

УСТАВЕН СУД НА РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

Уставниот суд на Република Северна Македонија, во состав д-р Дарко Костадиновски, претседател на Судот и судиите Насер Ајдари, м-р Татјана Васик-Бозациева, д-р Осман Кадриу, Добрила Кацарска, д-р Гоце Наумовски, д-р Ана Павловска-Данева и м-р Фатмир Скендер, врз основа на членовите 110 и 112 од Уставот на Република Северна Македонија и член 72 алинеја 1 од Актот на Уставниот суд на Република Северна Македонија („Службен весник на Република Северна Македонија“ бр.115/2024), на седницата одржана на 16 јули 2026 година, донесе

О Д Л У К А

1. СЕ УКИНУВА член 6 став 6 од Законот за постапување со бесправно изградени објекти („Службен весник на Република Македонија“ бр. 23/2011, 54/2011, 155/2012, 53/2013, 72/2013, 44/2014, 115/2014, 199/2014, 124/2015, 129/2015, 217/2015, 31/2016 и 190/2017 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ бр.174/2021 и 41/2026).

2. СЕ СТАВА ВОН СИЛА Решението за запирање на извршувањето на поединечните акти и дејствија преземени врз основа на одредбата од Законот означен во точка 1 од диспозитивот на оваа одлука.

3. Оваа одлука ќе се објави во „Службен весник на Република Северна Македонија“.

Образложение

I

Уставниот суд на Република Северна Македонија, по повод поднесената иницијатива од Александар Михајлоски, адвокат од Скопје, со Решението У.бр.167/2025 од 29 април 2026 година, поведе постапка за оценување на уставноста на одредбата од Законот означен во точката 1 од диспозитивот на оваа одлука, бидејќи основано се постави прашањето за нејзината согласност со член 8 став 1 алинеја 3, член 9 став 2 и член 30 од Уставот.

II

На седницата Судот утврди дека со член 6 став 6 од Законот за постапување со бесправно изградени објекти („Службен весник на Република Македонија“ бр. 23/2011, 54/2011, 155/2012, 53/2013, 72/2013, 44/2014, 115/2014, 199/2014, 124/2015, 129/2015, 217/2015, 31/2016 и 190/2017 и „Службен весник на Република Северна Македонија“ 174/2021 и 41/2026) се уредува дека по исклучок од ставот 3 на овој член, доколку бесправниот објект е изграден на земјиште кое не е сопственост на барателот или на Република Северна Македонија, односно земјиштето е сопственост на друго физичко или правно лице, односно бесправниот објект е изграден на земјиште кое е сосопственост на барателот и друго физичко или правно лице, а барателот нема склучено договор за долготраен закуп на земјиштето со сопственикот, односно сосопственикот на земјиштето или нема доставено изјава заверена на нотар со која сопственикот, односно сосопственикот на земјиштето изјавува дека е согласен да се утврди правен статус на бесправниот објект и истиот да се запише во јавните книги за запишување на правата на недвижности на име на барателот, а во моментот на изградбата на бесправниот објект земјиштето на кое е изграден истиот било сопственост на Република Северна Македонија,

барателот покрај доказите од ставот 2 на овој член, е должен да достави и уверение за движење за земјиштето на кое е изграден бесправниот објект и изјава заверена на нотар, дадена под кривична и материјална одговорност, во која ќе потврди која година е изграден бесправниот објект.

III

Според член 8 став 1 алинеја 3 од Уставот, владеењето на правото е темелна вредност на уставниот поредок на Република Северна Македонија.

Согласно со член 9 став 2 од Уставот на Република Северна Македонија, граѓаните пред Уставот и законите се еднакви.

Со член 30 став 1 од Уставот се гарантира правото на сопственост и правото на наследување. Со став 2 од истиот член е пропишано дека сопственоста создава права и обврски и треба да служи за добро на поединецот и на заедницата. Согласно со став 3, никому не можат да му бидат одземени или ограничени сопственоста и правата кои произлегуваат од неа, освен кога се работи за јавен интерес утврден со закон.

Согласно со член 110 алинеја 1 од Уставот на Република Северна Македонија, Уставниот суд одлучува за согласноста на законите со Уставот.

IV

Со иницијативата се оспорува член 2 од Законот за изменување и дополнување на Законот за постапување со бесправно изградени објекти („Службен весник на Република Македонија“ бр. 217/2015), со кој е изменета содржината на член 6 став 6 од основниот текст на Законот.

Оваа одредба, суштински овозможува утврдување правен статус (легализација) на бесправно изградени објекти на земјиште што е во сопственост на друго лице, без негова согласност. Со тоа директно се навлегува во сферата на уставно загарантираното право на сопственост.

Во конкретниот случај, законодавецот дозволил ограничување на правото на сопственост во корист на трето лице кое бесправно изградило објект, без да постои јавен интерес и без да се предвиди надомест за сопственикот. Ова упатува на заклучок дека станува збор за несразмерно и неуставно ограничување на правото на сопственост.

Исто така, оспорената одредба не воспоставува правичен баланс помеѓу интересите на сопствениците на земјиштето и лицата кои бесправно изградиле објекти. Напротив, со истата се ставаат во повластена положба субјектите на бесправно изградени објекти, што е спротивно на темелната вредност владеење на правото, утврдена во член 8 став 1 алинеја 3 и член 9 од Уставот. Владеењето на правото подразбира еднаква примена на законите и заштита на легитимно стекнатите права.

Со можноста за ретроактивно утврдување на правен статус на објекти изградени во минатото, без согласност на актуелниот сопственик, се создава состојба на неизвесност во правниот промет и во имотноправните односи со што се доведува во прашање и начелото на правна сигурност, како составен дел на владеењето на правото. Сопствениците не можат со сигурност да предвидат дали и на кој начин ќе можат да го уживаат своето право, што е спротивно на уставните стандарди за предвидливост и стабилност на правниот поредок.

Понатаму, оспорената одредба создава нееднаква положба помеѓу различни категории сопственици, што е спротивно на член 9 од Уставот. Имено, сопствениците на земјиште што претходно било во државна сопственост, се доведуваат во понеповолна положба во однос на сопствениците на земјиште што отсекогаш било приватно, бидејќи во првиот случај се дозволува легализација без нивна согласност. Оваа разлика нема разумно и објективно оправдување.

Освен тоа, законското решение отвора реална можност за злоупотреби, особено во однос на утврдувањето на времето на изградба на објектите. Потпирањето на изјава заверена на нотар, дадена под кривична и материјална одговорност, не претставува доволна гаранција за вистинитоста на фактите, особено имајќи ја предвид тешкотијата за нивна проверка. Ова создава ризик од легализација на објекти изградени во понов период, со што дополнително се нарушува правниот поредок.

Оспорената одредба доведува до ограничување на поединечната правна заштита, создава правна несигурност и резултира со нееднаков третман на субјектите во слична правна положба, што не е во согласност со уставните начела на владеење на правото, еднаквост и пропорционалност.

Од тие причини, Судот оцени дека член 6 став 6 од Законот за постапување со бесправно изградени објекти не е во согласност со член 8 став 1 алинеја 3, член 9 став 2 и член 30 од Уставот.

V

Врз основа на наведеното, Судот одлучи како во диспозитивот на оваа одлука.

VI

Оваа одлука произведува правно дејство од денот на објавувањето во „Службен весник на Република Северна Македонија“.

У.бр.167/2025
16 јули 2026 година
Скопје

Претседател
на Уставниот суд на Република
Северна Македонија
д-р **Дарко Костадиновски**, с.р.