

PhD Vojo Belovski, associate professor at the Faculty of Law, Goce Delchev University, Stip

ABSTRACT

In the Republic of Macedonia, according to the Law for possession and other real rights, there is a dual legal regime for property rights of foreign entities.

In respect of the gaining of property rights over movable items, all foreign natural and legal persons may acquire ownership indefinitely as domestic entities.

But in terms of acquisition of the right of ownership and other real rights, the legislature makes a difference and treats differently foreign natural and legal persons, depending on whether the foreign natural and legal persons are citizens from countries that are not members of the European Union and the Organization for Economic Cooperation and Development and foreign persons and citizens of the member states of the European Union and the Organization for Economic Cooperation and Development (OECD).

In this paper the author analyzes the real rights of all foreigners in the country, which contains all the amendments of the previously mentioned Law.

Keywords: inheritance, apartment and commercial properties, land, agricultural land.

АПСТРАКТ

Во Република Македонија, според Законот за сопственост и други стварни права, постои двоен правен режим за стварните права на странски лица.

Во поглед на стекнувањето на право на сопственост врз подвижни ствари сите странски физички и правни лица можат неограничено да стекнуваат сопственост како и домашните лица.

Но, во поглед на стекнувањето на право на сопственост и други стварни права, законодавецот прави разлика и различно ги третира странските физички и правни лица, во зависност од тоа дали странските физички и правни лица поткнуваат од државите кои не се членки на Европската унија и Организацијата за економска соработка и развој и странски лица, државјани на државите членки на Европската унија и на Организацијата за економска соработка и развој (ОЕЦД).

Во овој труд авторот ги анализира стварните права на сите странски лица во Република Македонија, во кој се вградени сите измени и дополнувања на споменатиот Закон.

Клучни зборови: наследување, стан и деловен простор, градежно земјиште, земјоделско земјиште.

СТВАРНИ ПРАВА НА СТРАНСКИ ЛИЦА

Корисно е да се направи една мала ретроспектива на решенијата од предходниот систем за можноста за стекнување на право на сопственост од страна на странци. Така, според Законот за основните сопственоправни односи на СФРЈ, од 1980 година, странските физички лица можат да бидат носители на правото на сопственост на подвижни предмети како и државјаните на СФРЈ. Недостасува правото на сопственост на подвижни предмети за правни лица.

На територијата на СФРЈ странските физички лица можеа да бидат носители на правото на сопственост врз земјиште и згради, ако се исполнети следните услови: да постои реципроцитет; и правото на сопственост да е стекнато со наследување, а не со некоја правна работа (*inter vivos*), на пример со договор за продажба. Но, со меѓународен договор може и поинаку да е определено. Значи, дека тоа прашање може и поинаку да е уредено, и тогаш ќе се применуваат одредбите од тој меѓународен договор. И овде недостасува одредба за странските правни лица, за стекнување на право на сопственост врз недвижни ствари, како на пример со наследување врз основа на тестамент (какво што е сегашното решение).

Што се однесува до правото на сопственост на згради за службени потреби, како и на градежно земјиште, според наведениот закон тоа право го имаат само, странските држави за потребите на нивните дипломатки и конзуларни претставништа, агенции на ООН, а не странските физички лица.

На странските физички лица можеше да им се дава во долгорочен закуп, заради повремен или траен одмор и закрепнување и за задоволување на другите лични потреби, само **стамбена зграда со еден стан** и тоа не од приватни лица, туку стамбена зграда само на организациите на здружен труд и општествено - политичките заедници и не повеќе од 30 години.

Како резиме можеме да заклучиме дека во поранешниот социјалистички систем апсолутно не беше дозволено право на

сопственост на градежно земјиште или право на долготраен закуп на градежно и земјоделско земјиште. Како што и сега не може да стане збор за право на сопственост на странски физички и правни лица на земјоделско земјиште на територијата на СФРЈ.

Во овој дел се поместени одредбите за стварни права на странски лица, кои одредби од донесувањето на Законот за сопственост и други стварни права од 2001 година, до сега (2015) имаат претрпено неколку суштински измени и дополнувања. Овде ќе бидат прикажани позитивните законски решенија, без парафразирање.

Член 240

Одредбите на овој закон се применуваат и на странски физички и правни лица, освен ако со закон или меѓународен договор поинаку не е определено.

Член 241

Како странско физичко лице, според овој закон, се смета она физичко лице кое нема државјанство на Република Македонија, освен ако со закон поинаку не е определено.

Како странско правно лице, според овој закон, се смета она правно лице кое има регистрирано седиште надвор од територијата на Република Македонија, освен ако со закон поинаку не е определено.

Сопственост врз подвижни ствари

Член 242

Странските физички и правни лица можат да стекнуваат право на сопственост врз подвижни ствари како и домашните лица.

Според Законот за изменување и дополнување на Законот за сопственост и други стварни права, Службен весник на Р. Македонија бр.92/08 од 22.07.2008 година

Член 1

Во Законот за сопственост и други стварни права („Службен весник на Република Македонија" број 18/2001), насловот пред членот 243 и членот 243 се менуваат и гласат:

„Стекнување права на сопственост врз недвижни ствари по пат на наследување

Член 243

1) Странски физички лица државјани на државите кои не се членки на Европската унија и Организација за економска соработка и развој (во натамошниот текст: ОЕЦД), можат со наследување да стекнуваат права на сопственост врз недвижни ствари на територијата на Република Македонија под услови **на реципроцитет**, како и

државјаните на Република Македонија, ако со меѓународен договор поинаку не е определено.

2) Странски физички лица, државјани на државите членки на Европската унија и на ОЕЦД можат со наследување да стекнуваат права на сопственост врз недвижни ствари на територијата на Република Македонија, под исти услови како и државјаните на Република Македонија.

3) Странски правни лица, можат под услови на реципроцитет, да стекнуваат права на сопственост врз недвижни ствари на територијата на Република Македонија со наследување врз основа на тестамент."

Член 2

Називот пред членот 244 и членот 244 се менуваат и гласат:

**„Стекнување на права на сопственост на стан,
станбена зграда и деловен простор**

Член 244

1) Странски физички и правни лица резиденти на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост на стан, станбена зграда и деловен простор на територијата на Република Македонија под исти услови како и државјаните на Република Македонија.

2) Странски физички и правни лица резиденти на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост на стан, станбена зграда и деловен простор на територијата на Република Македонија, како и државјаните на Република Македонија под исти услови на реципроцитет."

Да појасниме, што се подразбира под поимот „резидент (residens)“. Тоа е граѓанин на некоја земја што постојано живее во друга земја.¹ Во законот не се споменува рок за „постајно живеење? Јас поинаку не го рабирам зборот „постојано“ освен како трајно живеење во Република Македонија.

Организацијата за економска соработка и развој (ОЕЦД) е меѓународна економска организација формирана во 1961 година. Во неа членуваат 34 земји.

Овие амандмани (измени и дополнувања) на Законот за сопственост и други стварни права, со кои се овозможува на странските државјани да купуваат недвижен имот во Република Македонија (стан, станбена зграда и деловен простор), се очекува да привлечат странски

¹ Д-р Толе Белчев, Речник на странски зборови во македонскиот јазик, Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ – Скопје, 2002 год. Исто, и кај Милан Вујаклија „Лексикон страних речи и изрази“.

инвестиции, но оваа можност ја имаат само државјаните на државите членки на ЕУ и на Организацијата за економска соработка и развој (ОЕЦД).

Основна улога на ОЕЦД е да прави обемни економски анализи за глобалните и микро-економските движења и да дава конкретни препораки и совети на своите членки и други земји.

Член 3

Називот на насловот пред членот 245 и членот 245 се менуваат и гласат:

„Стекнување стварни права на градежно земјиште

Член 245

1) Странски физички и правни лица резиденти на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Македонија, врз основа на согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење од министерот за транспорт и врски и министерот за финансии.

2) Странски физички и правни лица резиденти на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат под услови на реципроцитет да стекнат право на сопственост на градежно земјиште на територијата на Република Македонија, врз основа на согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење од министерот за транспорт и врски и министерот за финансии.

3) Странски физички и правни лица резиденти на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Република Македонија, врз основа на согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење од министерот за транспорт и врски и министерот за финансии.

4) Странски физички и правни лица резиденти на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат под услови на реципроцитет да стекнат право на долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Република Македонија, врз основа на согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење од министерот за транспорт и врски и министерот за финансии.

5) Министерот за правда одлучува во рок од осум дена по приемот на комплетните барања од ставовите 1, 2, 3 и 4 на овој член.

6) Министерот за правда поблиску ја пропишува потребната документација која треба да се приложи кон барањата од ставовите 1, 2, 3 и 4 на овој член."

Со Законот за изменување и дополнување на Законот за сопственост и други стварни права (Службен весник на РМ, бр. 139 од 19.11.2009 година)

Член 1

Во Законот за сопственост и други стварни права („Службен весник на Република Македонија“ бр. 18/2001 и 92/2008), членот 245 се менува и гласи:

„Странски физички и правни лица резиденти на држави членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост и право на долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Република Македонија под исти услови како и домашни правни и физички лица државјани на Република Македонија.

Странски физички и правни лица резиденти на држави кои не се членки на Европската унија и на ОЕЦД, можат да стекнат право на сопственост и право на долготраен закуп на градежно земјиште на територијата на Република Македонија под услови на реципроцитет.“²

Член 4

Називот на насловот пред членот 246 и членот 246 се менуваат и гласат:

„Стекнување стварни права на земјоделско земјиште

Член 246

1) Странски физички и правни лица не можат да стекнуваат право на сопственост на земјоделско земјиште на територијата на Република Македонија.

2) Странски физички и правни лица можат под услови на реципроцитет да стекнуваат право на долготраен закуп на земјоделско земјиште на територијата на Република Македонија, врз основа на согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење на министерот за земјоделство, шумарство и водостопанство и министерот за финансии.“³

² Од овие измени јасно се гледа дека веќе не се бара согласност од министерот за правда, по претходно прибавено мислење од министерот за транспорт и врски и министерот за финансии.

Според Законот за градежно земјиште - Член 21

(1) На градежно земјиште може да се заснова право на долготраен закуп во корист на домашни и странски физички и правни лица.

(2) Закупот од ставот (1) на овој член може да трае најмалку пет, а најмногу 99 години.

³ Според Законот за изменување на Законот за земјоделското земјиште, **Сл. Весник на Р. Македонија, бр.87 од 17.06.2013 година**

Член 1

Во Законот за земјоделското земјиште (“Службен весник на Република Македонија” број 135/2007, 18/11, 148/11 и 95/12), во членот 17 ставот 1 се менува и гласи:

Член 247

Постоењето на реципроцитет предвиден во овој закон, го утврдува министерот за правда, под услови и постапка утврдени со закон.

Член 248

Странски држави за потребите на своите дипломатски и конзуларни претставништва, како и организациите и специјализираните агенции на Обединетите нации и Советот на Европа, со претходна согласност на министерот за надворешни работи, можат да стекнуваат право на сопственост врз згради и станови, како и врз градежно земјиште за изградба на такви згради“.

Член 5

Членот 249 се менува и гласи:

"Ако за стекнување на стварните права на недвижности е потребно прибавување согласност од министерот за правда, правното дело за стекнување на овие права не произведуваат правно дејство без оваа согласност."

Член 250

Странско лице не може да биде сопственик на недвижност, која поради заштита на интересите и безбедноста на Република Македонија,

„Земјоделското земјиште во државна сопственост може да биде предмет на продажба под услови и на начин утврдени со закон.“

Закуп

Член 18

1) Земјоделското земјиште во државна сопственост можен да се дава во закуп по пат на јавен оглас и со непосредна спогодба во случаите од членот 38 на овој закон.

2) Земјоделското земјиште од членот 17 на овој закон, може да се даде во закуп и тоа за:

- подигање на долгогодишни насади (лозја, овоштарници, хмељ) за период до 30 години;
- подигање на маслинарници за период до 50 години;
- одгледување на други земјоделски култури за период до 15 години;
- ливади за период до 15 години;
- рибници до 20 години и
- спортско - рекреативни активности и рурален туризам до 30 години.

3) Земјоделското земјиште во државна сопственост кое претставува блокови со природни граници, се дава под закуп како целина.

Иако со измените на Законот дека: „земјоделското земјиште во државна сопственост може да биде предмет на продажба под услови и на начин утврдени со закон“ , таа одредба никако не смее да се однесува на правото на странски физички и правни лица, бидејќи во членот 246, став 1 од законот за сопственост и други стварни права, изричито е **забрането „странски физички и правни лица да можат да стекнуваат право на сопственост на земјоделско земјиште на територијата на Република Македонија“.**

со закон е прогласена за подрачје на кое странски лица немаат право на сопственост, освен ако со закон поинаку не е определено.

Член 251

Странски физички и правни лица можат со правни дела да го пренесат правото на сопственост на домашни лица, како и на странско лице кое може да стекне право на сопственост.

Член 252

Во однос на другите стварни права на странците (залог, службеност и друго) соодветно се применуваат одредбите од овој закон и од други закони.