

ПРАКСИС пречистен текст

ЗАКОН ЗА СОПСТВЕНОСТ И ДРУГИ СТВАРНИ ПРАВА

("Службен весник на Република Македонија" бр. 18/01, 92/08, 139/09 и 35/10)

ОСНОВНИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со овој закон се уредуваат правото на сопственост и другите стварни права во согласност со Уставот.

Член 2

Право на сопственост можат да стекнуваат сите домашни и странски физички и правни лица, вклучувајќи ја и државата и единиците на локалната самоуправа, под услови и на начин предвидени со овој и друг закон.

Член 3

Сопственоста создава права и обврски и треба да служи за добро на сопственикот и на заедницата.

Член 4

На ствар на која постои право на сопственост можат да се засноваат ограничени стварни права, како што се правото на службеност, правото на залог, правото на реален товар и други стварни права (во натамошниот текст: други стварни права), под услови определени со закон.

Член 5

Правото на сопственост и другите стварни права се остваруваат врз основа на слободна диспозиција со нужни ограничувања предвидени во Уставот и законите.

Член 6

Се гарантира правната заштита на сопственоста.

Член 7

Стекнувањето, заштитата и престанокот на правото на сопственост и на другите стварни права се уредуваат со закон.

ДЕЛ ПРВИ

ПРАВО НА СОПСТВЕНОСТ

ГЛАВА I

Содржина, правно дејство, ограничувања и предмет на правото на сопственост

Содржина и правно дејство на правото на сопственост

Член 8

Сопственикот има право својата ствар да ја држи, целосно да ја користи и да располага со неа по своја волја, доколку тоа не е спротивно на закон или на некое право на друго лице.

Секој е должен да се воздржува од повреди на правото на сопственост на друго лице.

Општи ограничувања на правото на сопственост

Член 9

Сопственикот го остварува своето право на сопственост во согласност со природата и намената на стварта, како и со општиот интерес утврден со закон.

Забрането е вршење на правото на сопственост спротивно на целта заради која е со закон признато и установено, или спротивно на моралот на општеството.

Правото на сопственост не смее да се врши со цел на друг да му се причини штета или тој да се спречи во остварувањето на неговото право.

Член 10

Правото на сопственост може да се ограничи или да се одземе кога се работи за јавен интерес утврден со закон.

Посебни ограничувања на правото на сопственост

Член 11

Сопственикот на недвижност е должен при користењето на недвижноста да се воздржува од дејствија и да ги отстранува причините што потекнуваат од неговата недвижност, со кои се отежнува користењето на други недвижности (пренесување на чад, непријатни миризби, топлина, саѓи, потрес, бучава, истекување на отпадни води и слично), над мерката што е вообичаена со оглед на природата и намената на недвижноста и на месните прилики или со кои се причинува позначителна штета, ако со закон поинаку не е определено.

Предмет на правото на сопственост

Член 12

Предмет на правото на сопственост се сите ствари, коишто можат да припаѓаат на физички и правни лица, освен оние што според својата природа или врз основа на закон не можат да бидат предмет на ова право.

Ствар, во смисла на овој закон, е дел од материјалната природа што може да биде во власт на човекот и што може да се индивидуализира.

Постојат различни видови на ствари зависно од нивната природа, положбата во просторот, составот, намената и другите особини врз кои правото на сопственост со закон се уредува на различни начини, водејќи сметка за општата природа на правото на сопственост.

Подвижни и недвижни ствари

Член 13

Во однос на нивната просторна положба стварите се подвижни и недвижни.

Подвижни ствари се оние кои во целост можат да се движат или поместуваат од едно место на друго, а притоа да не се оштети нивната суштина.

Недвижни ствари се оние ствари кои не можат од едно место на друго да се движат и поместуваат, без притоа да не се оштети нивната суштина.

Недвижни ствари, во смисла на овој закон, се земјиштата (земјоделски, градежни, шумски и пасишта) и зградите, како и инсталациите подигнати врз нив или под нив и трајно споени со нив, ако поинаку не е определено со закон.

Стварите кои според својата природа се подвижни можат да се сметаат во правна смисла за недвижни доколку се припадоци на одредена недвижна ствар или доколку законот ги изедначува со недвижните ствари.

Во случај на спор дали една ствар е подвижна или недвижна се смета дека таа е подвижна.

Прости и сложени ствари

Член 14

Стварите се прости ако се составени од една иста или од различни материи и претставуваат единствена неделива физичка целина.

Стварите се сложени кога се составени од различни физички делови соединети во една физичка целина, како и од повеќе самостојни ствари кои ја сочинуваат таа целина (збирна ствар). Стварите се сложени и кога се составени од повеќе ствари кои самостојно претставуваат објект на правото на сопственост, а кои заедно можат да претставуваат и посебен објект на правото на сопственост (збир од ствари).

Ако одделни делови на стварта не можат да бидат одвоени едни од други, односно од целината на стварта, без притоа да не се промени нејзината суштина, односно таа да не се уништи или оштети, тоа се суштествени делови од стварта и тие не можат да бидат предмет на одделни права, ако со закон или правно дело поинаку не е определено.

На деловите од стварта што не се суштествени, а можат да се одвојат од неа без штета за целата ствар, може да постојат посебни права во корист на друго лице.

Ако стварта е физички неделива, таа може правно да се подели на делови на кои големината им е вредносно одредена сразмерно со вредноста на секој дел во вкупната вредност на стварта (идеален дел), ако со закон или со правно дело поинаку не е определено. Секој нејзин идеален дел претставува вредносно самостоен дел.

Со одвојување на делот од стварта не престануваат дотогашните права врз неа, ако со закон или правно дело поинаку не е определено.

Главна и споредна ствар (припадоци и прирастоци)

Член 15

Деловите на една сложена ствар во однос на својата намена можат да бидат главни и споредни.

Споредни ствари се оние ствари кои и служат на главната ствар и се јавуваат како припадоци и прирастоци.

Носителот на правото на сопственост на индивидуално определена ствар има право на сопственост и на сите нејзини припадоци и прирастоци ако со закон или правно дело поинаку не е определено.

Припадок е подвижна ствар која нејзиниот сопственик ја употребува како споредна затоа што трајно и служи на главната ствар, а се наоѓа во таков просторен однос спрема главната ствар кој одговара за таа употреба.

Прирасток на ствартата е секој нејзин дел кој за неа е трајно споен.

Привремената употреба на една ствар за служење на главната ствар не и го дава својството на припадок.

Повремената неупотреба на една ствар за служење на главната ствар не доведува до нејзино губење на својството на припадок, односно прирасток.

Ствари од општ интерес за Република Македонија

Член 16

Сите природни богатства, растителниот и животинскиот свет, стварите во општа употреба, градежното земјиште, шумите и земјоделското земјиште, пасиштата и водите, како и стварите и објектите од особено културно и историско значење определени со закон се ствари (добра) од општ интерес за Републиката.

Стварите кои врз основа на Уставот или со посебни закони се прогласени за ствари од општ интерес за Републиката можат да бидат предмет на правото на сопственост на државата односно на физички и правни лица.

Облиците на сопственост врз градежното, земјоделското и шумското земјиште, пасиштата и водите се уредуваат со посебни прописи.

Ствари во општа употреба се ствари во државна сопственост кои ги користат сите физички и правни лица.

За стварите во општа употреба се грижи и со нив управува Република Македонија, ако поинаку не е определено со закон.

Стварите од општ интерес за Републиката уживаат посебна заштита и правата врз нив можат да се ограничуваат согласно со закон.

Со закон се уредуваат начинот и условите под кои определени ствари од општ интерес во државна сопственост можат да се отстапат на користење на физички и правни лица (концесија).

ГЛАВА II

СОСЕДСКО ПРАВО

Уредување на односите меѓу соседите како сопственици на недвижности

Член 17

Соседско право е заемно и обѕирно вршење на правото на сопственост што го предвидуваат одредбите на овој или друг закон, така што го овластуваат сопственикот на една недвижност, во врска со вршењето на своето право на сопственост да бара од лицето кое е сопственик на друга соседна недвижност, тоа лице во негова полза да трпи, пропушта или да стори нешто што се однесува на неговата недвижност, како и да бара разграничување од соседната недвижност, како што е определено со закон.

Ако со овој или друг закон на сопственикот му се предвидува некое трпење, пропуштање или сторување, заради заемно и обѕирно вршење на правото на сопственост, тогаш сопствениците на другите соседни недвижности кои за тоа имаат оправдан интерес овластени се од него тоа да го бараат како свое право и да го остваруваат во постапка пред суд, ако не е превиден друг начин на заштита. Исто како и сопственикот овластени се ова да го бараат и оние кои недвижноста ја владеат врз основа на правата изведени од неговото право.

Допуштено е соседското право да се врши само во мерка и на начин со тоа што помалку да се ограничува, оптоварува или на друг начин да се вознемирува оној сосед којшто нешто треба да трпи, пропушта или стори.

Тоа што е одредено за соседското право на сопствениците на земјиштата на соодветен начин се однесува и за сопствениците на другите недвижности, вклучувајќи ги и зградите во етажна сопственост, ако не е во спротивност со закон или со суштината на недвижноста.

Меѓи

Член 18

Меѓа е заедничка гранична линија со која се разделуваат соседните земјишни парцели.

Ако знаците со кои се воспоставуваат меѓи меѓу две или повеќе недвижности поради било каква причина толку се оштетени, така што тие да не можат да се распознаат, или ако се спорни знаците, тогаш секој од соседите има право да бара судот во постапка за уредување на меѓи да ја воспостави, да ја обнови или да ја исправи меѓата.

Судот меѓата ја исправа или обновува според одредбите на постапката за уредување на меѓи.

Огради

Член 19

Огради меѓу соседни недвижности (сидови, плотови, огради, живи огради и други огради или пречки), како и ствари кои служат како знаци, за меѓи се сметаат за заеднички огради и се во сосопственост на соседите од двете страни на меѓата, освен ако не се докаже дека се во сопственост на еден од соседите (со посебни знаци, натписи или други докази).

Не е делива сосопственоста врз стварите коишто служат како заедничка ограда или знаците кои се определени како меѓа.

Заедничката ограда секој од соседите може да ја употребува од својата страна до половина од нејзината ширина, но не смее да прави ништо со што оградата би ја довел во опасност и со што би ги спречил неговите соседи тие од својата страна да ја употребуваат до половина.

Трошоците за одржување на заедничката ограда ги сносат нејзините сосопственици на еднакви делови и солидарно одговараат за штетата која на секое трето лице би му била сторена за неодржување на оградата во состојба каква што е вообичаена, со оглед на намената на оградата, на намената на недвижноста и со месните обичаи.

Член 20

Ограда која се наоѓа исклучиво на недвижност на еден сопственик, а е воспоставена за да се раздвои едно земјиште од земјиштето на соседите не е во сосопственост на соседите, туку во сопственост на оној на чие земјиште се наоѓа.

Секој сопственик може да го загради своето земјиште со ограда која се наоѓа исклучиво на неговото земјиште на начин како што е определено со посебен пропис или пак да не е спротивно со месните обичаи.

Сопственикот е должен да ја одржува во добра состојба својата ограда за да не предизвика да настане штета на соседот, но по правило тој не е должен повторно да го изгради својот срушен ѕид освен ако тоа не е во согласност со став 2 на овој член.

Дрвја на меѓи

Член 21

Стеблото на дрвото му припаѓа на сопственикот на онаа недвижност од чиешто земјиште израснало дрвото, без оглед каде се надвиваат гранките или каде се протегаат корењата на дрвото.

Дрвото коешто израснало на самата меѓа е во сосопственост на соседите на обете страни на меѓите на земјиштето.

Одредбите од ставовите 1 и 2 на овој член соодветно се применуваат и на други растенија.

Член 22

На сопственикот му е дозволено од своето земјиште да истргнува жили и корења на туѓо дрво или растение, како и да ги отсекува или поткаструва гранките на туѓи дрвја, како и дел од стеблото кое се наоѓа во воздушниот простор над неговата недвижност и да ги задржи за себе, или пак да се користи со тие делови на туѓите дрвја.

Сопственикот на соседното земјиште има право да бара надоместок на штета што е причинета од жилите, корењата или гранките на туѓите дрвја, а која не би се случила ако нивниот сопственик постапувал со потребното внимание.

Ако на сопственикот со посебен пропис му е забрането постапување во согласност со став 1 на овој член, му следува право на надоместок на штета од став 2 на овој член.

Во случај на меѓусебно граничење на шумите одредбите од ставовите 1 и 2 на овој член не се применуваат.

Влегување во туѓа недвижност

Член 23

Ако туѓи животни, рој пчели или ствар дојдат на туѓа недвижност нивниот сопственик, односно владетел може во примерен рок да влезе на туѓото земјиште и да си ги земе назад.

Сопственикот на недвижноста може во случај на став 1 од овој член да забрани пристап на својата недвижност, ако туѓите животни, ројот пчели или стварите веднаш ги предаде на нивниот сопственик, односно владетел.

Ако од животните, ројот пчели или од другите ствари што ќе се најдат на туѓа недвижност или од нивното движење настане штета за сопственикот на недвижноста на кои тие ствари се нашле или префрлиле, или ако сопственикот на недвижноста имал нужни трошоци во врска со тоа, тој има право на надомест на штета и да ја задржи стварта се додека штетата или трошоците не му бидат во целина надоместени.

Употреба на туѓа недвижност заради изведување на работи

Член 24

Сопственикот на недвижноста на која е нужно да се извршат работи потребни за нејзина употреба или користење, на негово барање, односно по предлог на надлежниот орган, може привремено да употреби туѓо земјиште заради изведување на работи, поставување на скелиња и слично, ако тоа не може на друг начин да се изведе.

Оној кој што употребил туѓа недвижност за потребите од став 1 на овој член е должен, штом престане потребата за таква употреба, да ја доведе недвижноста во состојба во која се наоѓала пред тоа, а настанатата штета да ја надомести според општите прописи за одговорност за штета.

За употребата на земјиште од став 1 на овој член, по барање на сопственикот на недвижноста, која е привремено употребена, се плаќа правичен надоместок, кој не може да биде помал од оној на кој би имал право ако би била спроведена нецелосна експропријација на неговото земјиште според Законот за експропријација.

Поставување на вод и други уреди

Член 25

Поставување на вод и други уреди (електрични, канализациони, водоводни, гасоводни, топоводни, телекомуникациски и други) на туѓа недвижност без согласност на нејзиниот сопственик е можно кога тоа е во јавен интерес утврден со закон, а во интерес на определено лице според одредбите на службеност.

Создавање на опасност или штета за соседна недвижност

Член 26

Не е дозволено сопственикот да го поткопува своето земјиште или на својата недвижност да прави нешто со што би се довела во опасност стабилноста на туѓата недвижност.

Ако не се преземени потребни мерки со кои оправдано може да се очекува дека ќе се отстрани опасноста за стабилноста на неговата недвижност, сопственикот на недвижноста чија стабилност е во опасност може да бара да престанат работите од став 1 на овој член.

Ако мерките од став 2 на овој член не е можно да се спроведат со успех, а притоа да не се поставуваат посебни конструкции на недвижноста чија стабилност е во опасност, нејзиниот сопственик може да бара забрана на дејствијата од кои на неговата недвижност и се заканува опасност за стабилноста.

Сопственикот на недвижноста кој поставил посебни конструкции заради осигурување на стабилноста на туѓа недвижност одговара за секоја штета која би настанала во врска со неа, а одржувањето на тие конструкции во добра состојба во согласност со целта овластен е да бара соседот на чија недвижност и се заканува опасност.

Член 27

Кога постои сериозна опасност нечија зграда или некој друг дел од нечија недвижност целосно или делумно да се урне од што би настанала опасност за соседската недвижност, соседот чијашто недвижност е во опасност може да бара од оној на кого е објектот да ги преземе сите потребни мерки за да се спречи настанувањето на штета, како и да бара осигурување од настанување на идна штета.

Член 28

Сопственикот на недвижност е должен да ги преземе сите потребни мерки дождовницата што се слива од неговата зграда да не паѓа на туѓа недвижност, освен ако сопствениците поинаку не се договориле или ако тоа е во согласност со месните обичаи.

Забрана да се менува природен водотек

Член 29

Сопственик на земјиште не смее на штета на друго земјиште да го менува правецот или силината на природниот водотек којшто протекнува преку неговото земјиште или тече низ него како подземна вода.

Сопственик на земјиште кое се наоѓа долж потоци, реки и езера, должен е земјиштето да го користи така што нема да го попречува нивниот природен тек, како и да не го загрозува, загадува коритото, брегот и објектите на брегот или покрај брегот и да не го спречува нивното одржување.

Сопственик на земјиште во подолниот тек на водата не смее да создава или поставува препреки со тоа што на неговото земјиште да дотекнува вода што природно истекува од земјиштето од погорниот тек на водата, ниту сопственикот од погорниот тек на водата смее своеволно да стори нешто со што во поголема мера би го оптоварил земјиштето од подолниот тек на водата, освен ако поинаку не е определено со закон.

ГЛАВА III

ПОДОБЛИЦИ НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Член 30

Кога една проста или сложена ствар е предмет на правото на сопственост на повеќе лица, ова право се јавува како сосопственост, заедничка сопственост или етажна сопственост.

Оддел 1

Сосопственост

Поим и предмет на правото на сосопственост

Член 31

Сосопственост е сопственост на повеќе лица кои имаат право на сопственост на неподелена ствар на која делот на секој од нив е определен сразмерно според целината (идеален, сосопственички дел).

Кога предмет на правото на сосопственост се плодносни ствари, плодовите и другите приходи од нив се распоредуваат меѓу сосопствениците сразмерно на големината на нивните делови, доколку поинаку не е договорено.

Ако сосопственичките делови на неподелената ствар не се определени се претпоставува дека сосопствениците имаат еднакви делови.

Сосопственост може да се заснова и на ствар која се наоѓа во различни облици на сопственост (мешана сопственост).

Вршење на правото на сосопственост

Член 32

Сосопственикот има право стварта да ја држи и да ја користи заедно со другите сосопственици сразмерно со својот дел, неповредувајќи ги притоа правата на другите сосопственици.

Сите сосопственици имаат владение врз целата ствар, но тие можат да одлучат меѓусебно да го поделат владението врз стварта и извршувањето на сите или на некои сопственички овластувања врз неа.

Сосопственикот може да располага со својот дел без согласност на другите сосопственици. Во случај на продажба на сосопственички дел другите сосопственици имаат право на првенствено купување.

Право на првенствено купување

Член 33

Сосопственикот кој има намера да го продаде својот сосопственички дел е должен на другите сосопственици со подавка преку нотар да им го понуди за продажба својот дел и да им ја соопшти цената и условите за продажба.

Ако сосопствениците на стварта на кои им се нуди сосопственичкиот дел од неа не се изјаснат дека ја прифаќаат понудата во рок од 30 дена од соопштението од подавката од став 1 на овој член, сосопственикот може сосопственичкиот дел да го продаде на друго лице.

Кога според условите на понудата цената треба во целост или делумно да се исплати во готово, изјавата за прифаќање може да има дејство само ако сосопствениците кои се согласни да го откупат сосопственичкиот дел во рокот предвиден во став 2 на овој член да му го исплатат на понудувачот целиот износ што според понудата треба да се исплати во

готово или ако износот го депонираат кај основниот суд или нотар. Ако стварта е подвижна износот се депонира во местото каде што сосопственикот кој го продава својот сосопственички дел (продавачот) има живеалиште, а ако стварта е недвижна износот се депонира во местото каде што се наоѓа недвижноста.

Ако повеќе сосопственици под исти услови сакаат да го купат идеалниот дел од стварта, тогаш тој ќе му се предаде на оној сопственик кој ќе го одреди продавачот.

Член 34

Ако сосопственикот што го продава својот сосопственички дел не им даде понуда на сите сосопственици, во таков случај сосопствениците на кои не им е дадена понудата можат по судски пат да бараат продажбата да се поништи и сосопственикот што го продава својот дел да постапи согласно со одредбите на ставовите 2 и 3 од член 33 на овој закон.

Тужбата за повреда на правото на првенствено купување може да се поднесе во рок од 30 дена од денот кога секој од сосопствениците дознал за продажбата и за условите за продажбата.

Без оглед на тоа кога сосопствениците дознале за продажбата и за условите за продажбата, тужбата поради повреда на правото на првенствено купување не може да се поднесе по истекот на рокот од шест месеци од запишувањето во јавните книги, ако стварта е недвижна, а ако стварта е подвижна од денот на склучувањето на договорот.

Доколку сосопственичкиот дел им бил понуден на сосопствениците по повисока цена од онаа по која е извршена продажбата или по потешки услови, или продажбата е прикриена со замена, подарок или на друг начин, тогаш тужбата поради повреда на правото на првенствено купување може да се поднесе во рокот од една година од запишувањето во јавните книги.

Тужителот е должен во рокот за поднесување на тужбата поради повреда на правото на првенствено купување да го депонира износот кај основниот суд или нотар на име на

куповната цена, што според склучениот договор стасал за плаќање до денот на поднесувањето на тужбата.

Управување со стварта

Член 35

Секој сосопственик заедно со другите сосопственици има право да учествува во одлучувањето за се она што се однесува на стварта која е во сопственост (право на управување).

Кога некој сосопственик презема дејствија врз сосопственичката ствар без согласност потребна од другите сосопственици, се применуваат правилата за работорводство без налог.

Член 36

За преземање работи за редовно управување со стварта е потребна согласност од сосопствениците чиешто делови претставуваат повеќе од половината на вредноста на стварта.

Ако во случаите од став 1 на овој член не се постигне согласност, а преземањето на работата е неопходно за редовно одржување на стварта, за тоа одлучува судот.

Секој сосопственик против чија волја мнозинството сосопственици одлучило да преземе некоја редовна правна работа или пак тоа го направил судот, има право да бара обезбедување за идна штета. Мнозинството сосопственици е обврзано да го даде обезбедувањето по правило со давање залог, а со лична гаранција, само ако судот оцени дека давањето на залог е преголем товар за него.

Судот одлучува за преземање на одредена правна работа во вонпарнична постапка доколку не е спорно кои се сосопствениците и колкав е нивниот сосопственички дел.

Член 37

За преземање на работи што ги надминуваат рамките на редовното управување со стварта (отуѓување на целата ствар, промена на намената на стварта, издавање на стварта во закуп, засновање залог, засновање стварни службености, поголеми поправки и преправки и слично) потребна е согласност од сите сосопственици.

Во случај да не се постигне согласност, соодветно се применува одредбата на член 36 став 2 од овој закон.

Судот може и да ја раскине сосопственичката заедница доколку постои несогласност меѓу сосопствениците за работи од вонредното управување.

Управител

Член 38

Сосопствениците можат да му го доверат управувањето на стварта на еден или на повеќе сосопственици или на трето лице (управител), на определено или неопределено време.

Член 39

Ако сосопствениците не можат да се спогодат за овластувањата и должностите на управителот, нив ќе ги определи судот по барање на еден или на повеќе сосопственици, притоа водејќи сметка за интересите на сите сосопственици.

Член 40

За сосопственикот кој ја држи стварта или нејзин дел врз основа на одлука на сосопствениците кои меѓусебно го поделиле владението со стварта и извршувањето на сосопственичките овластувања, се смета дека му е доверено редовно управување врз неа, доколку сите сосопственици поинаку не се договориле.

Член 41

Кога има повеќе управители тие одлучуваат со мнозинство гласови, доколку сите сосопственици поинаку не се договориле.

Член 42

Сосопственикот кој не учествува во управувањето може да бара да му се поднесува периодичен извештај за управувањето.

Член 43

Управителот е полномошник на сосопствениците и за неговите права, должности и престанување на односот со нив се применуваат соодветните правила од облигационото право, ако со овој закон поинаку не е определено.

Член 44

Управителот има право на надоместок за вршење на работите на управувањето.

Член 45

Во случај на редовно управување, управителот е должен да ја спроведува одлуката од сосопствениците чии делови заедно претставуваат повеќе од половината од вредноста на стварта, а при вонредно управување одлуката на сите сосопственици.

Член 46

Ако управителот ги извршува своите должности со крајно невнимание, мнозинството сосопственици чии делови заедно претставуваат повеќе од половината од вредноста на стварта, може да му даде отказ.

Ако сосопствениците имаат по една половина од вредноста, во случај на несогласување одлучува судот во вонпарнична постапка.

Член 47

Сосопствениците кои имаат мнозинство делови можат да му ги откажат овластувањата на управителот поставен на неопределено време со отказан рок од три месеци кој започнува да тече првиот ден од месецот што му следи на отказот.

Ако на управителот, кој е поставен за време подолго од пет години, по истекот на ова време управувањето молчеливо му продолжило, сосопствениците кои имаат мнозинство делови можат да му дадат отказ без отказан рок и без постоење на причини за тоа.

Управителот кој е поставен на неопределено време може да го откаже управувањето со отказан рок од три месеци, а рокот почнува да тече првиот ден од месецот што следи.

Член 48

Кога на управителот ќе му престане овластувањето со одлука на мнозинството сосопственици, тие се должни да преземат се што е потребно до донесувањето на одлука за натамошно управување со стварта.

Трошоци за користење, управување и одржување на стварта

Член 49

Трошоците за користењето, управувањето и одржувањето на стварта и на товарите што се однесуваат на целата ствар ги поднесуваат сосопствениците сразмерно со големината на нивните делови.

Ако сосопственикот не го плати својот дел од трошоците и од товарот, другите сосопственици можат да бараат наплатата да се изврши од неговиот дел со плодовите и со другите приходи од стварта, а во случај тоа да не е доволно за намирување на трошоците и на товарите или наплатата да биде отежната, можат да бараат наплата од неговиот преостанат имот.

Секој сосопственик има право во секое време да бара од управителот и другите сосопственици да му бидат положени сметките.

Право на делба

Член 50

Сосопственикот има право во секое време да бара делба на стварта, освен во време во кое таа делба би била на штета за другите сосопственици, ако поинаку не е определено со закон.

Правото од став 1 на овој член не застарува.

Ништовен е договорот со кој сосопственикот трајно се откажува од правото на делба на стварта.

Сосопствениците можат едногласно да се спогодат определено време да не може да бараат делба.

Спогодбата произведува правно дејство ако рокот во кој не може да се бара делба не е подолг од пет години.

Сосопствениците можат ваквата спогодба да ја обновуваат.

Доверителот на кој и да е од сосопствениците може да бара делба и пред истекот на договорениот рок ако не можел да го наплати своето побарување од другиот имот на сосопственикот.

Спогодбата на сосопствениците за определено време да не можат да бараат делба произведува правно дејство и спрема нивните правни следбеници.

Сосопствениците спогодбено го определуваат начинот на делбата на стварта, а во случај да не може да се постигне спогодба или да не може да се договорот за кое и да е прашање од делбата, секој може да бара за тоа да одлучи судот.

Сосопствениците можат спогодбено да одберат лице кое место нив ќе одлучува за делбата.

Судска делба

Член 51

Кога делбата ја спроведува судот, тој се раководи од законските одредби, од спогодбата на сосопствениците за начинот на делбата, ако постои спогодба и ако таа е можна и дозволена, како и со правото на делба со исплата во смисла на член 52 од овој закон.

Ако се исполнат условите предвидени во став 1 на овој член, судот подвижните ствари ќе ги дели физички доколку се деливи, а недвижните со нумерички податоци за недвижностите.

Во случај на делба на недвижноста доколку е тоа нужно за користење на еден или повеќе делови на недвижноста судот може да заснова службеност или реален товар на другите делови од недвижноста.

За делба по судски пат одлучува судот во вонпарнична постапка, ако поинаку не е определено со закон.

Член 52

Сосопственикот има право на делба со исплата ако тоа е посебно предвидено со закон или со правно дело, или ако сосопственикот покаже дека постојат сериозни причини стварта да му припадне во целина. Судот во тој случај ќе нареди стварта да му припадне на тој сосопственик, а тој на другите сосопственици ќе им ја исплати вредноста на нивните делови, во рок кој според околностите ќе го определи судот.

Во случајот од став 1 на овој член сосопствениците имаат заложно право на стварта до исплатата што му припаднала на сосопственикот кој ја барал делбата со исплата. Ако сосопственикот од став 1 на овој член не ги исплати сосопствениците во определениот рок, тие можат да бараат исполнување на одлуката на судот за исплата или наплата од вредноста на залогот.

Член 53

Кога сосопствениците истовремено имаат право на сосопственост на повеќе ствари, судот може по барање на било кој од нив да одлучи наместо да се дели секоја ствар одделно на сите, на секој од нив да им припадне определена ствар или збир од ствари, сразмерно на нивните сосопственички делови, земајќи ги предвид нивните потреби.

Ако стварите што со оваа делба му припаднале на сосопственикот ја надминуваат вредноста на неговиот сосопственички дел, тогаш тој е должен да ја доплати разликата на другите сосопственици.

На доплатата се применуваат на соодветен начин правилата за правото на делба со исплата (член 52).

Член 54

На сосопственикот на кого со делбата му припаднала ствар или дел од ствар другите сосопственици му гарантираат за правните и физичките недостатоци на стварта во границите на вредноста на нивните сосопственички делови. Ова право се гасне по протекот на време од три години од делбата на стварта.

Член 55

Ако сосопствениците при физичката делба не можат да добијат еднакви делови што одговараат на идеалниот дел, во тој случај судот може да определи доплата во пари според пазарната цена во време на донесувањето на судската одлука, за сметка на другите сосопственици.

Член 56

Кога физичката делба не е можна или е можна само со значително намалување на вредноста на стварта, судот ќе одлучи да се изврши делба со јавна продажба.

Сосопственикот на ствар што е предмет на делба со јавна продажба има право на првенствено купување пред најповолниот понудувач ако веднаш по заклучувањето на јавната продажба изјави дека стварта ја купува под исти услови.

Ако стварта се продава со непосредна спогодба, судот ќе ги повика сосопствениците во записник пред судот да изјават дали сакаат да го користат тоа право.

Кога повеќе сосопственици сакаат да ја купат целата ствар пред најповолниот понудувач на јавната продажба, судот ќе одлучи таа да се додели на оној кој што ќе понуди најдобри услови.

Во случај повеќе сосопственици на јавната продажба да предложат исти услови, судот стварта ќе ја продаде на еден од нив, водејќи сметка за околностите на случајот.

На јавната продажба соодветно се применуваат одредбите од Законот за извршната постапка.

Член 57

При физичка делба на станови и на станбени згради кои претставуваат физичка целина, судот може да одлучи, во согласност со градежните прописи, да се извршат внатрешни или надворешни преправки со цел секој сосопственик да добие соодветен посебен дел.

Во случај од став 1 на овој член соодветно се применуваат правилата за етажна сопственост.

Сторените трошоци за преправките ги плаќаат сосопствениците сразмерно на својот дел.

Член 58

Трошоците на делбата ги снесат сосопствениците сразмерно на нивните сосопственички делови, ако со спогодба или поинаку не е определено со закон.

Оддел II

Заедничка сопственост

Општи одредби

Член 59

Заедничка сопственост е сопственост на повеќе лица на неподелена ствар кога нивните делови се определени, но не се однапред определени.

Заедничката сопственост постои во случај на стекнување имот во брачна заедница, во вонбрачна заедница, во случај на здобивање имот во наследничка заедница, во семејна заедница и во други случаи определени со закон.

Кога стварта е во заедничка сопственост на тоа нема влијание фактот што во јавната книга таа е запишана како сопственост само на некој од нив, но тоа не ги засега правата на трети лица кои тоа не го знаеле и не биле должни да го знаат.

Член 60

Заедничарот може својот дел во заедничката сопственост да го пренесе само на друг заедничар на истата ствар, а не може полноважно да го пренесе на трето лице надвор од заедничарите.

Делот што заедничарот го има во заедничката сопственост на стварта преминува на неговите наследници.

За долговите заедничарот одговара и со својот дел во заедничката сопственост на стварта.

Член 61

Заедничарот ги врши овластувањата во поглед на заедничката ствар само заедно со другите заедничари, ако со договор меѓу нив или со овој или друг закон поинаку не е определено.

Плодовите и другите користи од заедничката ствар им припаѓаат на сите заедничари еднакво, доколку меѓу себе поинаку не се договориле.

Трошоците и товарите што се однесуваат на заедничката ствар заедничарите ги поднесуваат рамноправно и солидарно.

Секој заедничар има право да бара во јавната книга да се запише правото на сопственост на стварта во корист на сите заедничари како нивна заедничка сопственост.

Член 62

Секој заедничар има право да учествува во решавањето на сите прашања што се однесуваат на стварта, која е во заедничка сопственост (управување со заедничката ствар) заедно со другите заедничари.

Заедничарите можат управувањето да го доверат на управител.

Право на утврдување на дел во заедничка ствар

Член 63

Секој заедничар може да бара утврдување на делот во заедничката ствар, ако такво утврдување е допуштено и можно. Ова право не застарува.

Секој заедничар може да бара во секое време во заедничката ствар да се утврдат деловите, така што ќе се определи колкав дел му припаѓа на заедничарот за неговиот дел во заедничката сопственост. Со определувањето на неговиот дел тој станува сосопственик со другите кои остануваат заеднички сопственици се додека нивните делови не се определат.

Доколку некој или некои од заедничарите сакаат нивниот дел да се утврди во заедничката ствар, тоа може да се стори со договор или со одлука на судот во вонпарнична постапка. Во таков случај другите заедничари го задржуваат својството на заедничар.

Кога судот решава за големината на сосопственичкиот дел тој тргнува во основа од критериумите кои се определени со закон за односниот случај на заедничката сопственост. Во случај на сомневање судот ќе смета дека сите заедничари имаат еднакви делови.

При утврдување на деловите ќе се земат предвид и оние делови во заедничката сопственост кои некои заедничари полноважно им ги отстапиле на другите.

Член 64

Право да бараат да се утврди колкав сопственички дел му припаѓа на определен заедничар на име негов дел во заедничката сопственост на стварта имаат:

- доверителите во однос на делот на нивниот должник,
- наследниците во однос на делот на оставината и
- секој во однос на делот на секој заедничар, ако за тоа има правен интерес.

Член 65

На заедничката сопственост се применуваат соодветно одредбите на овој закон за сосопственост.

Заедничка сопственост во брачна и вонбрачна заедница

Стекнување имот во брачна заедница

Член 66

Имотот на брачните другари може да биде заеднички и посебен.

Член 67

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

Член 68

Имотот кој едниот брачен другар го имал во времето на склучувањето на бракот претставува негов посебен имот.

Како посебен имот ќе се сметаат и имотот и правото врз имотот што брачниот другар ќе го добие по основа на наследство, легат и подарок, како и стварите стекнати во бракот, а кои исклучиво служат за задоволување на личните потреби на еден од брачните другари, доколку не претставуваат несразмерно голема вредност во споредба со вредноста на вкупниот заеднички имот.

Секој брачен другар самостојно управува и располага со посебниот имот, доколку брачните другари во писмена форма поинаку не се договорат.

Член 69

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

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

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

Член 70

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

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

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

Член 71

Брачните другари во писмена форма можат да се договорат управувањето и располагањето со заедничкиот имот или со дел од него да го врши едниот од нив.

Договорот може да се однесува на сите работи на управување и располагање или само на редовното управување или на точно определени работи.

Кога поинаку не е договорено, управувањето опфаќа и располагање во рамките на редовното работење.

Секој брачен другар може да го раскине договорот за управување или располагање со заедничкиот имот во секое време, освен кога со раскинувањето очигледно му се нанесува штета на другиот брачен другар.

Член 72

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

Член 73

Ако за управувањето со заеднички имот или за одделна работа во врска со управувањето, брачните другари не можат да се спогодат, а ниту еден од нив не бара утврдување на деловите на заедничката сопственост, судот во вонпарнична постапка може по предлог на еден од брачните другари да определи потребни мерки кои се однесуваат на управувањето.

Член 74

За време на траењето и по престанокот на бракот брачните другари можат спогодбено да го поделат заедничкиот имот.

Со делба на заедничкиот имот на брачните другари настанува режим на посебен имот.

Член 75

Ако не дојде до спогодба, делбата на заедничкиот имот, на барање на еден од брачните другари, судот ја врши во вонпарнична постапка.

При утврдувањето на деловите на брачните другари во заедничкиот имот, судот тргнува од фактот дека заедничкиот имот на брачните другари се дели на еднакви делови.

По барање на еден од брачните другари, судот може да му определи поголем дел од заедничкиот имот, ако тој докаже дека неговиот придонес во заедничкиот имот очигледно и значително е поголем од придонесот на другиот брачен другар.

Член 76

При делбата на заедничкиот имот, по барање на брачниот другар, во неговиот дел првенствено ќе се внесат оние ствари од заедничкиот имот кои служат за вршење на неговата дејност.

Од заедничкиот имот ќе се издвојат и ќе му се предадат на брачниот другар, покрај неговиот дел и оние ствари стекнати со работа во текот на брачната заедница кои служат исклучиво за негова лична употреба.

Ако вредноста на стварите од ставовите 1 и 2 на овој член е несразмерно голема во однос на вредноста на сиот заеднички имот, ќе се изврши делба и на тие ствари, освен ако брачниот другар кој овие ствари би требало да ги добие, не ја надомести на другиот брачен другар соодветната вредност или на другиот брачен другар со негова согласност, не му отстапи други ствари.

Член 77

На брачниот другар на кого му се доверени заедничките деца на чување и воспитување, му се доделуваат во сопственост, покрај неговиот дел и стварите кои им служат на децата или се наменети само за нивна непосредна употреба.

При делбата на заедничкиот имот на брачниот другар на кого се доверени заедничките деца на чување и воспитување му се доделуваат и оние предмети за кои е очигледно дека е во интерес да бидат во имот и во сопственост на брачниот другар на кого децата му се доверени.

Член 78

Ако при делбата на заедничкиот имот се утврди дека на еден од брачните другари му припаѓа значително помал дел судот може на барање на еден од брачните другари да определи тој дел да му се надомести во пари.

Член 79

За обврските што еден брачен другар ги имал пред склучувањето на бракот, како и за личните обврски што ќе ги прими по склучувањето на бракот, не одговара другиот брачен другар.

Брачните другари одговараат солидарно за обврските што едниот брачен другар ги примил спрема трети лица за намирување на тековните потреби на брачната заедница, како и за обврските што според општите прописи ги товарат двата брачни другари.

Брачниот другар кој од својот посебен имот ја исполнил солидарната обврска има право да бара другиот брачен другар да му го надомести делот на обврската што паѓа на него.

Член 80

Подароците што брачните другари си ги дале еден на друг пред склучувањето на бракот или во текот на бракот не се враќаат.

Стекнување имот во вонбрачна заедница

Член 81

Имотот кој вонбрачните другари ќе го стекнат во вонбрачна заедница се смета за нивен заеднички имот.

Во поглед на управувањето и располагање утврдувањето на деловите на имотот стекнат во вонбрачната заедница и при делбата на имотот во вонбрачната заедница соодветно се применуваат одредбите на овој закон за заедничкиот имот на брачните другари.

Отсек 2

Заедничка сопственост во наследничка заедница

Член 82

Наследниците што не се откажале од наследството, до правосилноста на решението за наследување, се заедничари.

Член 83

Наследникот одговара за долговите на оставителот до висината на вредноста на наследениот имот.

Наследникот кој се откажал од наследството не одговара за долговите на оставителот.

Кога има повеќе наследници тие одговараат солидарно за долговите на оставителот и тоа секој до висината на вредноста на својот дел од наследениот имот, без оглед на тоа дали е извршена делба на наследството.

Меѓу наследниците долговите се делат сразмерно со вредноста на имотот што секој од нив го наследил, ако со тестаментот поинаку не е определено.

Член 84

Доверителите на оставителот можат да бараат во рок од три месеци од отворањето на наследството оставината да се оддели од имотот на наследникот.

Во тој случај наследникот не може да располага со предметите и правата од оставината ниту неговите доверители можат од нив да се наплатат, додека не се наплатат доверителите кои барале одделување.

Доверителите на оставителот кои го барале ова одделување можат да ги наплатат своите побарувања само од средствата на оставината.

На одделената оставина судот може да и постави старател.

Член 85

До донесувањето на решение за наследување, наследниците го користат и управуваат со наследството заеднички.

Ако нема извршител на тестаментот, а наследниците не се согласат за управување со наследството, судот по барање на еден од нив, ќе постави управител кој за сите нив ќе управува со наследството или ќе му определи на секој наследник дел од наследството со кој тој ќе управува.

За управител судот може да постави и некој од наследниците.

Управителот може со одобрение од судот да располага со стварите од оставината, ако за тоа е овластен со тестаментот, или ако тоа е потребно заради исплата на трошоците или за отстранување на некаква штета.

Член 86

Секој од наследниците за време на траењето на наследничката заедница има право на првенствено купување на делот од другите наследници.

Член 87

По правосилноста на решението за наследување, на користењето и располагањето на наследството кое не е физички поделено меѓу наследниците, се применуваат прописите на граѓанското право за односите меѓу сосопствениците.

Член 88

Делба на наследството може да бара секој наследник во секое време. Ова право не може да застари.

Ништовен е договорот со кој наследникот се откажува од правото да бара делба, како и одредбата од тестаментот со која делбата се забранува или се ограничува.

Член 89

По барање на наследникот кој живеел или стопанисувал во заедница со оставителот судот, кога за тоа постои оправдана потреба, ќе одлучи да му се остават одделни ствари, подвижни или недвижни или група ствари што би припаднале во делот на другите наследници, а вредноста на тие ствари да им ја исплати тој во пари, во рокот што ќе го определи судот според околностите.

За така определениот износ овие наследници до исплатата имаат законски залог на деловите што му се доделени на наследникот од оставината, кој е должен да им ја изврши исплатата. Овој залог може да се регистрира во соодветен заложен регистар.

Ако исплатата не им е извршена во рокот, тие имаат право да бараат наплата на своето побарување или предавање на стварите кои инаку би им припаднале на име наследен дел.

Член 90

На секој наследник неговите сонаследници му одговараат по силата на законот ако некое трето лице, повикувајќи се на некое право засновано пред делбата, би му одзелo ствар што е ставена во неговиот наследен дел, или ако поинаку би му го намалило неговото право.

Сонаследниците гарантираат дека стварите ставени во неговиот дел немаат скриени недостатоци.

Сонаследниците, исто така, гарантираат дека побарувањето на оставителот ставено во делот на еден наследник постои и дека ќе може да се наплати од наследникот до износот што му е ставен во делот.

Обврската за лична гаранција за постоење и наплатливост на побарувањето трае три години по завршената делба, а за побарувањата што пристигнуваат по делбата три години од пристигнувањето на обврската.

Во сите случаи на гаранција според овој член секој наследник гарантира и долгува надоместок сразмерно со својот наследен дел.

Член 91

Лицата кои живееле во заедница со оставителот и со својот труд, заработка или на друг начин му помагале во стопанисувањето, имаат право да бараат од оставината да им се издвои делот кој одговара на нивниот придонес во зголемувањето на вредноста на имотот на оставителот.

Издвоениот дел од оставината од став 1 на овој член не спаѓа во оставината, не се зема предвид при пресметувањето на нужниот дел, ниту му се засметува на наследникот во неговиот наследен дел.

Отсек 3

Заедничка сопственост во семејна заедница

Член 92

Во семејна заедница секој член, освен брачните и вонбрачните другари, стекнува право на сопственост на стварите за себе (посебен имот), освен ако поинаку не се договорат или ако тоа не произлегува од околностите на случајот.

Член 93

Кога е договорено правото на сопственост на стварите во семејната заедница да се стекнува за повеќе членови или кога тоа произлегува од околностите, големината на делот за секој член се утврдува согласно со договорот.

Ако за тоа нема посебен договор, големината на делот за секој член се утврдува врз основа на придонесот на членовите кои учествувале во стекнувањето на правото на сопственост, зависно од вложениот труд, заработувачката, водењето на домашните работи, грижата за одржување на имотот и секоја друга форма на работа и соработка во неговото управување, одржување и зголемување.

Член 94

Во семејната заедница, по правило, не може да стекнува имот дете кое не навршило 15 години од животот.

Оддел 3

ЕТАЖНА СОПСТВЕНОСТ

Право на сопственост врз посебните делови од зграда (предмети и носители)

Член 95

Станови, деловни простории, визби, гаражи и други посебни делови од станбени и деловни згради што имаат два или повеќе станови, односно деловни простории и други посебни делови можат да бидат во сопственост на различни физички или правни лица (етажна сопственост).

На посебен дел од зграда може да постои сосопственост врз идеални делови од посебните станови и другите посебни делови од зграда.

Права и должности на сопствениците на посебните делови во однос на тие делови

Член 96

Сопственикот на посебен дел од зграда има право по своја волја да го користи својот посебен дел од зградата и со него слободно да располага, како и со споредните делови кои му служат на неговиот дел од зградата (визба, гаража и слично).

Член 97

Ако посебниот дел од зградата е во сосопственост на две или повеќе лица (идеални делови), сосопственикот којшто сака да го продаде својот дел, должен е да го понуди на другиот сосопственик, односно другите сосопственици.

Доколку посебниот дел од зграда е деловна просторија, право на првенствено купување со сосопственикот има и закупецот.

Во случај од ставовите 1 и 2 на овој член продавачот е должен понудата за продажба на својот сосопственички дел од посебниот дел од зградата со означување на цената и условите за продажба да ја поднесе до другиот сосопственик односно закупецот. Ако зградата има куќен совет, понудата се дава преку куќниот совет, кој е должен за понудата да ги извести сосопствениците, односно закупците на посебниот дел од зградата во рок од три дена од добивањето на понудата.

Изјавата за прифаќање на понудата се поднесува непосредно на продавачот во рок од 30 дена од денот на добивањето, односно истекнувањето на понудата.

Доколку во рокот од став 4 на овој член понудата не биде прифатена од сосопственикот, односно сосопствениците на посебниот дел од зградата, продавачот може својот дел да го продаде на друго лице под условите наведени во понудата или за повисока продажна цена.

Кога според условите на понудата цената треба во целост или делумно да се исплати во готово, изјавата за прифаќање на понудата има правно дејство само ако во рокот од став 3 на овој член на понудувачот или кај основниот суд или нотарот на чие подрачје се наоѓа зградата биде исплатен односно депониран целиот износ што според понудата треба да се исплати во готово.

Во случај понудата за продажба на сосопственичкиот дел на посебниот дел од зградата да биде прифатена од повеќе сосопственици, односно закупци на тој дел, продажбата ќе се оствари согласно со член 33 од овој закон.

Во случај кога сосопственикот кој го продава својот дел не им даде понуда на сосопствениците, односно закупците, продажбата ќе се поништи и ќе се постапи согласно со одредбите на член 34 од овој закон.

Член 98

Сопственикот е должен да се грижи за одржувањето на својот дел од зградата.

Ако при користењето на својот дел од зградата сопственикот причинил штета на други делови од зградата што се во сопственост на други лица или со тоа се создаваат други пречки на деловите од зградата што се во нејзина функција како целина или на нејзини делови кои претставуваат посебна целина, тој е должен да ја надомести таа штета, односно да ги отстрани другите пречки кои се создаваат.

Сопственикот не може во својот дел да врши преправки што би можеле да го нарушат архитектонскиот лик на зградата или да ја намалат нејзината сигурност (стабилност), односно стабилноста на некој заеднички дел од зградата или на друг сопственик, како и на тие делови да им нанесе штета.

Член 99

Сопственикот на посебен дел е должен да дозволи во неговиот дел од зградата да се извршат нужни интервенции поради отстранување на пречки при користењето на правото на сопственост на друг дел од зградата или на делови од зградата што се во функција на зградата како целина со тоа што направените штети поради таа интервенција мораат да му се надоместат на овој сопственик.

Член 100

При отуѓување на гаража што се наоѓа во составот на зградата или на градежното земјиште што на зградата и служи како целина или само на некои делови од зградата, во случај кога отуѓувањето се врши одделно од отуѓувањето на станот, првенствено право на купување имаат сопствениците на становите како посебни делови од зградата, а по нив закупците на становите во истата зграда.

Во случајот од став 1 на овој член не може да се изврши продавање на гаража на лице кое не користи стан во таа зграда под услови поповолни од оние што се понудени на сопствениците на становите како посебни делови од зградата, односно на закупците на становите во таа зграда.

Продавачот е должен понудата за продажба да ја поднесе преку куќниот совет, доколку има совет, односно да ја изнесе на јавен увид на сопствениците на становите.

Изјавата за прифаќање на понудата се поднесува директно до продавачот во рок од 30 дена од денот на истакнувањето на понудата.

Ако понудата во дадениот рок не биде прифатена од никого, продавачот може гаражата да ја продаде на друго лице под условите наведени во понудата или по повисока цена.

Заинтересираното лице кое сака да ја купи гаражата должно е во рокот во кој треба да ја даде изјавата за прифаќање на понудата да ја исплати цената во готово или да депонира износ во судот, односно кај нотар.

Во случај ако понудата за продавање на гаража биде прифатена од повеќе сосопственици, односно закупци на посебните делови од зградата, продавачот самостојно одлучува на кого ќе ја продаде гаражата.

Ако сопственикот ја продаде гаражата спротивно на одредбите на овој член носителот на првенственото право на купување има право по судски пат да побара договорот за продажба да се поништи и гаражата да му биде понудена нему под исти услови. Тужбата треба да се поднесе во рок од 30 дена од дознавањето на продажбата. Тужителот со

поднесувањето на тужбата е должен да го положи износот на куповната цена до судот на чие подрачје се наоѓа зградата. По истекот на шест месеци од извршениот пренос на сопственоста во јавните книги, правото на подигање на тужба за поништување на продажбата престанува.

Член 101

Стан, дел од стан, помошна станбена и заедничка просторија врз основа на проектна документација може да се пренамени за вршење на деловна дејност по барање на сопственикот на тој дел од зградата, ако со тоа не се загрозува безбедноста на граѓаните во зградата, ако не и се нанесува штета на зградата и ако не се оневозможуваат другите корисници во мирното користење на становите, по претходна согласност на мнозинството сопственици на становите, односно на деловните простории во зградата, односно на влезот во зградата. *(Обележаните зборови се укинуваат со Одлука на Уставен суд на Република Македонија објавена во „Службен весник на Република Македонија“ бр. 31/08).*

Одобрението за пренамена го издава надлежниот орган.

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

Член 102

Со зградата чии делови се во сопственост на повеќе лица управуваат сопствениците на посебните делови на начин определен со овој закон и согласно со договорот за заемни односи склучен меѓу нив, доколку со посебни прописи поинаку не е определено.

Член 103

Договорот за заемни односи особено содржи одредби за:

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

Член 104

Договорот за заемни односи мора да биде составен во писмена форма и потпишан од сите сопственици на посебните делови на зградата.

Договорот што не е составен во писмена форма нема правно дејство.

Договорот од став 1 на овој член што го склучиле повеќе од половината на сопственици на посебните делови од зградата задолжително се применува и на другите сосопственици на посебните делови од таа зграда, доколку во рок од 30 дена договорот не биде оспорен.

По спорот од став 3 на овој член одлука донесува судот во вонпарнична постапка. Одлуката на судот го заменува договорот за заемни односи во оспорениот дел.

Член 105

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

Член 106

Договорот за заемни односи може да се менува со писмена согласност на сопствениците на посебните делови, на чии права се однесува таа измена.

Во случај на измени и дополнувања на договорот за заемни односи се применуваат одредбите од член 104 на овој закон.

Член 107

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

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

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

Член 108

Сите сопственици на посебните делови од зградата имаат право на наменско користење на земјиштето на кое е подигната зградата, односно кое е во состав на зградата.

Сопственик на посебен дел од зградата не може да го користи земјиштето што е во состав на зградата како целина или на нејзините посебни делови на начин на кој на другите сопственици им го ограничува нормалното користење на тоа земјиште.

Член 109

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

Член 110

Поправките и преправките на деловите од зградата што се во функција на зградата како целина, можат да се вршат врз основа на договор за заемни односи, а ако не е склучен таков договор врз основа на непосредна спогодба на мнозинството сопственици на деловите од зградата. Поправките и преправките на деловите на зградата што се во функција само на определени делови од зградата (влезови), се вршат врз основа на согласност на мнозинството сопственици на тие делови од зградата.

Ако меѓу сопствениците не дојде до согласност, односно ако некој од нив не се согласи со потребата од поправките, односно преправките, надлежниот суд по предлог на заинтересираниот сопственик, односно на сопствениците, ќе одлучи во вонпарнична постапка дали да се извршат тие поправки, односно преправки, водејќи сметка за нивната оправданост. Во случај на позитивно решение судот ќе одлучи во кој размер сопствениците ќе ги намират трошоците, водејќи сметка и за тоа на кои посебни делови и во која мера во прв ред им се потребни поправките, односно преправките што треба да се извршат.

Член 111

Сопственик на посебен дел од зграда, чие постојано место на живеење не е во местото каде што се наоѓа станбената зграда, должен е да овласти лице како полномошник кое има постојано место на живеење во местото каде што се наоѓа зградата за вршење на правата што произлегуваат од овој закон.

Овластувањето мора да биде во писмена форма.

Сопственикот на станот е должен да го извести куќниот совет, доколку постои, за лицето кое го овластил да го застапува.

Известувањето треба да се изврши во рок од 30 дена од денот на определувањето на полномошник. Доколку сопственикот не определи свој полномошник, куќниот совет, односно сопственичката заедница, ќе определи лице коешто ќе ги врши правата и обврските на сопственикот во однос на управувањето со зградата.

ГЛАВА IV

СТЕКНУВАЊЕ, ЗАШТИТА И ПРЕСТАНОК НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

Стекнување на правото на сопственост

Правни основи на стекнување

Член 112

Право на сопственост се стекнува според закон врз основа на правна работа и со наследување.

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

Оддел 1

Стекнување врз основа на закон

Член 113

Според закон правото на сопственост се стекнува со создавање нова ствар, со мешање и спојување, со градење на земјиште, со одржување, со одвојување на плодовите, со стекнување сопственост од несопственик, со окупација, со припојување и таложење, со промена на корито на водотек и создавање на остров и во други случаи определени со закон.

Создавање на нова ствар

Член 114

Лицето кое ќе изработи од свој материјал со свој труд нова ствар, стекнува право на сопственост на таа ствар.

Правото на сопственост на новата ствар му припаѓа на сопственикот од чиј материјал, врз основа на правна работа, стварта ја изработило друго лице.

Ако некој од туѓ материјал изработил со свој труд нова ствар, таа му припаѓа нему, ако е совесен и ако вредноста на трудот е поголема од вредноста на материјалот, но тој е должен да ја надомести вредноста на материјалот, а ако вредностите се еднакви настанува сосопственост.

Мешање и спојување

Член 115

Кога стварите што им припаѓаат на разни сопственици се измешани или споени, така што не можат да се раздвојат без значителна штета или без несразмерни трошоци, на новата ствар настанува право на сосопственост во корист на дотогашните сопственици и тоа сразмерно со вредноста што одделни ствари ја имале во моментот на мешањето или спојувањето.

Ако некој од сопствениците бил несовесен, совесниот сопственик може да бара, во рок од една година од денот на мешањето или спојувањето на стварите, целата ствар да му припадне во сопственост или истата ствар да му припадне на несовесниот сопственик, а тој да му ја надомести вредноста на неговата ствар.

Ако од двете измешани или споени ствари едната има незначителна вредност во однос на другата, сопственикот на другата ствар стекнува право на сопственост на новата ствар со обврска да му ја надомести вредноста на лицето кое со тоа го загубило правото на сопственост на стварта.

Градење на земјиште

Градење на сопствено или на туѓо земјиште со согласност на сопственикот на земјиштето

Член 116

Сопственик на земјиште предвидено со закон или врз основа на закон за градежни објекти, стекнува право на сопственост и на градежниот објект кој го изградил на земјиштето согласно со градежните прописи и со запишување на правото во јавните книги за запишување на правата на недвижностите.

Градителот на градежниот објект со согласност на сопственикот на земјиштето, стекнува сопственост врз објектот под условите од став 1 на овој член.

Градење на туѓо земјиште без согласност на сопственикот

Совесен градител, а сопственикот знаел за градбата

Член 117

Лице кое врз основа на одобрение од надлежен орган ќе изгради зграда или друга градба (градежен објект) на земјиште на кое друг има право на сопственост без негова согласност, стекнува право на сопственост и на земјиштето на кое е изграден градежниот објект, како и на земјиштето што е во функција на објектот за редовна употреба, ако не знаело ниту можело да знае дека гради на туѓо земјиште, а сопственикот на земјиштето знаел за градбата и не се спротивставил веднаш.

Одредбата од став 1 на овој член ќе се применува на ситуации кога ќе се утврди дека одобрението за градба е дадено врз основа на неверодостојна исправа за правото на сопственост на земјиште што подоцна ќе се утврди.

Во случајот од став 1 на овој член сопственикот на земјиштето има право за време од три години од денот на дознавањето за извршената изградба, но најдоцна за време од десет години од завршената изградба, да бара градителот да му ја надомести вредноста на земјиштето во висина на пазарна цена во време на донесувањето на судската одлука.

Несовесен градител и совесен сопственик

Член 118

Ако градителот, иако имал одобрение за градба, но знаел или можел да знае дека исправата за правото на сопственост на земјиштето не е веродостојна, гради на туѓо земјиште, а сопственикот веднаш се спротивставил на тоа, сопственикот на земјиштето може да бара да му припадне правото на сопственост на градежниот објект или градителот да го сруши изградениот објект и да му го врати земјиштето во првобитна состојба или градителот да му ја исплати прометната цена на земјиштето.

По исклучок од одредбата од став 1 на овој член, судот може да одлучи изградениот градежен објект да не се сруши, ако рушењето на градежниот објект со оглед на околностите на случајот, а посебно на вредноста на објектот, имотните прилики на сопственикот на земјиштето и на градителот, како и на нивното однесување во текот на градбата, не би било општествено оправдано.

Во случаите од став 1 на овој член сопственикот на земјиштето има право и на надоместок на штета.

Ако сопственикот на земјиштето бара да му припадне правото на сопственост на градежниот објект, должен е на градителот да му ја надомести вредноста на објектот во висина на градежната цена на објектот во местото во кое се наоѓа во време на донесувањето на судската одлука.

Правото на избор од став 1 на овој член сопственикот на земјиштето може да го оствари најдоцна во рок од три години од денот на завршувањето на изградбата на градежниот објект. По истекот на овој рок сопственикот може да бара исплата на пазарна цена на земјиштето во време на донесување на судската одлука, а најдоцна за време од десет години од завршената изградба.

Градителот совесен, а сопственикот не знаел за градбата

Член 119

Ако градителот е совесен, во смисла на одредбите на член 117 ставови 1 и 2 од овој закон, а сопственикот на земјиштето не знаел за изградбата, во случај кога вредноста на градежниот објект е значително поголема од земјиштето, градежниот објект заедно со земјиштето му припаѓа на градителот, а тој за земјиштето му должи на сопственикот надоместок според пазарна цена на земјиштето.

Ако вредноста на земјиштето е значително поголема судот, по барање на сопственикот на земјиштето, градежниот објект ќе му го досуди нему и ќе го обврзе да му ја надомести на градителот градежната вредност на објектот според градежната цена на објектот во местото во кое се наоѓа. Ова барање сопственикот може да го поднесе во рок од три години од денот на завршувањето на изградбата на градежниот објект.

Ако градителот е совесен, а сопственикот на земјиштето не знаел за изградбата, во случај кога вредноста на градежниот објект и вредноста на земјиштето е приближно еднаква, градежниот објект, односно градежниот објект и земјиштето, судот ќе му ги досуди на сопственикот на земјиштето или на градителот, водејќи сметка за нивните потреби, а посебно за нивните станбени прилики.

На сопственикот на земјиштето, односно на градителот му припаѓа надоместок за земјиштето, односно за градежниот објект според одредбата од став 1 на овој член.

Градење врз основа на туѓо право на градење

Член 120

Кога градителот гради на земјиште на кое право на градење има друго лице, тогаш на градителот, односно имателот на правото на градење во однос на стекнувањето право на сопственост на градбата и земјиштето се применуваат одредбите од членовите 117 до 119 на овој закон.

Градење без одобрение за градба

Член 121

На градежен објект изграден без одобрение за градење градителот со самата градба не стекнува сопственост, а до легализација или рушење на тој објект врз основа на одлука на надлежен орган ужива соодветна судска заштита која му припаѓа на сопственик, ако со закон поинаку не е определено.

Градителот на објектот од став 1 на овој член кој гради на свое или туѓо земјиште под услови утврдени во овој закон, може да стекне сопственост на таков објект, односно градбата да се легализира, доколку објектот се вклопува во урбанистичкиот план, а градбата се потврди со одобрение за градење од надлежен орган и се запише во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.

Ако за земјиштето каде што е изграден градежен објект без одобрение за градење не постои урбанистички план, а надлежниот орган утврди дека поминале десет години од изградбата на објектот и ја потврди градбата со одобрение за градење, градителот стекнува сопственост со упис во јавната книга за запишување на правата на недвижностите, ако со посебен закон поинаку не е предвидено.

Доградби и надградби

Член 122

Доградба и надградба на зграда се врши врз основа на детален урбанистички план и урбанистички проект.

Доградба, односно надградба има право да бара сопственик, односно сопственици на постојна зграда. Со доградбата, односно надградбата сопственикот, односно сопствениците стекнуваат право на сопственост и врз доградбата, односно надградбата.

Право на доградба, односно надградба на зграда во етажна сопственост (зграда со два или повеќе станови што им припаѓаат на две или повеќе лица) имаат сопствениците на посебните делови од зградата. За доградбата, односно надградбата одлучува мнозинството сопственици на посебните делови од зградата кои претставуваат повеќе од половината на вредноста на зградата. Ако за доградбата, односно надградбата има повеќе интересенти отколку што е предвидено да се изградат нови делови од зградата и ако за тоа не се постигне согласност меѓу нив, по барање на секој од заинтересираните одлучува судот, водејќи сметка за принципот на правичност.

Ако за доградбата, односно надградбата не се заинтересирани сопствениците на посебните делови од зградата, правото на градење можат да им го отстапат на трети лица со мнозинство гласови на посебните делови од зградата кои вредносно претставуваат повеќе од половина од вредноста на зградата, со тоа што градителот, односно градителите се должни да платат соодветен надоместок за правото на градење врз туѓо земјиште, како и за штетите што можат да бидат предизвикани како резултат на градењето.

Пречекорување на меѓа при градење

Член 123

Ако со градбата на зградата е пречекорена меѓа и е заземен дел од соседовото земјиште покрај меѓата, сопственикот на тоа земјиште има право да бара воспоставување на поранешна состојба.

Додека не биде воспоставена поранешната состојба, се смета дека на сопственикот на зградата до отповикување му е допуштена стварна службеност на делот од зградата на соседовото земјиште.

Сопственикот на земјиштето на кое се наоѓа делот од туѓата зграда има право на надоместок во вид на парична рента во висина на закупнина за заземеното земјиште која секој сопственик на зграда е должен да ја плаќа на сопственикот на послушното земјиште се додека постои делот на зградата на тоа земјиште, а со тоа не се задира во правото на надоместок на претрпена штета.

Сопственикот на земјиштето на кое е изграден делот од туѓата зграда има право да бара сопственикот на зградата да го откупи целото негово земјиште по пазарна цена. Тоа може да го бара и сопственикот на зградата доколку бил совесен градител, ако сопственикот на земјиштето барал воспоставување на првобитна состојба, а тоа не е можно без значителна штета за другиот дел од зградата или несразмерно големи трошоци.

Стекнување на право на сопственост со одржувачка

Член 124

Совесниот и законит држател на подвижна ствар, на која друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка по истекот на време од три години.

Совесниот и законит држател на недвижна ствар на која друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка, по истекот на време од десет години.

Совесниот држател на подвижна ствар на која друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка по истекот на време од десет години.

Совесниот држател на недвижна ствар, на која друг има право на сопственост, стекнува право на сопственост на таа ствар со одржувачка по истекот на време од 20 години.

Наследникот станува совесен држател од моментот на отворањето на наследството и во случај кога оставителот бил несовесен држател, а наследникот тоа не го знаел ниту можел да го знае, а времето за одржувачка почнува да тече од моментот на отворање на наследството.

Пресметување на времето за одржувачка

Член 125

Времето потребно за одржувачка почнува да тече оној ден кога држателот стапил во владение на стварта, а завршува со истекот на последниот ден од времето потребно за одржувачка.

Во времето потребно за одржувачка се засметува и времето за кое претходниците на сегашниот држател ја држеле стварта како совесни и законити држатели, односно како совесни држатели.

Врз прекилот, односно застојот на одржувачката, сообразно се применуваат одредбите за прекилот, односно застојот на застареноста на побарувањата.

Сеење и садење растенија

Член 126

Посеани или засадени растенија во некое земјиште што пуштиле корени се во сопственост на оној чие е земјиштето, без оглед на тоа чие било семето или садницата, а односот меѓу сопственикот на земјиштето и сопственикот на семето и садницата ќе се уредува според правилата на облигационото право.

Она што е предвидено во ставот 1 на овој член за растенијата кои пуштиле корени се однесува и за оние растенија што не можат да се одвојат од недвижноста без несразмерно големи трошоци.

Сопственост на плодови

Член 127

Правото на сопственост на плодовите што ги дава стварта му припаѓа на сопственикот на стварта.

Совесниот држател, плодуживателот и закупецот на стварта што дава плодови, стекнуваат право на сопственост на плодовите врз основа на соодветната правна основа во моментот на нивното одвојување.

Плодовите од ставот 2 на овој член, до нивното одвојување, се составен дел на стварта и му припаѓаат на сопственикот.

Плодови на животните

Член 128

Плодовите на животното и другата корист од него им припаѓаат на неговиот сопственик, односно на други лица, согласно со членот 127 од овој закон.

Сопственикот на животното што оплодило туѓо животно нема право на плодот ниту на наградата, освен ако нешто друго не е договорено или вообичаено.

Припојување и таложeње

Член 129

Кога водотек ќе одвои парче земјиште и ќе го припои на друго земјиште (ќе го нанесе на туѓо земјиште), сопственикот на откинатото земјиште има право да го врати во рок од една година, доколку тоа е можно.

По истекот на рокот од една година, откинатото парче земјиште останува составен дел на земјиштето на кое е припоено и за него на поранешниот сопственик не му следува надоместок.

Член 130

Кога водотек таложи земјиште на брег, зголемената површина на земјиштето му припаѓа на сопственикот на крајбрежјето и тој не е должен за тоа да плати надоместок.

Корито на водотек

Член 131

Ако поради природни дејствија водотекот го поместува коритото или го напушти, сопственикот на крајбрежјето, чие земјиште поради тоа се намалува има право во рок од три години на свој трошок да го врати водотекот во старото корито, ако тоа не е во спротивност со планот за регулација на водотекот ниту со одредбите на посебен закон.

Ако во рокот предвиден во ставот 1 на овој член не се врати поранешниот тек на водотекот, сопственикот на земјиштето, кој поради новиот тек трпи штета, има право да му припадне оставеното корито според правилата за стекнување сопственост на остров, ако со посебен закон поинаку не е определено.

Создавање на остров

Член 132

Остров создаден во корито на водотек со откинат или заобиколен дел од земјиштето му припаѓа на сопственикот на земјиштето од кое настанал.

Ако настане остров на средината на водотекот, а не е општо добро, и со посебен закон не е предвидено нешто друго, тогаш островот прираснува на земјиштата што лежат во должината на земјиштето, а по широчина до половината на водотекот.

Ако во случајот од ставот 2 на овој член островот настане на едната половина од водотекот, сопственикот на поблискиот брег има исклучително право на него.

Одредбите за стекнување со прираснување на остров настанат во водотек не се применуваат во случаите кога ќе настане со пресушување на вода или со делба на водата на повеќе ракави или во случаите кога земјиштето е поплавено, затоа што во овие случаи дотогашните права остануваат непроменети.

Стекнување на сопственост со присвојување на подвижни ствари (окупација)

Член 133

На подвижна ствар, што нејзиниот сопственик ја напуштил, право на сопственост стекнува лицето кое ја зело таа ствар во владение со намера да ја присвои, ако со закон поинаку не е определено.

Стварта се смета за напуштена кога нејзиниот сопственик на несомнен начин ќе изрази волја дека не сака повеќе да ја држи.

Не може да се стекне сопственост со присвојување на подвижни ствари кои со посебен закон можат да бидат само во сопственост на Република Македонија или на единиците на локалната самоуправа, освен ако со закон или посебна дозвола од надлежниот орган присвојување се врши во границите на таа дозвола.

Напуштени ствари

Член 134

Туѓото не може да се стекне во сопственост со присвојување. Во случај на сомнение се смета дека стварта не е напуштена.

За напуштено се смета припитомено животно ако само од себе изостане 42 дена, а ројот пчели е напуштен ако сопственикот не го видел два дена.

Напуштениот сосопственички дел на подвижната ствар прираснува на деловите на другите сосопственици сразмено на нивните сосопственички делови.

Член 135

Недвижноста е напуштена ако врз основа на изјава за откажување од сопственост дадена во форма на исправа подобна за упис на правото во јавната книга за запишување на правата на недвижностите, тоа право ќе биде избришано.

Со посебни прописи ќе се определи кога ќе се сметаат за напуштени и дека преминале во државна сопственост (сопственост на Република Македонија), оние земјишта чија обработка е сосема запустена и оние руинирани згради што не се поправени. Напуштената недвижност преминува во државна сопственост во моментот на нејзиното напуштање, ако со закон поинаку не е определено.

Изгубена ствар и наоѓач

Член 136

Не престанува сопственоста на стварта која сопственикот ја изгубил или му е украдена, па наоѓачот е должен без одлагање да му ја предаде на оној што ја загубил, односно на сопственикот, ако според знаците на стварта или од други околности може да сознае за него и ако е лесно достапен.

Наоѓачот кој најдената ствар не ја вратил на оној што ја изгубил, односно на нејзиниот сопственик, должен е без одлагање лично да ја предаде на надлежната служба на чие подрачје е најдена стварта или преку лицето во чии простории (превозно или слично средство) ја нашол, а кое во името на наоѓачот ќе ја предаде на надлежната служба.

Наоѓачот не е должен да ја предаде стварта на надлежната служба единствено ако нејзината вредност според општо уверување е занемарлива.

Организацијата на надлежната служба од став 2 на овој член ја уредува министерот за внатрешни работи со подзаконски акт во рок од шест месеци од влегувањето во сила на овој закон.

Член 137

Надлежната служба е должна најдената ствар да ја прими, да преземе мерки за чување и за пронаоѓање на лицето кое ја изгубило стварта.

Ако најдената ствар е подложна на расипување или е непогодна за чување или одржување, надлежната служба ќе ја продаде на јавна продажба и добиените пари ќе ги депонира во судот или кај нотар.

Член 138

Ако лицето кое ја изгубило стварта или нејзиниот сопственик се јави на надлежната служба во рок од една година од наоѓањето и докаже дека ја изгубило стварта од владение, односно дека е нејзин сопственик, ќе му се предаде стварта или износот добиен со продажбата, откако ќе се одбијат нужните трошоци во врска со чувањето на најдената ствар, како и евентуалната награда на наоѓачот, доколку наоѓачот барал награда.

Во случај на сомнение, на кое од повеќето лица треба да му се предаде најдената ствар, ако околностите не упатуваат на некое друго лице, првенство има она лице кое ја изгубило од непосредното владение.

Член 139

Наоѓачот на изгубената ствар има право на надоместок за направените нужни трошоци, како и на награда во висина од 15% од вредноста на стварта.

Наоѓач на стварта е оној што стварта прв ја видел и се обидел да ја дофати, иако некој друг прв ја зел. Ако повеќе лица заедно најдат ствар имаат право на награда на еднакви делови.

Лицето кое е должно да ја плати наградата може да бара износот праведно да се намали кога наградата би претставувала несразмерно голема корист со оглед на приликите на наоѓачот и лицето кое е должно да ја плати наградата, како и околностите под кои стварта е изгубена и најдена.

Ако вредноста на најдената ствар не може да се процени или таа постои само за нејзиниот сопственик, односно лицето кое ја изгубило, тогаш наоѓачот може да бара да се определи праведен износ на наградата.

На наоѓачот кој не ја пријавил изгубената ствар, како и на работниците вработени во јавни служби (кондуктери, возачи, чистачи и слично), кога ќе најдат ствар вршејќи службена работа, не им следува награда.

Лицето кое е должно да ја плати наградата и има долгови, може да се ослободи од овие обврски, така што ќе се откаже од стварта, па ќе се смета дека воопшто не се јавило.

Член 140

Ако лицето кое ја изгубило стварта, а ниту сопственикот на стварта, не се јават во рок од една година од наоѓањето на стварта, или не го докажат своето право на стварта или одбијат да ја примат или се откажат, тогаш најдената ствар, односно парите добиени со продажбата, му се предаваат во владение на наоѓачот.

Ако подоцна се јави оној што ја изгубил стварта или нејзиниот сопственик, наоѓачот мора да му ја врати стварта заедно со добиената корист, односно да му ги врати парите заедно со каматата, откако ќе се одбијат нужните трошоци и платената награда.

Член 141

На најдената ствар, односно за неа добиените пари, наоѓачот може да стекне сопственост под условите за стекнување на ствар по пат на одржувачка, под услов неговото владение на најдената ствар да е совесно.

Наоѓачот кој не постапил според одредбите на член 136 став 2 од овој закон, не може да стекне право на сопственост со одржувачка ниту има право на награда.

Стекнување сопственост на скриено богатство и културно добро

Член 142

За скриено богатство во смисла на овој закон се сметаат: пари, злато, сребро, накит, драгоцени камења, ствари изработени од племенити метали и други драгоцености, кои скриени лежеле толку долго време, така што со сигурност не може да се утврди кој им е сопственикот.

За културно добро во смисла на овој закон се смета ствар која има општокултурно значење или е од јавен интерес и како таква се наоѓа под посебен правен режим заради негова заштита и користење (споменик на културата, музејски материјал, библиотечен материјал, архивска граѓа, природна реткост и слично).

Член 143

Скриеното богатство и културното добро, ако не се најде сопственикот, станува сопственост на Република Македонија (државна сопственост).

Лице коешто ќе пронајде скриено богатство, односно културно добро е должно веднаш да го пријави и да го предаде на надлежната служба во владение, односно до предавањето да преземе мерки кои се нужни за да не пропадне и да не се оштети или да се отуѓи.

Надлежната служба е должна за пронаоѓањето на богатството, односно културното добро веднаш да го извести надлежниот државен орган за заштита на спомениците на културата, односно архивот, коишто се овластени тие ствари да ги земат во владение и да ги чуваат, ако со посебен закон не е поинаку предвидено.

Наоѓачот и сопственикот на недвижноста во која е најдено богатството, односно културното добро имаат право на соодветна награда од Република Македонија, која не може да биде помала од наградата за најдена туѓа ствар ниту поголема од вредноста на најденото богатство, односно културното добро, а имаат право и на надоместок на нужните трошоци.

Половина од наградата од ставот 4 на овој член му припаѓа на наоѓачот, а другата на сопственикот на недвижноста во која е најдено богатството, односно културното добро.

Ако некој се обидел да го скрие или не го пријави веднаш богатството, односно културното добро, тој нема право на награда ниту надомест.

Република Македонија може да се ослободи од својата обврска за давање награда и надоместок на трошоци за скриеното богатство односно културното добро, ако се откаже од стварите и на наоѓачот и сопственикот на недвижноста му го предаде најденото богатство или културното добро во владение. Во тој случај на соодветен начин ќе се применуваат одредбите на овој закон за предавање ствар на наоѓачот и за стекнување сопственост на најдена ствар.

Одредбите за правото на сопственикот на недвижноста за награда на соодветен начин ќе се применуваат и на носителот на правото на градење, ако богатството или културното добро е најдено во недвижноста на која има право на градење.

Оддел 2

Стекнување сопственост врз основа на правно дело

Член 144

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

Правното дело со кое се стекнува сопственост на недвижност, покрај суштествените елементи коишто треба да ги содржи, треба да биде склучено во писмена форма, ако со закон поинаку не е предвидено.

Стекнувањето сопственост врз основа на правно дело не влијае на правата на трети лица на таа ствар, освен ако со закон поинаку не е определено.

Стекнување сопственост на подвижна ствар

Член 145

Правото на сопственост на подвижна ствар преоѓа на стекнувачот со предавање на стварта во негово владение.

Предавањето на подвижната ствар се смета за извршено и со предавање на исправата врз основа на која стекнувачот може да располага со таа ствар, како и со врачување на некој дел од стварта, или со издвојување или друго означување на стварта што значи предавање на стварта.

Кога подвижна ствар се наоѓа во владение на стекнувачот по некоја правна основа тој стекнува право на сопственост на неа по друга правна основа во моментот на склучувањето на правното дело со сопственикот на стварта.

Ако стекнувачот на правото на сопственост на подвижна ствар ја остави стварта и натаму во владение на пренесувачот по некоја друга основа, тој стекнува право на сопственост на неа во моментот на склучувањето на правното дело со сопственикот на стварта, врз основа на кое се стекнува право на сопственост.

Правото на сопственост на подвижна ствар што ја држи трето лице преминува врз стекнувачот во моментот на склучувањето на правното дело со кое пренесувачот му го пренел правото да бара поврат на стварта. Третото лице има право да ги истакне спрема новиот сопственик сите приговори што ги имало спрема поранешниот сопственик.

Предавањето на подвижна ствар се смета за извршено и тогаш кога од конкретните околности произлегува дека е извршено предавањето на стварта.

Повеќекратно договарање за отуѓување на иста подвижна ствар

Член 146

Кога повеќе лица склучиле посебни правни дела заради стекнување право на сопственост на иста подвижна ствар што е индивидуално определена, тоа право го стекнува лицето на

кое прво му е предадена стварта, ако се исполнети и сите други претпоставки за стекнување на сопственост.

Во случајот од став 1 на овој член, односите на отуѓувачот со лицата со кои ги склучил правните дела, а тие не стекнале сопственост на подвижната ствар, се уредува според правилата на облигационото право.

Стекнување право на сопственост од несопственик

Член 147

Совесно лице стекнува право на сопственост на подвижна ствар што ја прибавило со надоместок од несопственик кој во рамките на својата дејност пушта во промет такви ствари, од несопственик кому сопственикот му ја предал стварта во владение врз основа на правно дело што не е основа за прибавување на правото на сопственост, како и на јавна продажба.

Стекнувачот е совесен ако во моментот на склучување на правното дело или во моментот на приемот во владение не знаел, ниту со оглед на околностите, имал доволно причини да се посомнева во тоа дека стварта не му припаѓа на отуѓувачот.

Поранешниот сопственик може од совесниот стекнувач да бара да му ја врати стварта, со тоа што е должен да му плати надоместок според прометната цена, доколку таа ствар за него има посебно значење.

Барањето од став 3 на овој член не може да се постави по изминувањето на рокот од една година од стекнувањето на правото на сопственост на стварта.

Одредбата од ставот 1 на овој член не се применува ако стварта од нејзиниот сопственик или лицето преку кое ја имал во владение била украдена или ја загубил, односно зафрлил, освен при стекнување на готови пари, хартии од вредност на донесувач или на јавна продажба.

Правата на трети лица кои ја товарат стварта престануваат со стекнување сопственост од отуѓувачот на кого стварта не му припаѓа, меѓутоа не престануваат оние права на трети лица за кои стекнувачот знаел дека постојат или тоа морал да го знае во моментот кога стекнал сопственост, како и оние права кои се регистрирани во јавните книги.

Стекнување на недвижност

Запишување на сопственост во јавна книга

Член 148

Право на сопственост на недвижност врз основа на правно дело, се стекнува со запишување во јавната книга за запишување на правата на недвижностите или на друг соодветен начин определен со закон.

Основањето, запишувањето и одржувањето на јавната книга за запишување на правата на недвижностите, се вршат на начин и постапка пропишани со посебен закон.

Правното дејство на запишувањето настанува од моментот кога барањето или исправата за запишување е примена во органот што ја води јавната книга.

На подрачјата каде што јавните книги не се установени во согласност со законот за запишување на правата на недвижностите, правото на сопственост на недвижностите се стекнува со поединечно запишување во јавните книги.

Стекнување со предбележување и прибележување

Член 149

Ако не се исполнети сите претпоставки што се бараат за запишување во јавната книга на правата на недвижностите, а е побарано запишување на правото на сопственост, стекнувањето на правото ќе се предбележи.

Со предбележувањето правото на сопственост ќе биде стекнато под услов дополнително да следи оправдување на тоа предбележување.

Ако предбележувањето дополнително се оправда, правото на сопственост е стекнато во моментот кога било поднесено барањето за запишување на правото во јавната книга.

Во случајот од ставот 1 на овој член, на недвижност која не е запишана во јавна книга се стекнува право на сопственост, сопственост со полагање кај надлежниот орган заверена исправа од влијание за прибележување, со што на соодветен начин се применуваат правилата за стекнување со прибележување.

Верба во јавната книга

Член 150

Се смета дека јавната книга за запишување на правата на недвижностите вистинито и точно ја одразува фактичката и правната состојба на недвижноста, па оној што во добра верба се потпирал на запишаното во јавната книга, незнаејќи дека она што е запишано во неа не е точно или дека е различно од состојбата надвор од јавната книга, има и право на заштита според одредбите предвидени со закон.

Стекнувачот бил во добра верба ако во времето на склучувањето на делото и во моментот кога барал запишување не знаел ниту од околностите имал доволно причини да се посомнева во тоа дека стварта не му припаѓа на отуѓувачот.

Недостигот на добра верба не може да му се префрли никому поради тоа што не ја испитувал состојбата надвор од запишаното во јавната книга.

Точност на јавната книга

Член 151

Стекнувачот со запишување стекнува право на сопственост на недвижноста како од сопственик, ако врз основа на запишаното во јавната книга за правата на недвижностите во добра верба стекната од лице кое било запишано како сопственик на таа недвижност, иако не е, запишаното не било бришано поради неправилности.

Бришење на запишаното од став 1 на овој член може да се бара поради неточност на претходното запишување со тужба за бришење во рок од три години од денот на извршеното запишување.

Повеќекратно договарање за отуѓување на иста недвижност

Член 152

Кога повеќе лица склучиле со отуѓувачот правни дела заради стекнување сопственост на иста недвижност, сопственост ќе стекне она лице кое во добра верба прво побарало кај надлежниот орган запишување во јавната книга на недвижности, доколку се исполнети и сите други претпоставки за стекнување на сопственост.

Бришење на запишаната сопственост од став 1 на овој член и запишување во своја корист може да бара лице на кое отуѓувачот му отуѓил недвижност и ја предал во владение, ако докаже дека стекнувачот не бил во добра верба, бидејќи во моментот кога го склучил правното дело со отуѓувачот знаел дека недвижноста веќе е уредно отуѓена на друг и предадена во владение.

Барање за бришење може да се поднесе во рок од три години од денот на извршеното запишување.

Односот на отуѓувачот и лицата со кои ги склучил правните дела, а тие не стекнале сопственост на недвижноста, се уредува според одредбите на облигационото право.

Оддел 3

Стекнување со наследување

Член 153

Правото на сопственост на ствар се стекнува со наследување во моментот на отворање на наследството на имотот на умрениот, ако со закон поинаку не е определено.

По правосилноста на решението за наследување, наследникот има право да побара запишување на правото на сопственост на недвижност во јавна книга.

Со стекнување право на сопственост со наследување не престануваат стварните права кои им припаѓале на другите лица на односната ствар, освен оние за кои тоа е определено со закон или кои според природата на стварта не можат понатаму да постојат.

Одредбите на овој член се однесуваат на соодветен начин и на други случаи на универзална сукцесија.

Оддел 4

Стекнување со одлука на државен орган

Член 154

Со одлука на суд или на друг орган се стекнува сопственост во случаите и под условите определени со закон.

Право на сопственост се стекнува во моментот на правосилноста на судската одлука, односно конечноста на одлуката на друг орган, ако со закон не е нешто друго определено, ниту произлегува од целта заради која одлуката е донесена.

Со стекнување право на сопственост со одлука на суд или друг орган не престануваат стварните права кои им припаѓале на другите лица на таа ствар, освен оние за кои тоа е определено со таа одлука или со посебен закон, или според природата на стварта не можат понатаму да постојат.

Член 155

Право да бара запишување на правото на сопственост во јавната книга има секое физичко и правно лице, кое со одлука на судот или друг орган ќе стекне право на сопственост на недвижност.

Сопственоста на недвижноста стекната со одлука на судот или друг орган не може да се спротивстави на правото на оној што, потпирајќи се во запишаното во јавната книга, во добра верба го запишал своето право на недвижноста уште додека не било запишано правото кое е стекнато со одлука на судот или друг орган.

Оддел 5

Заштита на правото на сопственост

Сопственичка тужба за поврат на стварта

Член 156

Сопственикот може со тужба да бара од држателот поврат на индивидуално определена ствар.

Сопственикот мора да докаже дека врз стварта чиј поврат го бара има право на сопственост, како и дека стварта се наоѓа во фактичка власт на тужениот.

Правото на поднесување тужба од ставот 1 на овој член не застарува.

Член 157

Совесниот држател не е должен да плати надоместок за користењето на стварта, ниту да одговара за влошувањето и пропаста на стварта за време на неговото совесно држење.

Совесниот држател има право на надоместок за нужните трошоци за одржувањето на стварта.

Совесниот држател може да бара надоместок за корисните трошоци во мерка во која е зголемена вредноста на стварта.

Нужните и корисните трошоци од ставовите 2 и 3 на овој член, сопственикот на стварта е должен да му ги надомести на совесниот држател во мерка во која тие трошоци не се опфатени во користа што тој ја добил од стварта.

Совесниот држател има право на надоместок на трошоците што ги сторил заради свое задоволство или разубавување на стварта само доколку е зголемена вредноста на стварта. Ако она што е сторено заради задоволство или разубавување на стварта може да се одвои од неа без нејзино оштетување, совесниот држател има право тоа да го одвои и да го задржи за себе.

Совесниот држател има право да ја задржи стварта додека не му се надомести износот на нужните и корисните трошоци што ги имал во врска со одржувањето на стварта.

Побарувањето надоместок на нужните и корисните трошоци застарува за три години од денот на предавањето на стварта.

Член 158

Несовесниот држател е должен да му ги предаде на сопственикот на стварта сите плодови.

Несовесниот држател е должен да ја надомести вредноста на собраните плодови што ги потрошил, отугил или уништил како и вредноста на плодовите што пропуштил да ги собере.

Несовесниот држател е должен да ја надомести штетата настаната со влошување или пропаст на стварта, освен ако таа штета би настанала и кога стварта би се наоѓала кај сопственикот.

Несовесниот држател може да бара надоместок на нужните трошоци што би ги имал и сопственикот стварта да се наоѓала кај него.

Несовесниот држател има право на надоместок на корисните трошоци само ако се корисни лично за сопственикот.

Несовесниот држател нема право на надоместок на трошоците што ги сторил заради свое задоволство или разубавување на стварта, но може да ја однесе стварта што ја вградил заради свое задоволство или разубавување на стварта кога таа може да се одвои без оштетување на главната ствар.

Совесниот држател станува несовесен од моментот кога му е доставена тужбата, но сопственикот може да докажува дека совесниот држател станал несовесен и пред доставување на тужбата.

Член 159

Правото на сопственикот да бара од несовесниот држател предавање на собраните плодови и надоместок за вредноста на плодовите што ги потрошил, ги отуѓил, пропуштил да ги собере или ги уништил, застарува за три години од предавањето на стварта.

Побарувањето на несовесниот држател на стварта во поглед на надоместокот на трошоците застарува за три години од денот на предавањето на стварта.

Тужба на претпоставениот сопственик

Член 160

Лицето кое прибавило индивидуално определена ствар врз правна основа и на законит начин, а не знаело и не можело да знае дека не станало сопственик на стварта (претпоставен сопственик), има право да бара нејзин поврат и од совесниот држател кај кого таа ствар се наоѓа без правна основа или по послаба основа.

Кога две лица се сметаат за претпоставени сопственици на иста ствар, посилна правна основа има лицето кое стварта ја стекнало товарно во однос на лицето кое стварта ја стекнало безтоварно. Ако правните основи на овие лица се со иста јачина, првенство има лицето кај кое се наоѓа стварта.

Правото за поднесување тужба од став 1 на овој член не застарува.

Тужба поради вознемирување на сопственоста

Член 161

Ако во остварувањето на правото трето лице го вознемирува сопственикот или претпоставениот сопственик на друг начин, а не со одземање на стварта, сопственикот, односно претпоставениот сопственик може со тужба да бара да престане со тоа вознемирување.

Кога со вознемирувањето од став 1 на овој член е причинета штета, сопственикот има право да бара надоместок на штета според општите правила за надоместок на штета.

Правото на поднесување тужба од став 1 на овој член не застарува.

Тужба за заштита на сосопственоста, односно заедничката сопственост

Член 162

Сосопственикот, односно заедничкиот сопственик, има право на тужба за заштита на правото на сопственост на целиот предмет.

Деклараторна и излачна тужба

Член 163

Правото на сопственост се заштитува со тужба за утврдување на правото (деклараторна) и со излачна тужба, кои се уредуваат со посебни закони.

Оддел 6

Престанок на правото на сопственост

Член 164

Правото на сопственост престанува со пропаѓањето на стварта.

Врз остатоците од стварта, сопственикот го задржува правото на сопственост.

Член 165

Правото на сопственост што определено лице го има врз определена ствар, престанува (за него) кога друго лице ќе го стекне тоа право.

Член 166

Правото на сопственост престанува со напуштањето на стварта.

Стварта се смета за напуштена кога нејзиниот сопственик на несомнен начин ќе изрази волја дека не сака повеќе да ја држи.

Напуштената недвижност преминува во државна сопственост.

ДЕЛ ВТОРИ

ВЛАДЕНИЕ

Поим и видови

Оддел 1

Непосредно и посредно владение

Член 167

Владение на определена ствар има секое лице, кое непосредно или со посредство на полномошник, врши фактичка власт на стварта (непосредно владение).

Владение на ствар има и лицето кое фактичката власт на стварта ја врши преку друго лице на кое, по основа на плодуюживање, врз основа на договор за залог, договор за закуп, договор за послуга или на некое друго правно дело, му ја дало стварта во непосредно владение(посредно владение).

Во случај кога владетелот од став 2 на овој член е во таков однос со некое трето лице, третото лице е непосреден владетел, а тој е посреден владетел.

Прост држател (детентор)

Член 168

Лицето кое врз основа на работен или сличен однос, или во домаќинство, постапува со стварите врз основа на туѓи налози и извршува туѓа фактичка власт, односно не остварува корист за себе, нема владение туку е само прост држател (детентор).

Владение на ствари

Член 169

Објект на владение се ствари.

Владението над определена ствар се однесува и на нејзините составни делови инкорпорирани и неинкорпорирани во таа ствар.

За владетел се смета и лице кое има фактичка власт врз определен дел од определена ствар, иако тој дел не може да се смета за самостоен објект на стварни права (соба или други простории во стан и слично).

Владетелот на главната ствар е и владетел на споредната ствар, само ако има фактичка власт врз неа.

Владетелот на збирни ствари, односно на збир од ствари е владетел само на оние ствари над кои има фактичка власт.

Владение на право

Член 170

Со владение на ствар се изедначува и фактичкото извршување на содржината на стварната службеност во однос на недвижноста (владение на право).

На владението на право од став 1 на овој член се применуваат на соодветен начин одредбите за владение на ствар, освен ако тоа не е спротивно на природата на правото или на одредбите на закон.

Член 171

Владетел може да биде секое физичко и правно лице.

Совладение и заедничко владение

Член 172

Повеќе лица можат да имаат владение на ствар, или на дел од ствар или на право.

Совладетелите можат истовремено или наизменично да ја вршат фактичката власт врз стварта или правото.

Повеќе владетели кои фактичката власт на стварта не можат да ја вршат поединечно имаат заедничко владение.

Оддел 2

Стекнување, заштита и престанок

Изворно и изведено стекнување

Член 173

Владението се стекнува кога стекнувачот воспоставил фактичка власт на стварта, независно дали е основана со едностран чин (изворно стекнување на владениетооргинерно) или таа му е пренесена со правно дело (изведено стекнување на владението деривативно).

Со едностран чин се стекнува владение независно од волјата на претходниот владетел, со самоволно одземање на стварта и на сите начини со кои оргинерно сопственикот се стекнува со право на сопственост.

Предавање

Член 174

Владението се пренесува со предавање на стварта врз основа на правно дело. Предавањето е извршено во моментот кога стекнувачот со волја на преносителот ќе се најде во положба да извршува власт на определена ствар.

Кога владението се пренесува на отсутно лице, предавањето е извршено и кога стварта ќе ја прими лицето кое по негова волја или според закон го застапува, а со предавање на превозник само ако превозникот работи за сметка на стекнувачот.

Кога за стварта која е предадена на превозник или складиштар му се издадени вредносни хартии, кои ја заменуваат стварта во правниот промет, предавањето на таквите хартии значи предавање на таа ствар-стока. Во случај кога едно лице во добра верба совесно примило таква хартија, а друго лице совесно ја примило стварта-стока, со владение на стварта-стока се стекнало второто лице.

Предавање со изјава на волја

Член 175

Со изјавување на волја владението се пренесува на стекнувачот, а пак, овој ќе се стекне со непосредно владение, само ако ја извршува својата власт на стварта.

Предавањето на владението извршено само со изјавената волја дека владението се предава, ќе има влијание спрема трети лица само ако за тоа биле известени или ако тоа на друг начин им било познато.

Стекнување на изворно владение на право

Член 176

Кога владетелот на една повластена недвижност еднострано ќе направи во однос на една послужна недвижност, чиј владетел е друго лице, нешто што не би требало тоа лице да го трпи, а тоа сепак го трпи, владетелот на повластената недвижност изворно (оргинерно) стекнал владение на право на стварна службеност на послужната недвижност.

Кога владетелот на една повластена недвижност еднострано ќе му забрани на владетелот на една послужна недвижност да прави на таа недвижност нешто што инаку би можел да го прави, па овој (владетелот на послужната недвижност) пропуштил тоа да го направи, владетелот на повластената недвижност изворно (оргинерно) се стекнал со владение на право на стварна службеност на послужната недвижност.

Стекнување на изведено владение на право

Член 177

Кога владетелот на повластена недвижност во договор со владетелот на послужна недвижност врши дејствие во однос на послужната недвижност, кое е нејзиниот владетел не бил должен да го трпи, владението на правото на стварна службеност тоа да се прави во однос на послужната недвижност, настанало во корист на повластената недвижност врз основа на изведено владение од послужната недвижност (по деривативен пат).

Кога владетелот на послужната недвижност, врз основа на договор со владетелот на повластената недвижност, почне да пропушта на недвижноста на која има владение да прави нешто што инаку би можел да го прави (доколку не постои договорот), владението на правото на стварна службеност тоа да се пропусти да се прави на послужната недвижност, настанало во корист на повластената недвижност со изведено владение од другата недвижност (по деривативен пат).

Владението на правото на стварна службеност воспоставено во корист на одредена недвижност како повластена, преоѓа заедно со повластената недвижност на стекнувачот кога таа ќе му биде предадена во владение. Но, оној што изворно ќе стекне владение на недвижноста не се стекнува со самото тоа и со владение на правото на стварна службеност што постои во нејзина корист.

Наследување на владението

Член 178

Наследникот станува владетел во моментот на смртта на оставителот, освен ако со закон поинаку не е определено.

Владението на стварите и правата на оставителот преоѓаат на наследникот такви какви што биле во моментот на неговата смрт.

Кога заради смртта на оставителот неговото владение врз ствари и права, преминало на еден или повеќе сонаследници, сите тие со тоа станале совладетели на секое од тие поединечни владенија и така ќе ги извршуваат, освен ако врз основа на волјата на оставителот, или одлука на оставинскиот суд извршувањето не му е доверено на еден од наследниците или на некој друг.

Со преминот на владението на оставителот врз неговите наследници не се задира во другите владенија на истата таа ствар односно право, освен ако со закон поинаку не е определено.

Законско и совесно владение

Член 179

Владението е законско ако владетелот има полноважна правна основа за владение.

Посебен вид на законско владение е вистинско владение. Вистинско или мирно владение е она што не е прибавено со сила, со измама или со злоупотреба на довербата. Владението што е прибавено со сила измама или злоупотреба на довербата, станува мирно кога на личноста од која е прибавено и престане правото да го штити владението што и било одземено на тој начин.

Владението е совесно ако држателот не знае или не можел да знае дека нема правна основа да врши фактичка власт врз стварите.

Совесноста на владението се претпоставува.

Совесноста престанува во моментот кога владетелот ќе дознае дека владението не му припаѓа.

Совесноста на лице кое има законски застапник се определува според совесноста и постапувањето на тој застапник, а совесноста на владението на правно лице се определува според совесноста и постапувањето на она физичко лице кое за тоа правно лице е овластено да презема дејствија на стекнување или извршување на негово владение.

Трајност и заштита

Начело на трајност

Член 180

Владението трае се додека трае фактичката власт на владетелот во однос на стварта, но таа не престанува ниту се прекинува ако смеќавањето или пропуштањето на извршувањето на владетелската власт било според својата природа привремено.

Владението откако е стекнато трае непрекинато и понатаму, а оној што тврди дека престанало или дека било прекинато, треба да докаже дека настанале околности заради кои тоа владение престанало.

Смеќавање и одземање

Член 181

Без оглед на тоа какво е владението, никој нема право неовластено да го смеќава или одзема и тогаш кога смета дека има појакو право на владение.

Лицето од кое владението е прибавено со сила, потајно или со измама или злоупотреба на довербата, исто така не може самостојно да го одземе владението, откако ќе му престане правото на заштита на владение.

Не се смета за неовластено смеќавањето на владението, ако чинот на смеќавање или одземање на владението е дозволен со закон или одлука на суд или на друго тело донесена врз основа на закон со кој е дозволено тоа.

Заштита на владението

Член 182

Владетелот на ствари и права има право на заштита на владението од смеќавање или одземање.

Владетелот кој владението го стекнал со неовластено одземање од друг со сила, закана, заблуда, со измама или со злоупотреба на доверба има право да го штити своето владение. Тој нема право да го штити само од она лице од кое неовластено го одзел, но откако владението ќе му стане мирно, ќе може да го штити и од него.

Остварување на заштита

Член 183

Правото на заштита на владението се остварува во рок од 30 дена од денот на сознанието за смеќавањето или одземањето и за сторителот, а најдоцна во рок од една година од настанатото смеќавање или одземање.

Правото на заштита на владението се остварува во посебна постапка пред суд (постапка заради смеќавање или одземање на владение) или со самопомош.

Владението, кое на владетелот му било одземено, не престанало ниту било прекинато ако владетелот, служејќи се со своето право на заштита на владението повторно го воспоставил или изнудил негово воспоставување.

Судска заштита

Член 184

Владетелот на кого неовластено му е смеќавано или одземено владението, овластен е да бара од судот да се утврди чинот на смеќавање или одземање, да се нареди воспоставување на владетелска состојба каква што била во моментот на смеќавањето или одземањето и да се забрани такво, или слично смеќавање или одземање за во иднина.

Судот ја дава оваа заштита на владението во посебна постапка според последната мирна состојба на владението и настанатото смеќавање или одземање, без оглед на законитоста на владение, совесноста на владетелот, како и без оглед на тоа колку смеќавањето или одземањето на владението е во определен јавен интерес.

Заштита на посредно владение

Член 185

Заштита на владението може да бара и посредниот владетел, кога непосредниот владетел нема да преземе правна заштита на владението.

Посредниот владетел не е овластен да постави барање заради заштита на своето посредно владение од смеќавањето што го направил непосредниот владетел, ако за одлучувањето по тоа барање би било неопходно да се расправа за нивниот правен однос.

Судска заштита на совладението

Член 186

Секој совладетел е овластен да го штити совладението пред суд од неовластено смеќавање или одземање на трето лице, а од другите совладетели само ако потполно го исклучиле од дотогашното совладение или битно му го ограничиле дотогашниот начин на извршување на фактичката власт.

Совладетелот не е овластен да поднесе барање за заштита на своето совладение од смеќавањето или одземањето што го направил неговиот совладетел, ако би било нужно во одлучувањето по тоа барање да се расправа за нивниот правен однос.

Заштита на владението на наследниците

Член 187

Секој наследник е овластен да го штити владението што од оставителот преминало на наследниците, од неовластеното смеќавање или одземање на трето лице.

Кога со објектот на владението управува врз основа на овластување извршителот на тестамент или управител на оставината, тогаш тој е овластен да бара заштита на владението кое од оставителот преминало на наследникот, односно на наследниците.

Со одредбата од став 2 на овој член, не се задира во правото на секој од наследниците или сонаследниците на заштита, но со тоа да може да бара поврат на одземеното владение, само спрема извршителот на тестаментот или управителот на оставината.

Утврдување на право на владение

Член 188

Правото на владение може да се утврдува и остварува пред суд, или друг надлежен орган независно од траењето и резултатот од постапката за заштита на владението поради смеќавање.

Дозволена самопомош

Член 189

Држателот има право на самопомош против оној што неовластено го вознемирува или му го одзел владението, под услов опасноста да е непосредна, самопомошта да е нужна и начинот на нејзиното вршење да им одговара на приликите во кои постои опасност.

Престанок на владението

Член 190

Владението на ствар престанува кога ствартата ќе пропадне, кога ќе се загуби и кога е очигледно дека нема да биде вратена и кога владетелот по своја волја ќе ја напушти.

На дотогашниот владетел му престанува владението кога ствартата му ја одзело друго лице, ако тој не остварил заштита на своето владение.

Член 191

Владението на правото престанува кога пропаднала недвижноста или владетелот се одрекол од своето владение на право.

Владението на правото не престанува со самото неизвршување на правото на стварна службеност се додека неговиот владетел може да го извршува, ако го сака тоа. Владението на правото престанува ако владетелот на послужната недвижност престане да го прави она што дотогаш го правел, престане да трпи и понатаму да се остварува содржината на

правото на стварната службеност на неговата недвижност, односно престане да го пропушта она што дотогаш го пропуштал ако владетелот на правото не оствари заштита на своето владение.

Владението на правото на стварна службеност му престанува на дотогашниот владетел со престанокот на неговото владение на недвижноста во чија корист го извршувал.

ДЕЛ ТРЕТИ

ДРУГИ СТВАРНИ ПРАВА

ГЛАВА I

ПРАВО НА СЛУЖБЕНОСТ

Оддел 1

Член 192

Службеноста е стварно право на туѓа ствар, кое се состои во овластување на нејзиниот носител во определен обем и на определен начин да ја користи таа ствар, а сопственикот на стварта е должен тоа да го трпи или ништо да не стори.

Стварна службеност е право на сопственикот на една недвижност (привилегирана ствар) за потребите на таа недвижност да врши определени дејствија врз недвижноста на друг сопственик (послужна ствар) или да бара од сопственикот на послужната ствар да се воздржува од вршење определени дејствија, што инаку би имал право да ги врши врз својата недвижност.

Личната службеност е стварно право врз туѓа ствар со кое се овластува одредено лице, кое е во посебен однос со сопственикот на послужната ствар да се служи со неговата ствар на определен начин, а сопственикот на таа ствар тоа мора да го трпи.

Стварни службености

Член 193

Стварната службеност може да се утврди како трајно право, на определено време или за определено годишно време.

Член 194

Стварните службености се полски, куќни и комунално-технички.

Полски службености се оние каде што привилегираната ствар е од земјоделска природа, куќни службености се оние каде што привилегираната ствар е станбена или деловна зграда, а комунално-технички службености се оние каде што привилегираната ствар е од комунално-техничка природа.

Член 195

Полски службености се правото на пешачки премин, на протерување на добиток, на премин со запрежни возила, возила на моторен погон и други возила, правото на црпење вода, правото на довод и одвод на вода преку туѓо земјиште и друго.

Куќни службености се право на нужен премин преку туѓо земјиште, право на ползување на туѓ сид, правото на спроведување чад преку соседовиот оцак, право за истекување на

атмосферска и друга вода низ соседовото земјиште, право на поставување на телевизиска антена на туѓа зграда и друго.

Комунално-технички службености се правото на спроведување на гасоводни, нафтоводни, водоводни и други цевки на туѓо земјиште, правото на спроведување на телевизиски кабли на туѓо земјиште и друго.

Член 196

Нужен премин може да бара сопственикот на привилегирана ствар која нема излез на јавен пат или до него може да се стигне само со претерано заобиколување.

Правото на нужен премин може да се јави како полска и куќна службеност.

Нужен премин се заснова со одлука на суд или државен орган по барање на сопственикот на привилегираната ствар.

Член 197

Службеноста мора да има разумна цел.

Стварната службеност се врши на начин на кој најмалку се оптоварува послужната ствар.

Сопственикот на послужната ствар не смее ништо да чини (стори) што би го оневозможило или битно би го отежнало вршењето на службеноста, но не е должен и самиот нешто да чини, ако поинаку не е определено.

Ако за вршење на стварната службеност е потребно користење на некој уред или преземање на некое дејствие, трошоците за одржување на тој уред или за преземање на тоа дејствие ги поднесува сопственикот на привилегираната ствар.

Ако уредот или дејствието му служи и на интересите и на сопственикот на послужната ствар, трошоците ги преземаат сопствениците на привилегираната и послужната ствар сразмерно со користа што ја имаат.

Член 198

На иста недвижност можат да се утврдат повеќе стварни службености различни по вид.

Со утврдување на нова стварна службеност не може да се ограничува постојната стварна службеност.

Ако настане промена на приликите, заради природни или други причини, така што сите (или дел) стварни службености не можат да се вршат истовремено во полн обем, првенство имаат стварните службености што се утврдени порано, а подоцнежните службености се смалуваат според својот обем, водејќи сметка за сите околности.

Член 199

Стварната службеност се заснова со правно дело (договор, тестамент), со одлука на државен орган и со одржувачка.

Член 200

Врз основа на правно дело, стварната службеност се стекнува со склучување на договор заверен во суд или пред нотар и со упис во соодветна јавна книга или на друг соодветен начин определен со закон.

Член 201

Со одлука на судот или со одлука на друг државен орган, стварната службеност се утврдува кога сопственикот на привилегираната ствар, во целост или делумно, не може да ја користи таа ствар без соодветно користење на послужната ствар, како и во други случаи определени со закон.

Службеноста од став 1 на овој член се стекнува со денот на правосилноста на одлуката, ако со закон поинаку не е определено.

Член 202

Стварната службеност се стекнува со одржувачка кога сопственикот на привилегираната ствар фактички ја остварил службеноста за време од 20 години, а сопственикот на послужната ствар не се противел на тоа.

Стварната службеност не може да се стекне со одржувачка ако е вршена злоупотреба на довербата на сопственикот или на држателот на послужната ствар со сила, со измама или ако службеноста е отстапена до отповикот.

Член 203

Сопственикот на послужната ствар има право на надоместок за утврдената службеност.

Ако сопственикот на послужната ствар и сопственикот на привилегираната ствар не се спогодат за надоместокот, висината на надоместокот ќе ја утврди судот по барање на сопственикот на послужната ствар, водејќи сметка за сите околности.

Член 204

Сопственикот на привилегираната ствар може да бара од судот да се утврди спрема сопственикот на послужната ствар, постоење на стварната службеност.

Во однос на тужбата од став 1 на овој член соодветно се применуваат одредбите од овој закон за заштита на правото на сопственост.

Член 205

Ако сопственикот на привилегираната ствар неосновано е смеќаван во вршењето на стварната службеност, тој може со тужба да бара да престане тоа смеќавање.

Член 206

Стварната службеност престанува ако сопственикот на послужната ствар се противи на нејзиното вршење, а сопственикот на привилегираната ствар не го вршел своето право три години едноподруго.

Сопственикот на послужната ствар може да бара да престане правото на стварната службеност кога таа ќе стане непотребна за користење на привилегираната ствар, кога ќе истече определеното време, ако е заснована на определено време или кога ќе престане причината поради која таа е заснована.

Стварната службеност престанува ако не се врши за времето потребно за нејзино стекнување со одржувачка, кога исто лице ќе стане сопственик на послужната и привилегираната ствар или со пропаѓање на привилегираната, односно послужната ствар.

Член 207

Ако се подели привилегираната ствар, стварната службеност останува во корист на сите негови делови.

Сопственикот на послужната ствар може да бара да престане стварната службеност на сопственикот на одделен дел од привилегираната ствар ако стварната службеност не служи за потребите на тој дел.

Ако е поделена послужната ствар, стварната службеност останува само на деловите на кои е вршена.

Лични службености

Член 208

Лични службености се правото на плодоуживање, правото на употреба и правото на домување.

Член 209

Личните службености траат само онолку време за колку се утврдени и престануваат најдоцна со смртта на нивниот носител, ако со закон поинаку не е определено.

Личните службености не можат да се пренесуваат.

Личните службености не се наследуваат, освен службеностите изрично утврдени и за наследниците на носителот на службеноста.

Член 210

Правото на плодуюживање е лична службеност која му дава овластување на нејзиниот носител (плодуюживателот) без надоместок целосно да се служи со некоја ствар (послужна ствар) во согласност со нејзината намена, чувајќи ја нејзината суштина.

Правото на плодуюживање може да постои на послужна ствар која е непотрошна, било подвижна или неподвижна, како и на повеќе подвижни ствари заедно, како и на право кое дава плодови или други користи.

Член 211

Сопственикот на послужната ствар мора да го трпи плодуюживањето, а своето право на сопственост може да го врши ако со тоа не го повредува правото на плодуюживателот.

Член 212

Плодуюживателот е должен своето право на плодуюживање да го остварува со внимание на добар домаќин, односно добар стопанственик, односно добар стручњак, во согласност со природата и намената на послужната ствар.

Плодоуживателот не одговара за намалување на вредноста на послужната ствар која доаѓа поради нејзината редовна употреба.

Член 213

Правото на плодуюживање се стекнува врз основа на правно дело (договор, тестамент) и со одржувачка.

Правото на плодуюживање врз недвижна ствар се стекнува со склучување на договор заверен во суд или пред нотар и со упис во соодветната јавна книга, а правото на плодуюживање врз подвижна ствар се стекнува со склучување на договор и со предавање на ствартата на плодуюживателот.

На стекнувањето на правото на плодуюживање со одржувачка соодветно се применуваат одредбите за стекнување на правото на сопственост со одржувачка.

На стекнувањето на правото на плодуюживање со тестамент соодветно се применуваат одредбите за стекнување на легат.

Член 214

Правото на сопственост врз природните плодови плодуюживателот го стекнува со нивно одвојување од послужната ствар.

Цивилни приходи (камати, закупнини и слично), како плодови му припаѓаат на плодуюживателот сразмерно на времетраењето на правото на плодуюживање, независно дали тие пристигнале по времето на стекнување, односно престанување на тоа право и без оглед на тоа дали тие плодови биле наплатени во тоа време.

Член 215

Плодоуживателот, односно сопственикот на послужната ствар има право да бара записнички да се утврди состојбата на послужната ствар.

Член 216

Плодоуживателот ги поднесува трошоците за редовно одржување на послужната ствар.

Во однос на трошоците што плодуживателот не бил должен да ги направи се применуваат правилата за рабоводство без налог.

Член 217

Ако правото на плодуживање е засновано врз ствар која е потрошна или на право кое не дава плодови, тоа е неправо плодуживање.

Во случајот од став 1 на овој член послужна ствар е паричната вредност на стварта која ќе му се врати на сопственикот откако ќе престане плодуживањето.

Со парите (во готово), додека трае неправото плодуживање, плодуживателот може слободно да располага, но ако плодуживањето е засновано на веќе вложена главнина, плодуживателот може да побарува само камати.

На неправото плодуживање на соодветен начин се применуваат одредбите за правото на плодуживање, ако со посебен закон поинаку не е определено.

Член 218

По престанувањето на правото на плодуживање, плодуживателот е должен да му ја врати послужната ствар на сопственикот.

Плодуживателот, по престанување на правото на плодуживање, има право да го одвои она што во послужната ствар го вградил заради зголемување на нејзината функционалност или вредност, ако тоа одвојување може да се изврши без оштетување на послужната ствар и ако сопственикот на послужната ствар одбил да му ги надомести тие трошоци на плодуживањето.

Член 219

Правото на плодуживање престанува:

- со изминување на определено време, ако е утврдено за определен временски период;
- со смртта или престанокот на плодуживателот;
- со преминување на послужната ствар во сопственост на плодуживателот (соединување);
- со одрекување од страна на плодуживателот и
- со пропаѓање на послужната ствар.

Член 220

На правото на плодуживање врз право, соодветно се применуваат одредбите на плодуживање врз ствар.

Член 221

Правото на употреба е право да се употребува туѓа ствар во границите на потребите на носителот на тоа право и на членовите на неговото семејство, без менување на суштината и намената на таа ствар и без извлекување на други имотни користи од неа.

Член 222

На правото на употреба, на соодветен начин, се применуваат одредбите со кои се регулира правото на плодуживање, освен ако поинаку не е уредено со посебни закони.

Член 223

Правото на домување е право туѓата станбена зграда, стан или посебен дел од зграда или стан да се користи за живеење за потребите на носителот на тоа право и членовите на неговото семејство, како и на други лица кои тој ги издржува.

Член 224

На правото на домување, соодветно се применуваат одредбите со кои се регулира правото на плодуживање, освен ако поинаку не е уредено со посебен закон.

ГЛАВА II

Право на залог

Член 225

Правото на залог е стварно право врз туѓа ствар со кое се обезбедува побарувањето на заложниот доверител со давање во залог (заложување) на определена ствар или право во корист на заложниот доверител, кој е овластен да располага со туѓата ствар, на начин што по истекот на рокот на пристигнатоста да бара намирување на своето побарување од вредноста на таа ствар или право (со продавање на заложената ствар), пред доверителите кои на таа ствар или право немаат засновано право на залог, како и пред заложните доверители кои право на залог врз таа ствар стекнале по него, без разлика на промената на сопственикот на заложената ствар.

Намирувањето на побарувањето од став 1 на овој член под услови, начин и постапка утврдена со закон може да се изврши и со стекнување на право на сопственост врз заложената ствар или право, ако тоа е предвидено со договор за залог.

Одредбите со кои се регулира правото на залог на соодветен начин ќе се применуваат и на преносот на сопственоста заради обезбедување на намирувањето на побарувања, ако со закон поинаку не е определено.

Член 226

Правото на залог може да се заснова врз основа на договор (договорно заложно право), судска одлука (судско заложно право) и закон (законско заложно право) на начин определен со закон.

Договрниот залог се стекнува со склучување на договорот за залог и со запишување во соодветните јавни книги кога заложената ствар е недвижност, а кога заложената ствар се подвижни ствари или права, договорниот залог се стекнува со склучување на договорот за

залог и со предавање на стварта во владение на заложниот доверител (нерегистриран залог), односно со склучување на договорот за залог и со попис на заложната ствар, без предавање на стварта во владение на заложниот доверител (регистраан залог).

Судскиот залог се стекнува со судска одлука донесена во постапката за присилно обезбедување на побарувањата и со запишување во соодветните јавни книги. Законските одредби со кои се уредува судската постапка за обезбедување на парични побарувања ги определува условите под кои судот може да одлучи да се заснова судско заложно право.

Законскиот залог се стекнува со исполнување на условите предвидени во посебните закони.

Член 227

Заложниот доверител и заложниот должник можат да бидат сите физички и правни лица во рамките на нивната правна и деловна способност.

Член 228

Правото на залог може да постои на подвижни ствари, недвижности и на права.

Врз правото на залог од став 1 на овој член се применуваат одредбите за залог содржани во посебни закони.

Член 229

Со правото на залог можат да се оптоварат една или повеќе ствари.

Стварите од став 1 на овој член треба да се во правниот промет.

Член 230

Правото на залог се однесува на цела ствар, на идеален дел на стварта, на нејзините плодови се додека не се одвоени, како и на нејзините составни делови и припадоци.

Правото на залог може да се заснова за идна, орочена како и за условна обврска.

Заложниот доверител може да заснова право на залог на постојниот залог во корист на трето лице без согласност на заложниот должник (подзалог).

Член 231

Заложената ствар го обезбедува побарувањето на заложниот доверител до целосно намирување на неговото побарување, без оглед на подоцнежната поделба на стварта (неделивост на залогот).

Член 232

Кога на иста ствар постојат повеќе заложни права, редоследот по кој ќе се намируваат се определува според датумот на уписот во соодветната јавна книга.

Ако врз една иста ствар се запишани повеќе заложни права во еден ист ден, редоследот по кој ќе се врши намиравањето ќе се определува според часот на приемот на барањето за упис во соодветната јавна книга.

Барањата поднесени во ист момент (ден и час) имаат еднаков третман во поглед на намиравањето на побарувањата, освен ако со закон поинаку не е определено.

Член 233

Правото на залог може да се пренесе на друг заедно само со преносот на побарувањето кое со тоа заложно право е обезбедено (акцесорност на залогот).

Член 234

Правото на залог престанува под услови и на начин определени со закон.

Член 235

Правото на залог се запишува во соодветни регистри под услови и на начин определени со закон.

ГЛАВА III

РЕАЛЕН ТОВАР

Член 236

Реалните товари се определени давања и чинења што во корист на определена недвижност или лице треба сукцесивно да ги врши постоечкиот сопственик на определена недвижност (оптоварена недвижност) на товар на таа недвижност.

Член 237

Дел од недвижност може да биде оптоварена со реален товар само ако товарот е заснован на дел од недвижноста во сосопственост, која му припаѓа на еден од сосопствениците.

Член 238

За пристигнатите поединечни давања и чинења што произлегуваат од реалните товари, соодветно се применуваат одредбите од Законот за облигационите односи за исполнување на пристигнати поединечни побарувања меѓу определени страни.

Член 239

Во однос на заштитата и престанокот на реалните товари аналогно се применуваат одредбите за заштита и престанок на стварните права предвидени во овој закон.

Врз реалните товари што се уредуваат со други закони се применуваат одредбите на овој закон за прашања што не се уредени со тие закони.

Реалните товари се прибележуваат во јавна книга за запишување на правата на недвижност.

ДЕЛ ЧЕТВРТИ

СТВАРНИ ПРАВА НА СТРАНСКИ ЛИЦА

Член 240

Одредбите на овој закон се применуваат и на странски физички и правни лица, освен ако со закон или меѓународен договор поинаку не е определено.

Член 241

Како странско физичко лице, според овој закон, се смета она физичко лице кое нема државјанство на Република Македонија, освен ако со закон поинаку не е определено.

Како странско правно лице, според овој закон, се смета она правно лице кое има регистрирано седиште надвор од територијата на Република Македонија, освен ако со закон поинаку не е определено.

Сопственост врз подвижни ствари

Член 242

Странските физички и правни лица можат да стекнуваат право на сопственост врз подвижни ствари како и домашните лица.

Стекнување права на сопственост врз недвижни ствари по пат на наследување

Член 243

Странски физички лица државјани на државите кои не се членки на Европската унија и Организација за економска соработка и развој (во натамошниот текст: ОЕЦД), можат со наследување да стекнуваат права на сопственост врз недвижни ствари на територијата на Република Македонија под услови на реципроцитет, како и државјаните на Република Македонија, ако со меѓународен договор поинаку не е определено.

Странски физички лица, државјани на државите членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат со наследување да стекнуваат права на сопственост врз недвижни ствари на територијата на Република Македонија под исти услови како и државјаните на Република Македонија.

Странски правни лица, можат под услови на реципроцитет, да стекнуваат права на сопственост врз недвижни ствари на територијата на Република Македонија со наследување врз основа на тестамент.

Стекнување на права на сопственост на стан, станбена зграда и деловен простор

Член 244

Странски физички и правни лица резиденти на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост на стан, станбена зграда и деловен простор на територијата на Република Македонија под исти услови како и државјаните на Република Македонија.

Странски физички и правни лица резиденти на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост на стан, станбена зграда и деловен простор на територијата на Република Македонија, како и државјаните на Република Македонија под исти услови на реципроцитет.

Стекнување стварни права на градежно земјиште

Член 245

Странски физички и правни лица резиденти на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост и право на долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Република Македонија под исти услови како и домашни правни и физички лица државјани на Република Македонија.

Странски физички и правни лица резиденти на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост и право на долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Република Македонија под услови на реципроцитет.

Стекнување стварни права на земјоделско земјиште

Член 246

Странски физички и правни лица не можат да стекнуваат право на сопственост на земјоделско земјиште на територијата на Република Македонија.

Странски физички и правни лица можат под услови на реципроцитет да стекнуваат право на долготраен закуп на земјоделско земјиште на територијата на Република Македонија, врз основа на согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење на министерот за земјоделство, шумарство и водостопанство и министерот за финансии.

Член 247

Постоењето на реципроцитет предвиден во овој закон, го утврдува министерот за правда, под услови и постапка утврдени со закон.

Член 248

Странски држави за потребите на своите дипломатски и конзуларни претставништва, како и организациите и специјализираните агенции на Обединетите нации и Советот на Европа, со претходна согласност на министерот за надворешни работи, можат да стекнуваат право на сопственост врз згради и станови, како и врз градежно земјиште за изградба на такви згради.

Член 249

Ако за стекнување на стварните права на недвижности е потребно прибавување согласност од министерот за правда, правното дело за стекнување на овие права не произведуваат правно дејство без оваа согласност.

Член 250

Странско лице не може да биде сопственик на недвижност, која поради заштита на интересите и безбедноста на Република Македонија, со закон е прогласена за подрачје на кое странски лица немаат право на сопственост, освен ако со закон поинаку не е определено.

Член 251

Странски физички и правни лица можат со правни дела да го пренесат правото на сопственост на домашни лица, како и на странско лице кое може да стекне право на сопственост.

Член 252

Во однос на другите стварни права на странците (залог, службеност и друго) соодветно се применуваат одредбите од овој закон и од други закони.

Член 252-а

Агенцијата за катастар на недвижности е должна во рок од пет дена од извршениот упис на правото на сопственост на странско лице, податоците да ги достави до Министерството за финансии и Министерството за транспорт и врски заради водење на евиденција.

ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 253

Постапното гаснење на општествената сопственост, односно нејзината трансформација во други сопственосни облици во смисла на Законот за трансформација на претпријатијата со општествен капитал и другите соодветни закони се уредува со посебни прописи.

Член 254

Трансформацијата на поранешното право на користење на градежното земјиште во општествена сопственост во право на сопственост, односно во право на долготраен закуп или слична правна основа се уредува со Законот за градежното земјиште и другите закони од областа на урбанизмот и градежништвото.

Член 255

Разграничувањето меѓу сопственоста на државата и сопственоста на единиците на локалната самоуправа се уредува врз основа на посебни прописи.

Член 256

Евиденцијата на правото на сопственост и на другите права врз недвижностите на подрачјата во кои се уште не се применуваат законските одредби од Законот за премер, катастар и запишување на правата врз недвижностите, додека во овој закон не се предвидат посебни правила за неа (за евиденцијата на таквите подрачја) ќе се врши врз основа на поранешните правни правила.

Член 257

Со денот на отпочнување на примената на овој закон престануваат да важат: одредбите на Законот за основните сопствено-правни односи ("Службен лист на СФРЈ" број 6/80 и 36/90); членовите 48 и 50 од Законот за домување ("Службен весник на Република Македонија" број 21/98); член 688 став 2 од Законот за трговските друштва ("Службен весник на Република Македонија" број 28/96, 7/97, 21/98, 37/98, 63/98 и 39/99); членовите 27, 28 и 29 од Законот за промет со земјишта и згради ("Службен весник на СРМ" број 36/75, 10/79, 7/86 и 51/88); членовите од 203 до 218 од Законот за семејство ("Службен весник на Република Македонија" број 80/92 и 9/96); член 35 од Законот за наследување ("Службен весник на СРМ" број 35/73 и 27/78) и членовите од 137 до 143 од Законот за наследување ("Службен весник на Република Македонија" број 47/96).

Член 258

До донесувањето на подзаконскиот акт од член 136 став 4 на овој закон, работите на надлежната служба ќе ги вршат органите за внатрешни работи според досегашните прописи.

Член 259

Овој закон влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во "Службен весник на Република Македонија", а почнува да се применува по истекот на шест месеци од денот на неговото влегување во сила.