

ВЕШТО ЛИЦЕ:
XXXX УУУУ
БР.ЛИЦЕНЦА 09-11
E-mail: hhhh.uuuu@yahoo.com

Наод и Мислење 7

БАРАТЕЛ: РИСТЕ СТЕВКОВ,
преку Адвокат Александар Петров

Март, 2025

ВЕШТ НАОД И МИСЛЕЊЕ

ВОВЕД

На Барање на РИСТЕ СТЕВКОВ од Скопје, доставено преку Адвокат Александар Петров, треба да се изготви економско финансиско вештачење на околност колку изнесува претрпената штета на купувачот РИСТЕ СТЕВКОВ како резултат на преземената, а неисполнета обврска на продавачот ГРАДБА ДОО Скопје по основ на Преддоговор за купопродажба на недвижен имот, склучен 16.01.2023 г.

Вештото лице изврши увид и вештачење на следнава документација прибавена од барателот на вештачењето:

- Преддоговор за купопродажба на недвижен имот склучен на ден 16.01.2023 г. помеѓу РИСТЕ СТЕВКОВ од Скопје и ГРАДБА ДОО Скопје ;
- Уплатница ППЗО од 17.01.2023 г. на износ од 5.871.000 денари, уплатени од РИСТЕ СТЕВКОВ во корист на ГРАДБА ДОО Скопје,
- Лист за предбележување на градба број 97457 КО Карпош (арх.бр.1235-68825/2024 од 29.03.2024 г. издаден од РСМ – Агенција за катастар на недвижности,
- Договор за закуп склучен на ден 01.02.2024 г. помеѓу РИСТЕ СТЕВКОВ, како закуподавач и Ласте Ластов, како закупупримач,
- Изјава за еднострано раскинување на Договор за закуп на недвижност од 03.05.2024 г.

ФАКТИЧКА СОСТОЈБА

1. На ден 16.01.2023 г. склучен е Преддоговор за купопродажба на недвижен имот помеѓу РИСТЕ СТЕВКОВ од Скопје, како Купувач и ГРАДБА ДОО Скопје, како Продавач – Инвеститор, составен од Адвокат Марко Николов, потпишан од двете страни, заверен од Нотар Филе Филев под бр. УЗП 434/2023 од 16.01.2023 г.

Предмет на купопродажба е недвижност која Продавачот/Инвеститорот ја гради согласно Одобрение за градење УП1 бр.155-677 од 09.03.2022 г. издадено од Општина Карпош и правосилно на ден 14.03.2022 г. евидентирана на Лист за предбележување на градба број 97457 КО Карпош и тоа:

- КП 1568. дел 10, влез 2, кат К4, број 49, намена на посебен дел од зграда – стан, со површина од 87 м2,
- КП 1568, дел 10, влез 2, кат К4, број 49, намена на посебен дел од зграда – помошни површини (тераса, лоџија,балкон), со површина од 5м2,
- КП 1568, дел 10, влез 2, кат ПО, број 219/220, намена на посебен дел од зграда – гаражно место во затворен простор, со површина од 23 м2.

Во член 6 од Преддоговорот е наведено дека купопродажната цена на недвижниот имот изнесува 95.000 ЕУР вкупно со вклучен ДДВ, во денарска противвредност, сметано по продажен курс на деловните банки на РСМ. Купувачот ќе го уплати целиот износ од 95.000 ЕУР, сметано по продажен курс на деловните банки на РСМ, на денот на уплатата, најдоцна 10 дена од денот на потпишувањето на овој преддоговор.

Во Преддоговорот е наведено дека во случај на непочитување на рокот за уплата на средствата според предвидената динамика, овој преддоговор нема да важи и да произведува правно дејство за договорните страни. Исто така, во случај на купувачот да го раскине преддоговорот после уплата на средствата согласно предвидената динамика, Продавачот – Инвеститорот ќе задржи 10% од договорената купопродажна цена, **како надомест на штета согласно ЗОО.**

Воедно, согласно преддоговорот, во случај на задоцнување со дел од уплатата од страна на Купувачот, Продавачот – Инвеститорот за остатокот од вредноста **ќе засметува казнена камата согласно ЗОО за секој ден доцнење.**

Во член 7 е наведено дека **рокот за завршување на објектот е четвртиот квартал од 2023 година.**

Во членот 13 е наведено дека **се што не е регулирано со овој преддоговор ќе се применуваат позитивните законски прописи.**

Видно од Лист за предбележување на градба број 97457 КО Карпош (арх.бр.1235-68825/2024 од 29.03.2024 г. издаден од РСМ – Агенција за катастар на недвижности, е извршено запишување на Преддоговор за купопродажба на недвижен имот помеѓу РИСТЕ СТЕВКОВ од Скопје, како Купувач и ГРАДБА ДОО Скопје, како Продавач – Инвеститор, заверен од Нотар Филе Филов под бр. УЗП 434/2023 од 16.01.2023 г.

2. Видно од Уплатница ПП30 од 17.01.2023 г. од страна на Купувачот РИСТЕ СТЕВКОВ во корист на ГРАДБА ДОО Скопје уплатен е износ од 5.871.000 денари, што претставува денарска противвредност на 95.000 ЕУР сметано по продажен курс на деловните банки на РСМ, на денот на уплатата. Се заклучува дека Купувачот согласно Преддоговорот благовремено, во предвидениот рок, ја има уплатено целата купопродажна цена за предметната недвижност.

3. На ден 01.02.2024 г. склучен е Договор за закуп помеѓу РИСТЕ СТЕВКОВ, како закуподавач и Ласте Ластов, како закупопримач. Предмет на овој договор е давање под закуп на недвижен имот, кој се наоѓа во Скопје, КО Центар, КП 2354 дел 0, адреса ул.Никола Кљусев, бр. на зграда 1, намена на зграда А2-1, влез 2, кт 1, број 4, опишан во ИЛ 3715 сопственост на РИСТЕ СТЕВКОВ. Договорот се склучува за период од 01.03.2024 г. до 01.03.2025 г. Висината на месечната закупнина на недвижниот имот изнесува 450 евра, при што данокот на доход не е вклучен во закупнината и иститот е обврска на Закупецот. Закупецот е должен да ја плати закупнината најдоцна до 10-ти во тековниот месец.

Станува збор за недвижен имот (стан) во кој живеел РИСТЕ СТЕВКОВ, а истиот стан требало да биде ослободен за закуп, откако РИСТЕ СТЕВКОВ ќе се пресели во новиот стан на КП 1568. дел 10, влез 2, кат К4, број 49, забележан во Лист за предбележување на градба број 97457 КО Карпош.

Извршен е увид во Изјава од 03.05.2024 г. за еднострано раскинување на Договор за закуп на недвижност, дадена од Ласте Ластов, во која што се наведува дека договорот се раскинува поради неисполнување на договорните обврски од страна на Закупецот, односно непредавање на недвижниот имот, предмет за закуп, поради тоа што другиот нов стан што Закупецот го има купено од Друштвото ГРАДБА не е готов за вселување.

3. До денот на изготвување на ова вештачење, предметната недвижност не е предадена во владение, рокот за завршување на објектот, четврт квартал од 2023 г., не е испочитуван од страна на Продавачот – Инвеститорот, односно од негова страна не е закажан ден за примопредавање на недвижноста на Купувачот.

Имајќи ги предвид одредбите предвидени со Преддоговорот каде што е наведено дека во случај да Купувачот не изврши целосна уплата на Преддоговорот, за остатокот од вредноста **ќе се засметува казнена камата согласно ЗОО за секој ден доцнење**, понатаму одредбата дека во случај на купувачот да го раскине преддоговорот после уплата на средствата согласно предвидената динамика, Продавачот – Инвеститорот ќе задржи 10% од договорената купопродажна цена, **како надомест на штета согласно ЗОО**, како и одредбата **се што не е регулирано со овој преддоговор ќе се применуваат позитивните законски прописи**, се констатира дека договорните страни се согласиле да во случај на непочитување на договорот се применуваат одредби од Законот за облигациони односи.

Имајќи предвид дека Продавачот-Инвеститорот паднал во задоцнување со завршување и примопредавање на предметната недвижност од 01.01.2024 г., се утврдува дека Купувачот, сега како Закупец требало да остварува приходи од закупнина од 01.02.2024 г. заклучно со 01.03.2025 г., кои приходи му се оневозможени поради тоа што новиот стан што Закупецот го има купено од Друштвото ГРАДБА не е готов за вселување.

Закупнината што требало да ја наплати Закупецот РИСТЕ СТЕВКОВ од Закупопримачот во период од 01.02.2024 г. заклучно со 01.03.2025 г. е во севкупен износ од 359.936,01 денари, или посебно прикажано по месеци:

Месец	Износ на месечна закупнина 450 ЕУР противвредност	Доспева
фев.24	27.762,75	11.02.2024
мар.24	27.731,25	11.03.2024
апр.24	27.672,75	11.04.2024
мај.24	27.672,75	11.05.2024
јун.24	27.708,75	11.06.2024
јул.24	27.676,80	11.07.2024
авг.24	27.672,75	11.08.2024
сеп.24	27.673,20	11.09.2024
окт.24	27.672,75	11.10.2024
ное.24	27.672,75	11.11.2024
дек.24	27.672,75	11.12.2024
јан.25	27.673,07	11.01.2025
фев.25	27.673,70	11.02.2025
ВКУПНО	359.936,01	

Врз основа на вака изведената фактичка состојба, го давам следново

М И С Л Е Њ Е

по однос на предметните околности посочени со Барањето за економско-финансиско вештачење:

На ден 16.01.2023 г. склучен е Преддоговор за купопродажба на недвижен имот помеѓу РИСТЕ СТЕВКОВ од Скопје, како Купувач и ГРАДБА ДОО Скопје, како Продавач – Инвеститор, составен од Адвокат Марко Николов, потпишан од двете страни, заверен од Нотар Филе Филев под бр. УЗП 434/2023 од 16.01.2023 г.

Во член 6 од Преддоговорот е наведено дека купопродажната цена на недвижниот имот изнесува 95.000 ЕУР вкупно со вклучен ДДВ, во денарска противвредност, сметано по продажен курс на деловните банки на РСМ. Купувачот ќе го уплати целиот износ од 95.000 ЕУР, сметано по продажен курс на деловните банки на РСМ, на денот на уплатата, најдоцна 10 дена од денот на потпишувањето на овој преддоговор. Согласно преддоговорот, во случај на задоцнување со дел од уплатата од страна на Купувачот, Продавачот – Инвеститорот за остатокот од вредноста **ќе засметува казнена камата согласно ЗОО за секој ден доцнење**. Во член 7 е наведено дека **рокот за завршување на објектот е четвртиот квартал од 2023 година**. Во членот 13 е наведено дека **се што не е регулирано со овој преддоговор ќе се применуваат позитивните законски прописи**.

Видно од Уплатница ПП30 од 17.01.2023 г. од страна на Купувачот РИСТЕ СТЕВКОВ во корист на ГРАДБА ДОО Скопје уплатен е износ од 5.871.000 денари, што претставува денарска противвредност на 95.000 ЕУР сметано по продажен курс на деловните банки на РСМ, на денот на уплатата. Се заклучува дека Купувачот согласно Преддоговорот благовремено, во предвидениот рок, ја има уплатено целата купопродажна цена за предметната недвижност.

На ден 01.02.2024 г. склучен е Договор за закуп помеѓу РИСТЕ СТЕВКОВ, како закуподавач и Ласте Ластов, како закупопримач. Предмет на овој договор е давање под закуп на недвижен имот, кој се наоѓа во Скопје, КО Центар, КП 2354 дел 0, адреса ул.Никола Кљусев, бр. на зграда 1, намена на зграда А2-1, влез 2, кт 1, број 4, опишан во ИЛ 3715 сопственост на РИСТЕ СТЕВКОВ. Договорот се склучува за период од 01.03.2024 г. до 01.03.2025 г. Висината на месечната закупнина на недвижниот имот изнесува 450 евра, при што данокот на доход не е вклучен во закупнината и иситот е обврска на Закупецот. Закупецот е должен да ја плати закупнината најдоцна до 10-ти во тековниот месец.

Станува збор за недвижен имот (стан) во кој живеел РИСТЕ СТЕВКОВ, а истиот стан требало да биде ослободен за закуп, откако РИСТЕ СТЕВКОВ ќе се пресели во новиот стан на КП 1568. дел 10, влез 2, кат К4, број 49, забележан во Лист за предбележување на градба број 97577 КО Чаир.

Извршен е увид во Изјава од 03.05.2024 г. за еднострано раскинување на Договор за закуп на недвижност, дадена од Ласте Ластов, во која што се наведува дека договорот се раскинува поради неисполнување на договорните обврски од страна на Закупецот, односно непременување на недвижниот имот, предмет за закуп, поради тоа што другиот нов стан што Закупецот го има купено од Друштвото ГРАДБА не е готов за вселување.

До денот на изготвување на ова вештачење, предметната недвижност не е предадена во владение, рокот за завршување на објектот, четврт квартал од 2023 г., не е испочитуван од страна на Продавачот – Инвеститорот, односно од негова страна не е закажан ден за примопредавање на недвижноста на Купувачот.

Имајќи предвид дека Продавачот-Инвеститорот паднал во задоцнување со завршување и примопредавање на предметната недвижност од 01.01.2024 г., се утврдува дека Купувачот, сега како Закупец требало да остварува приходи од закупнина од 01.02.2024 г. заклучно со 01.03.2025 г., кои приходи му се оневозможени поради тоа што новиот стан што Закупецот го има купено од Друштвото ГРАДБА не е готов за вселување.

Закупнината што требало да ја наплати Закупецот РИСТЕ СТЕВКОВ од Закупопримачот во период од 01.02.2024 г. заклучно со 01.03.2025 г. е во севкупен износ од 359.936,01 денари, или посебно прикажано по месеци:

Месец	Износ на месечна закупнина 450 ЕУР противредност	Доспева
фев.24	27.762,75	11.02.2024
мар.24	27.731,25	11.03.2024
апр.24	27.672,75	11.04.2024
мај.24	27.672,75	11.05.2024
јун.24	27.708,75	11.06.2024
јул.24	27.676,80	11.07.2024
авг.24	27.672,75	11.08.2024
сеп.24	27.673,20	11.09.2024
окт.24	27.672,75	11.10.2024
ное.24	27.672,75	11.11.2024
дек.24	27.672,75	11.12.2024
јан.25	27.673,07	11.01.2025
фев.25	27.673,70	11.02.2025
ВКУПНО	359.936,01	

Согласно Законот за облигациони односи, од денот на доспевање на секое месечно парично пабарување до денот на наплата се пресметува казнена камата.

Вешто лице:

XXXX УУУУ
Бр. лиценца 09-11