



Академија за судии и јавни обвинители  
на Република Северна Македонија

**Павел Шатев**

**Тема:**

**Правна заштита во тек на постапка за легализација на  
бесправно изградени објекти**

**Предавач: Судија Лилјана Ситникоска**

## **Законска рамка**

---

- **Законот за постапување со бесправно изградени објекти**

Службен весник бр.23/11, бр.54/11, 155/12, бр.72/13, бр.44/14, Бр.115/14, бр.199/14, бр.124/15, бр.129/15, бр.217/15, бр.31/16, 22 декември 2017 година

- **Закон за сопственост и други стварни права** (Сл.весник бр.18/01, бр.92/08, бр.139/09, бр.35/10)

- **Закон за градежно земјиште**

Сл.весник бр.15/15, ( вон сила: Сл.весник бр.17/11 и сите измени, како и од 2001 и 2008 година)

- **Закон за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост**

- **Закон за земјоделско земјиште** (Сл.весник на РМ бр.95/2012 година)

- **Закон за градење** („Службен весник на Република Македонија“ број 130/2009, 124/10, 18/11, 36/11, 54/11, 13/12, 144/12, 25/13, 79/13, 137/13, 163/13, 27/14, 28/14, 42/14, 115/14, 149/14 и 187/14 и 44/15)

- **Закон за заклучување на стечајните постапки отворени согласно Законот за присилно порамнување, стечај и ликвидација и Законот за стечај** (Сл.весник на РМ, бр.12 од 22.01.2014 година)

- **Закон за парничната постапка**

# **Видови на тужби од примена на Закон за утврдување на правен статус на бесправно изградени објекти**

## **Тужба за утврдување**

Според Чл.177 ст.1 и 2 од ЗПП тужителот може со тужбата да бара судот само да го утврди постоењето,односно непостоењето на некое право или правен однос или вистинитост на некоја исправа. Ваква тужба може да се поднесе кога тоа со посебни прописи е предвидено кога тужителот има правен интерес судот да го утврди постоењето, односно непостоењето на некое право или правен однос, или вистинитост односно невистинитост на некоја исправа пред пристигнатоста на некое барање за чинење од истиот однос односно кога тужителот има некој друг правен интерес за поднесување на ваква тужба.

## **Деклараторна и излачна тужба**

Спред чл.163 од Законот за сопственост и други стварни права правото на сопственост се заштитува со тужба за утврдување на правото (деклараторна) и со излачна тужба, кои се уредуваат со посебни закони.

# **Тужба за конвалидација на договори на кои им недостасува потребната форма**

---

**Согласно одредбата од чл.65 од Законот за облигациони односи**

Договорот за чие извршување се бара писмена форма се смета за полноважен иако не е склучен во таа форма ако договорните страни ги извршиле, во целост или поголем дел обврските кои што настануваат од него освен ако од целта поради која е пропишана формата очигледно не произлегува нешто друго.



## **Најчести видови на спорови**

- Сопственички спорови за утврдување на сопственост до легализација или уривање на објекти изградени без дозвола за градење
- Спорови за утврдување на корисничко право на градежно земјиште врз основа на договорите за пренос на корисничко право на кои им недостасува законска форма
- Спорови за појако право на владение на недвижност -Објекти изградени без потребната документација
- Облигациони спорови за утврдување на постоење на договори или за исполнување на договори за купопродажба
- Спорови за утврдување на посилно право за спроведување на постапка за утврдување на правен статус на бесправен објект
- Спорови за давање на изјава на согласност за промена на барател за легализација на бесправно изграден објект

## **Поврзаност на споровите**

Содржински сите овие тужби и предметните спорови се поврзани со правото на сопственост, правото на користење, појакото право на владение, постоењето и исполнувањето на договорите.

Од тие причини ќе се потсетиме на правните основи за стекнување на право на сопственост

## **Стекнување на право на сопственост**

Правни основи на стекнување чл.112 од Законот за сопственост и други стварни права

Право на сопственост се стекнува:

- според закон,
- врз основа на правна работа
- со наследување
- Право на сопственост се стекнува и со :
  - одлука на надлежен државен орган, на начин и под услови определени со закон.



Релевантно за оваа тема е стекнување на право на сопственост со градење на земијште уредено од одредбите од чл.116-123 од Законот за сопственост и други стварни права

## **Градење на земјиште**

### **Член 116 од ЗСДСП**

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 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 став 1 и 2**

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 дроградбата, односно надградбата сопственикот, односно сопствениците стекнуваат право на сопственост и врз дроградбата, односно надградбата.

Согласно Законот за градење истите се дефинирани на следниот начин: Според чл. 2 ст.1 т.7. Надградба е изведување на работи на постоен објект со кои се влијае на основните елементи според кои е изграден објектот, а посебно на конструкцијата во висина, со изградба на нови етажи до максимално дозволената висина со урбанистичкиот план при што може да се влијае на конструктивниот систем во рамките на постојните габарити на основата;

Според чл.2 ст.1 т.8 „, Доградба е изведување на работи на постоен објект со изградба на нова површина надвор од габаритот на постојниот објект, до максимално дозволената површина предвидена со урбанистичкиот план, при што може да се влијае на конструктивниот систем на постојниот објект;

# **Директни спорови поврзани со поставуње при утврдување на правен статус на бесправни објекти**

---

**ПРВО:** Ако за еден бесправен објект повеќе лица имаат поднесено повеќе спротивставени барања за утврдување на правен статус,

Доколку постојат спротивставени барање за ист бесправно изграден објект, општината е должна да ја прекина постапката во рок од 10 дена од приемот на барањето со заклучок, а лицата кои имаат спротивставени интереси за објектот, треба спорната ситуација да ја разрешат пред суд, па по добивање на пресуда лицето во чија корист е пресудата може да бара продолжување на постапката.

# **Директни спорови поврзани со поставување при утврдување на правен статус на бесправни објекти**

**ВТОРО:** Ако на земјиштето на кое е изграден бесправниот објект или на самиот објект постојат повеќе соопственици меѓу кои не постои согласност за утврдување на правен статус на бесправно изградениот објект односно некој од нив не дал позитивна изјава за водење на постапката .

Во ваква правна ситуација во секој случај треба да постои писмена согласност заверена кај нотар, приложена кон барањето од сите соопственици дека се согласни со постапката за утврдување на правен статус на бесправен објект.

Според законот доколку не постои писмена согласност на еден или повеќе соопственици, општината е должна да ја прекине постапката се додека соопствениците не постигнат меѓусебна согласност .



## **Прекин на постапката**

Прекин на постапката може да се случи ако кон барањето е приложен доказ дека сопственикот на земјиштето на кое е изграден објектот или подносителот на барањето во меѓувреме починал. Па тогаш постапката се прекинува се до поднесување доказ дека е поведена и завршена постапка и е легитимиран наследникот на земјиштето или на правото, при што настанува промена на барателот или лицето што ќе даде согласност постапката да продолжи ако е сопственик на земјиштето а не е исто лице со барателот.

# **Закон за заклучување на стечајните постапки отворени согласно Законот за присилно порамнување, стечај и ликвидација и Законот за стечај (Сл.В 12/24)**

---

## **Член 2**

Предмет на постапката за утврдување на правен статус на бесправен објект во стечајна постапка претставува недвижниот имот кој го презел стечајниот управник по отворањето на стечајната постапка, а кој не е вписан во јавните книги во кои се врши запишување на правата на недвижностите.

## **Поведување на постапка**

### **Член 3**

Постапката за утврдување на правен статус на бесправен објект во стечајна постапка се поведува со поднесување на предлог во вонпарнична постапка до вонпарничниот оддел во судот на чие подрачје се спроведува стечајната постапка.

Предлогот од ставот (1) на овој член го поднесува стечајниот управник или лице определено со планот за реорганизација на стечајниот должник, во рок од 15 дена од денот на влегувањето во сила на овој закон.

## **Прилози кон предлогот**

### **Кон предлогот се доставува:**

- правосилно решение за отворање на стечајната постапка или решение за одобрен план за реорганизација,
- доколку се поведени постапки за утврдување на правото на сопственост од оспорени излачни права се доставува доказ за истите, односно изјава заверена кај нотар под морална и кривична одговорност дека не се водат вакви постапки,
- доказ за приклучок на комунална инфраструктура и/или сметки за јавни услуги (струја, вода итн.), со датум пред отворањето на стечајна постапка, а доколку недвижниот имот нема инфраструктурни приклучоци
- изјава заверена кај нотар дадена под кривична и материјална одговорност со која стечајниот управник ќе потврди дека недвижниот имот е изграден пред отворање на стечајната постапка и
- геодетски елаборат за утврдување на фактичката состојба на бесправен објект со имотен лист за земјиштето на кое е изграден објектот.

## **Постапка пред судот**

### **Член 5 став 1, 5 и 6**

По приемот на предлогот, судијата во рок од три дена ја испитува уредноста на барањето и доставените докази и доколку утврди дека предлогот не е уреден или дека недостасуваат потребните докази, ќе го повика предлагачот да го уреди предлогот во рок од осум дена од денот на приемот.

Доколку предлогот е уреден, односно по уредување на предлогот согласно со ставовите (1), (2) и (3) на овој член, судијата во рок од три дена ќе донесе решение со кое ќе утврди правен статус на објект во стечајната постапка.

Против решението од ставот (5) на овој член не е дозволена жалба.



## Докази

Во судските постапки странките можат да ги користат сите докази предвидени во ЗПП:

- Исправи
- Вештачење
- Увид
- Сослушување на сведоци
- Сослушување на странки



## **Ефикасна заштита**

Рокот за завршување на постапката по поднесено барање за утврдување на правен статус на бесправен објект изнесува една година од поднесување на барањето.

Во тој контекст со оглед дека по прекин на постапката често подносителите на барањето треба да поведат некаков вид на спор од погоре наведените, за да продолжи постапката, ефикасна и навремена заштита ке се обезбеди доколку бидат поднесени квалитетни тужби во прилог на кој ќе бидат предложени и приложени релевантни докази со кои се оправдува тужбеното барање.



## **Судска практика**

1. Пресуда на Апелационен суд Битола (ГЖ-385/15 од 15.04.2015)

1.1 Пресуда на Врховен суд на РМ (Рев2.бр. 432/15 од 08.04.2015

2 Пресуда на Врховен суд на РМ (Рев.1 бр 196/11 од 13.10.2011)

3.Одлука на Апелационен суд Скопје (ГЖ-3296/14 од 12.11.2014)

3.1 Одлука на Врховен суд на РМ (Рев2. бр. 139/15 од 26.01.2017

4. Одлука на Врховен суд на РМ (Рев2. Бр. 66/17 од 15.02.2018



## **Судска практика**

5. Одлука на Апелационен суд Битола (ТСЖ-108/19 од 26.06.2019)
6. Одлука на Апелационен суд Скопје (ГЖ-410/12 од 01.11.2012)
7. Решение на Врховен суд на РСМ (Рев2 бр.545/21 од 12.04.2022)
8. Пресуда на Основен суд Велес (ТС бр.34/13 од 26.02.2014)
9. Пресуда на Основен суд Штип (ТС бр.11/17 од 25.09.2018)
10. Пресуда на Основен Граѓански суд Скопје (П1 бр.621/19 од 17.03.2020)
11. Решение на Основен суд Прилеп (ТС бр.17/13 од 23.12.2013)



# Ви благодарам на вниманието!

*Дискусија и прашања*