



АКАДЕМИЈА ЗА СУДИИ И ЈАВНИ ОБВИНИТЕЛИ
ПАВЕЛ ШАТЕВ



Законска рамка и спорови од обезбедување на побарувања со заложно право

м-р. Александар Шопов
Судија на Основен суд Велес

ZOOM, 15 декември 2021 г.



ПОИМ НА ЗАЛОЖНОТО ПРАВО

Правото на залог е стварно право врз туѓа ствар со кое се обезбедува побарување на заложниот доверител со давање во залог на определена ствар или право во негова корист.

КАЈ ЗАЛОЖНОТО ПРАВО СЕКОГАШ ПОСТОЈАТ ДВЕ КАТЕГОРИИ НА ПРАВНИ ОДНОСИ:

1. облигационен однос

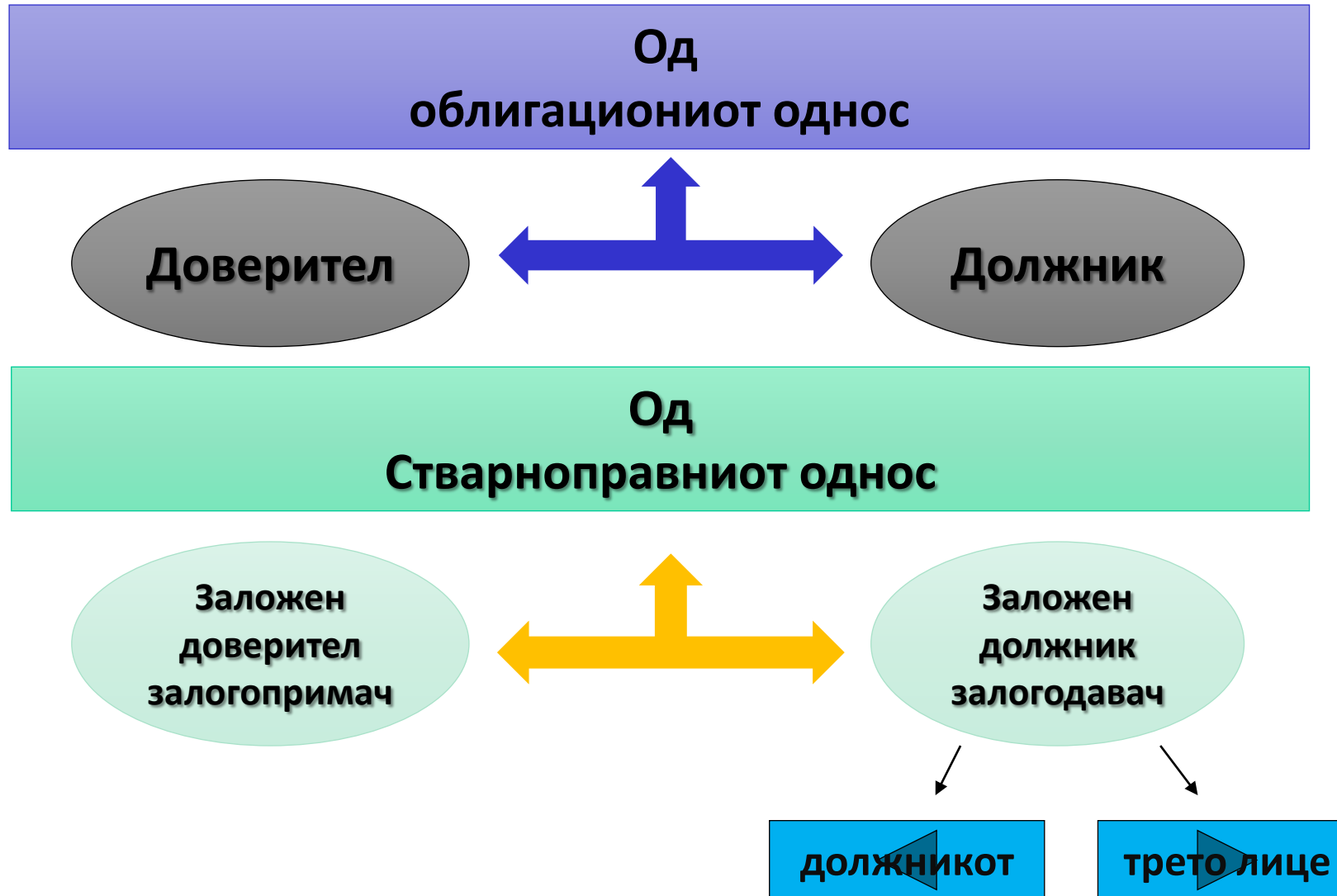
Извира од облигационото побарување на доверителот и обврската на должникот чие исполнување се обезбедува со залог

2. стварно-правен однос

Се заснова заради обезбедување на реализацијата на побарувањето кога должникот нема да ја исполни обврската

Заложното право може да биде: договорно / законско / судско

ВОВЕД во темата / ...за правната природа на заложното право



ПРАВНА РЕГУЛАТИВА ЗА ПРАВОТО НА ЗАЛОГ

➤ Генерален закон:

Закон за сопственост и други стварни права (ЗСДСП) - го уредува правото на залог како стварно субјективно право (чл. 225-235)

➤ Специјални закони:

Закон за договорен залог (ЗДЗ)

- го уредува договорното заложно право

Закон за обезбедување на побарувањата (ЗОП)

- го уредува судското заложно право (чл. 11-19).

Закон за облигационите и стварноправните односи во воздушниот сообраќај (ЗОСВС)

- го уредува договорно заложно право на воздухоплов (чл. 149-162), законско заложно право на воздухоплов (чл. 162-171), за судското заложно право на воздухоплов упатува на примена на ЗОП (чл. 149, ст. 6)

Закон за внатрешна пловидба (ЗВПл)

- го уредува договорно заложно право на брод (чл. 121-135) и законско заложно право на брод (чл.136-148)

ПРАВОТО НА ЗАЛОГ според ЗСДСП

Поимно определување

Правото на залог е определено како стварно субјективно право кое се користи како средство за обезбедување на побарувањата (чл.225 ст.1)

Побарувања кои се обезбедуваат со правото на залог

Правото на залог може да се користи за обезбедување како на постојно побарување, така и на идно, орочено или условено побарување (чл.230 ст.2)

ЗСДСП не прецизира дека побарувањето обезбедено со заложно право мора да биде парично или изразливо во пари - тоа се подразбира, затоа што поинакво толкување е спротивно на природата на заложното право

Предмет на правото на залог – мора да се ствари во „правен промет“

- Подвижни ствари
- Недвижни ствари
- Идеален дел од ствар и
- Права (не е прецизирано какви права, но се подразбира дека тоа можат да бидат само права од имотна природа кои можат да се изразат во пари и кои се преносливи).

ПРАВОТО НА ЗАЛОГ според ЗСДСП

Карактеристики на правото на залог кои произлегуваат од ЗСДСП:

Специјалност на залогот - ... давање во залог (заложување) на определена ствар или право... (чл.225 ст.1)

Акцесорност на залогот - ...може да се пренесе на друг заедно само со преносот на побарувањето (чл.233)

Неделивост на залогот - ...го обезбедува побарувањето до целосно намирување, без оглед на подоцнежната поделба на стварта (чл.231)

Екстензивност на залогот - Правото на залог се однесува на целата ствар,...на нејзините плодови сè додека не се одвоени, како и на нејзините составни делови и припадоци (чл.230 ст.1)

Приоритет на залогот - ...пред доверителите кои на таа ствар или право немаат засновано право на залог, како и пред заложните доверители кои право на залог врз таа ствар стекнале по него...“ (чл.225 ст.1)

→ критериуми - време на стекнување / момент на уписот (чл.232).

ПРАВОТО НА ЗАЛОГ според ЗСДСП

Субјекти на правото на залог

ЗСДСП содржи само генерална одредба дека субјекти на правото на залог, т.е. заложен доверител и заложен должник може да биде секое физичко или правно лице во рамките на нивата правна и деловна способност.

- Во однос на **зложниот доверител** - од анализа на одредбите на ЗСДСП може да се констатира дека заложен доверител е лице кое е носител на побарувањето обезбедено со правото на залог (ова произлегува од поимното определување на правото на залог во чл.225 ст.1)
- Во однос на **зложниот должник** - од анализа на одредбите на ЗСДСП може да се констатира дека заложен должник може да биде сопственикот на стварта кој согласно чл.8 има право да располага со стварта

ЗСДСП ја отвора можноста за востановување на **симултано зложно право** - кога предмет на правото на залог се повеќе ствари заедно (чл.229 ст. 1)

ЗСДСП го познава и **подзалогот** - востановување зложно право на постоен залог од страна на зложниот доверител без согласност на зложниот должник (чл.230 ст.3)

ПРАВОТО НА ЗАЛОГ според Законот за договорен залог

ЗДЗ го уредува:

- ✓ Начинот, условите и постапката за засновање договорно заложно право
- ✓ Вршењето на договорното заложно право (правата и обврските на заложниот доверител и заложниот должник) и
- ✓ Престанокот на договорното заложно право

Видови договорно заложно право согласно ЗДЗ:

Рачен залог - заложно право на подвижни ствари, хартии од вредност и права (чл.4)

Хипотека - заложно право на недвижни ствари (чл.4)

Подзалог - заложно право кое го востановува заложниот доверител на веќе стекнато заложно право (чл.10 ст.2)

Симултан залог - заложно право на повеќе ствари заедно (чл.5)

Карактеристики на ПРАВОТО НА ЗАЛОГ според Законот за договорен залог

ЗДЗ уредува, во суштина, идентични карактеристики како оние во генералниот ЗСДСП:

- ✓ Специјалност
- ✓ Неделивост
- ✓ Приоритет
- ✓ Акцесорност

Еден **исклучок** кај акцесорноста:

чл.45 ст.2 од ЗСДСП

Додека правото на залог не биде избришано, **сопственикот** на предметот на залогот може врз основа на **писмено** прибавено **признание** од зложниот доверител или друг вид **исправа** со која се **докажува престанокот на побарувањето** обезбедено со залогот, **предметот на залогот да го пренесе на новото побарување кое е еднакво или помало** со претходното побарување.

Карактеристики на ПРАВОТО НА ЗАЛОГ според Законот за договорен залог

ЗДЗ уредува, во суштина, идентични карактеристики како оние во генералниот ЗСДСП:

✓ Екстензивност → дилеми ↓ ↓ ↓

1.

чл.7 ст.2 - Ако предметот на залог дава плодови или производи, **предмет на залог се и плодовите или производите** како и заменските ствари на предметот на залог, **освен ако со договорот за залог поинаку не е предвидено.**

Колизија со чл.27 ст.2 - Ако предметот на залог дава плодови, **плодовите по одвојувањето заложникот должник ќе ги задржи за себе**, ако со договорот поинаку не е предвидено.

2.

чл.12 ст.1 - Кога предмет на залогот е недвижен имот на трговско друштво или друго правно лице **во него влегуваат и неговите припадоци и прирастоци...**

Припадоците не можат да бидат предмет на хипотека затоа што тие според македонското право се подвижни ствари – чл.15 ст.4, ЗСДСП: „Припадок е подвижна ствар...“.

Во споредбеното право, подвижни ствари кои се третираат како недвижности, т.е. како прирастоци на одредена недвижна ствар се на пр. хотелскиот инвентар, механизацијата на земјоделското земјиште и сл.

Карактеристики на ПРАВОТО НА ЗАЛОГ според Законот за договорен залог

ЗДЗ уредува, во суштина, идентични карактеристики како оние во генералниот ЗСДСП:

✓ Екстензивност → дилеми ↓ ↓ ↓

3.

чл.23 ст.4 - Заложното право (предмет на залог) се заснова врз сите средства на должникот вклучувајќи ги и идните средства кои ќе ги стекне должникот, доколку не е јасно наведено дека договорните страни се обврзуваат како предмет на залог, односно заложното право да се заснова врз дел од средствата со кои располага должникот во моментот на склучување на договорот за залог.

Одредбата не е јасна во поглед на тоа што се подразбира по терминот „средства“. Се мешаат поимите „право на залог“ и „предмет на залог“.

Така како што е формулирана, оваа одредба упатува на институтот „генерално заложно право“ кое не треба да постои во еден современ правен систем затоа што не кореспондира со правната природа на правото на залог.

ПРАВО НА ЗАЛОГ според Законот за договорен залог

Кои побарувања може да бидат обезбедени со договорно заложно право?

Обезбедено може да биде **побарувањето** кое:

- ✓ е парично или изразливо во пари (чл.2 ст.1 и 2, ЗДЗ)
- ✓ е определено (чл.2 ст.4, ЗДЗ)
- ✓ е полноважно – да произлегува од полноважен правен однос!
- ✓ му припаѓа на заложниот доверител (чл.2 ст.1, чл.13 ст.3, ЗДЗ) – исклучок се прави кај заедничкиот застапник на иматели на обезбедени обврзници (чл.13 ст.4, ЗДЗ)
- ❖ Да се обезбеди може како постојно побарување, така и идно или условено побарување (чл.8, ЗДЗ)
- ❖ Ако побарувањето е застарено, обезбедувањето го опфаќа само главниот долг (Види: чл.357, ЗОО)

ПРАВО НА ЗАЛОГ според Законот за договорен залог

Што може да биде предмет на договорно заложно право?

Предмет на **рачен залог** (чл. 4, ЗДЗ):

- ✓ Подвижна ствар
- ✓ Хартија од вредност
- ✓ Побарување или друго право од имотна природа

Предмет на **хипотека** (чл. 4, ЗДЗ):

- ✓ Недвижни ствари
- ✓ Ствари изедначени со недвижностите

ЗДЗ пропишува дека предмет на залог може да биде и „**иден предмет**“ (чл.7, ст.1) без да прецизира:

- Што се подразбира под поимот „иден предмет“?
- Каков вид на заложно право ќе се заснова на „иден предмет“?
- На кој начин, под кои услови и во каква постапка?

Во праксата како „иден предмет“ на договорно заложно право се јавуваат објектите во изградба - т.н. „идни градби“.

ПРАВО НА ЗАЛОГ според Законот за обезбедување на побарувањата

Предмет на судско заложно право:

- Подвижни ствари
- Недвижни ствари
- Подвижни ствари изедначени со недвижности (воздухоплов – чл.6, ЗОСОВС)

Со судско заложно право може да се оптовари **само ствар што му припаѓа на должникот** (чл.12 и чл.17, ЗОП)

Предлог за востановување судско заложно право дава доверител кој има парично побарување утврдено во извршна исправа (чл.12, ЗОП)

Правен основ за востановување судско заложно право е **решението** донесено во постапка за обезбедување на побарувањата (чл.4, ст.4, ЗОП)

Судското заложно право на недвижни ствари **се запишува во Катастарот на недвижности** (чл.13, ЗОП)

Судското заложно право на подвижни ствари **се запишува во Заложниот регистар** (чл.19, ЗОП)

РЕАЛИЗАЦИЈА НА ПРАВОТО НА ЗАЛОГ

Реализација на правото на залог согласно генералниот ЗСДСП

ЗСДСП не содржи посебна одредба за реализација на правото на залог, но од одредбите може да се констатира дека овој Закон упатува на два начини на реализација на правото на залог:

- Со продажба на стварта (чл.225, ст.1)
- Со стекнување сопственост на заложената ствар од страна на заложниот доверител (*lex commissoria*)
- допуштено само кај договорното заложно право, ако е предвидено со договорот за залог (чл.225, ст.2)

Начини на реализација на правото на залог

Договорно заложно право

- Нотар
- Извршител

Судско заложно право

- Извршител (нема одредби во ЗОП!)

Законско заложно право

- Според посебните прописи врз основа на кои е засновано (извршител, УЈП...)

СУДСКА ЗАШТИТА – граѓанско правен аспект

- Тужби за утврдување непостоење право на реализација на заложно право
- Тужби за утврдување престанок на заложно право
- Тужби за утврдување на право на одвоено намирување (различно право) во стечај
- Тужби за утврдување ништовност на договор за засновање на заложно право
- Тужби за раскинување на договор за засновање на заложно право
- Тужби за побивање на должникови правни дејствија (*Actio Pauliana*)

(каде тужбеното барање содржи и кондемпнација – доверителот да трпи бришење на залогот од јавна книга)
- Тужби за побивање (ништовност?) на записници од извршена реализација на залог пред нотар
+ Привремени мерки (чл.67 од ЗДЗ)
- Приговори за незаконитости при извршувањето – ППНИ
-

СУДСКА ЗАШТИТА – кривично правен аспект

Кривичен законик

Оштетување туѓи права

Член 244

Тој што со намера да го спречи остварувањето на правата врз предмети, ќе отуѓи, уништи, оштети или ќе одземе свој предмет врз кој друго лице има **заложно право** или право на уживање, ќе се казни со парична казна или со затвор до една година.

Прикривање

Член 261

Тој што ќе купи, ќе **прими во залог** или на друг начин ќе прибави, прикрие или протури предмет или имот за кој знае дека е прибавен со кривично дело или она што е добиено за него со продажба или со замена, ќе се казни со парична казна или со затвор до три години.

СУДСКА ЗАШТИТА – кривично правен аспект

Кривичен законик

Неовластена трговија со добра под привремена заштита, културно наследство и природна реткост

Член 266-в

Тој што неовластено купува, продава, **прима во залог** или разменува предмети кои претставуваат добра под привремена заштита, културно наследство и природна реткост, чијшто промет е забранет или ограничен,...

Противзаконито располагање со доверено оружје

Член 347

Тој што ќе присвои, отуѓи, **заложи**, му предаде на друг на користење, оштети или уништи оружје, муниција или експлозив што му се доверени на употреба кои служат за потребите на одбраната на Република Македонија, ќе се казни со затвор од шест месеци до пет години.

СПОРОВИ ОД ОБЕЗБЕДУВАЊЕ НА ПОБАРУВАЊА СО ЗАЛОЖНО ПРАВО



ОД СУДСКАТА ПРАКТИКА...

Утврдување дека заложно право престанало (во стечај)

Пресуда ТС.бр.10/13 од 06.12.2013 година на ОС Штип
Пресуда ТСЖ.бр.89/14 од 13.02.2014 година на АС Штип

СЕ УТВРДУВА дека побарувањето на тужениот спрема тужителот врз основа на извршни исправи ОДУ.бр.99/09 од 04.03.2009 г., ОДУ.бр....., сите на нотар Б.Н. од Свети Николе, на износ од 34.447.056,00 денари, обезбедено со заложно право врз на подвижни предмети, лозови насади на вкупна површина од На КП..... За КО....., житарици и тоа пченица и јачмен од жетвата од 2011 година во количина за вредност од 400.000 евра во денарска противвредност како и вино и тоа 2.500.000 литри од производството од 2009 година на склад од кое 1.500.000 литри црвено вино и 1.000.000 литри бело вино, сопственост на тужителот, престанало.

СЕ НАЛОЖУВА на заложниот регистар да изврши бришење на воспоставеното заложно право од регистарот и да издаде писмена потврда.

Должник бришан по пат на стечај, хипотека спрема заложен должник останува

Решение ГЖ.бр.1099/20 од 27.10.2020 година на АС Битола

Трговско друштво кое го изгубило статусот на „заштитно друштво“ пред истек на 3 години и е избришано од трговскиот регистар по пат на стечајна постапка

Првостепениот суд го усвоил тужбеното барање и утврдил дека тужениот Агенција за вработување на РСМ како заложен доверител нема право во постапка за реализација на заложно право запишано во ИЛ.бр.----- за КО --- за износ од 711.211,00 денари да го наплати своето побарување со продажба на предметот на залог сопственост на тужителката – како заложен должник, па наложил бришење на заложното право во АКН.

Второстепениот суд ја укинал пресудата, сметајќи дека основот за наплата на побарување (поврат на доделени неповратни средства) спрема бришаното друштво настапил со фактот дека тоа го изгубило статусот на „заштитно друштво“ пред истек на 3 години, па со оглед дека тоа идно побарување на тужениот е обезбедено со хипотека врз имот на тужителката, постои основа за реализација на заложното право.

Стан продаден и предаден во владение без склучен договор, во меѓувреме заснованата хипотека е полноважна! (1)

Пресуда ГЖ.бр.1375/21 од 15.09.2021 година на АС Битола
(се преиначува првостепена пресуда)

Тужителите ја платиле цената на станот, го примиле во владение, но постапката за солемнизација на Договорот за продажба на станот не била завршена пред нотар и сопственоста не била запишана во АКН. Договорот бил заверен во Општина (данок), а нотарот закажал датум за заверка и извадил ИЛ кој бил без никакви товари.

Првотужениот (продавачот) неколку пати го одлагал доаѓањето кај нотарот и во меѓувреме кај друг нотар склучил договор за залог (хипотека) за обезбедување на побарување по договор за заем, во корист на физичко лице.

Првостепениот суд го огласил договорот за ништовен и наложил бришење од АКН, сметајќи дека е спротивен на добрите обичаи (чл.95, 300) бидејќи станот веќе бил продаден со усмен договор кој се смета за полноважен (конвалидиран по чл.65 од 300), што значи дека првотужениот не бил сопственик на станот, за да може да го заложува согласно чл.10 ст.1 од ЗДЗ.

Стан продаден и предаден во владение без склучен договор, во меѓувреме заснованата хипотека е полноважна! (2)

Пресуда ГЖ.бр.1375/21 од 15.09.2021 година на АС Битола
(се преиначува првостепена пресуда)

Второстепениот суд смета дека тужителите не докажале дека во моментот на склучување на спорниот договор за залог тие биле сопственици на станот, а не првотужениот.

Ги применил одредбите од чл.148 и чл.149 од ЗСДСП, во смисла на тоа дека промената на сопственост врз недвижност со правно дело има правно дејство од моментот на прием на барањето за упис во АКН, како и чл.150 од ЗСДСП – начело на верба во јавна книга.

Сметал дека не може да се примени чл.65 од ЗОО!

Второтужената, согласно начелото на верба во јавната книга, го склучила договорот за залог со првотужениот, а притоа немала основ да се сомнева дека станот не е во сопственост на првотужениот. Намерата на првотужениот да ги измами тужителите, може да се цени во друга постапка, но истиот не ја измамил второтужената која е друга страна во договорот, по однос на своето неоптоварено и запишано право на сопственост.

Според тоа, договорот за залог (хипотека) бил склучен и заверен соодветно на прописите.

Ништовен е договор за залог (хипотека) на стан кој претходно е продаден со Преддоговор и залогот не е објавен по чл.12 од ЗДЗ

Пресуда ГЖ.бр.6624/17 од 07.02.2018 година на АС Скопје
(Пресуда П4.бр.1927/14 од 31.03. 2017 г. на ОС Ск.2)

Првостепениот суд утврдил ништовност на договорот за залог (хипотека).

Помеѓу тужителот и првотужениот бил склучен Преддоговор, заверен на нотар. Обврските биле исполнети, цената платена и станот предаден во владение, но главен договор не бил склучен. Подоцна, првотужениот засновал хипотека во корист на банка (второтужен).

Во овој случај судовите го примениле чл.65 од ЗОО -конвалидација (спротивно од првиот презентирани случај!!!)

Дополнително, ценет е фактот што првотужениот (правно лице) во рок од 15 дена од засновањето на залогот не извршил објава во Сл.весник на РМ, "...што значи дека не е запазено начелото на јавност, што има за правна последица да воспоставеното заложено право - хипотека врз недвижниот имот кој бил купен и бил во владение на тужителот, да не произведува правно дејство спрема него. Со тоа тужителот бил спречен благовремено да реагира, бидејќи доколку бил запознат можел да реагира и на второтужениот да му го предочи фактот дека при одобрување на кредитот на првотужениот, во постапката за обезбедување на истиот, спорниот стан не може хипотекарно да се заложува..."

Стан продаден и предаден во владение без склучен договор, во меѓувреме заснованата хипотека е ништовна (продажба при деловно работење)!

Пресуда Рев1.бр.143/15 од 28.04.2016 година на Врховен суд на РМ

Правилно пониските судови утврдиле ништовност на нотарски акт ОДУ.бр.---- со кој е воспоставено заложно право за обезбедување на кредит во висина од 100.000 евра.....

РАЗЛИКА ОД ПРВИОТ ПРЕЗЕНТИРАН СЛУЧАЈ:

„...Второтужениот имал можност и доволно причини да се посомнева во тоа дека предметниот стан не му припаѓа на заложниот должник - првотужениот и дека истиот немал право да располага со него и да го оптовари со хипотека, односно имал сознание дека станот бил продаден и вселен, што значи предаден во владение на друго лице.

Второтужениот со цел совесно постапување имал можност и должност заради заштита на своето право како заложен доверител според евиденциите, списоците и податоците што ги имал првотужениот да провери дали на предметниот стан постои некакво право од страна на лицето кое се вселило, односно дали станот е со правен недостаток. Во секој случај, откако истиот разбрал дека станот е продаден и вселен можел да постапи согласно член 12 од Законот за договорен залог. Наведеното дотолку повеќе што второтужениот имал сознание дека првотужениот во рамките на своето РЕДОВНО ДЕЛОВНО РАБОТЕЊЕ се занимавал со отуѓување на станови, а бил предупреден и запознаен со одредбата од член 37 од Законот за договорен залог, односно му било познато дека стекнувачот на правото на сопственост во ваков случај може да го стекне станот без оптоварување со заложното право што е засновано од страна на првотужениот. “

Од заложен предмет може да се намирува само застарен главен долг, но не и камата и трошоци

Решение ГЖ.бр.986/21 од 06.07.2021 година на АС Битола
(се преиначува ППНИ одлука)

Приговорот на должникот се усвојува, Налог за извршување врз недвижност се става **ВОН СИЛА**.

Второстепениот суд смета дека кога се работи за побарување врз кое е воспоставено заложно право и кое е заведено во јавна книга, доверителот своето право може да го намери од предметот на залог, меѓутоа, тоа се однесува на побарувањето по однос на главниот долг, додека пак по однос на побарувањето на каматата и трошоците, основани се наводите на должникот дека тоа побарување е застарено.

Со оглед дека со побиваниот Налог покрај главниот долг е опфатено и побарувањето по однос на законската затезна камата, како и побарувањето по однос на извршни трошоци по И.бр.298/08, судот најде дека од страна на извршителот се сторени незаконитости при извршувањето.

Применета е одредбата од **чл.357 од Законот за облигационите односи**.

Нотарот нема ПАСИВНА ЛЕГИТИМАЦИЈА да биде тужен за ништовност на Записници во постапка за реализација на заложно право

Пресуда ГЖ.бр.522/19 од 13.12.2019 година на АС Гостивар
(Пресуда П4.бр.80/16 од 12.12.2018 г. на ОС Кичево)

Тужба за утврдување ништовност на Записникот за стекнување на право на сопственост врз заложена недвижност наместо исплата на обезбедено побарување и записник со елементи на договор за продажба.

Тужен – нотарот.

Од образложението:

„...тужениот како носител на јавна служба во која се вршат работи од видот на јавни овластувања, врз основа на закон, не се наоѓа во никаков материјално-правен однос со странката која со тужбата ја поведува постапката за утврдување ништовност на записникот за стекнување на право на сопственост врз заложената недвижност наместо исплата на обезбедено побарување и записникот со елементи на договор за продажба, па на страната на нотарот не постои пасивна легитимација за водење на овој спор, затоа што тоа е исто како да се тужи судот поради тоа што потврдил некој договор.“

Должник – заложен должник одговара за долгот спрема доверителот и над вредноста на хипотеката

Пресуда Рев2.бр.161/18 од 13.12.2018 година на Врховен суд на РМ

Пониските судови го оставиле во сила Решението НПН.бр--- на нотар ---, со кое тужениот бил задолжен да плати износ од 2.186.129,00 денари како преостанат долг после реализација на хипотека.

од образложението на Врховниот суд:

Правилно пониските судови утврдиле дека средствата од продажбата на станбената куќа на тужениот биле искористени за намирување на побарувањата кон тужителот, а неговите обврски кон тужителот во износ од 2.186.129,00 денари останале ненамирени.

Заради истото, правилно пониските судови застанале на ставот дека кога зложниот доверител со продажбата на зложниот предмет нема во целост да го намира своето побарување, може да бара од зложниот должник - во случајов од тужениот, намирување и за преостанатиот дел од своето побарување кое истото и го сторил, а согласно **член 69 од Законот за договорен залог.**

И купувачот на заложен предмет одговара за штета поради спречување на реализација на зложното право

Пресуда ГЖ.бр.2151/19 од 05.02.2020 година на АС Скопје

Тужениот купил возило Land Rover, врз кое претходно тужителот имал засновано невладетелски залог врз основа на Договор за залог. Залогот бил запишан во заложен регистар.

Во постапка за реализација на залогот пред извршител, тужениот одбил да го предаде возилото.

Со вештачење, утврдена е вредноста на возилото на износ од 1.094.049,00 денари.

Усвоено е тужбеното барање за надомест на штета во истиот износ, со камата од ден на поднесување на тужба.

Применета е одредбата од чл.64-в од ЗДЗ, според која, во случај кога зложниот должник по засновањето на зложното право го отуѓил предметот на залогот, постапката за реализација на зложното право ќе се спроведе спрема новиот сопственик на зложениот предмет.

Не може во извршување заради реализација на хипотека да се продава и површина со незапишани права - дел од имот кој претставува стечајна маса

Решенија ППНИ.бр.3/20 од 12.02.2020 г. – ТСЖ.бр.480/20 од 26.03.2020 г.
Решенија ППНИ.бр.28/20 од 27.10.2020 г. – ТСЖ.бр.1532/20 од 31.12.2020 г.

Должник/заложен должник е во стечај.

Се реализира хипотека (различно право) врз недвижен имот. При извршувањето на лице место е утврдено дека постои дополнителна површина (доградба) од 224 м², која не е легализирана.

Извршителот издал налог со кој спроведува извршување врз целокупниот недвижен имот (вклучително и нелегализираната површина од 224 м²).

„...Извршителот сторил незаконитости при извршувањето бидејќи опфатил дел од КП со незапишани права кој не е предмет на заложното право и за кој нема прибелешка во ИЛ. Банката како заложен доверител засновала хипотека само на запишаниот недвижен имот во катастарската евиденција согласно ИЛ, а дополнителната површина која не е запишана и за која не е со сигурност утврдено дека претставува припадок, прирасток, доградба или надградба на имотот кој се извршува и дека истиот имот е во сопственост на должникот, а кои спорни фактички и правни прашања може да се утврдат во посебна постапка. Овој имот треба да се из земе од јавна продажба, се’ до утврдување на неговиот правен статус во соодветна постапка како дополнително пронајден имот во стечајна маса на должникот, по што и доверителот би имал можност понатаму да ги штити своите права доколку со правосилна одлука се утврди дека спорната површина претставува припадок или прирасток на заложената недвижност.“

Престанок на законско заложно право стекнато според Закон за извршување

Решение ППНИ.бр.209/14 на ОС Битола
потврдено со Решение ТСЖ.бр.784/14 на АС Битола

Со запирањето на постапката за извршување се завршува истата и со тоа **престануваат сите заложни права** на доверителот **стекнати** во таа постапка **со попис** на подвижни и недвижни предмети на должникот и со прибелешка на налозите за извршување врз тие предмети.

Со оглед дека со запирањето на постапката за извршување престануваат заложните права на доверителот во таа постапка, нема никаква законска пречка, по барање на друг доверител да се спроведува извршување врз истите тие предмети заради намирување на негово побарување по извршна исправа.

Билтен на судската пракса
АС Битола, август 2017 г.

Заложно право засновано врз конфискуван имот во кривична постапка? (1)

Пресуда ТС.бр.21/21 од 30.07.2021 г. на ОГС Скопје
потврдена со Пресуда ТСЖ.бр.1846/21 од 12.11.2021 г. на АС Скопје

Во кривична постапка конфискуван е имот во вредност еквивалентна на стекната корист со крив. дело

Претходно, банка засновала хипотека врз истиот недвижен имот.

Имотот е пренесен (конфискуван) во сопственост на РСМ, заедно со хипотеката

Со тужбата се бара судот да утврди непостоење на право и неважечко правно дело – Договор за залог (хипотека) и бришење на хипотеката

Член 541 ст.5 од Законот за кривичната постапка

Правните дела склучени по извршување на кривичното дело, а со намера да се намали вредноста на имотот што е предмет на конфискација се неважечки.

Заложно право засновано врз конфискуван имот во кривична постапка? (2)

Пресуда ТС.бр.21/21 од 30.07.2021 г. на ОГС Скопје
потврдена со Пресуда ТСЖ.бр.1846/21 од 12.11.2021 г. на АС Скопје

Тужбеното барање СЕ ОДБИВА:

„ ...само со донесување на одлука за конфискација на имотна корист која треба да се спроведе од недвижен имот во сопственост на обвинетиот, а кој недвижен имот бил оптоварен со хипотека, заложното право **-хипотеката сама по себе не престанува, доколку во таа судска одлука тоа не е определено.** Ова од причини што според чл.154 ст.3 од ЗСДСП, со стекнување на право на сопственост со одлука на суд или друг орган не престануваат стварните права кои што им припаѓале на другите лица на таа ствар, освен оние за кого тоа е определено со таа одлука или со посебен закон или според природата на стварта не можат поинаку да постојат...“

„...**ниту во рамки на кривичната постапка е утврдена намера** на второ и третотужениот дека предметните хипотеки ги склучиле со цел да ја намалат вредноста на предметниот недвижен имот, **ниту пак од доказите доставени во оваа постапка може да се утврди** дека кај второ и третотужениот имало намера за намалување на вредноста на предметниот недвижен имот со склучување на предметните хипотеки, па судот утврди дека во конкретниот случај предметните хипотеки како правни дела склучени по извршување на кривичното дело не може да се сметаат неважечки во смисла на чл.541 ст.5 од ЗКП.“

Извршување на заложно право засновано врз конфискуван имот?

Решение ППНИ.бр.559/20 од 23.11.2020 г. на ОГС Скопје
потврдено со Решение ТСЖ.бр.1517/20 од 28.12.2020 г. на АС Скопје

Во кривична постапка конфискуван е имот во вредност еквивалентна на стекната корист со крив. дело

Претходно, банка засновала залог врз истиот движен имот, запишан во заложен регистар.

Приговорот за незаконитости при извршувањето, **СЕ ОДБИВА:**

„...извршната исправа врз чија основа се спроведува извршувањето **сеуште постои и е во правна сила**, затоа што дејството и правните последици на пресудата која е донесена во кривичната постапка која се водела против должникот како правно лице не се протега и не засега во правната валидност на извршната исправа која ниту по друг основ **не е поништена, ниту е утврдена нејзина ништовност.**“

Промената на сопственоста на стварта не е од влијание за остварување на ова право на заложниот доверител. Залогот има правно дејство спрема сите, вклучително и спрема подносителот на овој приговор, без оглед на начинот и основот по кој тој подоцна, после воспоставување на залогот се стекнал со сопственост на веќе заложената недвижност, согласно чл.37 ст.1 од Законот за договорен залог.“

Ви благодарам на вниманието

