



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. 02-466/8-1
09.09. 2020 год.
СКОПЈЕ

ПРАВНО МИСЛЕЊЕ

Во случај кога во постапката за предавање во владение на градежно земјиште и земјиште под зграда врз основа на нотарска извршна исправа, во која должникот се согласил во случај на реализација недвижноста да биде предадена во сопственост на новиот сопственик со сите прирастоци, припадоци, надградби и доградби, е констатирано дека има бесправно изграден објект, извршителот треба да го испразни бесправно изградениот објект од луѓе и ствари.

Образложение

Во стварноправните односи најзначајниот дел од недвижноста е земјиштето од причина што земјиштето се смета за главна ствар *res principale*. Согласно начелото *superficies solo cedit* се што е изградено (*aedificatio*),¹ вградено (*inaedificatio*), посадено (*inplantatio*), посеано (*insatio*)² наталожено (*aluvio*)³ на земјиштето се смета за негов прирасток и ја следи неговата судбина *accessorium sequitur principale*. Овој принцип е прифатен и во нашето законодавство во генералниот Закон за сопственост и други стварни права⁴ од 2001 година (ЗСДСП), како и во Законот за градежното земјиште⁵ од 2015 (ЗГЗ).

¹ „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.“ чл. 116 од ЗСДСП.

² „Посеани или посадени 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 несразметно големи трошоци.“ чл. 126, *Ibid*.

³ „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“ чл.130, *Ibid*.

⁴ „Службен весник на Република Македонија“ бр. 18/01, 99/08, 139/09 и 35/10.

⁵ „Сопственоста на градежното земјиште ја опфаќа неговата површина и се она што со него е трајно поврзано, а се наоѓа на површината или под неа, ако со овој или друг закон поинаку не е определено. Чл. 8 од ЗГЗ

- (1) Објектите изградени на површината на градежното земјиште, над или под површината, со намена трајно да останат, се дел од тоа градежно земјиште се додека од него не се одделат, освен ако правно ги одделува од тоа земјиште стварно право или друго право, кое носителот на тоа право го овластува на туѓо земјиште да има објект во своја сопственост или ако врз основа на концесија или јавно приватно партнерство носителот на тоа право го овластува на него да има објект во своја сопственост.





(2) Времен објект не е дел на градежното земјиште и врз основа на времен објект не се стекнува право на сопственост и други стварни права врз градежното земјиште. Чл. 10 од ЗГЗ „Службен весник на Република Македонија“ бр. 15/15, 98/15, 193/15, 226/15, 31/16, 142/16 и 190/16 „Службен весник на РСМ“ 275/19.

⁶ Види чл 230 ст.1 од ЗСДСП.

Бесправно изградениот објект, изграден без одобрение за градење или спротивно на него, не се смета за ствар. Поради тоа ваквиот објект е надвор од промет *res extra commercium*. Градителот на бесправно изградениот објект не стекнува право на сопственост, а до неговата легализација или рушење врз основа на одлука на надлежен орган ужива соодветна судска заштита.

Во конкретниот случај градежно земјиште и земјиште под зграда било предмет на заложно право засновано врз основа на нотарска извршна исправа, во која должникот се согласил во случај на реализација недвижноста да биде предадена во сопственост на новиот сопственик со сите прирастоци, припадоци, надградби и доградби на земјиштето. Ваквата одредба е во согласност со *начелото на екстензивност* на заложното право, според кое правото на залог се однесува на целата ствар која ги опфаќа нејзините прирастоци, плодови, се додека не се одвоени, како и нејзините составени делови и припадоци.⁶ Тоа значи дека предметот на залогот ги опфаќа сите негови подобрувања кои ја зголемуваат неговата вредност.

Врз основа на тоа, бесправно изградените објекти на земјиштето ја следат неговата правна судбина. Со оглед дека според правните прописи тие не претставуваат објект од траен карактер, тие можат единствено да се сметаат за движна ствар вградена во земјиштето. Единствената вредност која што овие бесправно изградени објекти, кои не се сметаат за ствар, можат да ја имаат е вредноста на поединечниот материјал од косе составени. Но, со оглед дека заложниот должник бил несовесен не му следува никаков надомест за бесправно изградениот објект.

**КОМОРА НА ИЗВРШИТЕЛИ НА
РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА**

Претседател,
Зоран Димов

