаат одговорна законска обврска за преземање мерки за спречување на перење пари и други приноси од казниво дело, при вршење на особено одделни нотарски работи.

Оваа законска обврска поконкретно е утврдена и дефинирана особено во Законот за нотаријатот и во Законот за спречување на перење пари и други приноси од казниво дело и финансирање тероризам, а истовремено е санкционирана како одреден вид кривично дело во Кривичниот законик и како дисциплински престап со Законот за нотаријатот.

Во Законот за нотаријатот, како што е познато, предвидена е посебна глава за мер-

ките што треба да ги презема нотарската комора и нотарите за спречување на перење пари (членовите 145, 146 и 147), пропишувајќи ги следните обврски:

- Управниот одбор да донесува долгорочна и годишна програма за мерки за спречување на перење пари **во кои се определуваат мерките што треба да ги преземат нотарите** согласно Законот за спречување на перење пари;

- Управниот одбор да **организира редовна и периодична** задолжителна обука на нотарите за примена на мерките за спречување на перење пари;

- Неприменувањето од страна на нотарот на мерките за спречување на перење пари предвидена со законот и програмите на нотарската комора се дефинира како особено тежок дисциплински престап;

- Задолжително е Собранието на Комората да формира петчлена комисија за вршење надзор над примената на одредбите од Законот за спречување на перење пари и програмите на комората;

- Утврдени се задачите на Комисијата за вршење надзор, која ја следи примената на Законот од страна на нотарите врз основа на нивните годишни извештаи, а може и во поединечни случаи да врши надзор во работењето на одделен нотар, по сопствена иницијатива, по претставка на други нотари, по претставка на службени лица или странки, ако тие содржат основано укажување дека е извршена сомнителна трансакција, по образложено барање на Дирекцијата за спречување на перење пари доставено преку претседателот на Комората;

- Комисијата е должна најмалку еднаш годишно да го известува Управниот одбор и Собранието на Комората за примената на одредбите од Законот, а кога ќе утврди дека постои основано сомнение за сторено

кривично дело или прекршок за перење пари од страна на нотар, го известува претседателот на Комората, Управниот одбор и Дисциплинскиот совет, а преку претседателот на Комората ја известува и Дирекцијата за спречување на перење пари.

Со Законот за спречување на перење пари и други приноси од казниви дела и финансирање тероризам (од јануари 2008 година), нотарите се утврдени како еден од субјектите кои имаат обврска да ги преземаат мерките и дејствијата за спречување и откривање на перење пари предвидени со овој закон, и тоа во врска со нотарските правни услуги што се однесуваат на: „купо-продажба на недвижности или фирми, тргување и управување со пари и хартии од вредност, отворање и располагање со банкарски сметки, сефови и други сметки, основање или учество во управувањето или работењето на правни лица, застапување на клиенти во финансиски трансакции и промет на недвижностиг (член 5 став 1 точка 2 под В).

Притоа, мерки и дејствија кои нотарите ги преземаат за откривање и спречување на перење пари (член 6) се:

- анализа на своите клиенти-странки, и тоа поедноставна анализа (член 13) или засилена анализа (член 14);

- ледење одредени трансакции и одбивање да се изврши трансакција или задржување на трансакцијата (член 15);

- собирање, чување и доставување податоци за трансакциите и клиентите кои ги вршат истите (членовите 27, 28, 29, 30 и 31);

- донесување внатрешни програми за примена на мерките и дејствијата за спречување на перење пари (член 40);

- забрана за вршење готовински плаќања, односно исплата или примање готови пари во износ од 15.000 евра или повеќе во денарска противвредност во вид на една или повеќе поврзани трансакции, што не е извршено преку банка (членовите 24 и 29).

Овие законски обврски поконкретно се разработени во Програмата на мерки за спречување на перење пари и други приноси од казниво дело, донесена од Управниот одбор на 20.09.2008 година.

Со Кривичниот законик, како што е познато, утврдено е посебно кривично дело „перење пари и други приноси од казниво дело - член 273, при што во ставот 6 изрично е определен и нотарот како можен извршител на ова дело: „Службено лице што се занимава со приредување игри на среќа, менувачница, берза или друга финансиска установа, адвокат, освен кога постапува како бранител, **нотар или друго лице кое врши јавни овластувања** или работи од јавен интерес, што ќе **овозвозможи или нема да го пријави** перењето пари, имот или имотна корист, за кое дознало во вршењето на својата функција или должност, ќе се казни со затвор од најмалку три години.

Нотарот може да се јави како извршител на ова кривично дело низ два облика – две дејствија:

1) Во своето нотарско работење ако **овозвозможи перење пари**, имот или имотна корист, а за кои знае дека се стекнати со извршување на некое казниво дело, на пример солемнизација на приватна исправа, ако овозвозможи промет на недвижност, а знае дека парите **имаат криминален извор**. Елементот **овозвозможи** е во битието на кривичното дело, значи преземање на кое било нотарско службено дејствие (нотарски акт, заверка на потписи, примање пари и сл.), со кое се прикрива, протура, легализира стекнување пари, имот или имотна корист, што е резултат на извршено казниво дело;

2) Во своето нотарско работење **нема да пријави перење пари, имот или имотна корист**, а дознал дека се стекнати со извршување на некое казниво дело. Непријавувањето значи дека нотарот вршејќи која било нотарска работа ако дознае дека предмет на правната работа (составување нотарски акт, солемнизација на приватна исправа, заверка на потписи и др.) е поврзано со принос од извршено казниво дело и притоа да не го пријави кај органите за кривично гонење.

Според Законот за спречување на перење пари, глоба во износ од 600 до 1.000 евра во денарска противвредност ќе му се изврече за прекршок на физичкото лице, ако во рамките на своето работење не спроведе

процедура на анализа на клиентот (членовите 8, 9 и 10), не спроведе засилена анализа на клиентот (член 14), не ја одбие или задржи трансакцијата, не го одбие деловниот однос или правната работа (член 15), не побара информации за трансакцијата, не достави писмен извештај (член 16), не го утврди идентитетот на клиентот, или не побара доказ за извршена трансакција преку банка (член 24) и сл. За овие прекршоци, освен глобата, може да се изрече и прекршочна санкција, забрана на вршење на професијата, дејноста или должноста во траење од една до четири години (член 51 од Законот).

Со Законот за нотаријатот, пак, предвидено е како дисциплинска повреда „непреземањето на пропишаните мерки за спречување на перење пари и други приноси од казниви дела, како и „одбивањето да им се дадат неточни податоци на државните органи, правните лица и на граѓаните, доколку давањето на податоците е пропишано со закон и за овие повреди предвидена е дисциплинска мерка одземање на правото на вршење нотарска служба или парична казна во висина од три до шест плати на претседател на основен суд со проширена надлежност (член 127).

2. Програма на Управниот одбор на Нотарската комора за преземање мерки за спречување перење пари

Со оваа програма, донесена од Управниот одбор на 20.09.2008 година и дополнета на 13.12.2008 година, се утврдија мерките што треба да ги преземаат нотарите, применувајќи ги одредбите на Законот за спречување на перење пари, се определи како ќе се организира задолжителната обука на нотарите за овие обврски, се утврди начинот на следење и разгледување на известувањето на Комисијата при Комората за вршење надзор над примената на Законот и се усвоија индикаторите за препознавање сомнителни трансакции при вршење одделни нотарски работи.

Во Програмата се утврдени случаите кога се спроведува процедура на анализа на клиентот (странката), кои активности

ги презема нотарот за идентификација на клиентот (физичко или правно лице, домашно или странско), во кои случаи нотарот ќе го одбие извршувањето на трансакцијата или правната работа, во кои случаи нотарот е должен податоците, информациите и документите за извршените трансакции да ги достави до Управата за спречување на перење пари и во кои рокови и друго.

Според Програмата, Управниот одбор најмалку еднаш годишно организира задолжителна обука за нотарите во врска со примената на мерките за спречување на перење пари, а може, по потреба, да организира **ад хок** обука или за таа цел да ги користи и редовните семинари на нотарите, притоа ангажирајќи и стручни лица од Управата за спречување на перење пари.

Согласно Програмата, Управниот одбор ја следи оваа проблематика, ги резгледува тековните известувања, како и годишното известување на Комисијата за вршење надзор над примената на одредбите од Законот, донесува заклучоци за мерките што треба да се преземат во врска со известувањата на Комисијата и преземајќи обврска, да обезбеди услови за централизација на податоците за идентитетот на клиентите и друго, преку единствена нотарска компјутерска база на податоци.

Од посебно значење е утврдувањето во Програмата на листата на индикатори за препознавање сомнителни трансакции, што е донесена од страна на Управата за спречување на перење пари во соработка со Нотарската комора на Република Македонија.

3. Индикатори за препознавање сомнителни трансакции при вршење одделни нотарски работи

Согласно Законот за спречување на перење пари, нотарите се должни да спроведат процедура на анализа на клиентот (странката), меѓу другото и во случај „кога постои сомнение за перење пари или финансирање тероризам, без оглед на каков било исклучок или износ на средства (член 8 став 1 под В). Меѓутоа, токму тоа дали во одреден случај има сомнение за перење пари е најтешко и проблематично да се ут-

врди. Затоа Законот тоа го конкретизира во членовите 16, 17 и 18, давајќи упатства што треба и како треба да постапи субјектот - нотарот.

Основите на сомнение нотарот ги утврдува:

- а) **врз основа на непосредни сознанија;** или
- б) **врз основа на листата на индикатори** за препознавање сомнителни трансакции (член 18);

Кога нотарот утврдил дека постојат **основи на сомнение** (дека трансакцијата, клиентот или крајниот сопственик се поврзани со перење пари), тој треба, покрај утврдувањето на идентитетот на клиентот, доколку е можно, **да побара информации за текот на трансакцијата, за нејзината цел, за крајната дестинација на парите и за сите учесници во трансакцијата;**

Во зависност од тоа кога нотарот ги сознал основите на сомнение, така и ќе постапи:

- ако основите на сомнение ги сознал **пред извршување на трансакцијата**, веднаш ќе ја извести Управата и ќе ја задржи трансакцијата најдолго до 2 часа од известувањето на Управата;

- ако за таквите сознанија нотарот дошол во текот на извршување на трансакцијата, веднаш ќе ја извести Управата и ќе ја задржи трансакцијата најдолго до 4 часа од известувањето на Управата;

- кога нотарот основите на сомнение ги сознал по извршување на трансакцијата, тогаш најдоцна во рок од 24 часа ја известува Управата.

Во сите овие ситуации, во дадените рокови, нотарот доставува писмен извештај до Управата во кој се содржани податоци и информации за трансакцијата, идентитетот на клиентот и другите учесници (член 17).

Листата на индикатори за препознавање сомнителни трансакции кај нотарите утврдени во програмата е следна:

1. Општи индикатори за клиентот, неговата документација и намери:

- клиентот нема доволно податоци за активноста која ја извршува или документите кои ги потпишува, не ги познава добро (основа за сомневање дека активноста ја врши за друг);

- клиентот добро го познава законодавството за спречување на перење пари;

- клиентот за услуги за целите на идентификација употребува лажни или сомнителни документи;

- клиентот пристапува кон договарање за награда за извршување вообичаени услуги од предвидените законски утврдени тарифи;

- клиентот бара помош, совет кој содржи елементи на кривично дело;

- клиентот ги застапува ополномоштвачите во активности кои не се вообичаени да се извршуваат преку застапници;

- клиентот одбива заверениот документ да биде доставен до надлежните државни органи;

- клиентот извршува голема зделка, а потекнува од земји кои се познати по производство и растурање дрога или како „да-ночен рај“;

- клиентот одбива да го открие вистинскиот идентитет на крајниот корисник;

- клиентот соработува истовремено со повеќе нотари, притоа сакајќи да расцепка поголема зделка;

- кога клиентот основа, работи и управува со правни лица, како и располага со имотот на правни лица, а притоа клиентот не ја приложува бараната документација;

- цената наведена во нотарскиот акт за недвижниот или за движниот имот или удели од трговски друштва е необично висока или ниска во однос на пазарните цени;

- клиентот е политички експонирана личност или е носител на јавна функција, а зделката е од поголем обем;

- клиентот е со препорака од лице со сомнителен стил на живот.

2. Вкупна продажба на недвижност:

- кога клиентот продава недвижност со економска загуба;

- клиентот купува или закупува повеќе недвижности, без видлива економска причина;

- поврзани зделки, каде што клиентот е заведен како продавач на едната, а купувач на втората зделка која се однесува на ист движен или недвижен имот;

- придобивка на недвижен имот, движен имот или удели од трговски друштва кога

зделките се обезбедени со гаранции од земји „оф шор“ (OFF SHORE) или трговски друштва кои потекнуваат од таму;

- кога вршењето на зделките се склучува во присуство на трети лица, што може да створи сомнеж за вршење притисоци или заплашување;

- обиди за воспоставување блиски контакти со вработените во нотарската канцеларија;

- приложување документи со противречна содржина;

- обид за плаќање нотарска награда и такса со фалсификувани банкноти;

- клиентот дава премногу опасни податоци за соработката со познати компании со цел добивање впечаток за неговото работење;

- клиентот извршува големи зделки во името на номинирано лице (освен сопруга) и од прв наследен ред;

- клиентот купува повеќе имоти во краток временски период и нема недоумица во врска со локацијата, условите и антиципираните трошоци за поправка и др. на секој од имотите;

- клиентот е незаинтересиран за условите и трошоците поврзани со заемот.

3. Перење пари со вклучување на вработените кај нотарите

- необјасливи промени во однесувањето на вработените (на пр. расипнички начин на живеење, неискористување годишен одмор, поврзување на личните со деловните односи помеѓу вработените и клиентите, одбивање да се биде унапреден);

- избегнување да се даваат информации за клиентите или трансакциите кај кои постојат причини за сомневање за перење пари, иако на вработениот во субјектот му се познати фактите кои укажуваат на сомнителна трансакција;

- намерно кршење на интерните упатства, постапки и прописи за спречување на перење пари од страна на вработените за давателите на услуги за брз трансфер на пари.

Државите познати за производство и растурање дрога и држави познати како

„даночен рај“ и земјите „оф шор“, субјектите сами ги определуваат и ги заведуваат во нивните програми за спречување на перење пари, додека државите кои не ги исполнуваат минимум мерките за спречување на перење пари, се определуваат од извештаите на Манивал и ФАТФ.

4. Преземени мерки и активности на Нотарската комора и нотарите за остварување на законската обврска за спречување на перење пари

По донесување на Законот за нотаријатот (мај 2007 година), се донесе новиот Закон за спречување на перење пари и други приноси од казниво дело и финансирање тероризам (јануари 2008 година) во кој поконкретно се утврдија обврските на Нотарската комора и нотарите за спречување на перење пари. Во овој период Нотарската комора преку свои претставници учествуваше во подготовка на споменатите закони, во утврдувањето на листата на индикатори за сомнителни трансакции, а Комисијата за вршење надзор над примената на споменатите закони во врска со спречувањето на перење пари, продолжи да работи. Во меѓувреме, Управниот одбор ја донесе Програмата на мерки за спречување на перење пари и други приноси од казниви дела и во јуни 2008 година формира нова комисија што беше потврдена (избрана) на Годишното собрание од 28 март 2009 година.

На стручното советување на нотарите во Битола, одржано 19-20 мај 2007 година, **претставник од Управата за спречување на перење пари ги информира нотарите за новините во новиот закон и за мерките и активностите што треба да ги преземаат нотарите при постоење основи на сомнение за сомнителни трансакции, а претставници на Нотарската комора учествуваа на состаноци и советувања организирани од Управата за спречување на перење пари.**

Во овој период може да се каже дека нотарите главно ги остваруваат своите обврски во врска со спречувањето на перење пари, а особено почитувајќи ги забраните за вршење готовински плаќања, односно

исплата или примања на готови пари во износ од 15.000 евра или повеќе во денарска противвредност во вид на една или повеќе поврзани трансакции, што не е извршено преку банка (член 24), доставуваа податоци до Управата за извршени трансакции (член 29), во одделни случаи и одбивање да се изврши трансакција (член 15) и друго.

5. Можни заклучни насоки во работата на Нотарската комора и на нотарите за осознавање и идентификација на сомнителни трансакции за перење пари

1. Создадени се нормативни и организациски услови за успешно остварување на законските овластувања и обврски на Нотарската комора и на нотарите поединечно во спречувањето на перење пари со преземање на планираните мерки и активности во рамките на Нотаријатот, согласно Законот за програмата.

2. Од големо значење е ангажирањето и активноста на Управниот одбор во следењето на овие проблематики и ажурирањето на Програмата на мерки за спречување на перење пари кај нотарите, а особено поинтензивното ангажирање на Комисијата за вршење надзор над примената на одредбите од Законот и Програмата, кое може значајно да придонесе за успешно и

одговорно извршување на законските обврски за спречување на перење пари од страна на нотарите при вршењето на нотарските службени дејствија и должности.

3. Во услови на утврдување конкретни индикатори за препознавање сомнителни трансакции кај нотарите, треба да се очекува дека ќе се прошири и интензивира соработката меѓу нотарите и Управата за спречување на перење пари во интерес на потребата за ефикасно спречување на перење пари и други приноси од казниви дела, во интерес на владеењето на правото и законитоста во државата.

4. Заради остварување на законската обврска, за централизација на податоците за идентитетот на клиентите, носителите на правата, ополномоштените, овластените застапници и ополномоштувачите, како и на податоците за сомнителните трансакции, Управниот одбор да подготви програма за обезбедување на таа цел.

5. Постојаната и задолжителната обука на нотарите за преземање мерки за спречување на перење пари согласно Законот и Програмата, треба постојано да се остварува и ажурира.

25.03.2009 година

д-р Фиданчо Стоев
судија во пензија



ДИСЦИПЛИНСКАТА ОДГОВОРНОСТ НА НОТАРОТ СОГЛЕДАНА ПРЕКУ ПРАКТИКАТА НА ДИСЦИПЛИНСКИОТ СОВЕТ

Согласно членот 2 став 2 од Законот за нотаријатот, нотарот својата служба ја врши како основно занимање, за времето за кое се именуван, а според членовите 116 и 117 од истиот закон, лично е одговорен за вршење на нотарската служба, за повреда на законот, за кодексот на професионална етика на нотарите и за актите на Нотарската комора на Република Македонија (во натамошниот текст: Комората). Всушност, нотарот одговара дисциплински ако со своето однесување во вршењето на службата, спротивно на Кодексот на професионалната етика на нотарите, ги нарушува честа и угледот на нотарската служба, ја доведува во прашање довербата на нотарската служба или ја повредува нотарската должност со незаконито, нестручно односно несовесно постапување. Системската положба на нотаријатот, како дел од правосудниот систем, но и како јавна служба, ја вклучува и дисциплинската одговорност на нотарите како правна рамка за превентивните мерки што доследно применувани, резултираат со спречување на злоупотребите кои можат да бидат инкриминирани и како казнивни дела. Поради тоа, за функционирањето на системот на дисциплинската одговорност е неопходно Комората да ги обезбеди сите потребни услови (материјални, технички, административни и др.) кои овозможуваат целосно, ефикасно и навремено применување, пред сè на мерките на превентивен надзор, а потоа и на дисциплинската одговорност (за дисциплинска одговорност на нотарот види подетално кај: „Казнено-правна и дисциплинска одговорност во нотарското работење“, проф. д-р В. Камбовски, „Нотариус“ бр. 4/2004 и „Дисциплинска одговорност на нотар според Законот за нотаријатот“, Т. Томановиќ, „Нотариус“ бр. 8/2008).

Во досегашното уредување на дисциплинската одговорност на нотарот има две фази со различни законски решенија. Првата, регулирана со Законот за вршење на нотарските работи и втората, со Законот за нотаријатот (влегол во сила на 12. мај 2007 год.) Не навлегувајќи подетално во разликите на законските решенија во наведените закони, ќе укажеме на две најзначајни. Имено, според членот 101 став 1 од Законот за вршење на нотарските работи, членовите на Дисциплинскиот совет ги избира Собранието на Комората, а според членот 21 став 1 од Правилникот за дисциплинска одговорност и дисциплинска постапка (донесен на 6. февруари 1999 год.) е составен од пет члена исклучиво од редот на нотарите. За разлика од овој закон, со членот 106 став 1 од Законот за нотаријатот е определено дека Дисциплинскиот совет е составен од пет члена и нивни заменици од кои два члена и нивните заменици ги избира Собранието на Комората, а три члена и нивни заменици по предлог на министерот за правда. Законот за вршење на нотарските работи не содржи одредби за поведување дисциплинска постапка, меѓутоа, тоа прашање со членот 120 од Законот за нотаријатот е подетално регулирано и тоа придонесува во практиката да се надминат присутните проблеми поврзани со таа фаза на постапката.

Покрај тоа што дел од прашањата на дисциплинската постапка се уредени со Законот за нотаријатот (станува збор за директно применливи законски одредби), сепак некои прашања, согласно членот 119 од истиот закон, подетално се доуредени со Правилникот за дисциплинска одговорност и дисциплинска постапка (донесен на 29. септември 2009 год.). За одбележување е фактот дека во Комората е воспоставено администрирање на дисциплинските пред-

мети на начин сличен со Судскиот деловник, што овозможува навремено и ефикасно постапување на Дисциплинскиот совет и целосно постапување според одредбите од Правилникот за дисциплинска одговорност и дисциплинска постапка (на 31. декември 2008 год. за работа остана само еден незавршен предмет). Исто така, треба да се констатира дека надлежните органи на Комората ги обезбедуваат сите потребни услови Дисциплинскиот совет својата функција да ја извршува навремено и ефикасно.

Во рамките на понапреднаведеното, во материјалов ќе бидат дадени согледувања во врска со поведување на дисциплинската постапка и значењето на превентивниот (внатрешниот) надзор, за карактерот на дисциплинските повреди кои се предмет на досегашните дисциплински постапки и, конечно, за заземените, покарактеристични, правни стојалишта на Дисциплинскиот совет.

Поведување дисциплинска постапка

Како што е тоа веќе кажано, во периодот до влегување во сила на Законот за нотаријатот (12. мај 2007 год.), поведувањето дисциплинска постапка е регулирано со споменатиот Правилник за дисциплинска одговорност и дисциплинска постапка и неговите изменувања и дополнувања, при што по пријавите (претставките) на заинтересираните субјекти, во претходна фаза, постапувал Дисциплинскиот обвинител. Доколку Дисциплинскиот обвинител утврди дека наводите од пријавата се основани, доставува писмен предлог до Дисциплинскиот совет кој го застапува и на дисциплинскиот претрес. Во спротивно, со решение ја отфрлува пријавата како неоснована. Наведениот начин на поведување дисциплинска постапка се покажа неефикасен поради низа објективни и субјективни причини што резултира со состојба за поголем број пријави да настапи застареност за поведување и водење дисциплинска постапка согласно членот 122 од Законот за вршење на нотарските работи.

Дилемите во врска со поведување дисциплинска постапка целосно ги разрешува

членот 120 став 1 од Законот за нотаријатот, според кој дисциплинската постапка се поведува по предлог на министерот за правда, на претседателот на основниот суд на чиешто подрачје е седиштето на нотарот и на претседателот на Комората. Според став 2, овластените субјекти поднесуваат предлог за поведување дисциплинска постапка по претставка на нотар (таков случај досега не е регистриран) или странка чиешто право или интерес се повредени со службени дејствија на нотарот.

Од влегувањето во сила на Законот за нотаријатот па до денеска, освен во еден случај кога предлогот е поднесен од страна на претседателот на Комората, во сите други случаи предлогот за поведување на дисциплинската постапка е доставен од страна на министерот за правда. Досега не е регистриран случај предлогот за поведување на дисциплинската постапка да е доставен од страна на претседателот на судот на чиешто подрачје е седиштето на нотарот.

По пријавите кои се доставуваат од Комората одлучува претседателот на Комората (востановен е посебен уписник во кој се регистрираат сите потребни податоци), при што во случај на отфрлање на пријавата, писмено се известуваат подносителот и нотарот, откако претходно од негова страна се доставени писмен одговор и докази (во текот на 2008 год. примени се вкупно 26 претставки, од кои 23 се отфрлени како неосновани, во два случаи е поднесен предлог за поведување дисциплинска постапка, а една постапката е во тек, а во 2009 год., досега, се примени 3 претставки за кои постапката е во тек).

Според членот 120 став 3 од Законот за нотаријатот, предлогот за поведување дисциплинска постапка треба да содржи факти и докази од кои се утврдува постоење дисциплинска повреда. Во досегашната практика може да се констатира дека доставените предлози, главно, ги содржат елементите од цитираната законска одредба. Сепак, во поодделни случаи, некои предлози се нејасни, без подетално означување на нотарските исправи или нотарските книги, а често пати и со преобемна содржина, што беше причина

Дисциплинскиот совет (во текот на 2008 год.) со допис да го извести министерот за правда за таквата состојба. Во таа прилика е укажано и на фактот дека при сочинување на записниците од извршениот надзор не се постапува согласно членот 112 став 2 и 7 од Законот за нотаријатот, бидејќи записниците се сочинуваат и авторизираат исклучиво од страна на претставници на Министерството за правда, без учество на судија на надлежниот суд на подрачјето на кое се наоѓа седиштето на нотарот кај кој се врши надзорот. Забележлив е и фактот дека во некои случаи од страна на Министерството, без оглед на тоа што надзорот треба да се врши согласно членот 112 став 8 од Законот за нотаријатот (по конкретен предмет), истиот се проширува и на други работи, спротивно на став 5 од наведената законска одредба. Имено, бидејќи нотарот не е навремено известен дека кај него ќе биде вршен надзорот, истиот, понекогаш, објективно не е во можност навремено да ги исполни барањата од надзорот. Поради тоа се случува констатациите на надзорот да се погрешни и нетемелени на вистинската состојба кај нотарот. На ваквата состојба укажуваат и нотарите во текот на дисциплинска постапка. Дека ваквите укажувања на нотарите се основани, укажува практиката на Дисциплинскиот совет кој во повеќе свои донесени одлуки утврдува поинаква фактичка состојба од онаа утврдена при извршениот надзор.

Од анализата на доставените предлози за поведување дисциплинска постапка од страна на министерот за правда по кои одлучува Дисциплинскиот совет може да се констатираат две состојби. Првата, кога министерот за правда преку своите стручни служби врши надзор по повод поднесена претставка по конкретен предмет. Тогаш, вообичаено, во предлогот се укажува на дисциплинска повреда опфатена со пријавата, а дополнително и на некои неправилности во примена на законот или подзаконските акти во однос на составување на нотарската исправа или водење на нотарските книги. Во вториот случај, кога министерот за правда постапува согласно членот 112 став 1 од Законот за нотаријатот и

кога преку увид во архивата на нотарот и нотарските книги заклучува дека постојат неправилности во примена на законот и подзаконските акти. Притоа, треба да се нагласи дека констатациите на надзорот, во поглед на неправилностите во примена на законот и подзаконските акти во делот кој вообичаено се нарекува со терминот административно работење, главно се основани и поткрепени со докази. Впрочем, тоа го потврдува и дел од одлуките на Дисциплинскиот совет.

Меѓутоа, токму таквата состојба укажува на потребата од зајакнување на превентивниот (внатрешниот) надзор, бидејќи целта на одредбите од Законот за нотаријатот, а порано и од Законот за вршење на нотарските работи, е воспоставување поголема одговорност на нотарот и работењето на Комората при спроведување на дејствијата од својот делокруг и заштита на граѓаните како учесници во правниот промет. Без оглед на тоа што прашањето на превентивниот (внатрешниот) надзор не е предмет на ова разгледување, истото несомнено треба да се доведе во контекст на прашањето на дисциплинска одговорност на нотарот. Она што би можело да се заклучи од содржината на предлозите доставени од страна на министерот за правда е фактот дека во досегашната практика на превентивниот (внатрешниот) надзор не е обрнато потребно (доволно) внимание или дека не е спроведено стручно или во потребен обем (во Комората на 9. декември 2000 год. е донесен Правилникот за вршење надзор над работењето и обврските на нотариите, а на 20. јануари 2001 год. и Критериумите за постапување при вршење надзор над работењето и обврските на нотариите). Ваквиот заклучок е повеќе од очигледен ако се има предвид состојбата, на пример, со нотарските книги во кои е извршен увид од страна на Дисциплинскиот совет во текот на дисциплинските постапки од кои се гледа дека уписниците, на пример, содржат непополнети страници или рубрики, со различни прецртувања, бришења и исправки со коректор итн.

Треба да се има предвид дека за функционирањето на системот на дисциплинската одговорност е неопходно Комората

ефикасно да ги применува мерките на превентивен (внатрешен) надзор. Законот за нотаријатот, во однос на дерогираниот Закон за вршење на нотарските работи, уште повеќе го зајакнува значењето на превентивниот (внатрешниот) надзор, па дури овозможува Комората да врши и надзор по конкретен предмет, без претходно известување на нотарот над чие работење се врши тој надзор (член 113 став 9 од Законот за нотаријатот). Превентивниот надзор, кога е во прашање дисциплинската одговорност на нотарот, содржи две мошне значајни претпоставки. Првата, дека нотарот кој учествува во надзорот треба добро да го познава законот и подзаконските акти за да биде во состојба, пред сè, стручно да ја констатира состојбата кај нотарот над чиешто работење го врши надзорот и врз основа на тоа своите констатации, мислења и укажувања да ги преточи во соодветен записник. И, она што е најважно, согласно членот 113 ставови 3 и 4 од Законот за нотаријатот, од страна на надзорот можат да бидат дадени упатства и да бидат ставени забелешки за работењето на нотарот, кој е должен да постапи по истите. Во спротивно, нотарот може да биде привремено оддалечен од службата, а оддалечувањето ќе трае до моментот кога ќе постапи по задолжението (на авторот не му е познат таков случај во работењето на Комората). Токму ваквиот превентивен надзор, значи, му овозможува на нотарот да му биде укажано на грешките во примена на законот и подзаконските акти кои тој, **без поведување дисциплинска постапка**, може да ги отстрани. Тоа значи дека надлежните органи на Комората, пратејќи го секојдневното работење на нотарот, ќе бидат во можност да градат сопствена практика во поглед на прашањето на поведување дисциплинска постапка против нотарот. Од друга страна, доколку во случаите во кои министерот за правда, преку своите стручни служби, утврдил неправилности во работењето на нотарот што резултирало со поднесување предлог за поведување дисциплинска постапка, надлежните органи на Комората претходно постапувале на понапреднаведениот начин,

односно извршиле превентивен надзор кој резултирал со исправање на воочените неправилности, би отпаднала можноста за поведување на дисциплинската постапка од страна на министерот за правда. Притоа, треба да се има предвид дека Комората нема можност да влијае врз министерот за правда во делот во кој тој одлучува за поведување на дисциплинската постапка, меѓутоа тоа не значи дека тој не е во можност автономно да ја гради и доградува сопствената практика во поглед на ова прашање.

Покарактеристични дисциплински повреди

Најчеста дисциплинска повреда која е опфатена со предлогот за поведување дисциплинска постапка е повредата од членот 118 став 3 точка s, од Законот за вршење на нотарските работи, односно членот 125 став 1 точка 3 од Законот за нотаријатот, а се состои од неуредно водење на нотарските книги. Ова прашање, инаку, детално е уредено со 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 преземање, како и преземање на други формални дејствија („Сл. весник на РМ“ бр. 52/97, а составен дел на овој правилник се вкупно 24 обрасци). Кога станува збор за дисциплинските повреди со кои се повредуваат одредбите од наведениот правилник, се стекнува впечаток дека кај поодделни нотари постои мислење дека тука станува збор за работа од второстепено значање во секојдневното работење. Поради тоа, според она што е утврдено од страна на Дисциплинскиот совет, во поодделни случаи нотарските книги се водат крајно неуредно, неажурно и неправилно, иако наведениот правилник е јасен и делумно преточен во објавените обрасци. Со други зборови, нотарот или работникот вработен во нотарската канцеларија само треба ажурно, јасно и читливо да ги пополни рубриките кои се отпечатени во поодделен уписник или именик. Спротивното однесување, пред сè, укажува на недоволната контрола од страна на нотарот врз работата на лицето кое ја

врши таа работа, но тоа не може да биде оправдување на сторените пропусти во работењето. Ваквата констатација ја потврдуваат нотари кои во своите одбрани, дадени во текот на дисциплинската постапка, појаснуваат дека веднаш по извршениот надзор постапиле по дадените упатства и дека веднаш ги отстраниле воочените неправилности во работењето. Се разбира, таквиот заклучок произлегува од предметите по кои Дисциплинскиот совет постапувал и секако дека тоа не претставува општа состојба во нотаријатот. За значењето на уредното водење на нотарските книги (уписници, именици и др.), не е потребно посебно да се зборува. Доволно е да се каже дека истите се гаранција на правната сигурност за субјектите (граѓаните, државните органи, правните лица и други заинтересирани институции) по чии барања нотарите ја вршат јавната служба во која се вршат работи од видот на јавни овластувања врз основа на закон. За значењето на нотарските книги укажува и членот 66 став 3 од наведениот правилник, според кој уписниците и имениците кои нотарот е должен да ги има според закон и овој правилник, трајно се чуваат во неговата архива.

Исто така, присутни се и повреди кои се однесуваат на прашањето на начинот на пишување на нотарските исправи, спротивно на членот 36 од Законот за вршење на нотарските работи, односно членот 36 од Законот за нотаријатот и Правилникот за формата, начинот на пишување и одбележување на нотарските исправи („Сл. весник на РМ“ бр. 52/97).

Најчести дисциплински повреди регистрирани во досегашната практика на Дисциплинскиот совет се следниве (во текстот ќе бидат цитирани членовите од Правилникот за видот, содржината, формата и начинот на водењето...):

- на почетокот на страницата на уписникот или именикот не е назначена календарската година - член 8 став 3;
- во неисполнетите полиња при уписите не се става хоризонтална црта - член 8 став 4;
- при заклучувањето на уписникот од тековната календарска година не се става забелешка за вкупниот број на извршени уписи

во таа година со букви, недостасува бројот на поништени уписи (член 221 став 2 од Судскиот деловник), нема потпис на нотарот и печат - член 8 став 6;

- недостасуваат податоци во уписникот ОДУ – занимање, краток опис на правната работа и др. - член 10 став 1;

- недостасува потпис и печат, или само печат на страниците на уписникот ОДУ - член 10 став 2;

- уписникот УЗП не се пополнува согласно членот 11, особено недостасува податок за својството на лицето кое исправа та ја потпишало за правното лице;

- именикот ЗИ не се пополнува согласно членот 27;

- не се пополнува пописот на писмената кој е отпечатен на внатрешната страница на обвивката – член 37 став 2;

- прилозите не се означуваат со деловниот број на соодветно писмено со ставање голема буква во азбучниот ред на секој прилог посебно – член 39 став 1;

- наплатата и поништување на нотарската такса се врши спротивно на членот 61;

- се постапува спротивно на членот 36 ставови 3 и 4 од Законот за нотаријатот (Начин на пишување на нотарските исправи) во делот кој се однесува на некоја измена, дополнување или бришење. Има случаи кога наведените работи се вршат на изворникот на составената нотарска исправа, а вообичаено се однесуваат на бројките, имињата и сл. кои се преправаат.

Според членот 5 од Правилникот за прашањата кои не се уредени со овој правилник, на соодветен начин се применуваат одредбите од Судскиот деловник, односно членот 40 став 2, според кој за сето друго што е во врска со средување на списите, ќе се применуваат одредбите од членот 128 од наведениот деловник. Наведените одредби при внесување на податоците во нотарските книги се немаат предвид во секојдневно-то работење на нотарите на што основано се укажува во предлозите доставени од страна на министерот за правда. Најтипичен е случајот со поништување на уписите во уписниците ОДУ и УЗП. Имено, според членот 215 став 1 од Судскиот деловник,

одделни уписи не можат да се бришат, ниту на друг начин да се поништуваат (лепат, гребат). Ако некој предмет погрешно е заведен, ќе се прецрта со коса линија од левиот долен спрема десниот горен агол, а во рубриката за забелешки ќе се стави ознаката „погрешно заведено“. Според став 2, предмет што се заведува по погрешно заведениот предмет, не го добива редниот број на погрешно заведениот, туку следниот реден број. Поништените редни броеви при заклучувањето на уписникот на крајот од годината се одбиваат од последниот реден број, а според став 3, другите погрешни запишувања во уписниците и помошните книги се исправаат со внесување на точниот текст, а преку погрешниот се повлекува тенка хоризонтална црвена линија така што прецртаниот текст останува читлив.

Во врска со поништувањето на уписите и исправањето грешки, од доставените нотарски книги во текот на дисциплинската постапка може да се констатира дека нотарите постапуваат на различни начини, меѓутоа спротивно на цитираниот член 215 од Судскиот деловник. Најверојатно грешките се прават и поради тоа што погрешно се толкува членот 11 став 2 од Правилникот со кој е определено дека во рубриките во кои не треба ништо да се пополни, ќе се стави хоризонтална црта, односно членот 36 став 2 од Законот за нотаријатот (се однесува на начинот на пишување на нотарските исправи), според кој празните места се пополнуваат со црти и без никакви бришења, како и дополнувања меѓу редовите.

Покарактеристични правни стојалишта во досегашната практика на Дисциплинскиот совет

Дисциплинскиот совет, постапувајќи по предлозите на министерот за правда, во изминатиот период има донесено повеќе одлуки со кои нотарот се ослободува од одговорноста дека сторил дисциплинска повреда. Станува збор за различни правни ситуации за кои не може да се најде заеднички именител и поради тоа тие не можат да бидат предмет на посебна анализа. Меѓутоа, Дисциплинскиот совет во своите одлу-

ки има изразано повеќе правни стојалишта кои имаат општ карактер, а кои, пред сè, се однесуваат на прашањата поврзани со водењето на дисциплинска постапка, но исто така и со примена на Законот за вршење на нотарските работи, односно Законот за нотаријатот и подзаконските акти.

Во делот кој се однесува на водењето на дисциплинската постапка, Дисциплинскиот совет ги има изразено следниви правни стојалишта:

- на рокот на застареност од членот 129 од Законот за нотаријатот Дисциплинскиот совет внимава по службена должност. Рокот од две години за поведување на дисциплинската постапка од членот 129 став 1 од Законот за нотаријатот започнува да тече од денот кога кај нотарот е извршен надзор согласно членот 112 или 113 од Законот за нотаријатот;

- во дисциплинската постапка се применуваат правилата на казненото право за изречување единствена казна. Доколку нотарот со едно дејствие или со повеќе дејствија сторил повеќе дисциплински повреди за кои истовремено одлучува Дисциплинскиот совет, претходно ќе бидат утврдени дисциплински казни за секоја од тие повреди, а потоа за сите ќе биде изречена единствена казна (аналогно на членот 44 став 1 од КЗ). При практичната примена на наведеното начело, Дисциплинскиот совет се соочува со проблемот кој се должи на фактот дека според членот 120 став 1 точка в, од Законот за вршење на нотарските работи, основицата на паричната казна е плата на судија на првостепен суд (при извршувањето на казната се зема плата на судија на основен суд со основна надлежност – член 23 став 2 од Законот за судовите), а според членовите 125, 126 и 127 од Законот за нотаријатот, основицата е плата на претседател на основен суд со проширена надлежност (член 23 став 2 од Законот за судовите). Поради тоа, во случаите кога со предлогот за поведување дисциплинска постапка на нотарот му се ставаат на товар повеќе дисциплински повреди (тоа е редовна појава) сторени во време на важењето на Законот за вршење на

нотарските работи, но и на Законот за нотаријатот, се врши изречување единствена парична казна поодделно по двата наведени режими, бидејќи не е можно двете основици на паричната казна да се изразат на единствен начин. Таквата состојба ќе трае за време кога дисциплинските повреди, опфатени со предлогот за поведување дисциплинска постапка, се сторени според derogираниот Закон за вршење на нотарските работи и Законот за нотаријатот;

- во дисциплинската постапка се применува правило на казненото право за примена на поблаг закон, аналогно на членот 3 став 2 од КЗ. Имено, според наведеното начело, ако по извршување дисциплинска повреда е изменет законот, еднаш или повеќе пати, ќе се примени законот што е поблаг за сторителот. Ваквото стојалиште Дисциплинскиот совет го има изразено поради тоа што за некои дисциплински повреди Законот за нотаријатот определува поблаги казни (мерки) во однос на оние определени со Законот за вршење на нотарските работи. Така, на пример, дисциплинската повреда од членот 118 став 3 точка в – првиот дел од реченицата од Законот за вршење на нотарските работи, е санкционирана како многу тешка дисциплинска повреда за која, според членот 120 став 2 алинеја 3 од истиот закон, е предвидена казната одземање на правото на вршење на службата. Меѓутоа, таквата дисциплинска повреда е определна и со членот 127 став 1 алинеја 2 од Законот за нотаријатот за која, според став 1, може да се изрече мерката трајно одземање на вршење на нотарската служба или парична казна во висина од три до шест плати на претседател на основен суд со проширена надлежност;

- согласно членот 116 д Законот за нотаријатот, нотарот е лично одговорен за вршење на нотарската служба, а според членот 117 став 1 за повреда на законот, Кодексот на професионалната етика на нотарите и актите на Комората, нотарот одговара дисциплински. Тоа значи дека нотарот може да одговара дисциплински само ако стори дисциплинска повреда по

своја вина, а не и за повреда која ќе ја стори заменик-нотар, кој во одреден временски период го заменува, ако се има предвид неговиот статус и овластувањата согласно членот 98 од Законот за нотаријатот.

Во делот на примената на материјалното право Дисциплинскиот совет ги има изразено следниве правни стојалишта :

- при заверка на потписот, нотарот се запознава со содржината на исправата, само толку за да може да ги пополни рубриките на Уписникот за заверки и потврди, а тој не е одговорен за содржината на писменото, ниту е должен да испитува дали учесниците се овластени за таа правна работа. Ако се заверува потпис на лице како застапник на некое правно лице или државен орган, нотарот е должен претходно да утврди дали лицето е овластено да го стори тоа;

- доколку нема доказ дека до нотарот, од страна на надлежниот суд, уредно и навремено е доставено решението со кое е определена привремена мерка согласно членот 34 или 36 од Законот за обезбедување на побарувањата, нотарот не може да биде огласен како одговорен за дисциплинската повреда определена со членот 126 став 1 алинеја 7 од Законот за нотаријатот;

- ставање забелешка во јавните книги за водење на судскиот спор е без влијание врз правото на располагање со сопствен недвижен имот и под претпоставка таквата забелешка навистина да постои. Поради наведеното, со солемнизација на договорот за продажба на недвижниот имот, под пон-апреднаведените услови, нотарот не постапува спротивно на одредбите од Законот за нотаријатот;

- бидејќи лицето Н.Н. е син на дародавателот, што како неспорно се утврдува од изводот од матичната книга на родените, истиот, како можен наследник согласно членот 13 од Законот за наследување, има право заради заштита на своите законски права да бара да добие извод, односно препис од исправа која нотарот ја составил и ја чува во својата архива. Постапувајќи на таков начин, нотарот правилно го протолкувал, а со тоа и го применил членот 77 став 1

XXXXXX

од Законот за нотаријатот, кога на лицето Н.Н. му издал препис од нотарската исправа;

- освен во случаите кога Законот за нотаријатот изрично бара прилозите кон нотарскиот акт да бидат во оригинал или со заверен препис, во сите други случаи во поглед на прилозите нотарот може да постапи на два начина: првиот, да ја спореди фотокопијата со оригиналот од прилогот, а потоа фотокопијата да ја авторизира (завери) со своерачен потпис и печат. Вториот, да го употреби сопствениот штембил „верно со оригиналот“, ако со него располага согласно членот 5 став 3 од Правилникот за формата, содржината и начинот на издавање и одземање на печатот, жигот, штембилите и формата на нотарот („Сл. весник на РМ“ бр. 52/97), според кој нотар може да користи и штембили кои самиот ќе ги определи, ако со нивната употреба се олеснува и поедноставува работењето. Постапувањето според понапреднаведениот начин не претставува постапување спротивно на Законот за нотаријатот;

- согласно членот 91 став 1 точка з, од Законот за нотаријатот, нотарот може да води поодделни заеднички уписници ОДУ и УЗП.

Со оглед на карактерот на материјалов, кој е наменет за стручно советување на нотаријатот, авторот не предлага посебни заклучоци. Меѓутоа, сепак, како основен се наметнува заклучокот дека превентивниот (внатрешниот) надзор, согласно членот 113 од Законот за нотаријатот, е *conditio sine qua non* за понатамошното работење на Комората. Внатрешниот надзор е дополнителна гаранција дека нотарот своите работи ќе ги врши стручно и непристрасно врз основа на Уставот, законите, ратификуваните меѓународни договори и други прописи и општи акти засновани врз закон.

Во смисла на понапреднаведеното, се предлага во иднина на страниците на „Нотариус“ да бидат објавувани позначајни одлуки на Дисциплинскиот совет кои се однесуваат на примена на закон и подзаконските акти на кој начин, меѓу другото, ќе се обезбеди и транспарентност во неговото работење.

Теофил Томановиќ,
судија во пензија



ЗАКОН ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ И НОТАРСКИ НАДЛЕЖНОСТИ

Поставување на проблемот

1. Во историскиот развој на системот на евидентирање на недвижностите и правата во нашиот правен систем новиот Закон за катастар на недвижности, донесен во почетокот на 2008 година¹, внесе повеќе битни новини во однос на стариот Закон за премеј, катастар и запишување права на недвижности². Новините се гледаат во:

а) прибирање, обработка, одржување, користење и дистрибуција на просторните и описни податоци за недвижностите и за таа цел е формиран Геодетско-катастарскиот информатички систем (ГКИС);

б) вршење работи од катастарот на недвижности и основање на Агенцијата за катастар на недвижности;

в) начините за воспоставување катастар на недвижности;

г) запишување права на недвижности во катастарот и видови запишување;

д) задолжителност и конститутивност на запишување стварни права;

ѓ) одржување на катастарот на недвижности.

Со овој закон, фактички се врши доуредување на катастарот на недвижности со цел во земјата поуспешно да се добијат податоци за геодетско просторни и описни податоци, а премејот и запишување права да се доведе во функција која треба да им служи на правните субјекти при запишување на стварните права, нивно користење во прометот и правната заштита.

Суштинска функција на катастарот на недвижностите е евиденција и запишување права врз нив, со цел тие да се прикажат неспорни, односно несомнено да се покаже

врската меѓу недвижностите и субјектите како титулари на правата.

Новиот закон стапи во сила на 3 април 2008 година и фактички е во примена повеќе од една година. Практиката во судовите и нотарите покажа дека некои законски решенија заслужуваат внимание и коментари затоа што создаваат дилеми при донесувањето одлуки во конкретни спорови, односно солеменизација на приватни исправи или составување нотарски акти.

Од наведените причини, во овој напис ќе се осврнеме на некои од правните прашања кои побудија посебен интерес во практиката, како што се: статусот на бесправно изградените објекти и времените објекти; поединечното запишување на правото на сопственост на недвижности; предбележување, како вид на запишување права; пренос на право на користење на градежно земјиште во функција на градежен објект.

Статусот на бесправно изградени објекти и времени објекти

2. По прашањето за статусот на бесправно изградените објекти поранешниот Закон за премеј, катастар и запишување правата на недвижностите, во одредбите на членот 54, предвидуваше дека во катастарот на недвижностите се евидентираат и бесправно изградените објекти и делови на бесправно изградените објекти, а со евидентирање на имателот на вакви објекти, тој не стекнува право на сопственост.

Меѓутоа, новиот закон по ова прашање има поинакви решенија. Имено, во членот 29 е предвидено дека во ГКИС се содржат податоци, меѓу другото, и за бесправно изградени објекти и за времени објекти.

¹) Законот е објавен во „Службен весник на РМ“ бр. 40/08

²) Законот е објавен во „Службен весник на РМ“ бр. 27/86, 17/91

Овие податоци се водат како евиденции, одделно од податоците на недвижностите. Податоците од евиденциите се издаваат со две посебни одвоени форми, и тоа како: **евидентен лист** за бесправно изградените објекти и **лист за временни објекти**, член 36 став 1.

Евидентниот лист и листот за временни објекти содржат податоци за: катастарските парцели на кои се наоѓаат бесправно изградените објекти, односно временни објекти, самите објекти и нивните владетели. Меѓутоа, евидентниот лист и листот за временни објекти законот не ги третира како јавни исправи врз основа на кои може да се докаже правото на недвижностите и во посебните евиденции не се запишуваат промените на податоците за овие објекти, член 36.

Наведените законски одредби фактички уредуваат статус на различни објекти, со различна правна заштита и заслужуваат посебен коментар.

а) По однос евиденцијата на бесправно изградените објекти и евидентниот лист што се издаваат тие немаат третман на јавна исправа. Тоа значи дека со евиденцијата во катастарот не се стекнува право на сопственост. Меѓутоа, правото на имателот (градителот) на ваквиот објект го уредува Законот за сопственост и други стварни права³. Во одредбата на членот 121 став 1 на овој закон е предвидено дека на градежен објект изграден без одобрение за градење, градителот со самата градба не стекнува сопственост, а до легализација на тој објект врз основа на одлука од надлежен орган ужива соодветна судска заштита која му припаѓа на сопственик, ако не е поинаку определено со закон.

Во судска надлежност на имателите на овие објекти им се нуди владетелска (посесорна) заштита, а не и петиторна заштита на повредено материјално право.

Од аспект на нотарската надлежност, оваа законска одредба треба да се толкува така што имателот (владетелот) на ваков објект не може во правниот промет да го пренесува, да разменува право на сопстве-

ност, затоа што го нема, а не може да заснова заложно право и фидуцијарна сопственост.

Нотарот може, под поимот „соодветната судска заштита што му припаѓа на сопственикот“, да потврди (солемнизира) или во форма на нотарски акт да состави договор со кој се уредуваат меѓусебните имотни односи меѓу градителите (имателите) на објектите изградени без градежна дозвола, големината на деловите што им припаѓаат или фактички ги користат, договорите за плаќање сторена штета, уредувањето имотни односи меѓу брачни другари и слично. Нотарот може да завери потписи кај договорот за закуп на ваков објект, а не може да го солемнизира или состави нотарскиот акт од причини што ќе ја проверува содржината и закуподавачот нема доказ за сопственост.

Ако тестаторот со тестамент му оставил некому право на објект или дел од објект изграден без градежна дозвола, тоа треба да се толкува така што наследникот не наследува право на сопственост, туку право на легализација пред надлежен орган и владетелска (посесорна) заштита. Исто така и кај законското наследување, ако во оставината се најде изграден објект без дозвола, наследниците наследуваат право за легализација. Вакви правни решенија наоѓаат своја основа во правилото дека никој не може да пренесе, односно наследи повеќе право одошто имал оставителот, односно имателот.

Треба да се истакне дека во некои судови се донесувале правосилни пресуди со кои било уважено тужбеното барање и утврдено дека тужителот има право на сопственост на изграден градежен објект без градежна дозвола до легализација. Како причина за уважување на тужбеното барање се наведува дека се работело за објекти, иако изградени без одобрение за градење, тие постојат и се користат долги години, не е почната постапка за рушење од надлежен орган, а тужителот можел да бара легализација. Правото што е утврдено во пресудата ќе значело остварување други пра-

³ Законот е објавен во „Службен весник на РМ“ бр. 18/2001

ва. Земјиштето каде бил изграден објектот сè уште не било урбанизирано, а доколку се донесе урбанистички план, тоа може да се вклопи. На ваквите пресуди судиите и нотарите реагираа со поставени прашања што да прават и како да ги третираат. Се стои на мислењето дека вакви судски пресуди не може да служат како доказ дека е утврдено право на сопственост затоа што судот не е надлежен да легализира, туку за тоа е надлежен управен орган. Не може да се утврдува дека градителот на изграден објект без градежна дозвола е сопственик до легализација, ако законот пропишува дека не е сопственик. Со вакво одлучување судот се ставил во улога поголема од Законот, кого треба да го применува.

б) По прашањето за статусот на времените објекти и листот што се издава, а не се смета за јавна исправа, може слободно да се каже дека во овој дел законот не е доволно јасен, од повеќе причини. Ако се мисли на времени објекти изградени без градежна дозвола, тогаш нивната правна судбина е еднаква со правната судбина на градежните објекти, како што е изложено погоре под точка „а“. Меѓутоа, ако се мисли на времени објекти, како подвижни ствари, кои можат да се движат или поместуваат од едно на друго место, а притоа да не се оштети нивната суштина, член 13 став 2 од ЗСДСП, тогаш правната судбина е сосема различна. Имено, статусот на киоск и друга градба со монтажна конструкција - времени објекти, е уредена во Законот за градење⁴. Според одредбите на членот 50 став 1 точка 5 од овој закон, овие градби се ставени во петта категорија, а одобрение за градење во пропишана постапка издава градоначалникот на општината. Вакви објекти се многубројни и служат за разни намени во стопанските дејности, а нивното локациско поставување и отстранување целосно е уредено во членот 62 а од Законот. Евиденција за времените објекти се води на ниво на локална самоуправа.

Вака изградени и поставени времени објекти се во сопственост на имателот (градителот) и сè додека постојат, може да би-

дат во правен промет, да се врши продажба и размена, да се даруваат и да го имаат правото да се наследува, со тоа што новиот сопственик ќе ги има истите права што ги имал и претходникот. Во рамките на своите овластувања, нотарите имаат право да ги солемнизираат правните дела во врска со користењето на овие времени објекти, да составуваат нотарски акти или да вршат заверка на потписи на договорните страни.

Времените објекти не се дел од градежното земјиште и со нив не се стекнуваат стварни права на градежното земјиште, член 10 став 2 од Законот за градежно земјиште од 2008 година.

Поставување времени објекти на неизградено земјиште со договор за краткотраен закуп е уредено во членот 43 од овој закон. Закупот трае најмногу 5 години, а договорот има сила на извршна исправа и тоа треба посебно да се нагласи.

Поединечно запишување право на сопственост на недвижности

3. Со цел да се олесни и забрза правниот промет со недвижностите и засновање законно право во оние катастарски општини каде катастарот не е премерен или е премерен, а е во примена катастар на земјиште, законот допушта да се врши поединечно запишување на правата на недвижностите, член 155 од Законот за катастар на недвижностите. Ваква можност беше уредена и допуштена и со Законот за изменување и дополнување на Законот за премер, катастар и запишување на правата на недвижностите⁵, од членот 81-а до 81-д. Вакво запишување се врши со поднесување пријава од странка, а се приложува геодетски елаборат од претходно извршениот премер за поединечното запишување, правниот основ и изјава за идентификација.

Геодетскиот елаборат ја содржи техничката документација од извршениот премер на недвижностите. Изјавата за идентификација содржи споредување на податоците од катастарската парцела и заградите, посебните делови од згради и другите об-

⁴ Законот е објавен во „Службен весник на РМ“ бр. 53/2005 п 82/2008.

⁵ Законот е објавен во „Службен весник на РМ“ бр. 84/2005

јекти прибрани со премерот со податоците за истите содржини во постојната катастарска евиденција и со податоците кои се содржани во исправата за правниот основ.

Треба да се одбележи дека податоците при поединечното запишување на правата во премерени катастарски општини се преземаат од постојниот катастар на земјиштето, а за зградите, со увид и премер на самото место. Во непремерени катастарски општини податоците за земјата и згради се прибираат со увид на лице место.

Законот бара задолжително претходно поединечно запишување на правото на недвижности, ако се воспоставува заложно право (хипотека) на недвижност која се наоѓа во катастарски општини во кои не е воспоставен катастар на недвижности, член 155 став 3.

Агенцијата за катастар на недвижности е задолжена да го изврши бараното запишување на промената или да ја одбие пријавата во рок до 15 дена од денот на приемот на пријавата за запишување.

За извршеното поединечно запишување на правата се издава потврда, како и за одбивање на пријавата. Откако ќе се изврши поединечното запишување, се издава имотен лист во кој се содржи прибележувањето и дека пред почетокот со примена на катастарот на недвижности за катастарската општина предмет на системското запишување ќе се изврши усогласување на податоците за бројот на имотниот лист.

Поединечното запишување во сегашни наши услови придонесе да им се помогне на правните субјекти за остварување соодветни имотни права, а посебно кај кредитирањето и заложното право, а создава и сигурност при реализација на обезбеденото побарување.

Предбележување како вид на запишување во катастарот

4. Предбележувањето, како вид на запишување права на недвижности во катастарот, е познато во стварното право. Овој правен институт е уреден во одредбите на членот 149 став 1-3 од ЗСДСП. Поимот на пред-

бележување во законот е определен според тоа ако не се исполнети сите претпоставки што се бараат за запишување во јавната книга на правото на недвижностите, а е побарано запишување право на сопственост, стекнувањето на правото ќе се предбележи. Со предбележување правото на сопственост ќе биде стекнато под услов дополнително да следува оправдување на тоа предбележување. Ако предбележувањето дополнително се оправда со валидна исправа, тогаш правото на сопственост е стекнато во моментот кога било поднесено барањето за запишување на правото во јавна книга. Тоа се смета условно запишување на право, односно стекнување или губење, на пример: ако продавачот не дал изјава за запишување на правото на новиот носител (*clausula intabulandi*), а предлагачот побара запишувањето да се изврши, во катастарот ќе се изврши само условно запишување, а на предлагачот (новиот стекнувач) ќе му се даде примерен рок за прибирање изјава на волја (*clausula intabulandi*) од претходникот. Ако претходникот даде изјава, предбележувањето ќе се оправда, во противно ќе се определи рок за поведување судска постапка и со правосилна судска одлука да се замени изјавата од претходникот.

Правното значење на предбележувањето се состои во тоа што се обезбедува првенство на запишување на правото, односно се применува принцип на приоритет.

Меѓутоа, новиот Закон за катастар на недвижностите во одредбите на членот 133 став 2, вовеле нов вид предбележување право на сопственост на зграда и посебен дел од зграда кога се во фаза на градба, со запишување податоци: а) за лицата со право за градење; б) за зградите и посебните делови од згради преземени од основниот проект заверен од надлежен орган.

За правата на лицата кои имаат право на градење е уредено во одредбите на членот 13 од Законот за градење⁶, а тоа се правни или физички лица, а во чие име и за чија сметка се врши градбата. Тоа се сопственици на земјиштето на кое се гради зградата, лице кое стекнало право на долготраен закуп на градежно земјиште, концесионер,

⁶ Законот е објавен во „Службен весник на РМ“ бр 51/05,82/08

носител на право на службеност заради градба, лице на кое сопственикот на земјиштето или носителот на правото на долготраен закуп на градежно земјиште го пренел правото на градење со правна работа.

Проектот и проектната документација, нивната содржина и овластен орган за проверка, се уредени во Законот за градење, член 33 до 48.

За извршеното предбележување се издава лист на предбележување градба кој содржи **податоци:** **а)** за лицата кои имаат право на градење согласно одобрението за градење; **б)** за зградите, посебните делови од згради и други објекти преземени од основниот проект заверен од надлежен орган; и **в)** за право на залог (хипотека) на градбите и на другите правни дела во врска со запишаното предбележување.

Уредениот нов вид предбележување право на градба има повеќе значења во правниот живот. Прво, ќе се создаде сигурност кај правните субјекти при купување станови и деловен простор во новоградба дека се градат легално, ќе се знае кој е носителот на правото на градба, инвеститорот и по кој правен основ е стекнато тоа. Второ, ќе се елиминира можноста еден ист стан или деловен простор во исто или различно време да се продаде на повеќе купувачи, што беше случај порано. Тоа ќе се постигне преку принципот на јавноста на запишувањето во јавна книга што овозможува секој да има право на увид и контрола. Трето, засновањето заложно право (хипотека) на иста идна градба (предмет) кај повеќе заложни кредитори ќе создаде поголема сигурност и зголемување доверба дека кредитот ќе се исплати навреме, односно изградените простории ќе се продадат и стават во функција. Четврто, од аспект на нотарските надлежности, предбележувањето права на недвижности во фаза на градба ќе има позитивно влијание при солемнизација на приватните исправи и составување нотарски акти при продажба на станови и деловни простории и засновање заложно право (хипотека). Од презентираниите докази со направени проверки во

катастарот ќе се знае дали конкретната недвижност не е претходно отуѓена или оптоварена со заложно право, реален товар или друго право и ќе се знае за легалноста на градбата, како и за идентитетот на градителот, односно инвеститорот. Исто така, при реализација на заложното право врз земјиштето во функција и употреба на зградата и посебните делови, нотарот ќе може да ја спроведе продажбата, како и реализацијата, продажбата на правото на градба кое се содржи во одобрението за градба. Ако правото на градење е заложено, има вредност и е во промет, тоа може да се отуѓува на трети лица. Притоа, треба да се внимава дали носителот на правото на градење имал некое ограничување во располагање законско, договорно или со одлука на надлежен орган, а кое може да се одрази на законитоста на продажбата при реализација на заложеното право.

Пренос на право на користење земјиште со градежниот објект

5. Ако сопственикот на земјиштето изгради градежен објект според законските прописи, ќе постои единство на правото кај истиот титулар, односно ќе важи начелото *superficies solo cedit*, што значи дека објектите изградени на површината на градежното земјиште или под површината со намена таму трајно да останат, се дел од тоа земјиште сè додека од него не се одделат, член 10 од Законот за градежно земјиште од 2001 година.

Меѓутоа, ако градителот изгради градежен објект, со градежна дозвола на градежно земјиште во државна сопственост, постои двоен правен режим, односно тој е сопственик на објектот, а на земјиштето има право на користење. Ако сопственикот на градежниот објект одлучи да го отуѓи објектот, во тој случај се поставува прашањето за правната судбина на правото на користење на земјиштето.

Во Законот за градежно земјиште од 2001 годна⁷ во членот 67 се предвидувааше дека отуѓување објект може да се врши со

⁷ Законот е објавен во „Службен весник на РМ“ бр.53/2001

отуѓување и на градежното земјиште врз кое е изграден објектот, по извршена трансформација на правото на користење на градежното земјиште. Со ова правило се напушти дотогаш важечкото начело за правна поделеност, правно неединство, помеѓу градежното земјиште и зградите. Меѓутоа, трансформацијата на правото на користење во право на сопственост трае долго време пред надлежните органи од повеќе причини и со тоа фактички се блокира правниот промет на зградите.

По спроведената постапка за оцена на уставноста, Уставниот суд на РМ со одлуката У. бр.172/2001 од 07.10.2002 година, помеѓу другото, го укина и членот 67 од Законот⁸. Според мислењето на Судот, со воспоставувањето на новоутврдениот принцип *superficies solo cedit* во членот 10 од Законот за градежното земјиште се пролонгира трансформацијата, односно приватизацијата правото на користење во право на сопственост на градежното земјиште, а тоа значи додека не се изврши трансформација, важи стариот принцип, односно правно неединство меѓу правото на користење и правото на градежниот објект, поради што отуѓување на објектот е можно, иако не е извршена приватизација на правото на користење на градежното земјиште во право на сопственост.

Во Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост донесен во 2005 година⁹, во одредбите на членот 81 став 1, се предвиде дека корисниците на градежното изградено земјиште во државна сопственост до стекнување право на сопственост, **правото на користење** може да го пренесуваат само со преносот на правото на сопственост на објектот, ако поднеле барање за стекнување право на сопственост, долготраен закуп или времен закуп. Правните дела спротивно на став 1 се ништовни и не произведуваат правно дејство, став 2.

Меѓутоа, овој законски пропис бил оценат и укинат од страна на Уставниот суд на Република Македонија со одлуката У. бр.

140/2005 од 21 јуни 2006 година ¹⁰.

Според судот, условувањето, дека правото на користење на градежното изградено земјиште во државна сопственост не може да се пренесува со пренесување на сопственоста на објектот, доколку претходно не било поднесено барање за приватизација на земјиштето, всушност значи ограничување на правото на сопственикот и слободниот промет на пазарот. Во одредбата на членот 6 од Законот за градежно земјиште од 2001 година, градежното земјиште може да биде во сопственост на Република Македонија и на домашни физички и правни лица. Со членот 7 од овој закон е определено дека сопственоста на градежното земјиште ја опфаќа неговата површина и сето она што е трајно поврзано со него, а се наоѓа на површината или под неа, ако поинаку не е определено со закон. Со таквото решение законот воспоставил заемна неразделна врска во однос на сопственоста на објектот и земјиштето што служи за негова редовна употреба, дефинирајќи го како градежно изградено земјиште, при што таа врска не може да го ограничи правото на располагање како елемент на правото на сопственост врз изградениот објект. Судот оценил дека членот 81 од Законот за приватизација и закуп на градежното земјиште во државна сопственост не е во согласност со членот 8 став 1 алинеја 3 и со членот 30 од Уставот на РМ.

Во Законот за изменување и дополнување на Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост од 2008 година¹¹, нема предвидено посебна норма со која се ограничува промет на градежни објекти, а со нив и пренесување право на користење на градежно земјиште потребно за нивна редовна употреба.

Според Законот за приватизација, член 27, барањето за приватизација на градежно земјиште може да се поднесе во рокови кои се продолжувани, а последниот определен рок истекува на 25.01.2012 година (член 27), а доколку во тој рок корисникот не го

⁸ Законот е објавен во „Службен весник на РМ“ бр.59/2002

⁹ Законот е објавен во „Службен весник на РМ“ бр. 4/2005

¹⁰ Законот е објавен во „Службен весник на РМ“ бр. 79/06

¹¹ Законот е објавен во „Службен весник на РМ“ бр.165/08

приватизира, истиот се стекнува со право на долготраен закуп, член 34, а за кој се плаќа определена закупнина.

Според изложеното, може да се заклучи дека во правниот систем е допуштено да се отуѓува право на сопственост на градежен објект, а со него и да се пренесе право на користење на земјиштето потребно за негова редовна употреба. Во Законот за катастар на недвижности, член 216, е уредено запишување на правото на користење на градежно земјиште до правосилното окончување на постапките за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост.

Нотарите при преземање дејствија за солемнизација на правни дела за отуѓување градежни објекти и пренос на право на користење градежно изградено земјиште, при составување нотарски акти или при заверка на потписи можат тоа да го прават во рамките на своите надлежности и приватните исправи да добиваат статус на јавни исправи и да се употребат за своја намена. Со тоа не се задира во правото на новиот сопственик на објектот да побара приватизација на правото на користење на земјиштето пред надлежен орган во предвидена постапка.

Ваков правен третман треба да има и правото на користење при продажба на градежни објекти кога се реализира хипотекарно право или присилно извршување, односно се стекнува сопственост на објектот, а право на користење на градежното земјиште.

Меѓутоа, кога е во прашање право на користење на неизградено градежно земјиште, тоа не може од корисникот да се пренесува на друго лице сè додека не се изврши постапка за приватизација пред надлежен орган. Правните дела со кои се врши пренесување право на користење на овие земјишта, нотарите не можат да ги солемнизираат (потврдуваат) затоа што ќе бидат спротивни на законските прописи.

Наместо заклучок

Од изложеното може да се види дека Законот за катастар на недвижности се обидел да уреди повеќе правни и практични

прашања при евидентирање права на недвижности, а што има директно или индиректно влијание на нотарските надлежности при солемнизација на приватни исправи, составување нотарски акти и преземање други дејствија.

По однос на евиденцијата на бесправно изградените објекти и времените објекти и нивниот правен статус, законот не е доволно јасен и затоа решенијата треба да се бараат во други закони од материјалното право што ја уредуваат оваа материја. Во текстот е елаборирано и укажано кои дејствија нотарите можат да ги преземаат во согласност со правниот поредок.

Поединечното запишување на право на сопственост во катастарот во премерени и непремерени катастарски општини и значењето при засновање заложно право и остварување други имотни права и обврски, покажуваат свои практични резултати. Тоа посебно го чувствуваат нотарите во оние надлежности кои им се доверени од законите.

Исто така и предбележувањето како вид запишување право на недвижности има свое значење во примена на правото. Посебно е интересно во правниот живот предбележувањето на право на сопственост на згради, на посебен дел од зграда кога е во фаза на градба. Со овој вид предбележување се создава сигурност при засновање правни односи од повеќе аспекти на кои е укажано во текстот.

Во Законот за правото на користење градежно изградено и неизградено земјиште во државна сопственост е предвидено дека ќе се запишува до правосилно окончување на постапките за приватизација и закуп. Меѓутоа, во правниот живот правото на користење на земјиштето на кое се изградени градежни објекти создава извесни проблеми. Ова е посебно така при отуѓување на објектите, а притоа прашање е дали може да се врши пренос и на правото на користење на земјиштето пред трансформација во право на сопственост или закуп, или и пред тоа. На оваа проблематика во текстот ѝ е посветено внимание и се дадени соодветни решенија, а е укажано на содр-

жината и на последиците од одлуките на Уставниот суд од 2002 и 2006 година, со укинување на членот 67 и 81 од законите.

Исто така, при расправање оставина нотарите се среќаваат со прашањето дали наследниците, тестаментални или законски, можат да го наследат правото на користење на градежното земјиште заедно со легално изградениот објект, а оставителот за време на животот не поднел барање за приватизација. Одговорот е дека наследниците ги наследуваат правата кои ги имал оста-

вителот, а во случајот и правото да бараат приватизација на правото на користење на градежното земјиште пред надлежен орган. Тоа право се наследува, односно се подразбира дека преминува на наследниците по сила на законот (*ex lege*).

Ранко Максимовски,
судија во пензија

Скопје, 3. април 2009 год.



ПРАШАЊА И ОДГОВОРИ

1. Прашање:

Во забелешката на поседовниот лист стои знакот ПС (приватна сопственост), а продавачот доставил доказ за сопственост на недвижниот имот договор за продажба заверен во судот. Во катастарот земјиштето се водело како градежно. Нотарот во 2005 година потврдил договор за продажба на градежно земјиште, за кое постоел договор за продажба. На купувачите во катастарот им било запишано само право на користење, а не и право на сопственост. Имотно-правната служба во општината барала купувачите повторно да го платат земјиштето и да го приватизираат. Прашањето е: Дали нотарот сноси определена одговорност што го потврдил договорот за продажба во 2005 година?

Одговор:

Ако од приложените докази за потврдувањето на договорот за продажба на градежно земјиште нотарот бил доведен во ситуација основано да поверува дека продавачот е сопственик и може да пренесе сопственичко право на купувачот, тогаш не би постоела негова одговорност. Поседовниот лист издаден од Катастарот е јавна исправа и треба да се верува во она што е запишано во неа и според начелото за верба во јавна книга, член 150 од Законот за сопственост и други стварни права, а уште повеќе што во овој случај има и доказ за утврдување на правото на сопственост - судски заверен договор. Нотарот е одговорен за евентуално сторена штета во службата или во врска со службата сторена на странка или трето лице ако дејствието го сторил намерно или со крајно невнимание, член 35 став 1 од Законот за нотаријатот, односно согласно општите правила за надомест на штета што ја сториле службените лица.

Меѓутоа, ако продавачот му продал на купувачот предмет со правни недостатоци,

стои неговата одговорност за заштита од евикција, член 496 од Законот за облигациските односи, ако трето лице полага некое право врз предметот. Купувачот има право да бара заштита од евикција од продавачот, а понатаму со сите правни последици предвидени во членот 498 од ЗОО.

Мислење:

Нотарите при потврдување на ваквите правни дела особено да обрнат внимание на ознаките во поседовниот лист, и тоа дали се работи за:

ГП/ПС (градежна парцела во приватна сопственост и истата не е во слободен правен промет - потребна е приватизација);

ГЗ/ПС (градежно земјиште во приватна сопственост и истото е слободно во правниот промет);

ПС (земјиште во приватна сопственост и истото е слободно во правниот промет).

Доколку нотарот при потврдување на правното дело се посомнева во цитираните ознаки во поседовниот лист, може да го одложи потврдувањето на договорот и да изврши и дополнителни проверки во Катастарот.

2. Прашање:

Како треба да се применува одредбата од членот 63 став 4 од Законот за нотаријат како специјална одредба?

Одговор:

Според членот 63 став 4, произлегува дека при заверка на потписот нотарот се запознава со содржината на исправата, само толку за да може да ги пополни рубриките на Уписникот за заверка и потврди, а тој не е одговорен за содржината на писменото, ниту е должен да испитува дали учесниците се овластени за таа правна работа. Од оваа одредба се заклучува дека заверката на потписи кај легализацијата е специфично

дејство на нотарите чија цел е да се завери, односно да се реализира потписот. Затоа не е случајно што во ставот 4 јасно стои дека нотарот се запознава со содржината само до толку за да го пополни Уписникот. Оваа определба јасно покажува дека нотарот не е одговорен за содржината и дека не е должен да испитува дали учесниците се овластени за таква правна работа.

Притоа е битно дека како додаток на претходното, согласно став 5 од овој член, нотарот е должен да ја запознае странката дека се потврдува само потписот, но не и содржината на исправата.

Врз основа на изнесените елементи, јасно произлегува целта и смислата на постапување на нотарот при заверка на потписите, односно дека тој не должен да презема службено дејствие во врска со содржината на писменото, ниту да ја испитува и проверува овлаштеноста на учесниците за која се заверуваат потписите.

Поинакво толкување и разбирање на членот 63 од ЗН би било пречка за правниот промет и живот во државата, имајќи предвид дека правните работи за кои се заверува само потписот се однесуваат за секојдневни изјави, преддоговори и слично, кои служат како основи за идни договори. Тоа е основно правило на постапување на нотарот при заверка на потпис, согласно членот 63 став 4 од Законот за нотаријатот.

Само по исклучок, нотарот е должен да презема одредени службени дејствија при заверка на потписи, ако со специјален закон тој е задолжен за тоа, или изрично е забрането преземање на тоа службено дејствие. Ваквото толкување на членот 63 од ЗН, како специјална одредба, не се коси со одредбата на членот 26 став 2 од ЗН, според која нотарот е должен да одбие службено дејствие кое е тоа спротивно на Уставот и законот, ратификуваните меѓународни договори, јавниот ред и мир и Кодексот на професионалната етика и морал. Освен тоа, во Законот за нотаријатот, во членовите 145, 146 и 147 предвидени се специјални обврски на нотаријатот како јавна служба и на нотарите како јавни службеници и слободни професионалци за спречување на

перење пари. Посебно со Законот за спречување на перење пари и други приноси од казниви дела и финансирање тероризам, како специјален закон, утврдени се децидни задолжителни обврски за повеќе субјекти - меѓу кои и за нотарите, за преземање мерки и дејствија за спречување и откривање на перење пари (да оневозможат перење пари и да пријават перење пари), врз основа на свои непосредни сознанија, применувајќи ги индикаторите за препознавање сомнителни трансакции утврдени од Управата за спречување на перење пари.

Мислење:

Во примената на членот 63 став 4 од ЗН (заверка - легализација на потписи, нотарот ако оцени (утврди) основи на сомнение дека при трансакцијата клиентот или крајниот сопственик се поврзани со перење пари, ќе постапи согласно членовите 16, 17 и 18 од Законот за спречување на перење пари, односно ќе преземе или нема да преземе службено дејствие во зависност од тоа кога ги сознал основите на сомнение, но во секој случај за тоа ќе ја извести Управата за спречување на перење пари.

Исти обврски за нотарите произлегуваат и од Законот за спречување на корупцијата. Владеењето на правото на темелна уставна вредност подразбира и значи почитување на правниот поредок во целина и спречување на злоупотребата на правото и криминалот и е законска обврска и професионална етичка должност и на нотарите.

3. Прашање:

Била водена оставинска постапка по оставина на оставителот. Наследниците дале наследнички изјави. Било утврдено дека оставителот немал имот, постапката била запрена од страна на оставинскиот суд. Наследниците воделе парнична постапка и судот донел пресуда со која било утврдено дека оставителот бил сопственик на една половина идеален дел од недвижен имот стекнат во брак.

Дали дадените наследнички изјави во новата постапка пред нотарот треба да се прифатат?

Одговор:

Откако оставинската постапка била запрена поради немање имот на оставителот, подоцна утврденото право на сопственост со пресуда ќе се смета за новопронајден имот и со примена на одредбите на членот 185 од ЗВП со ново решение ќе се распредели истиот. Еднаш дадени наследнички изјави за стекнување или примање наследство не може да се отповикаат, член 133 став 1 од Законот за наследување. Меѓутоа, при дополнително пронајден имот наследникот, кој порано дал изјава и се откажал од наследство, треба да се повика и да даде нова наследничка изјава, член 185 став 2 од ЗВП.

4. Прашање:

Како треба да постапува нотарот во врска со првенственото право на купување од страна на Република Македонија на градежно земјиште во сопственост на физички и правни лица и при продажба на градежно земјиште во сосопственост на Република Македонија?

Одговор:

Министерството за транспорт и врски ја известува Нотарската комора на Македонија (писмо бр. 20-2001/09 од 18.03.2009 година) дека повеќето нотари, во врска со понудите до Владата на РМ за првенствено право на купување од државата на градежно земјиште во сопственост на физички и правни лица, не ги приложуваат потребните докази: извод од Деталниот урбанистички план и имотен лист за предметното градежно земјиште.

Првенственото право на државата за купување градежно земјиште во сопственост на физички и правни лица постои по два основа:

- 1) кога државата се јавува како „**сосопственик**“; и
- 2) кога се планирани „**изградба на објекти од јавен интерес за Република Македонија**“.

1) Кога државата - Република Македонија се јавува како сосопственик на градежно земјиште (идеален дел од катастарска пар-

цела), во тој случај нотарот треба да постапи согласно членот 33 став 1 од Законот за сопственост и други стварни права, односно да достави писмена понуда до Владата на РМ - Генерален секретаријат за цената и условите за продажба на предметното градежно земјиште, прилагајќи како доказ: имотен лист за земјиштето што се продава и извод од Деталниот урбанистички план, кој се добива во рок од 5 дена од надлежниот орган на општината.

2) Кога се продава градежно земјиште во сопственост на физички и на правни лица, а според урбанистичкиот план планирано е градење објекти од јавен интерес за државата утврдено со закон, во тој случај нотарот постапува согласно членот 8 став 2 од Законот за градежно земјиште, односно доставува понуда до Владата на РМ - Генерален секретаријат, со цената и условите за продажба, приложувајќи како доказ: имотен лист за градежното земјиште и извод од Деталниот урбанистички план.

Ако со урбанистичкиот план не е предвидено градење објекти од јавен интерес за државата утврдено со закон, во овој случај не е потребно да се достави понуда до Владата на РМ за првенствено право за купување градежно земјиште.

5. Прашање:

Дали и до кога идентитетот на странка може да се утврдува врз основа на личната карта со трајно важење?

Одговор:

Со членот 47 став 1 од Законот за нотаријатот, меѓу другото, е определено дека ако нотарот не ги познава учесниците лично и по име, нивниот идентитет ќе го утврди со важечка лична карта или патна исправа. Со членот 7 став 1 од Законот за личната карта („Сл. весник на РМг бр. 8/95) е определено дека на граѓанинот постар од 50 години личната карта му се издава со трајно важење, меѓутоа со Законот за изменување и дополнување на ЗЛК („Сл. весник на РМг бр. 16/04, влегол во сила на 30.03.2004 год.), овој член е изменет и гласи: **Личната карта се издава со рок на важење од десет години, а за граѓанин**

помлад од **27 години**, со рок на важење од **пет години**. Со членот, пак, 17 став 1 е определено дека личните карти издадени по досегашните прописи ќе важат до рокот на важење кој е наведен во личната карта, а најдолго во рок од две години од денот на влегувањето во сила на подзаконскиот пропис за образецот на личната карта, меѓутоа овој рок е продолжен на три години со членот 10 од наведениот Закон за изменување и дополнување на ЗЛК. Меѓутоа, Правилникот за образецот на барањето за издавање на личната карта е донесен дури во 2007 год. („Сл. весник на РМг бр. 116/07, влегол во сила на 28.09.2007 год.).

Поради наведеното, ЛП со членот 12 од Законот за изменување и дополнување на ЗЛК („Сл. весник на РМг бр. 19/07, влегол во сила на 27.02.2007 година) е избришан наведениот член 17, а пак со членот 14 од истиот закон е определено дека **личните карти издадени пред денот на влегувањето во сила на овој закон** ќе важат до рокот кој е наведен во личната карта, но најдолго до три години од денот на влегувањето во сила на овој закон. Наведениот рок од три години истекува на **27.02.2010 год.**

Тоа значи дека по наведениот датум им престанува важноста на сите лични карти (па и на личните карти со трајно важење) кои не се издадени согласно цитираниот член 4 од Законот за изменување и дополнување на ЗЛК („Сл. весник на РМг бр. 16/04).

Постапувајќи согласно членот 47 став 1 од Законот за нотаријатот, нотарот по 27.02.2010 год., при утврдувањето на идентитетот на странка, нема да ја прифати како важечка личната карта која не е издадена во согласност со погоре цитираната законска одредба.

6. Прашање:

Нотарите при потврдување приватни исправи и составување нотарски акти постапуваа на начин што кај градежно изградено земјиште, на кое постои градежен објект, приватна сопственост, при продажба на објектот, се врши и пренесување на правото на користење на земјиштето во државна

сопственост со шифра 50.000 - под зграда и шифра 70.000 - земјиште покрај зграда - двориште, а под услов во имотниот лист под I Г в, да биде евидентиран како корисник на земјиштето, а во случај кога нема изграден објект, односно се работи само за неизградено земјиште во државна сопственост, тогаш се смета дека ова земјиште е вон промет и тие договори не ги потврдуваа, упатувајќи ги странките да извршат приватизација, како услов да биде во промет.

При засновање залог-хипотека врз недвижен имот била користена формулацијата залог врз определен недвижен имот-објект, со право на користење градежно земјиште во државна сопственост под зграда и покрај зграда - двориште. Ваквата практика продолжила и по донесувањето на Одлуката на Уставниот суд со која е укинат членот 81 од Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост.

Прашањето е: Дали нотарите треба да продолжат со практиката како досега, да се пренесува право на користење на изградено градежно земјиште во државна сопственост, или треба странките да се упатуваат корисничкото право да го решат со водење судска постапка? Основното јавно обвинителство во Скопје имало заземено став дека нотарот чини кривично дело ако потврди правно дело каде се врши пренос на право на користење на изградено градежно земјиште.

Од изнесените причини, барам да се даде стручно мислење од Нотарската комора на РМ.

Одговор:

Поставеното правно прашање е интересно и важно поради тоа што се однесува на правото на користење изградени градежни земјишта во државна сопственост, а во претходниот период до неговата приватизација. Режимот на градежното земјиште се уредува со Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост („Службен весник на РМ“ 4/05 и 165/08), со Законот за градежно земјиште („Службен весник на РМ“ бр. 82/08) и со одлуките на Уставниот суд на РМ У. бр. 172/2001 од 10 јули 2002 година („Службен

весник на РМ“ бр. 59/2002 година и У. бр. 140/2005 од 21 јуни 2006 година („Службен весник на РМ“ бр. 79/06).

Според Законот за приватизација (погорецитиран), барањето за приватизација на градежно земјиште може да се поднесе во рокови кои се продолжувани, а последниот рок истекува на 25.01.2012 година (член 27), а доколку во тој рок корисникот не го приватизира земјиштето, истиот се стекнува со право на долготраен закуп, а за кој се плаќа закупнина (член 34).

За овој преоден период, согласно членот 81 од Законот за приватизација, **беше предвидено** дека корисниците на градежно изградено земјиште во државна сопственост, **до стекнувањето право на сопственост**, долгорочен закуп или времен закуп, **правото на користење можат да го пренесуваат** само со преносот на правото на сопственост на објектот, ако поднеле барање за стекнување право на сопственост, долготраен закуп или времен закуп на градежното земјиште во државна сопственост. Правните дела спротивни на ставот 1 од овој член се ништовни и не произведуваат правно дејство.

Во примената на овој пропис, додека бил во важност членот 81, нотарите беа должни пред солемнизацијата на правните дела за продажба на објектите изградени на градежното земјиште во државна сопственост да утврдат дали титуларот на сопственост на објектот покренал постапка пред надлежен орган за приватизација на земјиштето, долгорочен закуп или времен закуп, а потоа да се преземе потребното дејствие. Ако ваква постапка не била покрената, ќе се одбие барањето за солемнизација или составување нотарски акт, а во спротивно, вакви правни дела се сметаат за ништовни и нема да произведуваат правно дејство.

Уставниот суд на РМ, по спроведена уставна постапка, утврдил дека отуѓувањето на објектот законот го условува со започната постапка за приватизација на градежното земјиште од страна на корисникот до надлежниот орган. Од наведените причини, членот 81 од Законот е укинат со споменатата одлука на Уставниот суд од 21 јуни 2006 година.

Според мислењето на Судот, воспоставувањето на новоутврдениот принцип *superficies solo cedit* во членот 10 од Законот за градежно земјиште се пролонгира трансформацијата - приватизацијата на правото на користење во право на сопственост на градежното земјиште, а тоа значи додека не се изврши трансформација (приватизација), важи стариот принцип, односно правно неединство меѓу правото на користење и правото на градежниот објект, поради што отуѓување на објектот е можно, иако не е извршена приватизација на правото на користење на градежното земјиште во право на сопственост (Одлука на Уставниот суд од 10 јули 2002 година).

Од друга страна, со новата одлука на Уставниот суд од 2006 година се оди понатаму, па според мислењето на Уставниот суд, „Законот за градежното земјиште воспоставил нераздвојна врска во однос нераздвојност на објектот и земјиштето за редовна употреба, дефинирајќи го како градежно земјиште, при што таа врска не може да го ограничи правото на располагање како елемент на право на сопственост на изградениот објектг.

Мислење:

1. По укинувањето на членот 81, по однос на пренос на правото на користење на изградено градежно земјиште во државна сопственост, имаме слободен промет на пазарот на градежните објекти, а правото на користење само ќе се пренесе и новиот корисник ќе се стави во улога на претходникот и ќе може да го приватизира пред надлежен орган во право на сопственост, долгорочен закуп или времен закуп.

Нотарите можат да ги солемнизираат правните дела, односно да составуваат нотарски акти, само за пренос на право на сопственост на објектот, а на на градежното земјиште во државна сопственост под објектот и двориштето, со пренос на право на користење. Нема потреба да се бара доказ дали продавачот на објектот покренал постапка за приватизација, долгорочен или времен закуп на правото на користење градежно изградено земјиште во државна сопственост.

Во врска изразеното мислење на Уставниот суд дека е воспоставена заемна нераздвојна врска на објектот со земјиштето што служи за редовна употреба, произлегува дека е можно да се заснова заложно право на објектот - недвижноста, со право на користење градежно земјиште во државна сопственост што е под зграда и дворно место што служи за употреба на објектот, како што досега го практикуваа нотарите. Битно е дека се задржува двојниот режим на правото на сопственост на објектот и правото на користење во државна сопственост.

7. Прашање:

Наследникот на оставителот, односно сопругата, има мозочен удар, а е при чиста свест и здрав разум, но не може да се движи, а со тоа и да дојде до нотарската канцеларија поради што нотарот треба да излезе на лице место со цел да земе наследничка изјава. Дали документот треба да биде изготвен на излез од канцеларија или во записник за давање наследничка изјава да се констатира дека наследничката изјава е дадена надвор од нотарската канцеларија, а со оглед на тоа што наследникот не може да се потпише, дали е потребно земање наследничка изјава на записник, надвор од канцеларијата, во присуство на сведоци?

Одговор:

Бидејќи станува збор за оставинска постапка, нотарот постапува како повереник на судот согласно членот 131 и понатаму од ЗВН. Според членот 136 став 1 од ЗВН, ако со овој закон не е поинаку определено, за работата на нотар како повереник на судот важат прописите како и за судовите.

Со членот 69 и понатаму во Судскиот деловник е регулирано прашањето на преземање на судските дејствија надвор од судската зграда. Со членот 29 од Правил-

никот за видот, содржината, формата и начинот („Сл. Весник на РМ“ бр. 52/97) е определено дека кога е тоа потребно заради успешно вршење на одредени службени дејствија, нотарот тис дејствија ќе ги презема и надвор од нотарската канцеларија. Со членот 20 од ЗВП посебно е уредено прашањето на записник во вонпарничната постапка, меѓутоа неговата содржина е подетално определена со членот 116 став 1 од ЗПП со кој, меѓу другото, е определено дека во записникот се внесува местото каде што се врши определено процесно дејствие, денот и часот кога се врши дејствието и др. Треба да се има предвид дека на одредбите од ЗПП упатува членот 33 став 1 од ЗВП.

Според тоа, при составување записник за земање наследничка изјава вон нотарската канцеларија, треба да биде составен еден записник со содржина определена со наведените законски одредби, во кој ќе биде внесено местото (адресата) каде е преземено наведеното процесно дејствие.

Бидејќи станува збор за постапка којашто нотарот ја води согласно ЗВП и дополнително со ЗПП, не доаѓа во примена одредбата од членот 37 од Законот за нотаријатот, кој се однесува на прашањето на потпишување на нотарските исправи. Бидејќи според оценката на нотарот наследникот е при чиста свест и здрав разум, но поради здравствени проблеми (физички) не може да се потпише на записникот, во примена доаѓа членот 119 став 5 од ЗПП, според кој неписмено лице или лице кое не може да се потпише ќе стави на записникот отпечаток од показалецот, а записничарот под отпечатокот ќе го запише неговото име и презиме. Според тоа, при потпишување на записникот, нотарот треба да постапи според понапреднаведениот начин.



Под залепените такси на списите на предметот се става забелешка дека таксите се залепени и во одреден износ поништени. Забелешката ја потпишува лицето кое ги залепило таксите. При архивирање на предметот, на предната страница на обвивката на списокот кој се архивира, во горниот десен агол, под ознаката на списокот, се става ознака со штембил: „Таксата е наплатена“ или „Пријавата е поднесена“.

Образложение

Во предлогот за покренување на дисциплинската постапка на Министерството за правда доставен до Нотарската комора на Република Македонија, се укажува дека нотарот НН постапувал спротивно на Законот за нотаријатот и подзаконските акти, бидејќи при составување на нотарската исправа УЗП бр. ____ наплатила судска такса, но не ставила забелешка, печат и потпис, на кој начин сторила дисциплинска повреда од членот 125 став 1 алинеја 3 од Законот за нотаријатот, со предлог да биде изречена соодветна дисциплинска мерка.

Во текот на дисциплинската постапка, врз основа на наводите од Предлогот за поведување дисциплинска постапка, одбраната на нотарот, како и врз основа на оценката на изведените докази, Дисциплинскиот совет утврди дека нотарот ја има сторено дисциплинската повреда од членот 125 став 1 точка 3 од Законот за нотаријатот.

Имено, според членот 61 став 3 од 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 нивно издавање и преземање, како и преземање други формални дејствија („Сл. Весник на РМ“ бр. 52/97), под залепените такси ќе се стави забелешка (образецот на штембилот бр. 17 за потврдување дека таксата е наплатена е со следниот текст: Таксата е наплатена – поведена е постапка за наплата, потоа се наведува износот на таксата која е залепена и поништена и се внесува датум и потпис) дека се залепени и во одреден износ поништени, а забелешката ќе се потпише од страна на лицето кое ги залепило таксите. Согласно, пак, став 5, списокот не може да се архивира, додека

нотарот со својот потпис не потврди дека сите потребни такси се наплатени и прописно поништени, односно дека е покрената постапка заради нивната присилна наплата. На предната страница на обвивката ќе се стави ознака со штембил: „таксата е наплатена“ или „пријавена поднесена“ (треба да стои: „пријавата е поднесена“). Во конкретниот случај нотарот така не постапил бидејќи на местото каде се залепени и поништени судските такси, не се наоѓа забелешка во смисла на цитираниот член 61 став 3 од Правилникот. Поради наведеното, Дисциплинскиот совет ја оцени како неоснована одбраната на нотарот дека истиот правилно постапил кога го втиснал штембилот за наплатена и поништена такса на обвивката на списокот УЗП бр. __, бидејќи таксата е залепена на последната страница на составениот акт, поради што таквото постапување е спротивно на цитираната одредба од членот 61 став 3 од наведениот правилник.

При одмерување на казната, Дисциплинскиот совет, по оценка на околностите од членот 7 од Правилникот за дисциплинска одговорност и дисциплинска постапка, ја изрече мерката јавна опомена, согласно членот 125 став 1 од Законот за нотаријатот, сметајќи дека истата воспитно ќе влијае врз нотарот во иднина да не ги повтори воочените грешки, односно дека ќе обрне потребно внимание со цел да го усогласи своето работење со Законот за нотаријатот и наведениот правилник.

(Одлуката на Дисциплинскиот совет на НКРМ, ДП бр. 8/08 од 13.10.2008 год., е донесена согласно членот 33 став 1 точка 2 од Правилникот за дисциплинска одговорност и дисциплинска постапка).

Рокот на застареност на гонење на дисциплинска повреда изнесува две години и започнува да тече од денот кога с извршен надзор над работата на нотарот

Од образложението:

Во предлогот за покренување дисциплинска постапка на Министерството за правда доставен до Нотарската комора на Република Македонија се укажува дека нотарот при составување на нотарските акти ОДУ бр. __, постапувал спротивно на Законот за вршење на нотарските 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 преземање, како и преземање други формални дејствија („Сл. весник на РМ“ бр. 52/97), па дека на таков начин сторил средно тешка дисциплинска повреда од членот 118 став 3 точка б - последен дел од реченицата од наведениот закон, со предлог спрема него да биде изрече-на соодветна дисциплинска мерка.

Во текот на дисциплинската постапка нотарот во својата одбрана, доставена во писмена форма и усно на претресот, меѓу другото, наведе дека во однос на наведената повреда согласно членот 122 став 1 од Законот за вршење на нотарските работи, настапила застареност на гонење за дисциплинска повреда.

Во текот на дисциплинската постапката, врз основа на оценката на наводите од Предлогот за поведување на дисциплинска постапка, од одбраната на нотарот, како и од оценката на изведените докази, Дисциплинскиот совет утврдува дека настапила застареност за гонење за дисциплинска повреда на нотарот НН согласно членот 122 став 1 од Законот за вршење на нотарските работи.

Имено, како што се гледа од списите на предметот, во прилог на Предлогот за поведување на дисциплинската постапка против нотарот НН доставен е записникот за извршен надзор над неговата работа на ден

28.02.2008 година. Од друга страна, според членот 122 став 1 од Законот за вршење на нотарските работи, рокот за застареност за гонење за дисциплинска повреда изнесува две години (со таква содржина е и членот 129 став 1 од Законот за нотаријатот – првиот дел од реченицата), според став 2, застареноста на гонењето почнува да тече од денот кога повредата е направена, а според став 3, застареноста на гонењето се прекинува со секое процесно дејствие што се презема заради гонење за сторената дисциплинска повреда. Во конкретниот случај, како последен ден на евентуалното сторување на дисциплинската повреда од членот 118 став 3 точка б - последен дел од реченицата од Законот за вршење на нотарските работи, треба да се смета 26.1.2005 год., кога е составен нотарскиот акт ОДУ бр. __. Сметано од тој датум, па до денот на извршениот надзор од страна на Министерството за правда на ден 28.02.2008 год., поминато е повеќе од две години во кој рок, инаку, можело да биде преземено гонење за дисциплинска повреда против нотарот НН. Наведениот законски рок е од преклузивен карактер и на него Дисциплинскиот совет внимава по службена должност.

Поради наведеното, Дисциплинскиот совет донесе одлука со која нотарот НН се ослободува од одговорност дека сторил средно тешка дисциплинска повреда од членот 118 став 3 точка б – последен дел од реченицата од Законот за вршење на нотарските работи, поради настапената застареност за гонење за дисциплинска повреда, постапувајќи согласно членот 33 став 1 алинеја 1 од Правилникот за дисциплинска одговорност и дисциплинска постапка.

(одлука на Дисциплинскиот совет на НКРМ, ДП бр. 9/08 од 4.11.2008 год.).

