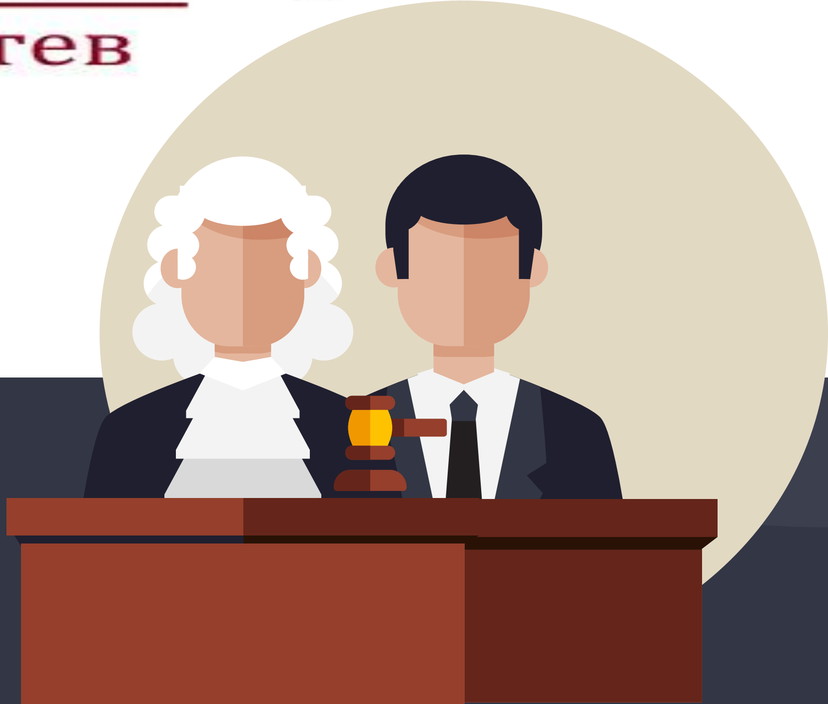
Академија за судии и јавни обвинители
на Република Северна Македонија

Павел Шатев



Скопје
15 декември 2021 година
Веб платформа - Zoom

„СПОРОВИ КОИ ПРОИЗЛЕГУВААТ ОД ОБЕЗБЕДУВАЊЕ НА ПОБАРУВАЊАТА СО ЗАЛОЖНО ПРАВО“

ДЕЛ: "Засновање на заложно право заради обзведување на побарувбањата"

Излагач: Нотар Марјан Коцевски

Законска рамка за засновање и реализација на заложно право заради обзведување на побарувбањата

Закон за сопственост и други стварни права, „Службен весник на

- Република Македонија“ број 18/2001 од 05.03.2001.
- Измени и дополнувања - Сл.В. на Р.М.: 31/2008; 92/2008; 139/2009;
- 35/2010;

Закон за договорен залог, „Службен весник на Република Македонија“

- број 5/2003.
- Измени и дополнувања - Сл.В. на Р.М. 4/2005; 87/2007; 51/2011; 74/2012; 92/2012; 115/2014; 98/2015; 215/2015; 61/2016;.

Други закони во кои се предвидени одредби поврзани со

- заложното право:

➢ **Закон за извршување**
➢ **Закон за облигациони односи**
➢ **Закон за хартии од вредност**
➢ **Закон за лизинг**
➢ **Закон за стечај**
➢ **Закон за банките**
➢ **Закон за градежно земјиште**
➢ **Закон за установите**
➢ **Закон за финансиско обезбедување**

Акцесорност на договорот за залог

- Договорот за залог по својат прирорада е акцесорен и може да постои само доколку претходно е склучен друг договор од кој произлегува определено побарување.
- Побарувањата се доволно одредени ако е определен нивниот носител, должникот, правната основа и износот, односно видот на побарувањата.
- Побарувато треба да е парично или друг вид побарувања, чија вредност е изразлива во пари.
- Побарување може да произлегува од обврзници што имателот на обврзници ги има спрема издавачот на обврзници, издадени во согласност со законот со кој се уредуваат хартиите од вредност.
- Доколку побарувањата обезбедени со залог не бидат исполнети во рокот на нивната пристигнатост, заложниот доверител може да ги намири од вредноста на предметот на залогот
- Под услови предвидени со закон, заложниот доверител може да се стекне со право на сопственост врз предметот на залогот (lex commissoria).

Елементи на договорен залог

- Податоци за договорните страни: идентификација на должникот ако не е заложен, односно хипотекарен должник;
- Време и местона склучување на договорот;
- Максимален износ на обезбедено побарување;
- Општ или посебен опис на предметот на залог со доволно податоци тој да може да се идентификува вклучувајќи ја и вредноста на предметот на зало;
- Правна основа на побарувањето што се обезбедува со залог и неговиот изно- рокот на пристигнатост на побарувањето;
- Клаузула интабуланди односно согласност на заложниот должник, заложниот доверител да бара да се изврши запишување на правото на залог јавна книга (катастар, заложниот регистар);
- Кој било друг релевантен факт кој влијае на правото на залог како што е:

- договорот за залог да има својство на извршна исправа;

- ограничување на правото на пренос на залогот или правото на употреба или отуѓување на предметот на залогот;

- во случај на доцнење од страна на заложниот должник, заложниот доверител да може да презема заштитни мерки во однос на предметот на залог, за да се зачува, одржи или зголеми продажната вредност на предметот на залог;

- клаузула според која во случај на неисполнување или доцнење со исполнување на обврските од должникот, доверителот да има право да го земе предметот на залог во владение, (доколку договорот за залог има својство на извршна исправа);

- клаузула за начин на продажба на предметот на залогот и за избор на овластен субјект кој ќе ја изврши реализацијата на залогот (нотар, извршител, берза за тргување со хартии од вредност и слично);

Видови залог според **предмет**

Според предметот на залог, со Договорот за залог може да се заснова:

1. **Залог врз недвижност (хипотек)**

Предмет се недвижности и ствари изедначени со недвижннос согласно закон

- ➢ **невладетелски**

2. **Залог врз подвижни ствари (рачен залог)**

Предмет подвижна ствар, хартија од вредност, одредено имотно побарување или друго право

- ➢ **владетелски**
- ➢ **невладетелски**

❖ **Залог може да се воспостави врз:**

- ➢ Цел предмет, негов идеален дел или повеќе предмети (симултан залог)
- ➢ Предмет кој е во сопственост, сосопственост или заедничка сопственост
- ➢ Постоечки предмет или иден предмет

Определеност на предмет на залог

- Предметот на залог треба да биде доволно определен за да мoѓе на недвосмислен начин да се утврди за кој предмет се работи.

- Предметот на залогот мора да е во сопственост на заложниот должник и да е во правен промет.

- Во залог може да се даде и предмет врз кој веќе е заснован залог - ПОДЗАЛОГ (исклучок од став еден).

- 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.

- Кога предмет на залогот е недвижен имот на трговско друштво или друго правно лице во него влегуваат и неговите припадоци и прирастоци, ако поинаку не е договорено или пропишано со закон.

- Залог на целокупниот подвижен и недвижен имот« на заложен должник (залог на деловен потфат).

Специфичности при засновање на залог на предети кои се во сосопственост и заедничка сопственос (чл.11 од ЗДЗ)

A

Ако врз предметот на залогот постои право на сосопственост, залогот се заснова врз идеалниот дел на предметот кој му припаѓа на заложниот должник.

Ако идеалниот дел на предметот од членот 11 став 1 на овој закон е неделив и физички не може да се одвои од остатоците во зависност од висината на залогот, доверителот може да побара отуѓување на целиот залог на трето лице по кое тој во случај на неисполнување на обврската ќе го намири долгот од заложниот должник, а доколку заложниот должник ја намири обврската по отуѓувањето на целиот залог има право да го задржи за себе остатокот од залогот кој претходно е заложен кај доверителот.

B

Ако врз предметот на залогот постои право на заедничка сопственост, за засновање на залогот е потребна заверена изјава за согласност од сите заеднички сопственици.

Ако заложниот должник не ја прибави потребната изјава за согласност од ставот 3 на овој член, а залогот биде заснован, ќе се смета дека залог е заснован на делот од заедничкиот предмет кој нему му припаѓа.

Специфичности при засновање и реализација на залог врз иден предмет (ствар)

- Залог може да се заснова и врз иден предмет.
- 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.
- Идна градба како предмет на залог.

Форма на договорот за залог кога има својство на извршна исправа:

- Нотарски акт
- Потврдена (солемнизирана) приватна исправа

Постапка на нотар при изготвување на извршна нотарска исправа

При изготвување на извршниот нотарски акт, Нотарот ги презема следните дејствија:

- - Утврдува дали правното дело кое странките сакаат да го склучат, според видот, начинот и условите кои ги наведуваат странките е во согласност со законските прописи кои го регулираат тоа;
- - Утврдува дали странките се способни и овластени за превземање на опредлени дејствија и склучување на правното дело;
- - Ја утврдува вистинската и сериозна волја на странките;
- - Го составува нотарскиот акт врз основа на прибраните релевантни писмени докази, свое непосредно согледување и изјавите на учесниците;
- - Извршната нотарска исправа се изготвува, во согласност со правилата за составување на Нотарски исправа (чл. 39-43 од ЗН)
- - Пред потпишување на исправата, нотарот ќе им ја објасни на странките, целта, смислата и последиците кои произлегуваат од извршниот нотарски акт и дека доколку не се почитуваат одредбите, ќе може непосредно да се спроведе присилно извршување;
- - Нотарот ќе им ја прочита на странките, нотарската исправа. Прилозите секогаш се читаат, освен ако странките не се одречат од тоа право и изјават дека се запознаени со нивната содржина, а тоа мора да се утврди во нотарскиот акт:
- - Со непосредни прашања, Нотарот ќе се увери дека содржината на нотарската исправа одговара на волјата на странките, истото ќе го констатира на самиот акт и ќе се пристапи кон потпишување на актот и прилозите;

Постапка на нотар при солемнизација на приватан исправа со својство на извршна исправа

Со нотарскиот акт како извршна исправа, во потполност е изедначена и има исто правно дејство и приватната исправа, доколку во законска постапка е солемнизирана од Нотар. Нотарот ќе ја потврди - солемнизира, приватната исправа доколку претходно утврди дека истата по форма и содржина, одговара на прописите за јавна исправа, а истовремено и гиисполнува условите за да една исправа биде извршна,содржани во
член 53 од ЗН.

Нужни елементи кои мора да ги содржи договорот за залог во форма на нотарски акт, за да биде извршна и извршлива исправа

- ✓ **Да ги сосдржи сите битни елементи согласно законот за договорен залог;**
- ✓ **Да содржи изјава на долникот дека заради остварување на чинењето,по доспеаност на обврската, може непосредно, врз основа на тој акт, да спроведе присилно извршување (извршна клаузула);**

❖ **Формално правен аспект**

Изјавата дадена од страна на должникот, да е јасна недвосмилена и прецизна и содржана во самиот акт, со која истиот се согласува, заради остварување на чинењето кое е предвидено со договорот, по доспеаност на обврската, недпосредно, врз основа на нотарската исправа, да може да се спроведе присилно извршување.

❖ **Материјално правен аспект**

Изјавата дадена од должникот да содржи јасна и прецизна параметри, врз основа на кои ќе се определи видот и висината на чинењето и доспеаност на побарувањето. Ако обврската на должникот зависи од некој услов или рок кој не е одреден календарски, за извршноста на нотарската исправа, потребно е со јавна исправа или изјава на доверителот заверена од нотар да се докаже дека настапил условот и/или рокот.
Во случај на спор за исполнување на условот или настапување на рокот за извршноста на нотарската исправа, одлучува надлежен суд во парнична постапка.

Извршување врз основа на нотарска исправа, од **предмет на залог запишан во јавна книга**

Врз основа на нотарската исправа со која е запишан залог во јавна книга, по доспеаноста на обврската, може непосредно да се бара извршување врз предметот на залог,заради наплата на обезбеденото побарување, ако должникот со тоа изречно се согласил во нотарската исправа.

Ако по пристигнување на побарувањето заложниот должник го отуѓи предметот на залог, таквото отуѓување нема правно дејство.

Ставање и укинување на потврда за извршност

- Нотарот кој го составил договор за залог во форма на нотарскиот акт или ја потврдил (солемнизирал) приватната исправа, ќе стави потврда за извршност на исправата, доколку доверителот поднесе писмено барање, кон кое е приложена неговата заверена изјава од нотар под потполна морална, материјална и кривична одговорност, дека побарувањето или дел од него доспеало. Потврдата за извршност на нотарската исправа нотарот ја става на изворникот и изводот кон кој се приклучени сите прилози на изршната исорава, врз основа на изготвена посебна потврда за целосна или делумна извршност на нотарската исправа.

- Нотарот ќе ја укине потврдата на извршност, со изготвување на посебен записник, врз основа на:
  -> правосилна судска одлука
  -> изјава на доверител, заверена од нотар, дека е согласен да се укине потврдата на извршност.

Судска заштита

Судот ќе го одложи извршувањето, во случаите кога ќе утврди дека при составувањето на договорот а залог во форма на нотарскиот акт или потврдување на приватната исправа, не се почитувани условите кои мораат да бидат исполнети за тој акт да добие сила на јавна исправа или да стане извршен.

Ви благодарам за вниманието!