

Original research paper

ACTUAL PROBLEMS CONNECTED WITH APARTMENT PROPERTY IN THE MACEDONIAN LAW

Angel Ristov

Full Time Professor, Faculty of Law “Iustinianus Primus”

University “St. Cyril and Methodius ”Skopje

angelristov@yahoo.com

Abstract

It is easy when a person lives in an individual house. Then the way of life depends only on him and his family members. But the comfort of living is not such a simple and easy thing when the common roof have to be shared with people from different provinces, cultures, education and habits. The large number of owners of separate parts of the building, the differences between them, as well as the low level of awareness of community and coexistence, complicate the way the building is managed and maintained. It is a very difficult and sometimes impossible mission for these people to come together, harmonize and decide together in the management of the building in condominium ownership. The common life in the building, the use and management of the common parts and the land and their efficient maintenance, inevitably imposes the need for detailed rules that regulate these issues. Failure to follow the rules of cohabitation and non-fulfillment of obligations can turn community life into unbearable chaos. In conditions of construction expansion and a large number of newly built buildings, apartments and business premises, care must be taken for their maintenance and ensuring energy efficiency. Otherwise, very soon there will be ruin of buildings, malfunction of elevators, neglected entrances and corridors, unhygienic and other side effects that will make living together difficult. Therefore, the good legislation for the management and maintenance of the buildings is of great importance. Also its observance and implementation in practice in which the condominium owners should have an active role, as well as the state and the municipalities. This is because the quality and standard of collective housing is not only a matter of private, but also of wider public interest. In the paper, the author makes a detailed analysis of the legislation governing the condominium management, as well as problems in practice in order to answer the question of necessary reforms and new solutions in the legislation.

Keywords: condominium ownership, condominium owners, separate parts, condominium management

АКТУЕЛНИ ПРАШАЊА ПОВРЗАНИ СО ЕТАЖНАТА СОПСТВЕНОСТ ВО МАКЕДОНСКОТО ПРАВО

Ангел Ристов

Редовен професор, Правен факултет „Јустинијан Први“

Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ Скопје

angelristov@yahoo.com

Апстракт

Удобноста на живеењето не е така едноставна и лесна работа кога заедничкиот кров мора да се дели со луѓе од различна провиненција, култура, образование и навики. Големиот број сопственици на посебни делови од зграда, разликите помеѓу нив, ниското ниво на свест за заедништво и соживот, го отежнува начинот на управување со зградата и нејзиното одржување. Многу тешка, а понекогаш невозможна мисија е овие лица да се соберат, усогласат и заеднички да одлучуваат во управувањето со зградата во етажна сопственост. Заедничкиот живот во зградата, користењето и управувањето на заедничките делови и земјиштето и нивното ефикасно одржување, неминовно ја наметнува потребата од добра законска регулатива. Непочитување на правилата за колективно домување заедничкиот животот може да го претворат во неиздржлив хаос. Ако заедничките делови не се одржуваат редовно ќе дојде до руинурање на зградите, нефункционирање на лифтовите, нехигиена и други несакани последици кои ќе го отежнат заедничкото живеење. Во трудот авторот прави подробна анализа на законската регулатива со која се уредува управувањето со етажната сопственост во македонското право, како и проблемите во практиката со цел да одговори на прашањето дали се потребни реформи во управувањето со етажната сопственост во македонското право.

Клучни зборови: етажна сопственост, етажни сопственици, посебни делови, управување со етажната сопственост

Вовед

Етажната сопственост или сопственоста на посебни делови од зграда, денес претставува еден од најзначајните подоблици на правото на сопственост.¹ Тоа се должи на нејзината сè поголема застапеност во современото општество.² Денес, за разлика од минатото, современото живеење не може да се замисли без етажна сопственост, живеење во зграда со најмалку два посебни дела кои

¹ Повеќе за ова види кај: А. Ристов, *Етажна сопственост – сопственост на посебни делови од згради*, Iuridica Prima, Скопје, 2020; Z. Rašović, *Stvarno pravo, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Podgorica, 2008; N. Planojević, *Etažna svojina*, Kragujevac, 1997.

² Градежната активност во областа на домувањето остваруваше континуирано ниско ниво во првата декада на транзициски период, паѓајќи од 5 новоизградени живеалишта на 1000 жители во 1990 година на само 1,6 во 1999 година. Во 2017 година бројот на новоизградени објекти за домување и станови, во индивидуална режија и од градежни фирми, изнесуваше 5622, односно 2,8 нови живеалишта на 1000 жители. Види повеќе во *Стратегиски план на Хабитат Македонија за ФГ 2019-2021*, стр. 3.

им припаѓаат на различни сопственици.³ Според статистичките податоци во Европската Унија најголем број од вкупното населението живее во станови од повеќестанбени згради.⁴ Етажната сопственост своите почетоци ги влече од појавата на првите повеќекатни згради. Сепак, таа станува актуелна во периодот на средниот век, кога поради ограничениот простор во утврдените градови морало да се гради во висина. Нејзиното вистинско значење се манифестира дури во XX – иот век. Долго време на етажната сопственост се гледало како на „нужно зло“, кое настанало како последица на економските и социјалните потреби на луѓето да обезбедат „кров над глава“.⁵ Поради тоа, живеењето во заедничка зграда не било најпосакуваното решение ниту за сиромашните, ниту пак за побогатите граѓани. Таа, особено станува актуелна, со урбанизацијата на градовите, во периодот помеѓу двете светски војни. Нејзината потреба особено се изразува по Втората светска војна, кога како резултат на разурнувањата на градовите доаѓа до „станбена криза“.

Поимот етажна сопственост

Во македонската правна наука, етажната сопственост сè уште се дефинира врз основа на општо прифатеното становиште од просторите на поранешната Федерација. За Поп Георгиев „етажната сопственост е сопственост врз стан

³ Според податоците од последниот попис во Македонија од 2002 година, во земјата има 564296 домаќинства. Просечниот број на членови по домаќинство континуирано опаѓа во последните 70 години, од 5,79 меѓу двете светски војни на 3,85 во 2001 година. Во исто време, бројот на живеалишта има достигнато 698143 единици, со што оваа бројка е за 133847 единици поголема од бројот на домаќинства. Сепак, бројот на расположливи станбени единици е меѓу најниските во Европа: во текот на 1990-тите години тој е фиксиран на околу 275 живеалишта на илјада жители, а според пописот од 2002 година овој број е зголемен на 345 живеалишта на илјада жители. *Ibid*, стр. 2-3.

⁴ Според статистичките податоци на Еуростат во 2015 година, во државите членки на Европската Унија 42,0% од вкупната популација живееле во станови, близу една четвртина (24,1%) во полукуќи и една третина (33,3%) во семејни куќи. Процентот на граѓани што живеат во станови во згради во етажна сопственост од државите членки на ЕУ е највисок во Латвија (72%), Естонија (69%), Шпанија (66%), Германија (62%), Литванија (59%), Чешка (56%), Полска (55%), Грција (55%), Словачка (53%), Италија (53%) и Исланд (50%). Процентот на луѓе што живеат во индивидуални куќи е највисок во Хрватска (73,4%), Словенија (65%), Норвешка (58%), Унгарија (57%), Романија (56%), Данска (48%), Словачка (45%), Кипар (44%), Шведска (41%) и др. Денес тој број е значително поголем. Во Швајцарија дури 70 % од граѓаните живеат во повеќе станбени згради. Во Германија во 1968 година имало 380000 станови, во 1971 година таа бројка изнесувала 600000, додека во 1987 година на 1,8 милиони. Денес таа бројка изнесува приближно 3 милиони. Од вкупниот број на изградени повеќекатни згради 80% од нив се во режим на етажна сопственост. Во САД живеењето во повеќестанбени згради е застапено со над 40% од граѓаните.

⁵ Пренаселеноста на домот, споредено со просечната корисна станбена површина по една станбена единица која во Македонија е 71 м², односно 21 м² по лице, е уште една карактеристика на супстандардното и сиромашното домување. Во оваа смисла, и покрај тоа што живеалиштата со супстандарден квалитет во Македонија се проценуваат на околу 12% од станбениот фонд, општо е познато дека бројот на семејства кои живеат во супстандардни услови е многу поголем. За ова повеќе види *Стратегиски план на Хабитат Македонија...*, стр. 3.

или деловна просторија како посебни делови од зградата“.⁶ Според Групче за „етажна сопственост станува збор кога една станбена или деловна зграда содржи повеќе одделни станови, односно деловни простории или и едни и други што претставуваат посебни објекти на правото.“⁷ Други автори етажната сопственост ја дефинираат според содржината на односите. За Живковска етажната сопственост е „посебен облик на правото на сопственост, а не вид на заедничка сопственост затоа што таа во себе опфаќа неколку вида односи: на сопствениците на посебните делови од зградата во однос на тие делови, на сопствениците на посебните делови од зградата во однос на заедничките делови од зградата и на сопствениците на посебните делови од зградата во однос на земјиштето на кое се наоѓа зградата.“⁸ Во таа смисла говори и Дабовиќ Анастасовска според која „етажната сопственост не е, како сопственоста според учењето на пандектистите една единствена и едночлена, туку комплексен поим што во себе опфаќа три вида на права и обврски,“⁹ во поглед на сопственоста на станот или деловната просторија, заедничките делови од зградата и земјиштето на кое се наоѓа зградата.

Законот за сопственост и други стварни права¹⁰ ЗСДСП од 2001 година етажната сопственост, односно сопственоста врз посебните делови од згради ја определува врз основа на нејзиниот предмет и носителите. Согласно законското определување: „Станови, деловни простории, визби, гаражи и други посебни делови од станбени и деловни згради што имаат два или повеќе станови, односно деловни простории и други посебни делови можат да бидат во сопственост на различни физички или правни лица (етажна сопственост).“¹¹ Ваквото законско определување на етажната сопственост не ја претставува суштината на овој институт! Законодавецот би бил попрецизен кога би предвидел дефиниција според која етажната сопственост е сопственост на станови, деловни простории, гаражи и други посебни делови од зграда на различни лица со која се нераскинливо и присилно поврзани правата на заедничките делови од зградата и земјиштето.

Во постојните законски одредби може да се забележи дека недостасуваат одредби со кои појасно и попрецизно би се определил односот на заедничките делови и земјиштето наспроти посебниот дел од зградата. Овој пропуст на законодавецот во праксата создава големи проблеми! Согласно прифатениот дуалистички концепт на етажна сопственост во македонското право, недостасува одредба со која би се прецизирало дека правото на посебниот дел, како самостоен правен објект, се смета за главно право, со кое се нераскинливо

⁶ Д. Поп Георгиев, *Граѓанско право*, Универзитет во Скопје, Скопје, 1966, стр. 332.

⁷ А. Групче, *Имотно (Граѓанско) право, втор дел Стварно право*, Култура, Скопје, 1985, стр. 165.

⁸ Р. Живковска, *Стварно право*, Европа 92, Скопје, 2005, стр. 165.

⁹ Повеќе види кај: Ј. Дабовиќ Анастасовска, „Етажна сопственост“, *Зборник во чест на Асен Групче*, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“, Правен факултет-Скопје, 2001, стр. 208.

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

¹¹ Чл. 95 од ЗСДСП.

и присилно, по силата на законот, поврзани правата на заедничките делови од зградата и земјиштето. Тие се од несамостоен и акцесорен карактер и ја следат правната судбина на посебниот објект.

Во теоријата и споредбеното право не постои универзална дефиниција на поимот етажна сопственост.¹² Тоа се должи, пред сè, на различните теоретски концепти на етажната сопственост (монистички, дуалистички и др.), прифатени во законодавствата. Притоа, може да се забележи дека во најголем дел теоретичарите при определувањата на етажната сопственост поаѓаат од законските определувања во нивните законодавства. Во одредени права, сопственоста на посебниот дел се смета за главно право кое е неделиво и нераскинливо поврзано со правата на заедничките делови од зградата и земјиштето. Во други, пак, кои го почитуваат начелото *superficies solo cedit*, за главно право се смета правото на сосопственички иделен дел од земјиштето и заедничките делови на зградата од кои произлегува правото на посебниот дел.

Правно уредување на етажната сопственост

Во македонското право етажната сопственост е уредена во повеќе правни прописи. Основен закон со кој генерално се уредуваат стварноправните односи е ЗСДСП од 2001 година. Односите поврзани со етажната сопственост ЗСДСП ги уредува во Глава III, насловена како „Подоблици на правото на сопственост“, оддел 3, со наслов „Етажна сопственост“. Во овие одредби се уредени предметите и носителите на правото на етажна сопственост,¹³ правата и должностите на сопствениците на посебните делови во однос на тие делови,¹⁴ и правата и должностите на сопствениците на посебните делови на зградата во однос на заедничките делови на зградата како целина вклучувајќи го и земјиштето.¹⁵

Сепак, најзначаен извор е Законот за домување¹⁶ (ЗД) од 2009 година кој подробно ја уредува етажната сопственост.¹⁷ Со овој закон се уредуваат видовите на објекти во домувањето, управувањето со станбените згради, односите меѓу сопствениците на посебните делови и трети лица, заедницата на сопствениците, евиденцијата на становите, закупничките односи во домувањето, начинот на

¹² Повеќе за ова види кај Ангел Ристов, *Етажна сопственост – сопственост на посебни делови од згради*, Iuridica Prima, Скопје, 2020.

¹³ Чл. 95 од ЗСДСП.

¹⁴ Чл. 96-101 *Ibid.*

¹⁵ Чл. 95-110 *Ibid.*

¹⁶ „Службен весник на РСМ“ бр. 9/09, 57/10, 36/11, 54/11, 13/12, 55/13, 163/13, 42/14, 199/14, 146/15 и 31/16. Со донесувањето и стапувањето во сила на новиот закон од 2009 година престана да важи и да се применува Законот за домување од 1998 година „Службен весник на Република Македонија“ бр. 21/98, 48/00, 39/03, 96/04, 120/05 и 13/07.

¹⁷ Со стапувањето во сила на ЗСДСП, одредени одредби од Законот за домување, престанаа да важат, бидејќи истите беа инкорпорирани во генералниот закон за сопственост. Станува збор за чл. 48 и 50 од Законот за домување, со кои се уредуваа поправките и преправките на заедничките делови од станбена зграда и пренамената на стан, дел од стан, помошна станбена или заедничка просторија за вршење деловна дејност.

управување и одржување на објектите, правата и обврските на Републиката, општините во градот Скопје во домувањето, инспекцискиот и управниот надзор и други прашања во областа на домувањето.¹⁸

Овој закон, во најголем дел законодавецот го презема од словенечкото право, воведо многу значајни новини во сферата на домувањето и управувањето со зградите, дерогирајќи ги претходно донесените одредби од ЗСДСП. Од тогаш поминаа речиси дванаесет години, а законодавецот не најде за целисходно да го усогласи генералниот закон со специјалниот – ЗД. Од неговото донесување, до денес овој закон е менуван и дополнуван повеќе од 11 пати! Ова укажува на потребата од донесување на нов законски текст во кој проблемите во практиката како и правните празнини ќе треба да бидат разрешени со изменување и дополнување на законските решенија. Потребно е исто така, материјата со која се уредува социјалното домување и ингеренциите на државата и општините да бидат уредени со посебен закон.

Од значење за етажната сопственост, се секако одредбите од ЗВП од 2008 година, со кои е уредена постапката за уредување на односите меѓу етажните сопственици кои произлегуваат од етажната сопственост¹⁹ Во оваа постапка судот одлучува за заемните односи што произлегуваат од етажната сопственост.²⁰ Врз основа на предлог на етажните сопственици судот може да донесе одлука со која се заменува, изменува или дополнува договорот за заемни односи.²¹ Освен наведените, постојат и други дополнителни правни извори на етажната сопственост кои се од значење за нејзиното настанување како што се Законот за градежно земјиште,²² Законот за градење, Законот за урбанистичко планирање, Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост и др.

Наведените закони, во последните две децении, непрестано беа подложени на бројни измени и дополнувања, често од непознати причини и оправдано образложение, доведувајќи ја во прашање правната сигурност.²³ Правните

¹⁸ Чл. 1 од ЗД.

¹⁹ Чл. 201-212 од ЗВП.

²⁰ Повеќе за уредување на односите меѓу етажните сопственици види кај: С. Георгиевски, *Коментар на Законот за вонпроцесна постапка*, Универзитет Кирил и Методиј, Скопје, 1989, стр. 205-225; К. Чавдар, *Закон за вонпарнична постапка*, Академик, Скопје, 2008.

²¹ Чл. 203 од ЗВП.

²² „Службен весник на Република Македонија“ бр. 15/2015, 98/2015, 193/2015, 226/2015, 31/2016, 142/2016 и 190/2016 и Службен весник на Република Северна Македонија бр. 275/19.

²³ Правната сигурност претставува правен принцип кој предвидува дека законот треба да ги уредува општествените односи на начин на кој субјектите во правото во голема мера ќе бидат во можност да ги предвидат и усогласат своите постапки во согласност со законот. Правна сигурност се дефинира како право на поединецот да знае кои прописи ќе се применуваат на него во одреден временски период, забрана за ретроактивна примена на прописите, како и предвидливост на санкциите за противправните дејства во една држава. Повеќе за ова види кај А. Ристов, *Правната сигурност како клучен фактор за владеење на правото*, *Правник*, бр. 295-296, Здружение на правниците на Република Македонија, Скопје, 2016.

прописи не треба да се менуваат многу често. Во спротивно, нивното често менување доведува до правна несигурност, апстиненција од правниот промет и недоверба во правниот систем.²⁴ Затоа несомнено правната сигурност „претставува еден од условите за нормално одвивање на прометот.“²⁵ Доколку не постои правната сигурност, тогаш учесниците ќе се воздржуваат од стапување во правни односи со што ќе трпи правниот промет, кој е од исклучително значење за развојот и напредокот на општеството. Законите кои се носат набрзина и многу често без поширока јавна расправа, познатиот француски правник Карбоние ги нарекува „*бирокуратски-технички закони*“.²⁶ Ваквите закони, донесени за задоволување на популизмот и одредени интересни групи по одреден период доведуваат до рушење на принципите на кои е востановено правото и правниот систем!

Управувањето со заедничките делови од зградата

Со правото на заедничките делови во етажната сопственост неминовно е поврзано и правото на управување со заедничките делови од зградата. Со стекнувањето на сопственост на посебен дел од зградата, етажниот сопственик станува по сила на законот член на собирот на сопственици во зградата и се стекнува со правото да учествува во управувањето со заедничките делови. Одлуките кои ќе ги донесе собирот на сопственици го обврзуваат секој етажен сопственик и оној кој не се согласил со таквата одлука, па дури и нивните правни следбеници. Во македонското позитивно право не постои усогласеност во поглед на начинот на управување со заедничките делови од зградата во етажна сопственост. Напротив постои спротивност и неконзистентност на одредбите за управување со заедничките делови од ЗСДСП, како генерален закон со кој се уредуваат стварноправните односи и ЗД, како специјален закон кој го уредува управувањето со заедничките делови во етажната сопственост!

ЗСДСП, како генерален закон, предвидува две форми преку кои се остварува управувањето со етажната сопственост, куќните совети како правно лице и сопственичката заедница како организација без правен субјективитет. Од законските одредби може да се заклучи дека ЗСДСП го прифаќа принципот на факултативност на основање на куќните совети. Притоа, ја воведува сопственичката заедница како организација без правен субјективитет, која управува со заедничките делови од зградата во етажна сопственост. Меѓутоа, и во однос на неа недостасуваат одредби за нејзиното функционирање, во поглед на начинот на свикување и работа, предвидување на управен орган кој ќе ги извршува решенијата на сопственичката заедница кои законодавецот е неопходно да ги уреди. Согласно ЗСДСП, со зградата чии делови се во

²⁴ *Ibidem.*

²⁵ А. Групче, *Имотно (граѓанско право) Опит дел*, Второ изменето и дополнето издание, Култура, Скопје, 1983, стр. 32.

²⁶ Ж. Карбоние, *Граѓанско право, Введение*, Издателство ЛИК, Софија, 1999, стр. 29.

сопственост на повеќе лица, управуваат сопствениците на посебните делови на начин определен со овој закон и согласно договорот за заемни односи склучен меѓу нив, доколку со посебни прописи поинаку не е определено.

ЗД од 2009 година, повеќе не ги предвидува куќните совети како правно лице за управување со станбените згради. Додека со овој закон се направија значителни промени во сферата на управувањето со етажната сопственост, законодавецот од непознати причини заборави да направи било какви промени во рамките на етажната сопственост во генералниот ЗСДСП. Ваквата неконзистентност и спротивност го нарушува принципот на правна сигурност и за поголемиот дел од пошироката јавност создава дилеми и проблеми!

Според ЗД управувањето со станбените згради претставува следење и спроведување на одлуките донесени од собирот на сопствениците на посебните делови во зградата, застапување во правниот промет и во постапките пред надлежните органи со цел за функционирање, одржување и зачувување на заедничките делови на станбената зграда.²⁷ Согласно новините воведени со овој закон управувањето се остварува од страна на: 1) *управител*, специјализирано физичко или правно лице од областа на домувањето кое може да биде ангажирано во станбените згради со повеќе од два сопственици и повеќе од осум посебни делови и 2) *заедница на сопственици* како правно лице основано од сопствениците на посебните делови.

Со овие законски решенија се овозможи на етажните сопственици да имаат избор да донесат одлука со која управувањето со станбената зграда може го врши управител или заедница на сопственици како правно лице. Управителот за вршење на дејностите на управувањето со станбената зграда треба да поседува лиценца што ја издава Регулаторната комисија за домување.²⁸

Воведувањето на управител како лиценцирано правно лице за вршење на дејност од управувањето со станбени згради го олесни и поедностави управување со заедничките делови од зградите. Ако во станбена зграда има повеќе од двајца сопственици на посебни делови и повеќе од осум посебни делови, сопствениците на посебните делови можат да определат со станбената зграда да управува управител.²⁹ Одлуката за определување на управител е донесена кога за неа гласале повеќе од половина од сопствениците на посебните делови. Управителот на станбената зграда ги застапува сопствениците на посебните делови во работите што се однесуваат на управувањето со станбената зграда и води сметка за остварување на правата и обврските што произлегуваат од договорот за управувачки услуги.

Во случај сопствениците на посебните делови од зградата да не се одлучат да ангажираат управител, тогаш тие се должни да регистрираат заедница на сопственици како правно лице. Одлуката е донесена кога за неа гласале повеќе

²⁷ Чл. 10 ст. 1 од ЗД.

²⁸ Чл. 10 ст. 2 и 3 *Ibid.*

²⁹ Види чл. 18 *Ibid.*

од половина од сопствениците на посебните делови. Со одлуката за формирање на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни да донесат и статут на заедницата на сопственици. Во станбените згради во кои не е определен управител ниту е регистрирана заедница на сопственици до определувањето на управител или регистрирање на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни самите да обезбедат извршување на сите работи што според овој закон спаѓаат во делокругот на управувачките услуги.³⁰

Форми на управување

Управувањето со станбените згради, односно со етажната сопственост, претставува следење и спроведување на одлуките донесени од *собирот на сопствениците* на посебните делови во зградата, застапување во правниот промет и во постапките пред надлежните органи со цел за функционирање, одржување и зачувување на заедничките делови на станбената зграда. Согласно важечкото право, работите на управување може да ги врши 1) *управител* и 2) *заедница на сопственици* како правно лице.³¹ До моментот на донесување одлука за начинот на вршење на управувањето *самите сопственици на посебните делови* се должни да ги вршат работите на управување. Според статистичките податоци и по 11 години од донесувањето на Законот за домување тој се применува само во 45% од станбените згради во Македонија!³²

Изборот на формата на управување зависи од сопствениците на посебните делови кои се должни за тоа да донесат *одлука* со која ќе одлучат дали овие работи ќе ги врши управител или заедница на сопственици. Значајна новина која беше воведена со донесувањето на постојниот ЗД беше востановувањето на *управител*, физичко или правно лице кое е лиценцирано за вршење на дејности на управување со станбените згради. Лиценца за управител издава Реулаторната

³⁰ Чл. 18 ст. 3 од ЗД.

³¹ Согласно податоците од пописот од 2002 година бројот на колективни станбени згради со 4 стана или повеќе во Македонија изнесува 10000. Во 2017 година се оперира со бројка од *околу 11500 колективни станбени згради*. Според Законот за домување од 2010 година, станбените згради мора да бидат управувани или од заедница на сопственици или од лиценцирано друштво за управување со станбени згради. До средината на 2016 година, 2859 станбени згради се управувани од заедници на сопственици, а 2697 станбени згради се управувани од друштва - управители. Последователно, најмалку 4400 станбени згради во Македонија во дадениот временски пресек воопшто не биле управувани. Конкуренцијата во оваа област во 2018 година ја сочинувале 56 лиценцирани друштва за управување со станбени згради, од кои 37 во Скопје и 19 во други 11 градови во Македонија. Повеќе за ова да се види *Стратегиски план на Хабитат Македонија...*, стр. 5.

³² Според една друга проценка направена од страна на Аналитико од 24.02.2020 година Законот за домување сеуште не го почитуваат 36% од станбените згради во Македонија, достапно на <https://analitika.mk/zakonot-za-domuvanje-se-uste-ne-go-pocituvaaat-36-od-stanbenite-zgradi-vo-makedonija/> Проценката на овој податокот не е реална, со оглед дека е направена врз основа на бројот на станбени згради од 2002 година.

комисија за домување.³³ Во станбените згради во кои не е определен управител ниту е регистрирана заедница на сопственици до определувањето на управител или регистрација на заедница на сопственици, сопствениците на посебните делови се должни самите да обезбедат извршување на сите работи што според овој закон спаѓаат во делокругот на управувачките услуги.³⁴ Дискутабилно е прашањето дали се во можност и со волја самите сопственици да ги извршуваат работите на управување со зградата. Поради тоа, законодавецот мора да предвиди одреден законски рок во кој доколку сопствениците на посебните делови не донесат одлука, тогаш да им се определи принуден управител определен од страна на градоначалникот на општината или инспекциските служби.

Актуелни проблеми поврзани со етажната сопственост

Комплексноста и сложеноста на етажната сопственост како посебен облик на правото на сопственост создава бројни проблеми во практиката. Тоа не е случај со останатите облици на правото на сопственост. Непознавањето на содржината на етажната сопственост, како и нејзината концепција во најголем број на случаи се сведува само на познавање на одреден дел од нејзината содржина. Тоа е правото на посебниот дел од зградата. За жал, тоа не се однесува и на правата на заедничките делови од зградата и земјиштето! Токму по однос на нив се поврзани бројни проблеми во практиката. Имено и покрај тоа што тие се несамостојни и присилно и нераскинливо поврзани посебните делови пратејќи ја неговата судбина, во праксата се присутни бројни примери спротивни на законот.

Во голем број на случаи при стекнувањето на сопственост на посебниот дел од зградата не се пренесуваат и запишуваат правата врз заедничките делови од зградата. Долги години наред, се создаде едно мислење според кое доколку тие не се предвидени во актот за стекнување, тие не можат да се пренесуваат. Ваквото мислење е погрешно со оглед дека тие како споредни и несамостојни права ја следат судбината на посебниот дел по силата на законот. Сите промени кои се однесуваат на посебниот дел се однесуваат и на заедничките делови.

Долго време во праксата на нотарите и Катастарот на недвижности се бараше да бидат поименично наведени за да можат да бидат запишани во јавната книга. Во случај да немаше одредби за нив се запишуваше само правото на посебните делови, но не и на заедничките, кои и понатаму остануваа на име на правниот претходник. На тој начин во нашата пракса се појави правен „парадокс“ ситуација да постои право на сопственост на посебен дел кој буквално „виси во воздухот“ без да постои правна врска со заедничките делови од зградата и земјиштето. Ваква состојба не незамислива во современите права!

³³ Според статистичките податоци до крајот на 2019 година 84 фирми располагаа со лиценца за управител од кои 58 активно работат. Тие вработуваат 761 лице. Заклучно до крајот на 2019 година на 16 фирми им биле одземени лиценците за управител од страна на Регулаторната комисија за домување.

³⁴ Чл. 18 ст. 3 од ЗД.

Ignorantia iuris nocet незнаењето на правото штети! Ваквото незаконско постапување поради незнаење на содржината на институтот етажна сопственост прогресира и понатаму со уште подалекусежни последици. Во таа смисла, голем дел од банките во нивните договори за хипотека, освен посебните делови од етажната сопственост, незаконски ги наведуваа и заедничките делови од зградата и земјиштето и покрај тоа што тие не претставуваат ствар и се надвор од прометот од моментот кога на една зграда ќе настане режим на етажна сопственост. Како резултат на ова во случаите на присилно извршување од страна на извршителите, банките бараа извршувањето да се спроведе и на заедничките делови од зградата и на земјиштето! Се појавија барања да се предадат во владение и заедничките делови од зградата и земјиштето!

Незнаењето и непочитувањето на содржината и концептот на етажната сопственост придонесе голем број на етажни сопственици да ги немаат уредено нивните права по однос на заедничките делови од зградата и земјиштето. Се појавија случаи каде поранешниот инвеститор наплатува парични средства за нешто што повеќе не му припаѓа – земјиштето! Дотолку повеќе во одредени случаи инвеститорот е над законот со тоа што со сопствениците на посебните делови договорил право на стварна службеност на заедничките делови и на земјиштето. Глупоста да биде уште поголема, сопственоста на заедничките делови и земјиштето да ја стави предмет на хипотека, барајќи од овластен проценител да направи проценка на истата.

Злоупотребата на правата е присутна и при отуѓувањето на таканаречените одбележани паркинг простори кои се наоѓаат на земјиштето што служи за редовна употреба на зградата. И покрај тоа што во случај кога зградата е изградена на земјиште во приватана сопственост, на кое со настанувањето на етажната сопственост, сопствениците на посебните делови стекнуваат право на заедничка и неделива сопственост, истите им се продаваат на етажните сопственици спротивно на законот. Во правото е позната максимата неможеш да пренесеш повеќе права на друг отколку што самиот имаш *nemo plus iuris altius transfere potest quem ipse habet!* Во нашата практика и ова е возможно! Во еден случај инвеститорот си го задржал правото на сопственост на заедничките делови и земјиштето, а на сопствениците им предвидел право на службеност. Во друг продавачот продава еден спрат, а го задржува правото на сопственост на кровот, фасадата и другите заеднички делови, предвидувајќи му на купувалот само право на службеност – премин!

Содржината на етажната сопственост не ја познава добро ниту Катастарот на недвижности. Причина за ваквото мислење е неговиот не/намерен пропуст што, по силата на законот, не ги запишува промените на заедничките делови и земјиштето со самата промена на титуларот на посебниот дел од зградата во етажна сопственост.

Со проблеми поврзани со етажната сопственост се соочуваат и овластените проценители. Во случај кога се бара процена на одреден посебен дел од зграда во етажна сопственост од нив се бара да се изврши проценка и на заедничките делови од зградата! Така, се бара да извршат проценка на заедничките скали, ходници, лифтови и слично што е погрешно и спротивно на законот од причина што заедничките делови земјиштето во рамките на етажната сопственост се несамостојни и ствари вон промет, поради што тие немаат никаква вредност и немаат карактер на стока. Нивната вредност е засметана во вредноста на посебните делови од зградата во етажна сопственост. Зачудува и примерот кога одредени заеднички делови, скали и ходници од зграда во етажната сопственост се запишани во право на сопственост на еден од етажните сопственици!

Освен проблемите поврзани со концепцијата на етажната сопственост и правниот статус на заедничките делови и земјиштето за кои постои колизија судир на законските прописи, бројни проблеми се поврзани и со управувањето и одржувањето на заедничките делови од зградата. Биолошките закони не секогаш го прифаќаат „пресадениот туѓ орган“ во организмот. „Пресадениот“ закон од словенечкото право во нашето законодавство, ги покажа овие „биолошки“ особености, дека несоодветствува со околностите во македонското општество.

Во овие десетина години овој закон ги покажа бројните проблеми со кои во практиката се соочуваат етажните сопственици, како на пример: проблеми во обезбедување на потребното мнозинство од сопствениците на посебните делови; проблеми со свикувањето и одржувањето на седниците на собирот на сопственици, потребата од прецизирање на инвестиционо одржување; прецизирање на намената на фондовите за одржување; склучување договори за заемни односи; недоволната уреденост на заедницата на сопственици формирани за секој влез одделно; поделбата на трошоците на управувањето; нефункционирањето на инспекциските служби; недоволната контрола и надзор на работењето на лиценцираните управители; неинформираност на Заедниците на сопственици и многу други прашања.

Одредени проблеми во практичната примена на решенија на законот беа посочени и од страна на управителите. Тие во минатите години покренаа и иницијатива за измени и дополнувања на Законот за домување.³⁵ Така, како слабости на постојниот закон се посочуваат: 1) високиот процент на станбени згради кои и натаму немаат никаква форма на управување; 2) често незадоволство од испорачаните услуги на одржување и управување, наспроти незадоволство од навременоста и редовноста при наплатата на трошоците за одржување и управување; 3) нерамноправен третман на двете форми на управување: задници на сопственици и управители; 4) неефикасен модел за донесување одлуки и нивно спроведување, што резултира со неисполнување на законските предвидените задолженија на двете форми на управување со станбените згради; 5) нетранспарентност на финансиското работење во процесот на одржување и

³⁵ Види *Стратегиски план Хабитатат Македонија...*, стр. 6.

управување, со истовремена недореченост на даночните и сметководствените обврски; 6) нефункционирање на казнената политика предвидена со Законот, вклучувајќи неназначување на инспектори за домување во секоја од локалните самоуправи; 7) неефикасност на процесот на присилна наплата за надоместокот за тековно одржување на зградите; 8) неопфатеност на земјиштето под и околу станбените згради кое припаѓа на етажните сопственици, во рамките на работите на управување и одржување; 9) недоволно внимание посветено на безбедноста на станбените згради (руинирани фасади, небезбедни лифтови, запоставена ПП заштита и сл.), што претставува опасност за сопствениците, но и за околината и др.³⁶ Поаѓајќи од бројните проблеми во практиката неминовно се наметнува потребата од темелна реформа на регулативата со која се уредува етажната сопственост и одржувањето на станбените згради за кои ќе дадеме предлози за нивно надминување во делот кој следува за етажната сопственост *de lege ferenda*.

Етажната сопственост *de lege ferenda*

Во македонското право одредбите со кои се уредува етажната сопственост во ЗСДСП не се променети речиси две децении и покрај тоа што во меѓувреме во важечкото право се донесени закони со кои се дерогираат повеќе одредби поврзани со правниот статус на заедничките делови од зградата, земјиштетото како и начинот на управување со етажната сопственост. Неопходно е итно усогласување на ЗСДСП со посебните закони со кои се уредува домувањето, статусот на градежното земјиште, како и законот со кој што се врши приватизацијата на градежното изградено земјиште.³⁷ Но, освен генералниот закон, потребно е да се усогласат и посебните закони со кои се уредува етажната сопственост!

При идната реформа на етажната сопственост во ЗСДСП сметаме дека потребно одредбите со кои се уредува етажната сопственост да претрпат значајни промени. Потребно е подобро да се дефинира етажната сопственост како и да се уреди односот на посебниот дел кон заедничките делови од зградата и земјиштето. Во таа смисла, етажната сопственост треба да се определи како сопственост на посебни делови од зграда, станови, деловни простории, гаражи и др., кои им припаѓаат на различни лица, со кои се нераскинливо и присилно поврзани правата на заедничките делови од зградата и земјиштето, како и правото на управување со етажната сопственост. Правото на посебниот дел не може да се пренесува, отуѓува, оптоварува, наследува и извршува без правата на заедничките делови од зградата и земјиштето кои се несамостојни и акцесорни и ја пратат судбината на посебниот дел. Со ваквата измена попрецизно ќе биде определена дефиницијата на етажната сопственост и полесно ќе биде сфатен

³⁶ *Ibidem*.

³⁷ За ова повеќе види кај R. Živkowska, R. Pržeska, Harmonizacija stvarnog prava u Republici Makedoniji, *Zbornik radova, "Harmonizacija građanskog prava u regionu"* 2013.

концептот на дуалистичката етажна сопственост романска варијанта, според која главно право е правото на посебниот дел, додека правата на заедничките делови и земјиштето се споредни и ја следат судбината на посебниот дел.

Во сферата на управувањето со етажната сопственост потребно е законодавецот да донесе нова законска регулатива. Причина за ова е фактот што од донесувањето на Законот за домување до денес овој закон е изменет повеќе од 11 пати. И покрај значајните воведени новини, овој закон не ги исполни во целост очекувањата на законодавецот. Ова го потврдува фактот дека голем број на згради сè уште го немаат усогласено своето управување со одредбите на законот. Периодот од една деценија е доволно долг да се согледаат добрите и лошите решенија кои создаваат проблеми во практиката, како и да се надополнат воочените правни празнини. Во таа смисла е потребно законодавецот сегашната материја да ја уреди во два посебни прописи: Закон за управување со етажната сопственост и Закон за социјално домување

Неопходно е воведување на принуден управител на зградата кој доколку сопствениците на посебните делови во определен рок не донесат одлука за начинот на управување со зградата, наместо нив тоа да го направи градоначалникот на општината. Согласно важечкото право управител може да биде ангажиран само во зградите кои имаат повеќе од два сопственици и повеќе од осум делови. Во зградите кои не ги исполнуваат овие услови на сопствениците им преостанува да донесат одлука за основање на заедница на сопственици како правно лице. Но, сепак се поставува прашањето дали во зградите со три или четири посебни дела е оправдано основањето на заедница како правно лице? Во ваков случај сметаме дека законодавецот треба да донесе решение според кое ќе им биде овозможено самите да ги одржуваат заедничките делови упатувајќи на примената на правилата за сосопственоста.

Со оглед на се поголемиот развој на градежништвото и на појавата на одредени комплекси за домување кои освен традиционалните заеднички делови, предвидуваат и други содржини, како што се заедничко обезбедување, базени, фитнес, спа и др., се наметнува потребата од уредување на трета форма на управување во комплекси за домување од затворен тип. Со предвидувањето на оваа форма ќе се остави простор за поголема слобода во уредувањето на одржувањето на заедничките делови, како и управувањето со заедничките делови на комплексот. Доколку постојат можности и волја од страна на сопствениците на посебните делови во вакви комплекси на домување треба да се остави поголема слобода на етажните сопственици да ги уредат своите заемни односи по нивна волја, но притоа водејќи сметка тоа да не биде во спротивност со законот.

Одредени промени треба да претрпи и решението од ЗД кој се однесува на определувањето на управител. Во овие одредби во случај кога сопствениците на посебните делови од зградата нема да донесат одлука за определување

управител или основање на заедница на сопственици, до донесувањето на таква одлука се должни самите сопственици да обезбедат извршување на управувачките работи. Ваквото вршење на работите на управување е невозможно од причина што ваквата работа бара многу време пожртвуваност, а од друга страна истата не е платена. Поради тоа, никој од сопствениците на посебните делови не е заинтересиран, но и доколку е работењето ќе биде отежнато затоа што плаќањето на било какви услуги мора да се врши од сметка на сметка.

Законодавецот под однос на ова прашање, исто така, пропуштил да предвиди рок во кој етажните сопственици ќе бидат должни да донесат таква одлука. Ова од причина што во пракса голем број на згради токму поради тоа што не можат да донесат одлука одржувањето на заедничките делови воопшто не функционира. Поради тоа, сметаме дека во вакви случаи по протекот на определен рок кој што ќе биде утврден со законот, треба да се предвиди решение според кое градоначалникот или надлежните инспектори ќе имаат обврска постават принуден управител на зградата на трошок на сопствениците на посебните делови. На тој начин ќе се реализира јавниот интерес во сферата на управување со зградите во етажна сопственост.

Промени треба да претрпи и делот кој се однесува на трошоците за тековно одржување кој според сегашното решение се распределуваат сразмерно на големината на посебните делови. Во пракса, трошоците за тековно одржување, (чистење, одржување на лифт, сијалици) се намируваат поддеднакво, според бројот на посебните делови. За нив исто се плаќа и сопственикот на гарсоњера и сопственикот на апартманот од 120м², што е нелогично решение. Истата сума за одржување ја плаќаат и лицата кои обавуваат одредена професија како на пример, стоматолог, адвокат, нотар, и покрај тоа што фреквенцијата на луѓе е многу поголема! Секојдневно тие се посетувани од голем број на клиенти, за разлика од останатите етажни сопственици на кои поретко или воопшто не им доаѓаат гости. За одржувањето на лифтот плаќаат и сопствениците на посебните делови од приземјето и покрај тоа што според законот овие делови не се заедници за нив бидејќи тие не ги користат воопшто. Ова решение подробно е уредено во бугарското право. Во споредбеното право и во други законодавства како што се Франција, Италија, Грција и др., трошоците за одржување се формираат врз основа на различни критериуми за распределба.

Следно значајно прашање кое е поврзано со работите на тековното одржување од страна на управителот е немањето на механизми за контрола и надзор дали управителот ги извршува обврските за одржување на заедничките делови во зградата редовно, квалитетно и навремено. Треба да се посвети поголемо внимание и контрола од страна на инспекторите за домување, дали управителите ги извршуваат квалитетно своите обврски. Почитувањето на обврските мора да биде зајакнато со воведување на можноста за изрекување на глоби или прекршоци!

Имајќи во предвид дека живееме време на модерна технологија и интернет можности за поврзување, со цел полесно управување со етажната сопственост, сметаме дека во идните измени потребно е да се воведат и електронско гласање и одлучување. Оваа новина значајно ќе придонесе да се олесни одлучувањето, со оглед дека се поголем број на граѓани поседуваат компјутер и интернет врска или паметни телефони. Така ќе можат да управуваат со етажната сопственост и сопствениците кои во моментот не се физички присутни во зградата или се надвор од државата. Начинот и постапката за електронско одлучување и носење на одлуки би се применувало и во случај кога со зградата управува управител и во случај кога со неа управува заедница на сопственици како правно лице.

Со воведувањето на оваа новина ќе се реши клучниот проблем на обезбедување на кворум, со оглед дека секој сопственик од било кое место ќе може да биде запознат за работите на управување и да одлучува брзо и ефикасно по поставените одлуки, а притоа да не му се одзема премногу од неговото време. Оваа новина ќе придонесе полесно и за докажување во случај ако се јави одреден спор по однос на гласањето, како и ќе се овозможи да се избегнат непријатните стоења пред зграда и несоодветни места за одржување на состаноци, во добра домашна и благопријатна атмосфера.

Покрај ова, со оглед дека работите за одржувањето на добрата состојба на зградата се неодложни и не трпат одлагање, во случај кога не може да се собере потребното мнозинство за носење на полноважни одлуки, поради незаинтересираноста на етажните сопственици, потребно е да се овозможи по краток временски период одлуки да носи и одлучува намален процент од сопствениците на посебните делови. Така ако не се собере мнозинство на сопственици, по еден час пауза полноважно да одлучуваат мнозинството од присутни членови. На тој начин сметаме дека повеќе ќе бидат мотивирани сопствениците на посебните делови да присуствуваат на состаноците на собранието.

Назначувањето на принуден управител од страна на градоначалникот ќе биде многу добро и практично решение, со оглед дека нашите граѓани се незаинтересирани и секогаш чекаат некој од другите сопственици тоа да го направи наместо нив. Ова решение е особено неопходно со оглед дека доколку сопствениците не основаат заедница на сопственици како правно лице или не определат управител, тие многу тешко ќе може самите да ги вршат и остваруваат сложените работи на управување.

Одредени промени треба да претрпи и регулативата со која се уредува заедницата на сопственици како правно лице. И покрај тоа што се предвидува обврска секоја промена на членовите на заедницата да биде внесена во статутот, оваа обврска тешко ќе се остварува во практиката поради проблемите кои што се присутни во рамките на етажната сопственост.

Нашето право треба конечно да го воведи институтот исклучување од етажната сопственост кој претставува имотна санкција за несовесниот и некоректниот етажен сопственик кој недолично се однесува не ги почитува должностите и ги злоупотребува своите права (Италија, Австрија, Турција, САД и др.). Така, во случај кога еден од сопствениците на посебните делови од зградата грубо ги прекршува и не ги почитува обврските кои произлегуваат од етажната сопственост и покрај опомената од етажните сопственици по примерот на Швајцарија, Словенија, Германија и др., судот да може да го продаде неговиот посебен дел на јавна продажба со што ќе го исклучи од заедницата на етажните сопственици. Во практиката има бројни случаи во кои сопственикот на посебниот дел се однесува несовесно, чувајќи ѓубре, неодржувајќи ја хигиената во станот и предизвикувајќи непријатни миризби, непочитувајќи го куќниот ред и отежнувајќи го животот на останатите етажни сопственици. За ваквата можност се размислуваше и порано во подготовката на ЗСДСП, но предлагачот немаше храброст да предвиди вакво решение, сè уште под силно влијание на социјалистичкото размислување.

По бројните случаи во медиумите на несовесни сопственици потребно е законодавецот во интерес на здравјето и мирот на останатите етажни сопственици да го предвиди ова решение и во нашето право, по примерот на швајцарското право и словенечкото право. Во таа смисла, доколку по изјавената опомена од мнозинството на посебните делови во зградата, етажниот сопственик кој грубо ги нарушил правилата на заедничко живеење, продолжи и понатаму да ги повредува, тие да имаат право да поднесат тужба до судот за исклучување на сопственикот од зградата во етажната сопственост, со продавање на неговиот посебен дел на јавна продажба.

Потребно е, исто така, да профункционира регистарот на станбени згради кој се води од страна на општините, но и да се воведи книга на етажни сопственици за секоја зграда. Вистинското место на овој регистар е заедно со другите регистри во Катастарот на недвижности. Во идните реформи законодавецот треба да предвиди и трета форма на управување на згради во случај на постоење на комплекси за домување од затворен тип. Освен законските одредби, начинот на заедничко живеење, заемните права и обврски ќе може да бидат уредени согласно волјата и потребите на сопствениците на посебните делови. Со предвидувањето на ваквата можност нашето право во сферата на етажната сопственост значително ќе биде подобро следејќи ги современите трендови од споредбеното право. Имајќи го во предвид погоре изнесеното, бројните факти и проблеми кои произлегуваат од правните празнини и непримената на законските решенија, може да се заклучи дека во македонското право е неопходна темелна реформа во уредувањето на управувањето заедничките делови во зградите во етажна сопственост.

Користена литература:

1. Георгиевски С., *Коментар на Законот за вонпроцесна постапка*, Универзитет Кирил и Методиј, Скопје, 1989.
2. Групче А., *Имотно (Граѓанско) право, втор дел Стварно право*, Култура, Скопје, 1985.
3. Групче А., *Имотно (граѓанско право) Општ дел*, Второ изменето и дополнето издание, Култура, Скопје, 1983.
4. Дабовиќ Анастасовска Ј., „Етажна сопственост“, *Зборник во чест на Асен Групче*, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“, Правен факултет-Скопје, 2001.
5. Живковска Р., *Стварно право*, Европа 92, Скопје, 2005.
6. Карбоние Ж., *Граѓданско право, Введение*, Издателство ЛИК, Софија, 1999.
7. Planojević N., *Etažna svojina*, Kragujevac, 1997.
8. Поп Георгиев Д., *Граѓанско право*, Универзитет во Скопје, Скопје, 1966.
9. Rašović Z., *Stvarno право, treće izmijenjeno i dopunjeno izdanje*, Podgorica, 2008.
10. Ристов А., *Етажна сопственост – сопственост на посебни делови од згради*, Iuridica Prima, Скопје, 2020.
11. Ристов А., Правната сигурност како клучен фактор за владеење на правото, *Правник*, бр. 295-296, Здружение на правниците на Република Македонија, Скопје, 2016.
12. Živkowska R, Pržeska T., Harmonizacija stvarnog prava u Republici Makedoniji, *Zbornik radova, “Harmonizacija građanskog prava u regionu”* 2013.
13. Чавдар К., Закон за вонпарнична постапка, Академик, Скопје, 2008.