

АПЕЛАЦИОНИОТ СУД ГОСТИВАР, во совет составен од судиите: м-р Велко Страшевски – претседател на советот, доц. д-р Али Алиу и Златко Анѓелкоски – членови на советот, по правната работа на тужителот Б.В. од Т., против тужениот Р.С.М., застапувана преку Државно правобранителство на град Т., за сопственост, вредност на спорот 40.000,00 денари, решавајќи по жалбата на тужениот, изјавена преку Државниот правобранител за подрачје на Т., Д.Ј., против пресудата на Основниот суд во Тетово П1-1281/23 од 19.04.2024 година, на нејавна седница одржана на ден 21.11.2024 година, донесе:

РЕШЕНИЕ

ЖАЛБАТА на тужениот, СЕ УВАЖУВА.

ПРЕСУДАТА на Основниот суд во Тетово П1-1281/23 од 19.04.2024 година, **СЕ УКИНУВА** и предметот се враќа на првостепениот суд на повторно судење.

Образложение

Основниот суд во Тетово со обжалената пресуда го усвоил тужбеното барања на тужителот Б.В. од Т. и утврдил дека тужителот како совесен и законит владетел се стекнал со сопственост по основ на одржувачка на ДЕЛ од КП.бр... на КО Т.-1 со повод од 422 м², која површина е ограничена со страните 1-2 (североисток) во должина од 22.0 м, страните 2-3-4 (исток) во должина од 17.4 м, и 13.5 м, страната 4-5 (југ) во должина од 3.9 м, и страните 5-6-7-1 (југозапад) во должина од 34.1 м, 2.3 м, и 1.2 м, кој во иднина ќе претставува новоформирана КП.бр... на КО Т.-1 а додека станатиот дел од наведената парцела во повод 79 м² прикажан како КП.бр... останува на тужената РСМ, сето тоа согласно вешт наод на в лице Јакуп Фетаи со дел.бр.В од 04.03.2024 год. Ја задолжил тужената Р.С.М. застапувана од ДП на РСМ за подрачје на Град Т. да ова право на сопственост му го признае на тужителот и трпи измена во јавните катастарски книги за нејзиниот дел сето во рок од 15 дена од приемот на пресудата, во спротивно истата ќе му послужи за таа цел. Ја задолжил тужената РСМ да на тужителот му ги надомести трошоците отворен во постапката во износ од 37.020 денари во рок од 15 дена по правосилноста на пресудата под страв на присилно извршување.

Незадоволна од ваквата пресуда останал тужениот, кој преку Државниот правобранител за подрачје на Т., Д.Ј., со навремена жалба ја побива истата поради суштествена повреда на одредбите од член 343 став 2 точка 14 од ЗПП, погрешно и нецелосно утврдена фактичка состојба и погрешна примена на материјалното право, со предлог жалбата да се уважи, обжалената пресуда да се преиначи или жалбата да се уважи и пресудата да се укине и предметот да се врати на повторно разгледување и одлучување пред првостепениот суд, како и го задолжи тужителот да му ги плати на тужениот трошоците за состав на одговор на жалба во износ од

3.900,00 денари.

Одговор на жалба е поднесен од страна на тужителот преку полномошникот Д.К., адвокат од Т., преку кој во целост се побиваат жалбените наводи на тужената истакнати во жалбата, со предлог жалбата да биде одбита, а да се потврди првостепената одлука како одраз на правилно применетиот закон во конкретната правна ситуација, со барање за надомест на трошоци по жалбената постапка и тоа за состав на одговор на жалба со паушал износ од 3.900,00 денари, зголемено за 50% за состав на редовен правен лек во износ од 5.850,00 денари, за судска такса за одговор на жалба износ од 2.400,00 денари или вкупно износ од 8.250,00 денари.

Апелациониот суд во Гостивар, испитувајќи ја обжалената пресуда ценејќи ја жалбата, одговорот на жалба, како и увид на списите во предметот, најде дека во смисла на член 351 став 1 и 354 став 1 од ЗПП најде дека:

Жалбата е основана.

Испитувајќи ја обжалената пресуда во границите на жалбените наводи, а внимавајќи по службена должност на сторени суштествени повреди на одредбите на парничната постапка од член 354 од ЗПП и правилна примена на материјалното право, овој суд најде дека со обжалената пресуда сторена е суштествена повреда од член 343 став 2 точка 14 од ЗПП, од причина што првостепената пресуда е нејасна, неразбиралива, со противречности помеѓу образложението и изреката, без доволно причини за решителните факти, а утврдените факти непроизлегуваат од утврдените докази, заради што истата неможе во целост да се испита.

Имено, видно од списите во предметот и од обжалената пресуда, судот ги извел доказите кои што во текот на првостепената постапка биле предложени од странките во спорот, но сите докази не ги ценел со грижлива анализа на секој доказ посебно и на сите докази заедно согласно член 7 и 8 од ЗПП, како би можел да изведе правilen заклучок по однос на фактите кои што ги утврдил од истите, што ја прави првостепената пресуда нејасна и неразбиралива. Поточно, првостепената пресуда е нејасна и неразбиралива, од причини што првостепениот суд не ги утврдил наполно спорните факти од кои зависи основаноста на тужбеното барање, за да од друга страна истовремено и не дал обрзложени причини за начинот на кој одлучил.

Основан е жалбениот навод за погрешно и нецелосно утврдена фактичка состојба.

Имено, првостепениот суд од изведените докази ценети во смисла на член 7 и 8 од ЗПП зел за утврдено дека тужителот е сопственик на предметниот недвижен имот објектот описан во Лист Б податоци за земјиште КП.бр... дел 9 на мв. Т. кат.култура ГЗ, ЗПЗ 1 во пов.од 26 м2, Лист В податоци за згради, посебни делови на згради и др.објекти КП.бр... дел 9 на мв. Т. бр.на згр. 1 намена А5-1 влез 1 кат ПР бр.1 намена Г со внатрешна пов.од 21 м2, описан во ИЛ.бр...

на КО Т. 1. Недвижниот имот -објектот тужителот го стекнал врз основ на решение за утврдување на правен статус на бесправно изграден објект бр... од 17.01.2017 год.кој е изграден пред стапување во сила на Законот односно пред 2011 година, земјиштето под истот приватизирано согласно решение за приватизација УП.бр... од 21.02.2017 год. Во склоп на ова земјиште тужителот користи и владее недвижен имот сопственост на тужената кој фактички служи за редовна употреба на објектот, истиот е ограден од сите страни и е во склоп на дворното место. Имотот тужителот го користи и владее повеќе од 20 години и за истиот плаќа данок. По однос на истакнатиот приговор од тужениот за ненадлежност на судот судот одлучи како во изреката и истиот го одби од причини што тужениот се повикува на одредбите од Законот за приватизација и закуп на земјиште во државна сопственост и Закон за просторно и урбанистичко планирање кои го регулираат статусот за градежно земјиште, меѓутоа видно од изводот од план за предметната парцела со бр... од 07.02.2013 г. За истата нема графички приказ, како и од решението за откуп и дооформување на парцела, за кое тужителот повел постапка за откуп, меѓутоа не му е дозволено од страна на општината, од причини што сопственикот требал да поседува повеќе од 30% од градежната парцела за да му се дозволело дооформување на истата, поради кое нешто тужителот имал правен интерес за покренување на судска постапка согласно одредбите од ЗСДСП па од тие причини судот смета дека ваквото право на утврдување сопственост претставува надлежност на Основен суд Т.. Од приложените докази првостепениот суд утврдил дека тужителот Бујар Вила е сопственик со запишано сопственичко право на недвижен имот објект КП.бр.1212/9 на мв. Т. кат.култура ГЗ, ЗПЗ 1 со повод 26 м², и КП.бр... дел 9 на мв. Т. бр.на зг.1 намена А5-1 влез 1 кат ПР бр.1 намена Г со внатрешна повод 21 м², описан по ИЛ.бр... на КО Т. 1, додека земјиштето под објектот е во сопственост на тужената Р.С.М.. Со прецизираното тужбено барање согласно изгответиот вешт наод и мислење од в лице Ј.Ф., а по извршен увид на лице место тужителот претендирал право на сопственост на земјиштето под објектот, како и на дел од земјиштето непосредно до изградениот објект кој претставува, а и тужителот го користел за негова редовна употреба. Делот од недвижниот имот на кој тужителот претендирал право на сопственост фактички на лице место бил издвоен како посебна целина, ограден од сите страни, а по сослушувањето на сведокот на записник од 06.10.2022 г. од неговиот исказ, како и непосредниот увид на лице место судот утврдил дека истиот е во непречено и мирно владение на тужителот од 1986 година, каде непосредно до истиот има и друг недвижен имот во негова сопственост, целиот имот бил ограден.

На основа на вака утврдената фактичка состојба, првостепениот суд го усвоил тужбеното барање на тужителот, меѓутоа по наогање на овој суд за таквата своја одлука првостепениот суд не дал доволно прифатливи и образложени причини на што основано се укажува во жалбата на тужената. Пред се, првостепениот суд не ги расправал сите спорни прашања, па од тие причини не може да дојде ниту до правилна примена на материјалното право.

Во жалбата на тужената се наведува дека тужителот би бил совесен

држател на недвижноста доколку не знаел ниту можел да знае дека недвижноста што ја владее не е на негово име или на името на неговиот предходник, а во овој случај тужителот има поднесено барање за приватизација на градежно земјиште во државна сопственост на име на Р.В. што значи дека се води друга постапка пред управен орган односно пред МФ-Управа за... а кој орган решава по барањето за приватизација на градежното земјиште во државна сопственост, од тука судот требало да го има во предвид дека за предметната недвижност се водела управна постапка пред друг управен орган пред да одлучи да го усвои тужбеното барање. Исто така сметаме дека, судот не можел да утврди со сигурност дали тужителот е совесен и законит држател на предметната недвижност со тоа што нема основ за совесна и законита одржувачка кои се комултивно поврзани за да се утврди право на сопственост по основ на одржувачка. Имено согласно одредбите на Законот за градежно земјиште се предвидува начин и постапка на отуѓување, давање под долготраен и краткотраен закуп, Давање на трајно користење, пренесување на право на сопственост и засновање на право на трајна службеност на градежно земјиште сопственост на државата. Со Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост се уредува постапката за приватизацијата, долготрајниот закуп, одземање и престанок на правото на користење на градежно земјиште на кое право на користење имат физичките и правните лица. Од тука смета дека тужителот правото на сопственост можел да го оствари во управна постапка пред надлежен управен орган, а не во судска постапка, што значи дека првостепениот суд требало да ги уважи приговорот за апсолутна судска ненадлежност.

Овој суд во целост ги прифати ваквите жалбени наводи и смета дека основаноста на истите се должи на недоволната анализа и оцена на изведените докази во текот на постапката, која видно од приложените списи кон предметот и обжалената пресуда, резултирала со нејаснотии и пропусти по однос на фактите кои првостепениот суд ги наведува како причини за одлуката. Имено, нејасен за овој суд останува начинот на кој првостепениот суд утврдил дека тужителот се стекнал со право на сопственост по основ на одржувачка, со оглед на тоа дека во текот на постапката останале неутврдени клучните елементи кои го карактеризираат овој правен основ, односно совесноста и законитоста на владението на тужителот врз предметната недвижност како и времетраењето на истото. Во конкретниот случај првостепениот суд не утврдил во потполност и со сигурност дали биле исполнети условите предвидени во одредбата од член 124 од Законот за сопственост и други стварни права, односно првостепениот суд не утврдил со сигурност дали тужителот бил совесен држател на спорниот недвижен имот, односно кои биле објективните причини да тужителот верува дека спорната парцела е негова сопственост, а не на тужената. Исто така доколку првостепениот суд утврди дека тужителот е совесен држател и владетел на спорниот недвижен имот да утврди и од кога тужителот е во владение на спорниот имот, а се со цел да утврди дали се исполнети условите од член 124 став 4 и 125 од Законот за сопственост и други стварни права за стекнување на право на сопственост по основ на одржувачка. Имено, во конкретниот случај видно од поднесената тужба од страна на тужителот е дека истиот е контрадикторен во истакнувањето на

своите наводи, бидејќи од една страна наведува дека покрај своето земјиште користел и владеел недвижен имот во сопственост на тужената РСМ кој служел за редовна употреба на објектот и бил заграден во склоп со дворното место повеќе од 20 години, на кое истиот поднел барање за отуѓување на градежно земјиште во сопственост на тужената, на што Општина Т. со Решение УП.бр... од 12.07.2017 година го одбила барањето на тужителот од причина што не ги исполнувал законските услови, односно истиот како барател немал во сопственост повеќе од 30% од градежната парцена предвидена со урбанистичкиот план, што е еден од условите за откуп на земјиште, меѓутоа согласен бил тужителот за делот кој што го побарувал, на тужената да и исплати соодветен паричен надоместок. Со ваквите наводи тужителот е контрадикторен, бидејќи и самиот наведува дека се обидел постапката да ја реши пред управен орган и дека бил согласен на тужената да и исплати соодветен надоместок за делот кој што го побарува, кое нешто упатува на заклучок дека истиот и порано знаел, дека предметниот имот не е негов, односно се доведува во прашање неговата совесност во владението на предметниот спорен недвижен имот. Во таа смисла, првостепениот суд не расчистил поради кои причини смета дека тужителот е совесен владетел на предметниот имот, кога видно од приложениот имотен лист ... за КО Т. 1 е прибележено барање за приватизација на име В.Р., па следствено на тоа не е разјаснето ниту дали тужителот е совесен владетел на предметниот имот, ниту пак зошто барателот на приватизација не го решил ова право во управна постапка. Според овој суд, не може да се цени како решителен факт дека тужителот е совесен владетел, со тоа што го прифатил првостепениот суд дека тужителот е даночен обврзник (согласно едно решение од 2022 година на Општина Т.), од причини што нејасно е како станал тужителот даночен обврзник на недвижен имот кој што не гласи на негово име, односно не е негова сопственост, кое нешто пресудата уште повеќе ја прави небулозна, контрадикторна и неподобна за испитување.

Институтот одржувачка (*usucapio*) е стекнување право на сопственост со држење на туѓа ствар по протекот на со закон определено време од страна на квалификуван, односно совесен владател. Значи, одржувачката е правен институт кој доведува до тоа да држателот на стварта со протек на определено време (рок на одржувачка) да стекне право на сопственост врз ствартата, доколку бидат исполнети и некои други правни претпоставки (совесно и законито владение). Тоа е оригинално стекнување на правото на сопственост по пат на кое се постигнува правна сигурност, заштита на прометот и доверба во прометот, затоа што мора да постои момент во кој поранешниот сопственик спрема сегашниот совесен стекнувач, престанува да биде сопственик, а совесниот стекнувач, по силата на Законот, се претвора во сопственик. За стекнување на правото на сопственост по пат на одржувачка, потребно е владението да биде: совесно, законито и покрај тоа, да истече времето определено со Законот за сопственост и други стварни права. Владението е совесно тогаш кога држателот не знаел и не можел да знае дека не е сопственик на ствартата, туку дека врз таа ствар тој имал само фактичка власт. Претпоставка за совесност над имотот заради стекнување на право на сопственост со одржувачка е исполнета ако сопственикот за сето време на

одржувачка смета дека предметот што го има е негов, односно ако не знае или не може да знае дека не е негов. Владението е законито тогаш кога се засновува врз правен основ за стекнување право на сопственост (договор за купопродажба, размена или подарок) и кога држателот се стекнал на начин дозволен со закон, а тоа значи не го прибавил со сила, измама или со злоупотреба на доверба кои владението го прават манливо. Времето потребно за одржувачка е последна претпоставка за стекнување на правото на сопственост по пат на одржувачка, односно совесниот и законит држател стекнува сопственост по пат на одржувачка по протек на 10 години за недвижни ствари, додека совесниот држател стекнува право на сопственост по протек на 20 години. Значи за да се стекне сопственост на недвижен имот по пат на одржувачка треба да бидат исполнети кумулативно следните услови: држателот да се совесен и да истече времето поминато со закон од 20 години или држателот да има совесно и законито владение и да истече времето поминато со закон од 10 години.

Имено, поради сторени суштествени повреди на одредбите на парничната постапка и поради погрешно и нецелосно утврдена фактичка состојба, првостепениот суд не бил во можност ниту правилно да го примени материјалното право, следуваше овој суд да ја уважи жалбата на тужените, а обжалената пресуда да ја укине, и предметот да го врати на првостепениот суд на повторно судење, согласно член 358 и член 359 од ЗПП.

При повторното судење, првостепениот суд ќе треба да ги отстрани констатирани суштествени повреди на одредбите од парничната постапка, на начин што ќе донесе пресуда која ќе содржи јасна изрека и ќе бидат дадени доволно образложени причини за решителните факти, па истата ќе може во целост да се испита. Согласно одредбите од член 124 од Законот за сопственост и други стварни права, судот со сигурност да утврди дали во конкретниот случај се исполнети законските претпоставки за стекнување на право на сопственост по основ на одржувачка односно да утврди дали тужителот бил совесен држател на спорниот недвижен имот, односно кои биле објективните причини да тужителот верува дека спорната недвижност е негова сопственост, а не на тужената, имајќи ги тука предвид одредбите од член 125 од Законот за сопственост и други стварни права односно со сигурност да утврди од кога тужителот го владее спорниот недвижен имот, а се со цел да се утврди дали се исполнети условите од член 124 став 4 и 125 од Законот за сопственост и други стварни права за стекнување на право на сопственост по основ на одршка. Првостепениот суд да има предвид дека тужителот со тужбеното барање од една страна самиот наведува дека се обидел постапката да ја реши пред управен орган и дека бил согласен на тужената да и исплати соодветен надоместок за делот кој што го побарува, а од друга страна наведува дека истиот покрај своето земјиште користел и владеел недвижен имот во сопственост на тужената РСМ, на што поднел барање за отуѓување на земјиште, каде што Општина Т. со Решение УП.бр... од 12.07.2017 година го одбила барањето на тужителот од причина што не ги исполнувал законските услови, односно истиот како барател немал во сопственост повеќе од 30% од градежната парцена предвидена со урбанистичкиот план, што е еден од условите

за отпук на земјиште. Исто така првосетепниот суд да донесе соодветна и образложена одлука и по однос на процесните трошоците, да се произнесе по сите барања на странката која ќе успее во спорот во однос на трошоците, како за оние кои ги прифаќа, така и за оние кои не ги прифаќа, при тоа да даде соодветно образложение за истото, да наведе за кое дејствие поединечно кој износ го определува, при тоа да ги има предвид одредбите од ЗПП кои се однесуваат за трошоците по постапката, Законот за судски такси и Тарифата за наградата и надоместокот на трошоците за работа на адвокатите, посебно одредбите од член 7 и 8 од истата тарифа.

Имајќи ги предвид претходно изложените забелешки, а согласно претходно наведените укажувања, со преоценка на изведените докази, во смисла на член 7 и 8 од ЗПП, судот ќе биде во можност правилно и целосно да ја утврди фактичката состојба, а потоа и правилно да го примени материјалното право за да се донесе законита и мериторна одлука која може во целост и со сигурност да се испита.

АПЕЛАЦИОНЕН СУД ГОСТИВАР, ГЖ.бр.696/24 од 21.11.2024 година.

**Претседател на совет - судија
м-р Велко Страшевски с.р.**