



Врз основа на член 78 став 1 точка к) од Законот за извршување („Службен весник на РМ“ бр.72/15, 142/16, 233/18 и 14/20) Управниот одбор на Комората на извршители на РСМ на ден 09.09.2020 година, го усвои следното:

Бр. 02-466/8-2**ПРАВНО МИСЛЕЊЕ**09.09.2020 год.
СКОПЈЕ

Во конкретниот случај на купувачот не може да му биде предадена недвижноста во целост, со оглед дека во ИЛ на истата од страна на Катастарот е запишано право на сопственички идеален дел од 1/2 во корист бившата сопруга. До правосилното завршување на кривичните и граѓанските постапки не може да се пренесе правото на сопственост на целиот недвижен имот на купувачот. До тогаш единствено може да се запише неспорното право на 1/2 на купувачот на недвижноста.

Образложение

Во конкретниот случај станува збор за класична злоупотреба на правото и измама направена од страна на заложниот должник и неговата поранешна сопруга, со цел да се изигра доверителот а подоцна и купувачот во остварувањето на своите прав. Предметната недвижност заложниот должник ја стекнал врз основа на легализација како посебен имот за кој поранешната сопруга не истакнала никакво барање се до моментот на нејзината продажба од страна на извршителот. Тоа укажува на нејзината несовесност, со оглед дека ако навистина имала право зедничка сопственост на предметната недвижност таа тоа требало да го направи порано уште пред да започне извршувањето, но тоа не го направила. Поради тоа, во Катастарот на недвижности предметната недвижност била запишана како индивидуална сопственост (посебен имот) само на поранешниот сопруг.

Согласно начелото на верба во јавната книга, 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 отучувачот. Во таа смисла недостигот на добра верба не може да му се префрли никому поради тоа што не ја испитувал сосотојбата надвор од запишаното во јавната книга. Согласно начелото на точност на јавната книга се смета дека она што е запишано во јавната книга е точно и вистинито. Така стекнувачот со запишувањето стекнува право на сопственост на недвижност како од сопственик, ако врз основа на запишаното во јавноата книга за правата на недвижностите во добра верба стакната од лие кое било запишано како сопственик на таа недвижност, иако не е, запишаното било бришано поради неправилности.

Во конкретниот случај, купувачот бил во добра верба, но не успеал да се запише во Катастарот, поради направената злоупотреба и измама од страна на поранешниот сопруг и сопруга. Во постапката за утврдување на право на сопственост пред судот, купувачот како лице кое има правен интерес требало да го побива признанието од страна на поранешниот сопруг. Со оглед дека со направеното признание се исполнети елементите на кривичното дело измама, пренесувањето и предавањето на целата недвижност на купувачот ќе биде возможно по завршувањето на кривичната постапка.

**КОМОРА НА ИЗВРШИТЕЛИ НА
РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА**Претседател,
Зоран Димов