

- 1. Во случај на продажба на недвижност по пат на јавно наддавање купувачот има право да ја прегледа недвижноста пред јавното наддавање, а по јавното наддавање и постигната продажба има обврска во рок од 15 дена да го извести продавачот за недостатокот што го открил кај недвижноста. Во спротивно купувачот го губи правото да истакнува приговори поради тој недостаток и да бара надомест на штета.**

Од образложението

Утврдено е дека спорниот деловен простор, кој е лоциран во Т.Ц. во Штип и се состои од продажен простор од 186 м.кв., магацин од 43 м.кв. и тераса од 78 м.кв. во 1978 година, бил продаден од страна на М. – Ш. на МК А. Подоцна овој деловен простор купувачот го заложил кај тужениот за обезбедување на кредит, по што бил склучен помеѓу тужениот и МК А. бил склучен договор за обезбедување на парично побарување со засновање на заложно право – хипотека, со нотарски акт Оду.бр.76/99 од 30.09.1999 год. На 29.10.2001 год. тужениот упатил писмен допис до нотар С.К. од Ш., со кој ја извештал за пресметката на вредноста на деловниот простор кој треба да биде предмет на лицитација, по што од страна на нотарот е објавен оглас за продажба на предметниот деловен простор со површина од 307 м.кв., со почетна цена од 299.900 ДМ. Во огласот била дадена можност заинтересираните купувачи да го разгледаат деловниот простор пред одржување на наддавањето. На јавното наддавање закажано за 30.10.2001 год. се јавила тужителот како заинтересиран купувач кој по спроведеното јавно наддавање дал најповолна понуда и тоа во износ од 300.200 ДМ. По завршеното јавно наддавање нотарот доставил записник со битни елементи на договор за продажба во кој што најповолниот купувач односно тужителот се стекнал со право на сопственост на деловната просторија. Од како тужителот на ден 14.11.2001 год. ја уплатил купопродажната цена од страна на претседателот на УО на МК А. АД Ш. било упатено известување дека истиот ќе го предаде во владение деловниот простор што е пронајден на јавното наддавање. Тужителот од како влегол во во владение, преку лицето Р.П. извршил премер при што констатирал дека купил помала квадратура од 43,8 м.кв. од кол у платената односно по извршениот премер од страна на вештото лице утврдена била разлика во површината на продажниот простор за 38,49 м.кв. која би имала цена од 1.598.736 ден.

Врз основа на вака правилно утврдени решителни факти и по наоѓање на Врховниот суд на РМ правилно постапил второстепениот суд кога тужбеното барање на тужителот го одбил како неосновано.

согласно чл.269 и чл. 470 од ЗОО тужителот како купувач бил должен да го прегледа деловниот простор и доколку не можел на лесен начин да утврди дека површината на продажниот простор е помала, за тоа требал да го извести продавачот во рок од 8 дена сметано од денот кога го открил недостатокот. Неспорно е дека во конкретниот случај

тужителот не го прегледал деловниот простор пред денот на јавното наддавање, а истиот го примил во владение на 14.11.2001 год. од сопственикот МК А.

Во случајов е неспорно дека помеѓу должникот МК А. и тужениот бил склучен договор за засновање на заложно право над спорната деловна просторија со својство на извршна исправа па бидејќи хипотекарниот должник задоцнил со исполнувањето на својата обврска, преку нотар, спроведена е продажба во согласност со чл.46 од Законот за договорна хипотека. За извршената продажба нотарот доставил записник со битни елементи на договор за продажба, кој записник претставува правен основ за стекнување право на сопственост. Со продажбата на предметниот деловен простор тужениот како доверител си го намирал побарувањето од хипотекарниот должник, а во спроведената постапка за продажба тужителот воопшто немал приговор и забелешки ниту за продажната цена ниту пак за површината на продажниот простор, а со оглед на тоа дека се работи за помала површина од 43 м.кв. очигледно е дека тужителот можел да ја воочи вака помалата површина и да постапи согласно напред наведените одредби од ЗОО. Истиот не постапил согласно овие одредби, а тужбата за долг ја поднел речиси по две години од како влегол во владение во предметниот деловен простор.

Апелационен суд Штип - ТСЖ.бр.31/2008 од 04.06.2008 година
Врховен суд на РМ – Рев.бр.1254/08 од 04.11.2009 год.

- 2. Договорот за отуѓување на градежно земјиште по пат на јавно наддавање е ништовен и не произведува правно дејство, ако со договорот е предвидено плаќање спротивно на критериумите содржани во објавата на отуѓување на градежно земјиште, а објавата пак била во согласност со ЗГЗ и Уредбата на Владата. Ова од причини што продажбата на градежно земјиште по пат на јавно наддавање – сопственост на РМ, се врши исклучиво според ЗГЗ, како специјален Закон и Уредба на Влада што го уредува тоа прашање, а не според ЗОО – како општ Закон.**

Од образложението

Првостепениот суд утврдил дека на ден 21.06.2002 година Министерство за транспорт и врски на РМ врз основа на чл.12 и 13 од Законот за градежно земјиште и уредбата за начинот и постапката на отуѓување, давањето под закуп и висината на посебните трошоци на постапката за отуѓувањето, давањето под закуп на градежно земјиште, сопственост на РМ, распишало објава за јавно наддавање на отуѓување на градежно земјиште за изградба на објекти за индустриска дејност во Општина С. Во објавата била наведени општите услови кои треба да ги исполнуваат правните и физичките лица за да имаат право на учество во јавното наддавање. Во т.10 од Објавата стои дека учесникот на јавното наддавање кој понудил најголема цена е должен во рок од 8 дена од

приемот на писменото известување да уплати и надоместок на трошоци направени во постапката во висина од 2% од вкупно постигнатата цена за градежното земјиште. Во т.11 од Објавата стои дека учесниците во јавното наддавање кој понудил најголема цена, а во определениот рок од 15 дена не ги уплати средствата во т.10 на објавата, депозитот нема да му биде вратен, а градежното земјиште ќе се смета дека не е отуѓено. Во т.12 стои да по извршената уплата во согласност со т.10 од Објавата со понудувачот чија понуда е прифатена како најповолна Министерот за транспорт и врски склучува договор за отуѓување на градежното земјиште. Утврдил да во табела А градежно земјиште наменето за изградба на објекти за индустриска дејност (во т.5 од табелата) стои дека предмет на отуѓување на градежно земјиште по пат на јавно наддавање е Кп.бр.555 во КО С со површина од 9.020,00 м.кв. почетна цена на градежното земјиште 500,00 ден. вкупната почетна цена сума од 4.560.000,00 ден. како и депозит сумата од 456.000,00 ден. што треба да се уплати како услов за учество на јавното наддавање, како и тоа дека јавното наддавање со отварање на понудите ќе се одржи во просториите на подрачната единица на ден 3.07.2002 година со почеток во 13,00 часот. Комисијата за спроведување на постапката за јавно наддавање за отуѓување на градежно земјиште сопственост на РМ пред отпочнувањето на јавното наддавање составила листа на понудувачи во која утврдила дека за градежното земјиште сопственост на РМ од табелата А под реден број 5, како учесник за јавното наддавање се има пријавено само тужениот ДПТУ –ТС, преку зак. застапник ХБ од С во која листа на понудувачи било утврдено дека за учество на јавното наддавање тужениот имал уплатено депозит на образец ПП-50. Утврдил да Комисијата за спроведување на постапката за јавно наддавање за отуѓување на градежно земјиште сопственост на РМ, составила записник под бр.16-8095/22 од 3.07.2002 година за спроведено јавно наддавање по објавата од 21.06.2002 година и утврдила дека најповолен понудувач, за градежното земјиште во табела А под реден број 5 бил тужениот со понудена цена во висина од 500,00 ден. од м.кв. на кој записник бил донесен и заклучок со кој најповолниот понудувач се обврзал да во рок од 15 дена по добивањето на известувањето, утврдените средства да ги плати на Буџетот на РМ –Министерство за транспорт и врски –Скопје. Записникот со донесениот заклучок на истиот бил своерачно потпишан од Комисијата за спроведување на јавното наддавање и зак. застапник на тужениот. Истиот ден Комисијата и писмено го известила тужениот дека е најповолен понудувач при јавното наддавање за отуѓување на градежното земјиште под бр.5 од објавата со понудена највисока цена од 500,00 ден. од 1м.кв. и во т.2 од известието го известила дека е должен во рок од 15 дена сметано од приемот на известието да ги уплати средствата за земјиштето и достави доказ за извршена уплата на средства во вкупен износ од 4.560.000,00 ден. согласно постигнатата крајна цена на јавното наддавање и дека во цената влегува и уплатениот депозит, како и да достави доказ за извршена уплата на средствата за надоместок на трошоците направени во постапката во висина од 2% од вкупно постигнатата цена односно 91.200,00 ден. Во т.3 од известието Комисијата го известува најповолниот понудувач- тужениот доколку во определениот рок од 15 дена од приемот на ова известие не ги уплати

горе наведените средства ќе се смета дека градежното земјиште не е оттуѓено а средствата од депозитот нема да бидат вратени. На крајот од известието постои табела од која се гледа дека од вкупно постигнатата цена 4.560.000,00 ден. на тужениот- најповолниот понудувач му се одбива уплатениот депозит сумата од 456.000,00 ден. а останува за уплата сумата од 4.195.200,00 ден. во која сума влегуваат и средствата за трошоци на постапката износот од 91.200,00 ден. Утврдил дека писменото известување било потпишано со своерачни потписи од претседателот на Комисијата за отуѓување, а во графата примил се имал потпишано Законски застапник на тужениот ХБ со своерачен потпис. На ден 19.07.2002 година помеѓу тужениот преставувано од ХБ од С од една страна како купувач и тужителот застапуван од ЛБ од друга страна како отуѓувач, заклучен бил договор за отуѓување на градежно земјиште со јавно наддавање бр.16-8649/2 од 19.07.2002 година во кој предмет на договорот е отуѓување на градежно земјиште сопственост на РМ по пат на јавно наддавање кое преставува Кп.бр.555 во КО С со површина од 9.120 м.кв. за изградба на објекти за индустриска дејност на подрачјето на Општина С . Во чл.3 од договорот стои: „Купувачот како најповолен понудувач во текот на јавното наддавање одржано на 3.07.2002 година понудил највисока цена од 500,00 ден. по метар квадратен и дека во моментот на потпишувањето на договорот доставил доказ за уплатени 210.000,00 ден. што преставува 5% од вкупно утврдената цена за уплата врз основа на известување бр.16-8095/22 од 3.07.2002 година која изнесува 4.195.200,00 ден. а преостанатиот дел кој изнесува 3.985.200,00 ден. односно 65.363 Евра, по средниот курс на НБР на РМ на денот на плаќањето, ќе го плати до 19.07.2005 година на Буџетот на РМ Министерството за транспорт и врски Скопје...” Во чл.6 од Договорот стои дека правото на сопственост се стекнува по целосната уплата на износот на паричните средства утврдени во чл.3 врз основа на овој договор со запишување на правото на сопственост во јавната книга за запишување на правата на недвижностите. Во чл.7 од договорот стои дека отуѓувачот ќе го предаде во владение градежното земјиште на купувачот по склучувањето на договорот, со записник потпишан од овластени преставници на двете договорни страни. Записникот преставувал составен дел на договорот. Утврдил да на ден 19.07.2002 година од страна на Министерството за транспорт и врски –Сектор за документирање и управување со градежно земјиште –Одделение за управување со градежно земјиште, во предметот била составена службена белешка на која службена белешка се има потпишано раководител на Одделение РС дипл. правник а со која укажува на фактот дека договорот за отуѓување на градежно земјиште, истиот закон не предвидува склучување на договори за отуѓување на градежно земјиште со плаќање на надоместок на рати, туку истото е предвидено само при склучување на договори за трансформација. Владението на катастарската парцела предмет на договорот за отуѓување градежно земјиште со јавно наддавање не било предадено на тужениот, записник за предавање на владение нема, што значи договорот не бил реализиран. Тужениот цената за отуѓеното земјиште по пат на јавно наддавање предмет на тужбеното барање ја уплатил на ден 31.05.2005 година.

Вака утврдената фактичка состојба, по наоѓање на овој суд е правилно и целосно утврдена и произлегува од изведените и правилно ценети докази во смисла на чл.8 од ЗПП. Жалителот во жалбата не изнесува нови докази и факти кои би можеле во негова полза да ја изменат веќе утврдената фактичка состојба од страна на првостепениот суд.

Неоснован е жалбениот навод на жалителот за погрешна примена на материјалното право.

Согласно чл.95 од ЗОО: „договорот кој не е во согласност со уставот, законите и добрите обичаи е ништовен, ако целта на повреденото правило не упатува на некоја друга санкција или ако со законот во определениот случај не е предвидено нешто друго. Ако склучувањето на определен друг договор и е забрането само на едната страна, договорот ќе остане во сила ако во законот не е предвидено нешто друго за определени случаи, а страната што ја повредила законската забрана ќе ги поднесува соодветните последици.“

Во конкретниот случај првостепениот суд правилно утврдил дека тужителот преку објава на Министерство за транспорт и врски на РМ на ден 21.06.2002 година врз основа на чл.12 и 13 од Законот за градежно земјиште и Уредбата за начинот и постапката на отуѓување, давањето под закуп и висината на посебните трошоци на постапката за отуѓувањето, давањето под закуп на градежно земјиште, сопственост на РМ, ги утврдил општите услови кои треба да ги исполнуваат правните и физичките лица за да имаат право на учество во јавното наддавање. Утврдил дека по спороведената постапка на јавно наддавање каде тужениот бил и единствениот понудувач, тужителот претставуван од Министерство за транспорт и врски на РМ и тужениот ДПТУ „ТХ увоз-извоз дооел С“ склучиле договор за отуѓување на градежно земјиште со јавно наддавање бр.16-8649/2 од 19.07.2002 година на парцелата Кп.бр.555 во КО С со површина од 9.120 м.кв. за изградба на објекти за индустриска дејност на подрачјето на Општина С.

Судот утврдил дека купувачот-тужениот, во моментот на потпишувањето на договорот доставил доказ за уплатени 210.000,00 ден. односно 5% од вкупно утврдената цена која изнесува 4.195.200,00 ден. а преостанатиот дел кој изнесува 3.985.200,00 ден. ќе го плати до 19.07.2005 година кое нешто било предвидено со чл.3 од договорот. Судот утврдил дека купувачот-тужениот цената за отуѓеното земјиште по пат на јавно наддавање ја уплатил на ден 31.05.2005 година по поднесувањето на предметната тужба. Судот утврдил дека купувачот-тужениот не бил воведен во владение на предметната парцела, записник за предавање на владение нема, односно договорот не бил реализиран. На вака утврдените факти првостепениот суд правилно одлучил кога утврдил дека утужениот договор за отуѓување на градежно земјиште е спротивен на одредбата од чл. 13 ст.4 од Законот за градежно земјиште-пречистен текст (Сл.весник на РМ бр.53/01;97/01;04/03) каде е предвидено дека: градежното земјиште во сопственост на РМ може да се отуѓи да се даде под концесија и под закуп. Начинот и постапката на отуѓувањето на земјиштето од став 1 на овој член преку јавно наддавање и со непосредна спогодба, давањето под закуп, висината на посебните трошоци на постапките за отуѓување и давање под закуп како и да

висината на надоместокот ги пропишува Владата на РМ, како и е спротивен на одредбите од чл.4 до чл.11 на Уредбата (Сл.весник на РМ бр.79/01).

Утужениот договор за отуѓување на градежно земјиште предвидува намалување на обврските на купувачот-тужениот од наведената обврска за уплаќање на цената за отуѓеното градежно земјиште во рок од 15 дена од денот на одржаното надавање а кое нешто е предвидено со т.11 од објавата за јавно надавање. Со постоење на утврдениот факт што отуѓувачот - Министерство за транспорт и врски – Скопје со склучениот договор за отуѓување на градежно земјиште со јавно наддавање бр.16-8649/2 од 19.07.2002 година во чл.3 ст.2 од тој договор предвидел да остатокот од цената тужениот ја плати до 19.07.2005год а не во рок од 15 дена како што е предвидено во објавата за јавно надавање, произлегува заклучок дека утужениот договор е склучен спротивно на законот и како таков е ништавен.

Апелационен суд Штип ССЖ.бр.188/06 од 05.06.2006 год.
Врховен суд на РМ- Рев.бр.575/08 од 29.05.2008 год.