Република Северна Македонија
Академија за судии и јавни обвинители
“Павел Шатев“ - Скопје

Т Е М А

ДОГОВОР ЗА ПРОДАЖБА и ЗАШТИТА НА КУПУВАЧОТ ОД ЕВИКЦИЈА

ОБВРСКИ НА ПРОДАВАЧОТ

1. ПРЕДАВАЊЕ НА СТВАРТА

ЗОО ГО КОРИСТИ ТЕРМИНОТ „ПРЕДМЕТ“

2. ГАРАНЦИЈА ЗА СВОЈСТВАТА НА СТВАРТА

2.1. МАТЕРИЈАЛНИ НЕДОСТАТОЦИ

2.2. ПРАВНИ НЕДОСТАТОЦИ

3. ГАРАНЦИЈА ЗА ТЕХНИЧКИТЕ СВОЈСТВА НА СТВАРТА

КОГА СТВАРТА Е ПРИДРУЖЕНА СО ГАРАНТЕН ЛИСТ

Материјални недостатоци за кои одговара продавачот

- ***Член 466***
- (1)Продавачот одговара за материјалните недостатоци на предметот што тој ги имал во моментот на преминувањето на ризикот врз купувачот, без оглед дали тоа му било познато.
- (2)Продавачот одговара и за оние материјални недостатоци што ќе се појават по преминувањето на ризикот врз купувачот ако се последица од причина што постоела пред тоа.
- (3)Незначителниот материјален недостаток не се зема предвид.

Кога постојат материјални недостатоци

- **Член 467**
- Недостаток постои:
- 1) ако предметот ги нема потребните својства за негова редовна употреба или за промет;
- 2) ако предметот ги нема потребните својства за особената употреба за која го набавува купувачот, а која му била позната на продавачот или морала да му биде позната;
- 3) ако предметот ги нема својствата и одлуките што се изречно или премолчно договорени, односно пропишани и
- 4) кога продавачот предал предмет кој не е соодветен на мострата или на моделот освен ако мострата или моделот се покажани само заради известување.

Недостатоци за кои продавачот не одговара

- **Член 468**
- (1) Продавачот не одговара за недостатоците од претходниот член, ако во моментот на склучувањето на договорот му биле познати на купувачот или не можеле да му останат непознати.
- (2) Се смета дека на купувачот не можеле да му останат непознати оние недостатоци што грижливо лице со просечно знаење и искуство на лице со исто занимање и струка како купувачот би можело лесно да ги забележи при вообичаениот преглед на предметот.
- (3) Продавачот одговара и за недостатоците што купувачот можел лесно да ги забележи ако изјавил дека предметот нема никакви недостатоци или дека предметот има определени својства или одлики.

Преглед на предметот и видливи недостатоци

- **Член 469**
- (1) Купувачот е должен примениот предмет на вообичаен начин да го прегледа или да го даде на преглед, штом тоа според редовниот тек на работите е можно и за видливите недостатоци да го извести продавачот во рок од осум дена, а кај трговските договори без одлагање, инаку го губи правото што му припаѓа врз таа основа.
- (2) Кога предметот е извршен во присуство на двете страни, купувачот е должен своите забелешки поради видливите недостатоци да му ги соопшти на продавачот веднаш, инаку го губи правото што му припаѓа врз таа основа.
- (3) Ако купувачот го експедирал предметот натаму без претовар, а на продавачот при склучувањето на договорот му била позната или морала да му биде позната можноста за такво натамошно експедирање, прегледот на предметот може да биде одложен до неговото пристигнување во новото место на определување и во тој случај купувачот е должен да го извести продавачот за недостатоците штом, според редовниот тек на работите, можел да узнае од своите клиенти.

Скриени недостатоци

- **Член 470**
- (1) Кога по приемот на предметот од страна на купувачот ќе се покаже дека предметот има некој недостаток што не можел да се открие со вообичаениот преглед при преземањето на предметот (скриен недостаток), купувачот е должен, под закана на губење на правото, за тој недостаток да го извести продавачот во рок од осум дена, сметајќи од денот кога го открил недостатокот, а кај трговски договор без одлагање.
- (2) Продавачот не одговара за недостатоците што ќе се покажат откако ќе изминат шест месеци од предавањето на предметот, освен кога со договорот е определен подолг рок.

Рокови во случај на поправки, замена и слично

- **Член 471**
- Кога поради некој недостаток дошло до поправка на предметот, испорака на друг предмет, замена на делови и слично, роковите од претходните два члена почнуваат да течат од предавањето на поправениот предмет, предавањето на другиот предмет, извршената замена на делови и слично.

Известување за недостатокот

- **Член 472**
- (1) Во известувањето за недостатокот на предметот купувачот е должен поблиску да го опише недостатокот и да го повика продавачот да го прегледа предметот.
- (2) Ако известувањето за недостатокот кое купувачот навремено го испратил до продавачот со препорачано писмо, телеграма, или на некој друг сигурен начин, задоцни или воопшто не стигне до продавачот, се смета дека продавачот ја извршил својата обврска да го извести продавачот.

Значење на фактот дека продавачот знаел за недостатокот

- **Член 473**
- Купувачот не го губи правото да се повика на некој недостаток и кога не ја извршил својата обврска предметот да го прегледа без одлагање, или обврската во определениот рок да го извести продавачот за постоењето на недостатокот, како и кога недостатокот се покажал дури по истекот на шест месеци од предавањето на предметот, ако тој недостаток му бил познат на продавачот или не можел да му остане непознат.

Договорно ограничување или исклучување на одговорноста на продавачот за материјалните недостатоци

- **Член 474**
- (1) Договарачите можат да ја ограничат или сосема да ја исклучат одговорноста на продавачот за материјалните недостатоци на предметот.
- (2) Одредбата од договорот за ограничување или исклучување на одговорноста за недостатоците на предметот е ништовен, ако недостатокот му бил познат на продавачот, а тој за него не го известил купувачот, како и тогаш кога продавачот ја наметнал таа одредба користејќи ја својата посебна монополска положба.
- (3) Купувачот која се откажал од правото да го раскине договорот поради недостатоци на предметот ги задржува другите права поради тие недостатоци.

Принудна јавна продажба

- **Член 475**
- Имателот чија предмет е продаден на принудна јавна продажба не одговара за недостатоците на предметот.

ОДГОВОРНОСТ ЗА ПРАВНИТЕ НЕДОСТАТОЦИ (ЗАШТИТА ОД ЕВИКЦИЈА)

Правни недостатоци

- **Член 496**
- (1) Продавачот одговара ако врз продадениот предмет постои некое право на трет што го исклучува, намалува или ограничува правото на купувачот, а за чие постоење купувачот не е известен, ниту се согласил да го земе предметот оптоварен со тоа право.
- (2) Продавачот на некое друго право гарантира дека тоа постои и дека нема правни пречки за неговото остварување.

Известување на продавачот

- **Член 497**
- Кога ќе се покаже дека трето лице полага некое право врз предметот, купувачот е должен да го извести продавачот со тоа, освен ако тоа на продавачот веќе му е познато и да го повика во разумен рок да го ослободи предметот од правото или претензијата на трет или кога предмет на договорот се предмети определени според родот, да му испорача друг предмет без правен недостаток.

Санкции на правните недостатоци

- **Член 498**
- (1) Ако продавачот не постапи според барањето на купувачот, во случај на одземање на предметот од купувачот, договорот се раскинува според самиот закон а во случај на намалување или ограничување на правото на купувачот, купувачот може по свој избор да го раскине договорот или да бара сразмерно намалување на цената.
- (2) Ако продавачот не го задоволи барањето на купувачот во разумен рок да го ослободи предметот од правото или претензиите на трет, купувачот може да го раскине договорот ако поради тоа неговата цел неможе да се оствари.
- (3) Во секој случај купувачот има право на надомест на претрпената штета.
- (4) Меѓутоа, ако купувачот во моментот на склучувањето на договорот знаел за можноста предметот да му биде одземен, или да му биде намалено или ограничено неговото право, нема право на надомест на штетата ако таа можност се оствари, но има право да бара враќање, односно намалување на цената.

Кога купувачот не ќе го извести продавачот

- **Член 499**
- Купувачот кој, не известувајќи го продавачот, се впуштил во спор со трет и спорот го загубил, сепак може да се повика на одговорност на продавачот за правните недостатоци, освен ако продавачот докаже дека тој располагал со средства да се одбие барањето на третото лице.

Кога правото на трет е очигледно основано

- **Член 500**
- (1) Купувачот има право да се повика на одговорноста на продавачот за правните недостатоци и кога без известување на продавачот и без спор го признал очигледното основано право на третиот.
- (2) Ако купувачот му исплатил на трет извесна сума пари за да се откаже од своето очигледно право, продавачот може да се ослободи од својата одговорност ако му ја надомести на купувачот исплатената сума и претрпената штета.

Договорно ограничување или исклучување на одговорноста на продавачот

- **Член 501**
- (1) Одговрноста на продавачот за правните недостатоци може со договор да се ограничи или сосем да се исклучи.
- (2) Ако во времето на склучувањето на договорот на продавачот му бил познат или неможел да му остане непознат некој недостаток во неговото право, одредбата од договорот за ограничување или за исклучување на одговорноста за правните недостатоци не ништовна.

Ограничување од јавноправна природа

- **Член 502**
- Продавачот одговара и за посебните ограничувања од јавноправна природа што на купувачот не му биле познати, ако тој знаел за нив или знаел дека можат да се очекуваат а не му ги соопштил на купувачот.

ОД СУДСКАТА ПРАКСА

Решено во Апелационен суд Штип на ден 06.11.2017 год. под ТСЖ.бр.224/17 и Врховен суд на РМ на ден 19.09.2018 година под Рев.1бр.64/2018

- 4. Странката која што ќе ја прими стоката која што е назначена во испратницата без забелешка за видот и квалитет и не го извести продавачот за недостатоците видливи или покасно откриени скриени недостатоци ќе го изгуби правото да бара надомест на штета

Одговорност за правен недостаток (заштита од евикција)

Решение на Врховниот суд на Република Македонија Г33.бр.51/2006 од 31.01.2007 година.

- За правниот недостаток на возилото предмет на договорот за продажба, одговара продавачот без оглед дали тој знаел или не знаел за недостатокот.
- Доколку поради правниот недостаток возилото било одземено од купувачот, договорот се раскинува по сила на самиот закон, а купувачот има право на надомест за претрпената штета.

Решено во Апелационен суд Штип на ден 10.07.2013 год. под ГЖ.бр.1044/2013 и Врховен суд на РМ Рев2 бр.693/2013 од 24.06.2014 год.

- 4. Постои застареност на тужбеното барање во смисла на чл. 470 и чл.488 од ЗОО кога тужителите, иако биле должни, ниту во рок од 8 дена од денот кога го утврдиле недостатокот, ниту во рок од 6 месеци од примопредавањето на купените деловни простории не го известиле продавачот за утврдениот недостокот во површината на предадените простории.

Ви благодарам на вниманието!
Повелете со прашања: