**Acquiring ownership over real estate The right to long-term lease in construction land**

**Prof.ass.PhD Berat Aqifi**

**Senior Lecture PhD Ardian Emini**

**PhD.Can. Kastriote Vllahna**

**Kadri Zeka University - Gjilan,** **Republic of Kosova, Law Faculty Gjilan;** **berataqifi@hotmail.com**

**Kadri Zeka University - Gjilan,** **Republic of Kosova, Law Faculty Gjilan;** **ardian.emini@yahoo.com**

**Ukshin Hoti University - Gjilan,** **Republic of Kosova, Law Faculty Prizren;** **kastriotja\_91@hotmail.com**

**Abstract**

The Law on Ownership and Other Real Rights regulates the right of ownership in the Republic of Macedonia, where it is foreseen as the main property right and other real rights such as the right of servitudes, the right of pledge, the right to a real and substantive burden other assets (long-term lease, short-term lease agreement with agricultural land).

Long-term rent for the benefit of natural and legal persons of the country on construction land can be established as a form of long-term lease in favor of state bodies, public enterprises and other entities designated by the Assembly or Government of Macedonia.

In addition, besides the long-term lease of land owned by the Republic of Macedonia, short-term lease in favor of natural and foreign natural persons and legal entities and state authorities, public enterprises and other entities designated by the Government or Parliament, Municipalities in the City of Skopje in accordance with the provisions of the Law on Construction Land. In this case, the short-term lease can take up to 5 years, with the possibility of extension for another three years.

Similarly, when it comes to real servitudes which can be placed on land owned by the Republic of Macedonia, the person who holds the right to build objects that represent the public interest as defined by law.

Starting from this, besides the real servitude, can be found the real and property burden on construction land owned by natural and legal persons. Based on the Law on Property and Other Real Property Rights and the Law on Contractual Liabilities, the land owned by the Municipalities of Skopje and the City of Skopje can be based on judicial, legal and contractual mortgages.

**Key words: Property, construction land, Long-term rent, real estate**

**ПРАВО НА ДОЛГОТРАЕН ЗАКУП НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ**

**Проф. д-р Берат Аќифи**

**Универзитет Кадри Зека – Ѓилан, Правен факултет Ѓилан;** **berat.aqifi@gjilan.uni-net**

**Универзитет Кадри Зека – Ѓилан, Правен факултет Ѓилан;** **ardian.emini@yahoo.com** **Универзитет Укшин Хоти –Призрен, Правен факултет Призрен;** **kastriotesamohodaj@hotmail.com**

1. **Вовед**

Со законот за сопственост и други стварни права се регулира правото на сопственост во Република Македонија, каде е предвидено како главно стварно право, како и други ограничени стварни права и тоа: право на службеност, право на залог, право на реален товар и други стварни права ( право на долготраен закупкраткотраен закуп со непосредна **спогодба** на градежно земјиште и право на долгорочен закуп на земјоделско земјиште) .

Долготраен закуп во корист на домашни и странски физички и правни лица може да се заснова при што на градежното земјиште може да се заснова право на долготраен закуп во корист на државни органи,јавни претпријатија и други субјекти основани од Собранието или владата на Република Македонија

Истотака, освен долготраен закуп на земјиште сопственост на Република Македонија може да се заснова и краткотрен закуп во корист на домашни и странски физички и правни лица и државни органи, јавни претпријатија и други субјекти основани од Владата или Собранието ,општините,општините во градот Скопје, согласно со одредбите на Законот за градежно земјиште. Во овој случај краткорајниот закуп може да трае до 5 години, со можност за продолжување на уште три години.

Слично е и кога станува збор за стварна службеност која може да се заснова и на градежно земјиште сопственост на Република Македонија од страна на лицето кое е носител на правото на градење на објект од јавен интерес утврден со закон.

Поаѓајќи од ова освен стварната службеност може да се заснова и реален товар и тоа на градежно земјиште сопственост на физички и правни лица. Согласно Законот за сопственост и други стварни права како и Законот за договорен залог, на земјиштето во сопственост на општините,општините во градот Скопје и градот Скопје може да се заснова судска, законска и договорна хипотека.

**Клучни зборови:** сопственост, градежното земјиште, реален товар, долгорочен закуп,

1. **ПРАВО НА ДОЛГОТРАЕН ЗАКУП НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ**

Правото на сопственост преставува облик на најсеопфатно поседување на стварта кое што на носителот му дава потполна инегрална власт на стварта“[[1]](#footnote-1),додека другите стварни права преставуваат облици на владение и на носителот му даваат само делумно-парцијална власт над стварта.

Носител на правото на долготраен закуп е домашно и странско физичко или правно лице. На носителот правото на долготраен закуп преминува врз основа на правно дело или судска одлука.[[2]](#footnote-2) Правото на долготраен закуп може да трае најмалку пет, а најмногу 99 години. Носителот на правото на долготраен закуп е должен на сопственикот на градежното земјиште да му плаќа закупнина.

* 1. **Определување на правото на долготраен закуп според Законот**

Правото на долготраен закуп на градежното земјиште е право на туѓо градежно земјиште што го овластува неговиот носител на површината на тоа земјиште или под неа да изгради сопствен објект. Од една страна носителот на површината на самото земјиште има право да гради, а сопственикот земјиштето е должен да го трпи самото градење.

Носителот на правото на долготраен закуп на градежното земјиште сега е сопственик на објектот изграден на тоа градежно земјиште. Со самото засновано право на долготраен закуп има права но и обврски на плодоуживател.[[3]](#footnote-3) Измена на содржината на правото на долготраен закуп може да се врши само во согласност со сопственикот на оптовареното градежно земјиште. Ако со измената на содржината на правото на долготраен закуп би се променил досегашниот начин на вршење на останатите стварни права на оптовареното градежно земјиште, тогаш тоа се прави во согласност на носителите на тие права. Правото на долготраен закуп на градежното земјиште не може да се оддели од градежното земјиште што го оптоварува. Секое лице кое ќе се стекне со право на сопственост на оптовареното земјиште, стекнало земјиште оптоварено со право на долготраен закуп без разлика со која правна основа.

Правото на долготраен закуп во случајов на градежно земјиште може да се отуѓи и наследи, со закон или со договор на долготраен закуп. Освен претходно наведеното како и кај другите права правото на долготраен закуп може да се оптовари со службеност, заложно право и реални товари. Логично е да произлегува дека објектот кој е изграден врз основа на правото на долготраен закуп на градежно земјиште може да се пренесува. Објектот изграден на градежното земјиште исто така може да се наследува и оптоварува заедно со правото на долготраен закуп.

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште во сопственост на физички и правни лица се стекнува со договор и со одлука на суд додека кај градежно земјиште сопственост на Република Македонија се стекнува со договор и акт на државен орган согласно закон.

Договорот за давање на градежно земјиште на долготраен закуп се склучува во писмена форма. Може да постои ограничување со договорот кај правото на долготраен закуп може на начин што е возможен, допуштен и не е спротивен на природата на тоа право. Кога станува збор пак за заедничка сопственост на градежно земјиште, право на долготреаен закуп може да се стекне, само ако за тоа се согласат сите сосопственици, односно заеднички сопственици. Договорот е склучен кога договорните странки се спогодиле за суштествените состојки на договорот а правото на долготраен закуп на градежно земјиште се запишува во јавна книга на недвижностите како посебно право.

Со одлука на суд може да се стекне правото на долготраен закуп на градежно земјиште Така сосопственоста со одлука на суд може да се стекне со постапка за делба на имотот и во оставинска постапка, кога судот може во таа постапка да заснова службеност..На стекнувањето право на долготраен закуп на градежно земјиште со одлука на суд се применуваат одредбите од Законот за сопственост и други стварни права.

Со правото на долготраен закуп на градежно земјиште истовремено се пренесува и правото на сопственост на објектот изграден на земјиштето врз основа на право на долготраен закуп. Правото на долготраен закуп на градежно земјиште се заштитува со Законот за сопственост и други стварни права.

* 1. **Престанување на правото на долготраен закуп на градежно земјиште**

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште престанува со:

* **пропаѓање на објектот;**
* **откажување од правото од страна на носителот на правото на долготраен закуп;**
* **со исполнување на условите за раскинување на договорот.**

Како и кај другите престанувања на правата, престанувањето на правото на долготраен закуп на градежно земјиште се запишува во јавната книга на недвижностите врз основа на писмената изјава дадена од договорните странки или по запишување на рокот. Самото запишување односно престану-вањето произведува правно дејство од денот на запишувањето во јавната книга на недвижностите. Во случаите кога правото на долготраен закуп на градежно земјиште престанува со пропаѓање на објектот,запишувањето на престанувањето во јавната книга на недвижности се врши врз основа на записник .Записникот за пропаѓање на објектот е изготвен од страна на комисијата формирана од надлежната општина и изготвен геодетски елаборат. Во околности кога престанот е со откажување, соoдветно се применуваат одредбите од Законот за облигациони односи.

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште на кое бил изграден објектот кој потоа е уништен до таа мера што не може да се употребува за целта за која бил наменет,е основа за раскинување на договорот. Притоа постои рок од три години од уништувањето да може да се изгради, но доколку не биде повторно изграден барем во мера колку е неопходно да може да се употребува за целта која бил наменет се раскинува договорот. Рокот почнува да тече од првиот ден од годината што следи по годината кога објектот е уништен, но не тече додека постојат околностите под кои застанува да тече рокот за одржувачка. Со истекот на рокот договорот за долготраен закуп, она што со тоа право било правно одвоено со земјиштето, станува прирасток на градежното земјиште, односно сопственост за сопственикот на земјиштето.

По истекот на договорот за долготраен закуп објектите стануваат сопственост на сопственикот на земјиштето, освен ако поинаку не е определено со самиот договор. На односот меѓу сопственикот на градежното земјиште и лицето на кое му престанало правото се применуваат одредбите од Законот за сопственост и други стварни права, со кои се уредуваат односите по престанкот.

Заснованите стварни права со кои било оптоварено правото на долготраен закуп на градежно земјиште престануваат со престанувањето на тоа право. Другите стварни права кои се во корист и на товар на правото на долготраен закуп на градежно земјиште заедно со објектот,остануваат како востановени стварни права во корист, односно на товар на градежното земјиште заедно со објектот.[[4]](#footnote-4)

1. **Право на краткотраен закуп**

Според законската регулатива Засновањето на краткотрајниот закуп на територијата на Република Македонија може да биде во корист на домашни и странски правни лица.

Краткотрајниот закуп може да трае најмногу до пет години. Градежното неизградено земјиште може да се даде под краткотраен закуп заради поставување на времени објекти, согласно Законот за градење. Градежното изградено и градежното неизградено земјиште може да се даде под краткотраен закуп, заради организирање на градилиште, врз основа на проектот на подготвителни работи, пропишан согласно со Законот за градење.

Доколку градежното земјиште е предвидено со урбанистичка планска документација за плажи, може да се даде под краткотраен закуп. Времени објекти може да се поставуваат на начин утврдени со Законот за градење, Законот за локална самоуправа и Законот за градот Скопје.

Поставување на урбана опрема и времени објекти на градежното изградено и неизградено земјиште сопственост на Република Македонија ги вршат општините, општините во градот Скопје и градот Скопје.

Поставувањето на урбаната опрема се врши врз основа на програма за поставување на урбана опрема .Оваа програма за поставување на урбана опрема иако поголем дел од населението не е информирано е донесена од страна на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје. Поставувањето на времени објекти се врши врз основа ан Програмата за поставување на времени објекти донесена од страна на општините, општините во градот Скопје. Програмата за да може да се реализира мора да содржи графички и текстуален дел. За оваа програма дава согласност органот на државната управа, надлежен за вршење на работите кои се однесуваат на управувањето со градежното земјиште сопственост на Република Македонија.

1. **Право на трајно користење на градежно земјиште**

Теоретски гледано начинот на уредувањето на правото на трајно користење во Република Македонија можеме да го согледаме низ четири етапи.

**Првата етапа** (1951-1954) започнува со донесувањето на основниот закон за управување со државните стопански здруженија од страна на работните колективи. Основата на правото на користење ја наоѓаме во уредбата за изградба на станбени згради на работниците и службениците.

**Втората етапа** ( 1954-1965) во развојот на правото на користење е поврзана со донесувањето на Законот за продажба на земјишта и згради. Со овој закон правото на користење можело да се додели на секој граѓанин на ФНРЈ. Притоа доделувањето се вршело и на општествената организација, како и на здружението на граѓани.

**Третата етапа** (1965-1967) е обележана со Измените и дополнувањата на Законот за промет со земјишта и згради од 1965.Во овој период кругот на носителите на трајно користење ги опфаќа општествено-правните лица.

**Четвртата етапа** го опфаќа периодот до 1991 година и е определена со измените на Законот за промет со земјишта и згради 1967.Оваа етапа завршува со тоа што државното земјиште е прогласено за државно.[[5]](#footnote-5)

Правото на трајно користење се дава за градежното земјиште сопственост за градежното земјиште сопственост на Република Македонија наменето за изградба на објекти за потребите на државните органи, јавните претпријатија и други субјекти основани од Владата на Република Македонија. Во оваа група не можеме да ги изоставиме општините, општините во градот Скопје и градот Скопје. Правото на трајно користење е без надоместок. Притоа правото на трајно користење не смее да се пренесува на трети лица a за правото на трајно користење Владата на Република Македонија донесува одлука.

Јавните претпријатија и други субјекти основани од Владата на Република Македонија или Собранието на Република Македонија можат да спроведуваат постапка на јавно приватно партнерство, по претходна согласност од Владата. Притоа Владата на Република Македонија општините, општините во градот Скопје и градот Скопје можат да спроведат постапка на концесија. Оваа постапка на јавно приватно партнерство се спроведува по претходна согласност од Владата на Република Македонија.

Градежното неизградено земјиште сопственост на Република Македонија кое со урбанистички план е планирано за гробишта, може да се даде на трајно користење на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје без надомест заради изградба на гробишта. Согласно со законот за експропријација градежното неизградено земјиште во сопственост на физички и правни лица кое е планирано за гробишта може да се одземи во корист на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје. Општините го сносат товарот за надоместокот на земјиштето.

* 1. **Службеност, реален товар и хипотека**

На градежното земјиште сопственост на Република Македонија може да се заснова право на стварна службеност, од страна на лицето кое е носител на правото на градење на објект од јавен интерес.[[6]](#footnote-6)

На градежно земјиште сопственост на физички и правни лица, сопственост на државата и сопственост на единиците на локалната самоуправа можат да се засноваат стварни службености. Реалниот товар има можност да се засновиува на градежно земјиште сопственост на физички и правни лица.[[7]](#footnote-7) На градежното земјиште во сопственост на физички и правни лица и во сопственост на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје може да се заснова судска, законска и договорна хипотека Ова засновување е регулирано со Законот за сопственост и други стварни права и Законот за договорен залог.[[8]](#footnote-8)

Хипотеката е уредена со Законот за сопственост и други стварни права, Законот за договорен залог како и со Законот за обезбедување на побарувањата. Правото на службеност и правото на реален товар е уредено со Законот за сопственост и други стварни права.

* 1. **Начин и постапка на давање на долгорочен и постапка на давање на долгорочен и краткотраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија**

Постапките за отуѓување и давање под долготраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија, во име на државата ги водат општините, општините во градот Скопје и градот Скопје. Општините ги водат самите постапки секоја на своето подрачје утврдено со закон освен постапката за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Македонија за потребите на дипломатско-конзуларните претставништва.

Доколку е планирана изградба на технолошки индустриски развојни зони , постапката ја води ДТИРЗ (Дирекција на технолошки и индустриски развојни зони. Постапката се води согласно со одредбите на законот за индустриски и технолошки развојни зони.[[9]](#footnote-9)

Се поставува прашањето во кои случаи Владата на Република Македонија дава согласност за закупот. Владата дава согласност по предлог на општините за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Македонија кое се отуѓува и дава, со планска документација на градби од прва и втора категорија.

**4.6.5.Давање на градежно земјиште под краткотраен закуп со непосредна спогодба**

Градежното земјиште сопственост на Република Македонија може да се даде под краткотраен закуп со непосредна спогодба. За да може да се даде со непосредна спогодба најпрво треба да биде поднесено барање до надлежната општина.По барањето за давање под краткотраен закуп со непосредна спогодба градежно земјиште сопственост на Република Македонија одлучуваат општините во градот Скопје и градот Скопје. Одлучувањето на општините се врши во согласност со одредбите од Законот за општата управна постапка.

По донесеното решение градоначалникот склучува договор за давање под краткотраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија. Договорот особено треба да содржи: предмет на договорот, податоци за градежното земјиште, намена и податоци за објектот, рок и начин на плаќање на закупнината, висина на закупнината, обврски на закупецот за плаќање на нотарските трошоци и услови за раскинување на договорот.

**Заклучок**

* Начинот на регулирање на правото на долготраен закуп е дециден како и другите форми за регулирање на правниот статус и начинот на стекнување на закупот на градежното земјиште, регулирано со Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост.
* Примената на одредбите на правото на долготраен закуп, исклучиво се применуваат по завршувањето на постапката на приватизација на градежното земјиште во државна сопственост.
* Коко основен критериум за поднесување барање на стекнување на право на долготраен закуп на градежно земјиште е самото корисничко право кое е стекнато врз градежното земјиште.
* Право на долготраен закуп ја имаат корисникот на градежното земјиште.и самата држава ex officio, во предвидени услови во рок од седум години сметано од денот кога влегува во сила самиот закон, кој до денденес уште не профункционира.
* Истотака, градежното земјиште сопственост на Република Македонија може да се даде под краткотраен закуп, и со непосредна спогодба.
* На градежно земјиште сопственост на физички и правни лица, сопственост на државата и сопственост на единиците на локалната самоуправа можат да се засноваат стварни службености.

**Литература**

1. Живковска,Р, Пржеска,Т. Димова С., Петрушевска Н.,, Коментар на Законот за катастар на недвижности“Европа 92, Скопје 2013;
2. Kaufmann, J. H. Bigler Ein erweiterter Ansatz zur Anwendung des Computers in Landumlegeverfahren. Schweiz. Zeitschrift fur Vermessung, Kulturtechnik undPhotogrammetrie, Fachheft 2/73, June,1973
3. Bobic,I.,, Увода у грађанско и Стварно право,,Beograd,2015
4. Групче,А.,,Стварно право,, Скопје,1985 год.;
5. Дукоски С., *Граѓанско право – применета програма*, Кичево, 2015 година.
6. Eidg. Vermessungsdirektion,Е.,INTERLIS - A Data Exchange Mechanism for Land Information Systems. Version 1, Revision 1a, November,1997
7. Живковска,Р.,,Стварно право,, Скопје 2005
8. .Живковска,Р, Пржеска,Т.,,Право на урбанизам и градење – Практикум,,Скопје, 2005
9. Живковска,Р, Пржеска,Т.,, Збирка на прописи од стварното право – Практикум, Европа 92, Скопје 2010;
10. Живковска,Р,,Закон за сопственост и други стварни права (со регистар на поими), Скопје, 2007.
11. Живковска,Р, Пржеска,Т.,, Општ дел на граѓанското право – Практикум, Европа 92, 2011
12. J. P. Kain R. and Baigent E., *The Cadastral Map in the Service of the State: A History of property Mapping*, The University of Chicago Press, 1992 y.
13. Knopfli, R. Was ist eine kartographische Generalisierung? Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik 7/93, p. 444f, July

 **Закони:**

1. Закон за сопственост и други стварни права, Службен весник на Р. М. бр. 18 од 5.03.2001 год.
2. Закон за катастар на недвжности, Службен весник на Р.М. бр. 55,16.04.2013 година.
3. Закон за градежно земјиште, Службен весник на Р.М. бр.15 од 02.02.2015 год.
4. Закон за градење, Службен весник на Р.М. бр.130/09 од 28.10.2009 година
1. Р. Живковска, цитиран учебник, стр.20. [↑](#footnote-ref-1)
2. ЗЕЛС,Прирачник за полагање на испит за стекнување на овластување за спроведување на постапки за отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија,стр 61. [↑](#footnote-ref-2)
3. Проф. Д-р Родна Живковска, Стварно право, Скопје,2005, стр. 186. [↑](#footnote-ref-3)
4. ЗЕЛС,Прирачник за полагање на испит за стекнување на овластување за спроведување на постапки за отуѓување и давање под закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија,стр 65. [↑](#footnote-ref-4)
5. Проф д-р Родна Живкоска .Стварно право,Скопје, 2005 стр 79. [↑](#footnote-ref-5)
6. Чл. 43 –Закон за градежно земјиште. [↑](#footnote-ref-6)
7. Чл. 44- Закон за градежно земјиште. [↑](#footnote-ref-7)
8. Чл. 45- Закон за градежно земјиште. [↑](#footnote-ref-8)
9. Чл. 46 ст. 3- Закон за градежно земјиште [↑](#footnote-ref-9)