



Implemented by



Food and Agriculture
Organization of the
United Nations

Notarial practices in North Macedonia: Strengthening gender equality in land ownership and control

**Нотарски практики во
Северна Македонија:
Зајакнување на родовата
еднаквост во сопственоста на
и управувањето со земјиште**



With the technical collaboration of:



Unión Internacional del Notariado
Union Internationale du Notariat
International Union of Notaries

Notarial practices in North Macedonia:

Strengthening gender equality
in land ownership and control

Нотарски практики во Северна Македонија:

Зајакнување на родовата еднаквост
во сопственоста на и управувањето со
земјиште

Published by

Food and Agriculture Organization of the United Nations
and

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH
Rome, 2021

GIZ and FAO. 2021. *Нотарски практики во Северна Македонија Зајакнување на родовата еднаквост во сопственоста на и управувањето со земјиште/Notarial practices in North Macedonia – Strengthening gender equality in land ownership and control.* Rome. <https://doi.org/10.4060/cb5715b>

The designations employed and the presentation of material in this information product do not imply the expression of any opinion whatsoever on the part of neither the Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH nor the German Federal Ministry for Economic Cooperation and Development (BMZ) nor Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO) concerning the legal or development status of any country, territory, city or area or of its authorities, or concerning the delimitation of its frontiers or boundaries. The mention of specific companies or products of manufacturers, whether or not these have been patented, does not imply that these have been endorsed or recommended by GIZ or FAO in preference to others of a similar nature that are not mentioned.

The views expressed in this information product are those of the author(s) and do not necessarily reflect the views or policies of GIZ or FAO, its Board of Executive Directors, or the governments they represent.

ISBN 978-92-5-134715-7 [FAO]
© GIZ and FAO, 2021



Under the terms of this licence, this work may be copied, redistributed and adapted for non-commercial purposes, provided that the work is appropriately cited. In any use of this work, there should be no suggestion that FAO or GIZ endorses any specific organization, products or services. The use of the FAO or GIZ logo is not permitted. If the work is adapted, then it must be licensed under the same or equivalent Creative Commons licence. If a translation of this work is created, it must include the following disclaimer along with the required citation: "This translation was not created by the Food and

Agriculture Organization of the United Nations (FAO) and GIZ. Neither FAO nor GIZ is not responsible for the content or accuracy of this translation. The original English edition shall be the authoritative edition."

Any mediation relating to disputes arising under the licence shall be conducted in accordance with the Arbitration Rules of the United Nations Commission on International Trade Law (UNCITRAL) as at present in force.

Third-party materials. Users wishing to reuse material from this work that is attributed to a third party, such as tables, figures or images, are responsible for determining whether permission is needed for that reuse and for obtaining permission from the copyright holder. The risk of claims resulting from infringement of any third-party-owned component in the work rests solely with the user.

Sales, rights and licensing. FAO information products are available on the FAO website (www.fao.org/publications) and can be purchased through publications-sales@fao.org. Requests for commercial use should be submitted via: www.fao.org/contact-us/licence-request. Queries regarding rights and licensing should be submitted to: copyright@fao.org

Contents

KEY DEFINITIONS	IX
INTRODUCTION	1
I. GENDER ISSUES IN DIFFERENT TYPES OF NOTARIAL SERVICE	5
1.1 Client disposing of and encumbering the property	7
Legal basis	7
Consequences	8
Relevant questions	9
Checklist	10
1.2 Client acquiring property	10
Relevant questions	11
Checklist	12
II. INHERITANCE	13
2.1. Determination of the deceased's family status	14
Relevant questions	14
Checklist	14
2.2. Duty to identify, inform and invite all heirs to the inheritance proceedings	15
Relevant questions	16
Checklist	16
2.3 Safeguarding the rights and interests of statutory heirs in the case of a will	16
Relevant questions	17
Checklist	17
2.4 Inform the surviving spouse that he/she can request the separation of his/her share in the marital property from the deceased's estate	18
Relevant questions	18
Checklist	18

2.5 Inform the surviving family member that he/she may retain user rights on the immovable property subject to the approval of all co-heirs	19
Relevant questions	19
Checklist	19
2.6 Inform the heirs about the consequences of relinquishing inheritance	20
Relevant questions	21
Checklist	21
2.7 Inheritance contracts	22
<hr/>	
CONCLUSION	46
<hr/>	
LIST OF LAWS AND COURT DECISIONS	49
Court decisions	49
Bibliography	50

Содржина

КЛУЧНИ ДЕФИНИЦИИ	X
ВОВЕД	3
I. РОДОВИ ПРАШАЊА ВО РАЗЛИЧНИ ВИДОВИ НА НОТАРСКА УСЛУГА	25
1.1 Странка која располага со или го оптоварува имотот	27
Правен основ	27
Последици	28
Релевантни прашања	29
Контролна листа	30
1.2 Странка стекнува имот	31
Релевантни прашања	32
Контролна листа	32
II. ОСТАВИНА	35
2.1. Утврдување на семејната состојба на починатиот	36
Релевантни прашања	36
Контролна листа	36
2.2. Обврска за идентификација, информирање и повикување на сите наследници во оставинската постапка	37
Релевантни прашања	38
Контролна листа	38
2.3 Заштита на правата и интересите на нужните наследници во случај на тестамент	39
Релевантни прашања	39
Контролна листа	40
2.4 Известување на преживеаниот брачен другар дека може да бара разделување на неговиот дел од брачниот имот од оставината на починатиот	40

Релевантни прашања	40
Контролна листа	41
2.5 Известување на преживеаниот член на семејството дека може да ги задржи правата на користење врз недвижниот имот предмет на согласност од сите други наследници	41
Релевантни прашања	42
Контролна листа	42
2.6 Наследниците треба да се известат за последиците од откажувањето од наследство	42
Релевантни прашања	44
Контролна листа	44
2.7 Договори за наследување	44
<hr/> ЗАКЛУЧОК	51
<hr/> ЛИСТА НА ЗАКОНИ И СУДСКИ ОДЛУКИ	54
Судски одлуки	54
Користена литература	55

ACKNOWLEDGEMENTS

Notarial practices in North Macedonia: Strengthening gender equality in land ownership and control were prepared by Marija Risteska, with contributions by Naomi Kenney, UNFAO, Margret Vidar, UNFAO, Romyana Tonchovska, UNFAO, Ann Jenderedjian, UNFAO, Lovro Tomasic, International Union of Notaries, Veronika Efremova, GIZ, Jana Schuhmann, GIZ. This Guideline benefited from a review by the Notary Chamber of the Republic of North Macedonia. The guide was edited by LIBAR Agency for Education and Translation from Bosnia and Herzegovina. The design was prepared by Kushtrim Balaj.

ПРИЗНАНИЈА

Нотарски практики во Северна Македонија: Зајакнување на родовата еднаквост во сопственоста на и управувањето со земјиште се изготвени од Марија Ристеска, со придонеси од Наоми Кени ОНФАО, Маргарет Видар, ОНФАО, Румијана Тончовска, ОНФАО, Ан Јендередјан, ОНФАО, Ловро Томашиќ, Меѓународна унија на нотари, Вероника Ефремова, ГИЗ, Јана Шуман, ГИЗ. Ова Упатство беше ревидирано од Нотарската комора на Република Северна Македонија. Ова Упатство беше едитирано од LIBAR агенција за образование и превод од Босна и Херцеговина. Дизајнот е изготвен од Куштрим Балај.

KEY DEFINITIONS

Marriage:	The union of a man and a woman regulated by law, which furthers the interests of the spouses, the family and society.
Consensual union	The union of a husband and a wife, which has not been established according to the Family Law and has lasted for at least one year.
Joint property:	Property acquired by spouses during cohabitation in marriage. The term is used interchangeably with marital property or matrimonial property. Property acquired in a consensual union is also joint property.
Separate property:	Property acquired by a spouse before marriage, as well as property acquired by a spouse by inheritance, gift, or any other transaction for which sole rights have been acquired.
Spousal consent:	The requirement that the other spouse or partner (in a consensual union) agrees to the disposal or encumbrance of real property.
Joint registration:	When the names of both spouses are entered in the land registry as joint owners or co-owners
Presumption of joint registration:	A presumption of joint registration means that it shall be deemed that the registration is made in the name of both spouses even when the entry in the land registry was made in the name of only one of them.
Co-ownership:	Several persons have co-ownership on an undivided item if each person has a proportionally determined share of the entire item.
Joint ownership:	Joint ownership is ownership by several persons on an undivided item when their shares are determinable but are not determined in advance.
Acquisition of ownership:	Ownership is acquired by law, legal transaction, inheritance or a state authority decision in the manner and under the conditions set forth by legislation.
Estate:	Estate consists of all the inheritable rights that belonged to the deceased at the moment of death.
Statutory heirs:	Statutory heirs are the deceased's descendants, his/her adopted children and their descendants, his/her spouse, his/her parents, his/her adoptive parents, his/her brothers and sisters and their descendants, his/her grandfathers and grandmothers and their descendants and his/her other ancestors.

КЛУЧНИ ДЕФИНИЦИИ

Брак:	Заедницата на маж и жена регулирана со закон, која ги унапредува интересите на брачните партнери, семејството и општеството.
Вонбрачна заедница	Заедницата на маж и жена, која не е заснована согласно Законот за семејство а трае најмалку една година.
Заеднички имот:	Имот кој брачните другари го стекнале за време на заедничкото живеење во брак. Терминот го има истото значење со брачен имот или сопружнички имот. Имотот стекнат во вонбрачна заедница исто така се смета за заеднички имот.
Посебен имот:	Имотот кој брачниот другар го стекнал пред склучување на бракот, како и имотот кој брачниот другар го стекнал како наследство, подарок, или друга работа за која се стекнати единствени права.
Согласност на брачните другари:	Условот кој предвидува дека другиот брачен другар или партнер (во вонбрачна заедница) треба да даде согласност за располагање со или оптоварување на недвижен имот.
Заеднички упис:	Кога имињата на двајцата брачни другари се запишани во катастарот на земјиште како заеднички сопственици или сосопственици.
Претпоставка за заеднички упис:	Претпоставка за заеднички упис значи дека ќе се смета дека уписот е извршен на име на двајцата брачни другари дури и кога уписот во катастарот на земјиште е извршен само на име на едниот од нив.
Сосопственост:	Повеќе лица имаат право на сопственост врз неподелена ствар на која делот на секој од нив е определен сразмерно според целината.
Заедничка сопственост:	Заедничка сопственост е сопственост на повеќе лица на неподелена ствар кога нивните делови се определиви, но не се однапред определени.
Стекнување на сопственост:	Сопственост стекната со закон, правна трансакција, наследство, или одлука од државен орган на начин и согласно условите предвидени со законот.
Оставина:	Оставината се состои од наследнички права кои му припаѓале на починатиот во моментот на смртта.
Нужни наследници:	Нужни наследници се наследниците на починатиот, неговите посвоени деца и нивните наследници, неговиот брачен другар, неговите посвоители, неговите браќа и сестри и нивните наследници, неговите дедовци и баби и нивните наследници и неговите други предци.

INTRODUCTION

Gender equality and the prohibition of gender-based discrimination are guaranteed by ratified international treaties and the Constitution of the Republic of North Macedonia (art. 9 and art. 23 of the Constitution). The peaceful tenure of a person's property is also guaranteed (art.30 of the Constitution).

The Republic of North Macedonia is being encouraged to raise awareness of gender equality issues in accordance with the Sustainable Development Goals (SDGs) of Agenda 2030 which include women's land rights. Target 5a encourages countries to "Undertake reforms to give women equal rights to economic resources, as well as access to ownership and control over land and other forms of property, financial services, inheritance, and natural resources in accordance with national laws." The Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO) is the custodian agency for indicator 5.a.2 "Proportion of countries where the legal framework (including customary law) guarantees women's equal rights to land ownership and/or control." In addition to the official reporting methodology for SDG indicator 5.a.2, FAO developed a Legal Assessment Tool (LAT) for gender-equitable land tenure which countries can use to monitor the implementation of SDG indicator 5.a.2 over time.

The Law on Equal Opportunities for Women and Men prohibits discrimination, harassment and sexual harassment on the grounds of gender in the public and private sector in the fields of employment and labour, education, science and sports, social security, including social protection, pension and disability insurance, health insurance and health protection, judiciary and administration, housing, public information and media, information-communication technologies, defence and security, membership and action in labour organizations, political parties, associations and foundations, other organizations based on membership, culture and other areas specified by this or other laws (art. 5). It also forbids discrimination on the grounds of gender in access to goods and services in the public and private sector, including discrimination in insurance schemes premiums. The newly adopted Law on Protection and Prohibition against Discrimination also deems discrimination on grounds of gender and property status as discriminatory grounds (art.5).

The National Strategy for Gender Equality 2013-2020 (hereinafter, Gender Strategy) is currently the most comprehensive strategic document adopted to enhance equal opportunities for men and women.

Under the Law on Property and Real Rights, women and men are equal (art. 2 stipulates that the right to ownership can be acquired by all domestic and foreign natural persons and legal entities, including the state and units of local self-government, under conditions and in a manner stipulated by this and other laws). The Law on Inheritance grants equal rights to inheriting estates (art. 3 stipulates that "citizens, under the same conditions, are equal in succession"), and the Law on Family provides for the joint ownership regime of matrimonial property for marriages and consensual unions (art. 204 stipulates that the property which spouses acquire in the course of marriage is their joint property, whereas art. 218 regulates that the property acquired by partners in the course of a consensual union shall be deemed joint property). Nevertheless, properties continue to be predominantly registered in the sole name of husband, partner, or brother. Women are registered as owners of property much more rarely than men. In 2019, this amounted to around 28%, which is a considerable increase from 2013, but still not enough to establish gender balance (FAO and GIZ, 2020).

There is, therefore, a clear need to bridge the implementation gap between the law (de jure) and the

practice (de facto) to strengthen the property rights of women and daughters (FAO and GIZ, 2019).

The Notary Public Law defines the notary as an autonomous, independent public service that performs public authorisations in accordance with the law (art.3). The notarial service includes compiling and issuing public documents for legal matters in the form of notarial deeds, statements and confirmations of facts on the basis of which rights or obligations are established, making decisions in a procedure for issuing notarial payment orders, certification of private documents (solemnisation), issuing certificates, certification of signatures and handwriting, transcripts, translations, receipts for keeping documents, money and valuables for their delivery to other persons or bodies, as well as performing entrusted matters determined by law (art. 3 of Notary Public Law).

Notaries play an important role in strengthening gender equality in transactions related to real property and as court trustees in inheritance proceedings, since in their daily work they inform and advise parties, including women, of their land tenure rights and effects and the consequences of legal actions and omissions. While monitoring that the law is properly applied, they have to ensure that women's rights are protected with the final goal being to eliminate discrimination, build a healthy environment and support sustainable development.

The Regional Guidelines on Strengthening Gender Equality in Notarial Practices South-East Europe were developed by GIZ and FAO, with the technical collaboration of the International Union of Notaries. They were drafted on the basis of general principles found in several jurisdictions and offer practical guidance for the exercise of due diligence in situations in which women's rights are at stake (FAO and GIZ, 2019).

ВОВЕД

Родовата еднаквост и забраната за родова дискриминација се загарантирани со ратификувани меѓународни договори и Уставот на Република Северна Македонија (член 9 и член 23 од Уставот). Исто така, се гарантира мирно право на сопственост врз имотот на една личност (член 30 од Уставот).

Република Северна Македонија се поттикнува да ја подигне свеста за прашањата за родова еднаквост во согласност со Целите за одржлив развој (ЦОР) од Агендата 2030, кои ги вклучуваат правата на жените врз земјиштето. Целта 5а ги охрабрува земјите „да спроведат реформи со кои на жените ќе им се дадат еднакви права на економски ресурси, како и пристап до сопственост на и управувањето со земјиште и други форми на имот, финансиски услуги, наследство и природни ресурси во согласност со националните закони“. Организацијата за храна и земјоделство на Обединетите нации (ФАО) е агенција за чување на индикаторот 5.а.2 „Земји каде што правната рамка (вклучувајќи го и обичајното право) гарантира еднакви права на жените за сопственост на и/или управување со земјиштето“. Покрај официјалната методологија за известување за индикаторот ЦОР 5.а.2, ФАО разви и Алатка за правна проценка (АПП) за родово-рамноправно право на сопственост врз земјиштето што земјите можат да ја користат за да го следат спроведувањето на ЦОР индикаторот 5.а.2 со текот на времето.

Законот за еднакви можности на жените и мажите забранува родова дискриминација, вознемирување и сексуално вознемирување во јавниот и приватниот сектор во областа на вработувањето и трудот, образованието, науката и спортот, социјалното осигурување, вклучително и социјалната заштита, пензиско и инвалидско осигурување, здравствено осигурување и здравствена заштита, судство и администрација, домување, информации од јавен карактер и медиуми, информациско-комуникациски технологии, одбрана и безбедност, членство и дејствување во работнички организации, политички партии, здруженија и фондации, други организации засновани на членство, култура и други области предвидени со овој или други закони (член 5). Исто така, забранува родова дискриминација во пристапот до добра и услуги во јавниот и приватниот сектор, вклучително и дискриминација во премиите за осигурителни шеми. Ново усвоениот Закон за спречување и заштита од дискриминација, исто така, предвидува дека дискриминацијата врз основа на родот и имотната состојба е дискриминаторска основа (член 5).

Националната стратегија за родова еднаквост 2013-2020 (во натамошниот текст, родова стратегија) во моментов е најсеопфатниот стратешки документ усвоен за подобрување на еднаквите можности на мажите и жените.

Според Законот за сопственост и други стварни права, жените и мажите се еднакви (член 2 предвидува дека правото на сопственост може да го стекнат сите домашни и странски физички и правни лица, вклучително и државата и единиците на локалната самоуправа, според услови и на начин утврден со овој и другите закони).

Законот за наследство дава еднакви права на наследство на оставина (член 3 предвидува дека „граѓаните, под исти услови, се еднакви во наследувањето“), а Законот за семејство предвидува режим на заедничка сопственост на брачен имот за брачни и вонбрачни заедници (член 204 предвидува дека имотот што брачните другари го стекнуваат во текот на бракот е нивна заедничка сопственост,

додека член 218 предвидува дека имотот што го стекнале партнерите во рамките на вонбрачната заедница ќе се смета за заедничка сопственост). И покрај тоа, имотите и понатаму претежно се запишуваат единствено на име на сопругот, партнерот или братот. Жените се запишуваат како сопственици на имот многу поретко отколку мажите. Во 2019 година, ова изнесуваше околу 28%, што е значително зголемување од 2013 година, но сепак не е доволно за да се воспостави родова рамнотежа (ФАО и ГИЗ, 2020 година).

Затоа, постои јасна потреба да се надмине јазот во спроведувањето помеѓу законот (де јуре) и праксата (де факто) за зајакнување на имотните права на жените и ќерките (ФАО и ГИЗ, 2019).

Законот за нотаријат го дефинира нотарот како самостојна, независна јавна служба што врши јавни овластувања во согласност со закон (член 3). Нотарската услуга вклучува составување и издавање на јавни исправи за правни работи во форма на нотарски акти, изјави и потврди за факти врз основа на кои се утврдуваат права или обврски, донесување одлуки во постапка за издавање на нотарски платни налози, заверка на приватни исправи (солемнизација), издавање на потврди, заверка на потписи и ракописи, преписи, преводи, потврди за чување исправи, пари и вредни предмети за нивна достава до други лица или тела, како и вршење на доверени работи утврдени со закон (член 3 од Законот за нотаријат).

Нотарите играат важна улога во зајакнувањето на родовата еднаквост во трансакциите поврзани со недвижен имот и како судски повереници во оставинските постапки, бидејќи во нивната секојдневна работа тие ги информираат и советуваат странките, вклучително и жените, за нивните права на сопственост врз земјиште и за резултатите и последиците од преземање или непрвземање на правни дејства. Покрај нивната обврска да следат дали законот соодветно се спроведува, тие мора да се осигурат дека правата на жените се заштитени со тоа што крајната цел е да се елиминира дискриминацијата, да се изгради здрава средина и да се поддржи одржливиот развој.

Регионалните упатства за зајакнување на родовата еднаквост во нотарските практики за Југоисточна Европа беа развиени од ГИЗ и ФАО, со техничка соработка на Меѓународната унија на нотарите. Тие беа изготвени врз основа на општите принципи во повеќе јуридикции и нудат практични упатства за вршење на длабинска анализа во ситуации во кои се загрозени правата на жените (ФАО и ГИЗ, 2019).

I. GENDER ISSUES IN DIFFERENT TYPES OF NOTARIAL SERVICE



I. GENDER ISSUES IN DIFFERENT TYPES OF NOTARIAL SERVICE

This guidance document on Notarial practices in North Macedonia: Strengthening gender equality in land ownership and control complements the Regional Guidelines, and is a collection of applicable local laws and good practices, that offers practical guidelines to Macedonian notaries in their daily activities. It outlines legal grounds, lists of key questions and checklists of documents notaries may use in their daily work. The guidance is given with a view to eliminating gender-based discrimination and enhancing the economic empowerment of women. It is based on the current national legislation and practice. It is addressed to all legal professionals, particularly notaries and their Chamber, whose duty it is to implement the legislation and set standards for best practices at national level.

1.1 Client disposing of and encumbering the property

Legal basis

The Notary Public Law does not explicitly state that a registered owner who acquired a property during marriage needs the consent of the non-registered spouse/partner to sell or to dispose of the property in any other way. However, this obligation derives from the Family Law, art. 13, (hereinafter, FL) which defines jointly owned marital property as property acquired by the spouses during marriage (art. 205). Art. 206 para. 1 of FL states that the rights of spouses over joint property in the sense of art. 205 shall be entered in the land registry under the name of both spouses as their joint property. On exception, if only one of the spouses is registered as the owner of the joint property in the land registry, it shall be considered that the registration was done in the name of both spouses (art. 206 para. 2). Furthermore, art. 206 para. 3 stipulates that if both spouses are registered as owners of particular parts, it shall be considered that they have made a division of the property in this manner. For this, a solemnised purchase contract is sufficient. No other notarial form is required for a binding agreement between spouses regarding the division of property. The notary can advise and, if the spouses request it, the notary can draft, in accordance with art. 208 of FL, a property management and disposal agreement between spouses. If not otherwise specified, the property management includes disposal thereof within the regular framework, where each spouse may dispose of the property only with spousal consent. If spouses have concluded a property management and disposal agreement, each spouse can terminate the joint property management and disposal agreement any time, unless the termination thereof will clearly cause damage to the other spouse.

Only one element needs to be fulfilled to acquire jointly owned marital property: marriage.

Jointly owned marital property is different from the spouses' separate property, i.e. property acquired by the spouse before marriage (art. 204 para. 1 FL) or during marriage by division of joint property, inheritance, gift or any other legal transaction whereby only one spouse acquires rights (art. 204 para. 2 FL). Each spouse manages and disposes of his/her separate property independently (art. 204 para. 3 FL).

Therefore, if the notary determines that the subject matter of the transaction is the separate property of one spouse, no further consent for the disposal is required from the other spouse.

The specific nature of jointly owned property is that the share of each spouse is not defined, which is different from co-ownership where the shares of co-owners are determined. According to art. 206 para. 3 FL, "if both spouses are registered as owners of particular parts, it shall be considered that they have made a division of the property in this manner." Where no division has been made there is a presumption that the shares of the spouses in the joint property are equal, but each spouse may claim and prove in court proceedings that his/her share in the acquisition of joint property is larger. This is supported by art. 212 which stipulates that when determining the parts of the spouses in the joint property, the court takes as fact that the joint property is divided into equal parts. The decision on this issue is in the competence of the court.

Consequences

If the notary determines that spouses had agreed that one of them would manage and dispose of property or part of it, the written consent of the other spouse will not be required for the disposal. Therefore, each spouse can dispose of his or her co-ownership share without the consent of the other spouse, however, the other spouse is given the right of pre-emption if the property is being sold. Art. 37 of the Law on Property and Real Rights stipulates that the consent of all the co-owners will be required for the undertaking of any matters which surpass the limits of the regular management of the asset (the transfer of the whole asset, change of the purpose of the asset, leasing the asset, establishment of collateral, establishment of real servitudes, major repairs and alterations).

Art. 13 of the FL extends the same legal regime to partners in a consensual union, which is defined as the union of a husband and a wife, which has not been established according to the FL and has lasted for at least one year, as it does for a marital union with respect to the right to mutual sustenance and property acquired during the course of the union. The property which the spouses/partners acquire in the consensual union shall be considered their common property (art. 218). The same legal regime for division of joint property of spouses applies for the division of property acquired by partners in a consensual union (art. 218 para. 2).

Since the date and legal basis of property acquisition are key factors in deciding whether the consent of the other spouse is mandatory for the transaction, it is advised that the time and the legal basis of acquisition be entered into the land registry, and registration documents should be available in digital form for review and use by persons who can prove their legal interest, with all personal data protected. In this case, all the interested parties would have easy access and a clear understanding of the applicable property regime. This would facilitate the due diligence process. Due diligence requires notaries to act appropriately and constructively in the discharge of their duties, to inform and advise the parties as to the possible consequences of their instructions, and to act in accordance with the law. In addition, it requires them to provide the parties with any clarification requested or necessary to help them make a decision in full awareness of the implications of such a decision for their rights and interests. For notaries to exercise due diligence, it is advised that anticipate any risk that the weaker party – in this case the wife, the partner or the daughter – could face during the proceedings and provide any additional information that may be needed to ensure that they are able to protect their rights and interests.

It is important to outline that the spouse has the right to give consent or to refuse it. The notary has to inform the spouse if the property is considered joint marital property by law and that it may be disposed of only with the consent of both spouses. Therefore, the request for the spouse's consent should not be reduced to mere form and should not be asked only in order to limit the notary's liability, but to explain and to inform the non-registered spouse about his/her rights and obligations in relation to joint marital property and his/her right to give or withhold consent to a transaction.

The real property which falls under the regime of joint marital property cannot be disposed of without the consent of the other spouse and the notary shall inform the parties of this legal consequence.

The same rules apply for the encumbrance of real property, in which case the notary requires the spouse's consent for the constitution and registration of an encumbrance in cases where only one spouse is registered and the property was acquired during marriage. The notary should inform the other spouse of the meaning of joint marital property and the consequences of giving or refusing consent for the constitution and registration of the encumbrance.

I. GENDER ISSUES IN DIFFERENT TYPES OF NOTARIAL SERVICE

The presumption of joint registration means that the notary should exercise due diligence concerning the date and legal basis on which the real property was acquired: he/she must assess whether the property should be considered joint or separate property and to determine whether the person disposing of, or encumbering, the property was married or living in a consensual union at the time of acquisition instead of simply relying on land registry data.

It is important to point out that the notary cannot refuse to take any action for which he/she is authorised. However, he/she is obliged to refuse to perform his/her official duty in cases where the participants in the process of the notarial act are without business capacity, or for any other reason are not capable of concluding valid legal transactions (art. 54 of Notary Public Law). The notary public needs to ascertain that the client has grave and free will for the transaction (art. 54 para. 1 of Notary Public Law). Once the notary public has produced the notarial act, he/she is required to read the act to the parties and ask them questions to make sure that the content of the notarial act is correct, reflects the real situation and is in accordance with the free will of the parties (art. 54 para. 2 of the Notary Public Law).

In relevant cases, and in order to enhance gender equality in exercising land rights it is advised that the notary confronts the parties with the following questions and use the documents listed in the check-list below. It is important that the notary uses all the information available and critically reflects on the answers of the parties in order to determine the truth, but also to help them make a decision in full awareness of the implications of such decision for their rights and interests.. The notary is not obliged or even entitled to conduct ex officio investigations but has to use all sources available to determine the true situation.



Relevant questions

- Who is the registered owner?
- Is the registered owner the legal owner or are there any obvious doubts as to his/her ownership?
- What is the client's personal status: is the client married or living in a consensual union, was the client married or living in a consensual union at the time of property acquisition?
- Ask the parties and explain that they are obliged to give true answers and assist you in obtaining the relevant information and documents.
- If there are any doubts as to the client's answers, check available information (client database, previous acts recorded, civil registries, internet search)
- Inform the other party whether and how they are protected when acquiring rights in good faith.
- What property regime applies to the property: is the property subject to a property management and disposal agreement, or any other agreement changing the default marital regime? Did the spouses divide the property based on this agreement?
- Was the property divided by the court or is it subject to a pending court proceeding?
- When was the property acquired and what was the legal basis for acquiring property: was the property acquired/its value increased during cohabitation in marriage or consensual union? Was the loan for the property repaid while the client was married/living in consensual union?



Checklist

- ✓ Online land register database or land registry extract for the real property
- ✓ Online personal register or client's marriage certificate, birth certificate, statement by partners on consensual union provided there are no marriage obstacles, court judgment on divorce or marriage annulment, etc. including information on previous marriages/consensual unions
- ✓ Property conveyance contract, court decision or state institution decision as the legal basis and time for property acquisition (subject to availability)
- ✓ (If applicable) spousal agreement or court decision on the division of property or agreement changing the default marital regime (property management and disposition agreement, etc.)
- ✓ The consent of the spouse/former spouse/partner/former partner, included in the contract or given as a separate written notarised (solemnised) statement, if the property is under the default marital regime or if the agreement regulating the property regime requires it
- ✓ The consent of the spouse/former spouse/partner/former partner included in the mortgage statement or mortgage contract

The whole procedure would be rendered easier and quicker if the notary did not have to request this data from the parties but could obtain it through digital links between the registries and the notary offices. The notary public offices are currently connected with the Agency for Cadastre which has been digitalised, but the connection with the civil registries is still pending.

1.2 Client acquiring property

The obligation to register jointly is set forth in art. 206 of the FL and art. 69 of the Law on Property and Real Rights, and it specifies that joint property acquired during marriage has to be registered as joint ownership of the spouses in the land registry. The property, by exception, may be registered in the name of only one of the spouses in the land registry. Art. 206 para. 2 FL regulates the presumption of joint registration in this case, which at first glance protects the interests of a non-registered spouse, but may create problems in practice. There are no specific preconditions to be fulfilled except the will of one of the spouses for the property to be registered in his/her name. The other spouse does not have to give a statement agreeing to the property being registered in the name of the spouse. This means that the rights of the non-registered spouse, despite being recognized by law, are not rendered secure and transparent through registration in the land registry in a way that would allow all diligent third parties to rely solely on such registration.

Registering the property in the name of only one of the spouses weakens the principle of trust in the real estate cadastre; it also fails to adequately protect the interests of both partners and any diligent third party who trusts the land registry data to be true and correct. In order to subsequently register the title in the land registry, the non-registered spouse has to lodge an application to register the rights that remained unregistered for the joint property according to art. 141 para. a of the Law on Cadastre and Real Estate. To process the application, the Agency for Cadastre will request the legal basis for registering the property as

joint (art. 141 para. a point 2 Law on Cadastre and Real Estate). As the registrars in the Agency for Cadastre are not authorised to practice due diligence or assess the legality and authenticity of the legal basis (art. 146 Law on Cadastre and Real Estate), the notary will need to draft and authenticate an agreement regulating marital property division and management on the basis of the expressed will of the spouses. The notary is expected to clarify that the two spouses can register as owners, or divide the ownership of the separate parts of the property or register the property on the name of one of the spouses, but then the ownership claim of the non-registered spouse will have to be settled in court. Subsequent registration of joint ownership of real property, which was already registered in the land registry in the name of one spouse, is not possible solely on the basis of a simple statement of both spouses that the property is jointly owned.

In accordance with art. 204 of FL, property acquired through inheritance, legacy and gift, as well as assets acquired in the course of marriage which serve solely to fulfil the personal needs of one of the spouses, unless they are of a disproportionately high value in comparison to the total property acquired in common (since this is the separate property of one spouse and will thus be registered only in his/her name), will not be registered in the land registry as joint ownership, but as separate property.

The notary has to clearly inform the spouses of the importance and implications of not registering property which serves solely to fulfil the personal needs of one of the spouses as joint ownership in the land registry. The FL, art. 206 para. 3, regulates the presumption that by registering as owners of particular parts, spouses are thus making a division of the property.

The Family Law equates marriage and consensual union in terms of property rights and the obligations that they generate (art. 218 FL). If the client acquiring property claims that he/she lives in a consensual union, which meets the legal requirements to be recognised as such, it would be best to invite both partners to be parties to the transaction and register as co-owners or joint owners depending on their mutual agreement. This is upheld by art. 81 of the Law on Property and Real Rights, which further conciliates the two unions (marriage and consensual union) by extending the legal provisions for married couples to consensual unions with respect to the management and disposal of property acquired in a consensual union and to the division of property.

There is no register of consensual unions in North Macedonia and, therefore, the notary relies exclusively on the information given by the parties, making them fully aware of the consequences of giving a false statement, and examines whether there are any marriage obstacles at stake.



Relevant questions

- What is the client's personal status: was the client married or living in a consensual union at the time of property acquisition?
- What is the legal basis for property acquisition: was the property acquired during marriage/consensual union or was the property acquired through inheritance, legacy and gift, or do the objects acquired in the marriage serve solely to fulfil the personal needs of one of the spouses?
- What property regime applies to the property: does your client have a joint property management and disposition agreement ?



Checklist

- ✓ Online personal register or client's marriage certificate, birth certificate, a statement on cohabitation, court judgment on divorce or marriage annulment, etc.
- ✓ Legal basis for the acquisition of the property (an integral part of the contract)
- ✓ Spousal agreement changing the default marital regime (property management and disposal agreement, etc.)

Joint registration is the legal requirement. Registering the property in the name of one of the spouses is an exception and weakens the principle of trust in the land registry, as well as failing to protect the interests of either partner or any diligent third party who has trusted the land registry data as true and correct.

This process could be sped up and facilitated if the notary did not have to request data from the parties but could obtain it through digital links between the registries and notary offices. Currently the notary public offices are connected with the Agency for Cadastre which is digitalized, but the connection with the civil registries is still pending.

II. INHERITANCE



2.1. Determination of the deceased's family status

One of the important factors for inheritance proceedings is to determine the deceased's family status and the deceased's estate. The notary should determine what the deceased's family status was at the time of death and at the time of acquiring property. If the deceased was married at the time of death, his/her surviving spouse is entitled to inherit in the 1st inheritance line together with the deceased's children in equal parts (art. 13 Inheritance Law). Brothers and sisters have equal rights to inherit. If the deceased has no children, the spouse will inherit one half of the estate in the 2nd inheritance line together with the deceased's parents (art. 16 para. 2 IL). If there is no spouse after the death of the deceased, the parents of the deceased succeed the entire estate in equal shares. Based on the existing Inheritance Law, partners in a consensual union are not entitled to succeed each other. Consensual unions do not generate inheritance rights for partners.

After determining the family status, the notary needs to determine if the surviving spouse had joint property during the marriage and to separate this property from the inheritance of the deceased. Special attention should be paid in case the deceased was single at the time of death but was married, since in that case the property should be considered as the joint property of both spouses. In such cases, the notary should exercise due diligence to ensure that the rights of all the interested parties are identified and protected. The property may have been registered only in the deceased's name, but if it was acquired during marriage, the presumption of joint registration should apply, meaning that even though only the deceased was registered, the property shall be considered as being registered in favour of both spouses.



Relevant questions

- Did the deceased leave a will or other document relevant for succession? Do any statutory heirs (spouse/ children etc.) have to be considered when dividing the whole estate into shares?
- Was the deceased married at the time of death or at the time of acquiring property belonging to the estate?
- Did the deceased and his/her spouse enter into a property management and disposal agreement?



Checklist

- ✓ Online personal register for the deceased or death certificate, marriage certificate, birth certificate, court judgment on divorce or marriage annulment
- ✓ Inspection of the register of wills
- ✓ Online personal register for the heir or birth certificate, marriage certificate, death certificate, court judgment on divorce or marriage annulment
- ✓ Agreement determining specific marital property regime
- ✓ Online land registry or land registry extract
- ✓ Property conveyance contract, court decision, or state institution decision (the legal basis for property acquisition).

This process could be sped up and facilitated if the notary did not have to request data from the parties but could obtain it through digital links between the registries and the notary offices. Currently the notary public offices are connected with the Agency for Cadastre which is digitalized, but the connection with the civil registries is still pending.

2.2. Duty to identify, inform and invite all heirs to the inheritance proceedings

According to art. 131, the Municipal Court President appoints the notary to conduct the inheritance proceedings. With the authorisation to process inheritance cases, the notary is responsible for implementing the Law on Non-Contentious Procedure (hereinafter LNCP) as per art. 133 of LNCP. In the procedure for the distribution of an estate, the notary must identify the deceased's heirs, the property belonging to the estate, and which rights from the estate belong to the heirs and other parties if the deceased left a will (art. 167 LNCP).

Notaries must ensure that all the heirs are identified, formally informed, and invited to attend the hearing. This is especially important for when the inheritance ruling becomes final and binding, the parties will be referred to the courts for a civil proceeding.

If it is not known whether the deceased has an heir, or if it is not clear whether all the heirs have been identified, or if a temporary representative has been appointed to the heir whose residence is unknown and the heir does not have an attorney, or if an heir or their statutory representative who does not have an attorney is abroad, so that the invitation cannot be delivered, the court will make a public call for the persons who claim to have an interest in the estate to report to the court within one year from the publishing of the announcement on the court notice board, the *Official Journal of the Republic of Macedonia* and in any other way (art. 168 LNCP).

In the invitation to the proceedings, the notary will explain the subject matter of the hearings and will inform the invited parties as to the documents that should be submitted, including a written will, or document for a verbal will if these are in possession of the heirs.

In addition to the mandatory elements of the invitation to the hearing (art. 115 LNCP), it is good practice to inform the parties about the documents that need to be submitted and to inform them about their rights and obligations and the consequences of taking or failing to take specific actions. Hence, in accordance with art. 167 para. 4 LNCP, the notary public needs to inform the heirs of their right to give a statement on the inheritance by the end of the proceedings, and that if they fail to attend the hearing to give their statement, the notary will make a decision based on the evidence presented.



Relevant questions

- Did the deceased leave a will?
- Did the deceased have children?
- Did the deceased have a spouse?
- Did the deceased have parents, brothers, and sisters, or other relatives?
- What is their address?
- Do any of them live abroad?



Checklist

- ✓ Inspection of the register of wills
- ✓ Inspection of the court register
- ✓ Invitation to the hearing and notice of receipt
- ✓ Certificate of death
- ✓ For the heir: birth certificate, marriage certificate, death certificate for the heir, divorce judgment, inheritance resolution, etc.
- ✓ Announcement on the court notice board, official journal or international journal

2.3 Safeguarding the rights and interests of statutory heirs in the case of a will

Statutory heirs are the deceased's descendants, adoptees and their descendants, spouse, parents, adoptive parent, brothers and sisters, grandfathers and grandmothers, and other ancestors. Statutory heirs are entitled to the part of the estate which the deceased could not dispose of and which is a guaranteed portion under the law. The statutory portion of descendants, adoptees and his/her descendants and the deceased's spouse is one half, while other statutory heirs are entitled to one-third of the share that would belong to each of them according to statutory inheritance line (art. 31 Inheritance Law). If a statutory heir renounces his/her statutory share in both his/her own name and in that of his/her statutory heirs, it shall not be added to the inheritance of the deceased (art. 128 Inheritance Law).

At the beginning of the inheritance proceedings, the notary will determine whether the deceased left a will or disposed of his/her property through a life-care contract. If there is a life-care contract, the inheritance procedure will be terminated for the real property that was the subject of such a contract.

II. INHERITANCE

The will should be read out by the notary, after which the heirs will make their inheritance statements.

Since the statutory portion is part of the estate which the deceased could not dispose of, the notary will inform the statutory heirs of their right to request their statutory portion, and of the nature and size of the statutory portion.

The statutory portion is violated if the value of the deceased's testamentary disposition and gifts made to the statutory heir or persons in the place of whom he/she is entitled to inherit is less than the heir's statutory share (art. 38 of the Inheritance Law). If there is no dispute between the heirs, the proceedings will be finalised before the notary. On the contrary, the heirs will be referred to the civil court.

The establishment of a violation of the compulsory share, reduction of will and/or gift, determination of the financial counter value of the compulsory portion, and the person who is obliged to pay shall be determined in the civil proceedings.

If an heir contests the will (the heir may claim that the will is contrary to imperative provisions, that the deceased was incapable of reasoning, etc.) the parties will be referred to the civil court (Art 178 LNCP).



Relevant questions

- Was the real property subject to a life-care contract?
- Did the deceased leave a will?
- Does the will meet the form according to the law?
- Are there any other wills?
- Are any of the heirs entitled to a statutory portion?
- Do statutory heirs claim the statutory portion?
- Do heirs accept or relinquish inheritance?
- Do heirs accept or challenge the will?



Checklist

- ✓ Life-care contract
- ✓ Deceased's will
- ✓ Inheritance statement
- ✓ Statutory heir's statement whether he/she accepts or challenges the will
- ✓ Statutory heir's statement whether he/she claims statutory portion

2.4 Inform the surviving spouse that he/she can request the separation of his/her share in the marital property from the deceased's estate

The notary is obliged to inform the surviving spouse, and this obligation is derived from art. 205 FL defining joint marital property and art. 206 FL regulating the presumption of joint registration of spouses. If a dispute between the parties arises, which may concern not only the right to the spousal share but also its size, the notary will refer the parties to the civil court (art. 178 LNCP). If there is no dispute, the notary will separate the surviving spouse's share of the marital property from the estate.

In practice, the registration is frequently only in one spouse's name even though the property was acquired during marriage. Although the real property is registered under the sole ownership of the deceased, there is no valid ground to distribute the entire real property to the heirs since it is necessary to separate the surviving spouse's share from the estate. The notary is under the obligation to use all available means to determine the nature of the property, in particular the documents noted below.



Relevant questions

- When was the property acquired?
- On which basis was the property acquired?
- Was the deceased married at the time of acquiring property?
- Did the deceased have an agreement changing the default marital regime (property management and disposal agreement, etc.)?
- Does the spouse require the separation of his/her share in the marital property from the estate?
- Do other heirs agree to or contest this?
- Do other heirs agree to conclude a settlement agreement with the deceased's partner regarding a partner's share in the property?



Checklist

- ✓ Marriage certificate
- ✓ Online land registry or excerpt from the land registry
- ✓ Property conveyance contract, court decision or state institution decision (the legal basis for acquisition)
- ✓ Spousal agreement changing the marital property regime (property management and disposal agreement, etc.)
- ✓ Separation of spouse's share from the estate, included in the inheritance ruling

2.5 Inform the surviving family member that he/she may retain user rights on the immovable property subject to the approval of all co-heirs

According to the Inheritance Law, the inheritance share of a spouse/parents can be increased under one condition (no means to live). The spouse/parent may ask for life user rights on the entire or part of the estate that was inherited by other heirs. Under certain conditions, he/she may ask for ownership (if the value of the estate is so low that due to the division, he/she would be left without means to live, art. 27 and 28 of IL).

The notary may advise the parties if he/she determines that after the distribution of the estate the spouse or other heir would remain without property or shelter (for example, a wife who is sharing the property with her children, or a spouse who is inheriting in the second inheritance line and has no shelter). In such cases, if the parties agree, the user rights for life may be granted on the entire real property in favour of a certain person. In this way, no heir relinquishes their inheritance but they agree to enable one person to have user rights for life on the property.

This is a matter of autonomy of will, and not a legal duty of the notary. However, paying attention to this situation may have a great influence on the economic empowerment of women, under the condition that the notary is ready and willing to discuss the circumstances of the particular case by asking questions and informing the heir of the options they have based on the law, which are not binding but are subject to mutual agreement.



Relevant questions

- Is the property that is to be divided the primary place of residence of any of the co-heirs?
- Do other co-heirs agree to grant user rights for life on the property?



Checklist

- ✓ Statement on acceptance of inheritance and agreement of co-heirs granting user rights for life before a notary

2.6 Inform the heirs about the consequences of relinquishing inheritance

The estate is transferred by law to the deceased's heirs at the moment of the deceased's death (art. 127 IL). The inheritance resolution is based on declarations positive or negative inheritance statements by heirs.

The heir may relinquish inheritance by making a statement before the notary by the termination of the first instance inheritance proceedings. It shall be deemed that the heir who relinquished the inheritance was never an heir (art. 128 IL).

If the heir accepted inheritance or relinquished inheritance, she/he has to sign a statement to this effect in person or through a representative. The signature on the statement relinquishing an estate, which is submitted in writing to the court/entrusted notary, as well as the signature on the power of attorney, is notarised. The statement stipulates whether the heir accepts or relinquishes the part that belongs to him/her by law or by will, or a statement relating to a statutory portion. While giving the statement relinquishing inheritance, the court/entrusted notary will inform the heirs that he/she may relinquish inheritance only on his/her own behalf (art. 128 IL) or completely, which means that he/she relinquishes the inheritance on behalf of his/her heirs as well (art 128 para. 2 IL).

The relinquishment of inheritance may have a significant impact on the heirs, especially on women and daughters. Although the statement accepting or relinquishing inheritance belongs to the domain of a party's free will, the notary, as the state authority before whom this statement is given, must explain to the heirs the importance and consequences of accepting or relinquishing the inheritance.

The notary must explain to the heirs the consequences of relinquishment, and especially that relinquishment cannot be partial and that the statement on relinquishment is irrevocable (art. 133 para. 1 IL). The statement has to be clear and explicit.

The notary is not in a position to question the autonomy of will but may try to explain the effect of relinquishment, especially if the notary suspects that the motives for giving such a statement are traditional, and based on the misconception that female children have a moral obligation to relinquish inheritance in favour of men who will continue the work on a family farm or household. This is especially important since it often happens that family matters, the financial status of the parties in the inheritance proceedings, as well as the motives for relinquishing the inheritance may change over time, while the inheritance statement, once made, may not be changed. Women need to know that when relinquishing inheritance in favour of a male heir, the decision not only affects her own interests but also affects those of her children or her heirs.

Relinquishing inheritance in favour of other persons is treated as a statement of acceptance, with the inheritance share, which is treated as a gift, being simultaneously assigned (art. 54 IL). This means that it is subject to inheritance tax and tax on gift deed if there is no tax exemption. The notary cannot and shall not act as tax adviser but may explain the general tax implications of relinquishment and refer parties for further information to the tax authorities or a tax adviser.

The notary is in a position to postpone inheritance proceedings if she/he thinks that the participants in the inheritance proceedings need additional time to inform themselves of their rights in more detail. The notary should pay special attention to determine if the inheritance statement is given freely and without

II. INHERITANCE

pressure, as the heir who relinquished the inheritance may request annulment of the relinquishment if it was the product of coercion, threats, fraud or delusion (art. 133 para. 2 and 3 IL). Although the proceedings are formal, the notary is in the position to question the party's free will and therefore it is advised to take the time to ask direct questions that would examine the party's free will.

The motives for relinquishment are sometimes to avoid paying the deceased's debts since the heir who relinquished the estate is not liable for the deceased's debts (art. 137 IL), avoidance of creditors, etc. The notary should inform the heirs about the implications of making a positive or negative inheritance statement (for example, that the heir is liable for the deceased's debt and can share it with the co-heirs according to the value of the inherited property) (Art. 137 para. 3 IL).

Therefore, it is necessary to balance the autonomy of will with the protection of parties in the proceedings by giving all the necessary information and justifiable reasoning to the parties to ensure that the parties understand the importance and consequences of the inheritance statement.

In the case a property or will is found later, the heir who had previously relinquished the inheritance and wishes to accept the later found inheritance or will, will be referred to the civil court (art.185 and 186 of LNCP).



Relevant questions

- Does the heir accept the inheritance?
- Does the heir relinquish the inheritance?
- Does the heir who relinquished the inheritance have descendants?
- Do they accept or relinquish inheritance?
- What are the reasons/motives of the parties?



Checklist

- ✓ Inheritance statement given in person before the notary or written (notarised) statement
- ✓ Inheritance statement before notary through a representative based on notarised special power of attorney

2.7 Inheritance contracts

Inheritance contracts, contracts related to future inheritance and contents of the will are not permitted: they are null and void (art. 7 and 8 IL). The Inheritance Law recognizes one type of inheritance contract: the life-care contract (mentioned as the exception to null and void inheritance contracts in art.7 of IL). The life-care contract is therefore regulated by the Contracts Law (hereinafter CL), by art. 1026 and art. 1029-1035. With respect to such a contract, the notary must warn the parties that the property which is the subject matter of the contract will not be part of the assignor's/beneficiary's estate and that statutory heirs cannot be settled from the property.

If the assignor in the life-care contract was married or living in a consensual union at the time of acquiring joint marital property, the consent of the spouse/partner will be required for the contract (art. 1035 CL). Therefore, the relevant questions and checklist listed in the chapter Client disposing of the property shall apply accordingly.

I. РОДОВИ ПРАШАЊА ВО РАЗЛИЧНИ ВИДОВИ НА НОТАРСКА УСЛУГА



Овој документ со насоки за нотарските канцеларии во Северна Македонија: Зајакнување на родовата еднаквост во сопственоста на и управувањето со земјиштето, ги надополнува Регионалните упатства и претставува збир на применливи локални закони и позитивни практики, што нуди практични упатства за македонските нотари во нивните секојдневни активности. Ги истакнува правните основи, листите со клучните прашања и контролните листи со документи што нотарите можат да ги користат во нивната секојдневна работа. Упатствата се дадени со цел да се елиминира родовата дискриминација и да се унапреди економското зајакнување на жените. Се засноваат на сегашното национално законодавство и пракса. Се однесуваат на сите правници, особено на нотарите и нивната Комора, чија должност е да го спроведуваат законодавството и да утврдат стандарди за најдобри практики на национално ниво.

1.1 Странка која располага со или го оптоварува имотот

Правен основ

Законот за нотаријатот не предвидува јасно дека на запишан сопственик кој стекнал имот за време на брак му треба согласност од незапишаниот брачен другар/партнер за продажба или располагање со имотот на кој било друг начин. Меѓутоа, оваа обврска произлегува од член 13 од Законот за семејство (во натамошниот текст, ЗС) кој го дефинира заедничкиот брачен имот како имот кој брачните другари го стекнале за време на брак (член 205). Член 206 став 1 од ЗС предвидува дека правата на брачните другари врз заедничкиот имот во смисла на член 205 се запишува во катастарот на земјиште под името на двајцата брачни другари како нивна заедничка сопственост.

Како исклучок, ако само еден од брачните другари е запишан како сопственик на заедничкиот имот во катастарот на земјиште, ќе се смета дека уписот е извршен на име на двајцата брачни другари (член 206 став 2). Понатаму, член 206 став 3 предвидува дека ако двајцата брачни другари се запишани како сопственици на одредени делови, ќе се смета дека тие направиле поделба на имотот на овој начин. За ова, доволен е солемнизиран договор за купопродажба. Не е потребен никаков нотарски образец за обврзувачки договор помеѓу брачните другари во врска со поделбата на имотот.

Нотарот може да советува и, ако тоа го бараат брачните другари, нотарот може да изготви, во согласност со член 208 од ЗС, договор за управување и располагање со имот меѓу брачните другари. Доколку не е поинаку наведено, управувањето со имотот вклучува негово располагање во редовните рамки, каде што секој брачен другар може да располага со имотот само со согласност од другиот брачен другар. Доколку брачните другари склучиле договор за управување и располагање со имот, секој брачен другар може да го раскине договорот за заедничко управување и располагање со имот, во секое време, освен ако неговото раскинување јасно не му предизвика штета другиот брачен другар.

Потребно е да се исполни само еден елемент за стекнување заедничка сопственост на брачен имот: брак.

Заедничката брачна сопственост се разликува од посебната сопственост на брачните другари, односно имотот што го стекнал брачниот другар пред брак (член 204 став 1 од ЗС) или за време на брак со поделба на заеднички имот, наследство, подарок или која било друга правна работа при што само една брачниот другар стекнува права (член 204 став. 2 од ЗС). Секој брачен другар самостојно управува и располага со својот посебен имот (член 204 став. 3 од ЗС).

Затоа, ако нотарот утврди дека предметот на правната работа е посебна сопственост на едниот брачен другар, не е потребна дополнителна согласност за располагање од другиот брачен другар.

Специфичниот карактер на заедничката сопственост е тоа што не е дефиниран уделот на секој брачен другар, што е различно од сосопственицата каде се утврдуваат уделите на сосопствениците. Според член 206 став 3 од ЗС, „ако и двајцата брачни другари се запишани како сопственици на одредени делови, ќе се смета дека тие направиле поделба на имотот на овој начин“. Кога не е направена поделба, постои претпоставка дека уделите на брачните другари во заедничкиот имот се еднакви, но секој брачен другар може да тврди и да докаже во судска постапка дека неговиот удел

во стекнување заеднички имот е поголем. Ова е поткрепено со член 212 кој предвидува дека при утврдување на деловите на брачните другари во заедничкиот имот, судот смета дека заедничкиот имот е поделен на еднакви делови. Одлуката по ова прашање е во надлежност на судот.

Последици

Доколку нотарот утврди дека брачните другари се согласиле дека едниот од нив ќе управува и располага со имот или дел од него, нема да биде потребна писмена согласност од другиот брачен другар за располагање. Затоа, секој брачен другар може да располага со својот сосопственички удел без согласност на другиот брачен другар, меѓутоа, на другиот брачен другар му се дава право на првенство доколку имотот се продава.

Член 37 од Законот за сопственост и други стварни права предвидува дека за преземање на работи што ги надминуваат рамките на редовното управување со стварта (отуѓување на целата ствар, промена на намената на стварта, издавање на стварта во закуп, засновање залог, засновање стварни службености, поголеми поправки и преправки и слично) потребна е согласност од сите сосопственици.

Согласно член 13 од ЗС, истиот правен режим важи за партнерите во вонбрачна заедница, што е дефинирано како заедница на маж и жена, која не е заснована согласно ЗС а трае најмалку една година, како што важи и за брачна заедница во однос на правото на взаемна издршка и имот стекнат за времетраењето на заедницата. Имотот кој брачните другари/партнерите ќе ги стекнат во вонбрачна заедница ќе се смета за нивна заедничка сопственост (член 218). Истиот правен режим за поделба на заедничкиот имот на брачни другари важи и за поделба на имотот кој го стекнале партнерите во вонбрачна заедница (член 218 став 2).

Бидејќи датумот и правниот основ на стекнувањето на имотот се клучни фактори за да се одлучи дали согласноста на другиот сопружник е задолжителна за трансакцијата, се препорачува времето и правниот основ на стекнувањето да бидат внесени во катастарот на земјиште и документите за упис треба да бидат достапни во дигитална форма за преглед и употреба од лица кои можат да го докажат својот правен интерес, со заштита на сите лични податоци. Во овој случај, сите заинтересирани страни ќе имаат лесен пристап и јасно разбирање за применливиот режим на имот. Ова ќе го олесни процесот на длабинска анализа.

Длабинската анализа бара од нотарите да постапуваат соодветно и конструктивно при извршувањето на нивните должности, да ги информираат и советуваат страните во однос на можните последици од нивните упатства, и да дејствуваат во согласност со законот. Покрај тоа, таа бара од нотарите да им обезбедат на странките секако објаснување кое е побарано или неопходно со цел да им се помогне да донесат одлука целосно свесни за импликациите од таквата одлука врз нивните права и интереси.

Со цел нотарите да спроведат длабинска анализа, се препорачува да го предвидат секој ризик со кој послабата страна, во овој случај сопругата, партнерката или ќерката- може да се соочи во текот на постапката и да ги обезбедат сите дополнителни информации кои може да бидат потребни за да се осигурат дека се способни да ги заштитат нивните права и интереси.

Важно е да се истакне дека брачниот другар има право да даде согласност или да ја одбие. Нотарот мора да го извести брачниот другар ако имотот според законот се смета за заеднички брачен имот и дека со истиот може да се располага само со согласност на двајцата брачни другари. Затоа, барањето за согласност на брачниот другар не треба да се сведе само на проформа и не треба да се бара само со цел да се ограничи одговорноста на нотарот, туку да се објасни и информира незапишаниот брачен другар за неговите права и обврски во врска со заеднички брачен имот и неговото право да даде или да не даде согласност за трансакцијата.

Со недвижниот имот што спаѓа во режимот на заеднички брачен имот не може да се располага без согласност на другиот брачен другар и нотарот ќе ги извести странките за оваа правна последица.

Истите правила важат за оптоварување на недвижен имот, и во овој случај нотарот бара согласност од брачниот другар за воспоставување и упис на товар во случаи кога е запишан само еден брачен другар и имотот е стекнат за време на брак. Нотарот треба да го извести другиот брачен другар за значењето на заеднички брачен имот и за последиците од давање или не давање на согласност за воспоставување и упис на товарот.

Претпоставката за заеднички упис значи дека нотарот треба да примени длабинска анализа во однос на датумот и правниот основ врз кој е стекнат имотот: тој мора да процени дали имотот треба да се смета како заедничка или посебна сопственост и да утврди дали лицето кое располага со, или го оптоварува имотот бил во брак или живеел во вонбрачна заедница во времето на стекнување наместо само да се потпира врз податоците од катастарот на земјиште.

Важно е да се истакне дека нотарот не може да одбие да преземе дејство за кое е овластен. Меѓутоа, тој е обврзан да одбие да ја врши својата службена должност во случаи каде учесниците во постапката на нотарски акт се без деловна способност, или од било која друга причина не се способни за склучување на валидни правни трансакции (член 54 од Законот за нотаријат).

Нотарот мора да се увери дека странката има цврста и слободна волја за трансакцијата (член 54 став 1 од Законот за нотаријат). Штом нотарот го изготви нотарскиот акт, тој е обврзан да им го прочита актот на странките и да им постави прашања за да се увери дека содржината на нотарскиот акт е точна, ја изразува вистинската ситуација и е во согласност со слободната волја на странките (член 54 став 2 од Законот за нотаријат).

Во одредени случаи, и со цел да се подобри родовата еднаквост во остварување на правата на земјиште се препорачува нотарот да ги соочи странките со следните прашања и да ги користи документите содржани во контролната листа подолу. Важно е нотарот да ги искористи сите информации кои му се на располагање и критички да ги разгледа одговорите на странките со цел да се утврди вистината, но и да им помогне да донесат одлука целосно свесни за последиците од таквата одлука врз нивните права и интереси. Нотарот нема обврска ниту пак право да спроведува истраги по службена должност но мора да ги искористи сите достапни ресурси за да ја утврди вистинската состојба.



Релевантни прашања

- Кој е запишаниот сопственик?
- Дали запишаниот сопственик е законски сопственик или постојат очигледни сомнежи во однос на неговата сопственост?
- Која е личната состојба на странката: дали странката е во брак или живее во вонбрачна заедница, дали странката била во брак или живеела во вонбрачна заедница во моментот на стекнување на имотот?
- Да се побара од странките и да им се објасни дека се обврзани да даваат вистинити одговори и да ви помогнат во прибавување на релевантните информации и документи.
- Доколку постои сомнеж во однос на одговорите на странката, проверете ги расположливите информации (база на податоци на странката, претходни заведени акти, матични книги, пребарување на Интернет).
- Известете ја другата странка дали и како е заштитена при стекнување на права со добра волја.
- Кој режим на имот се применува на имотот: дали имотот е предмет на договор за управување со имот или договор за отуѓување, или друг договор со кој се менува основниот брачен режим? Дали брачните другари извршиле поделба на имотот врз основа на овој договор?
- Дали имотот е поделен од судот или е предмет на тековна судска постапка?
- Кога е стекнат имотот и кој бил правниот основ за стекнување на имотот: дали имотот е стекнат/неговата вредност се зголемила за време на заедничко живеење во брак или вонбрачна заедница?



Контролна листа

- ✓ Електронска база на податоци за катастар на земјиште или извод од катастар на земјиште за недвижен имот
- ✓ Електронски матичен регистар или извод од матичната книга на венчаните, извод од матичната книга на родените на странките, изјава од партнерите во вонбрачна заедница под услов да не постојат брачни пречки, судска пресуда за развод или поништување на бракот и слично, вклучително информации за претходни бракови/вонбрачни заедници.
- ✓ Договор за пренос на имот, судска одлука или одлука на државна институција како правен основ и време на стекнување на имотот (доколку е достапно)
- ✓ (Ако постои) брачен договор или судска одлука за поделба на имот или договор за измена на основниот брачен режим (договор за управување или располагање со имот, и слично)
- ✓ Согласност од брачниот другар/поранешниот брачен другар/партнер/поранешен партнер, вклучена во договорот или дадена како посебна писмена нотаризирана (солеменизирана) изјава,

ако имотот подлежи на основен брачен режим или ако договорот кој го регулира режимот на имот го пропишува тоа

- ✓ Согласност од брачниот другар/поранешниот брачен другар/партнер/поранешен партнер вклучена во хипотекарната изјава или хипотекарниот договор

Целата постапка ќе се спроведе полесно и побрзо ако нотарот не мора да ги бара овие податоци од странките туку да може да ги прибави преку дигиталните врски помеѓу матичните служби и нотарски канцеларии. Нотарските канцеларии во моментот се поврзани со Агенцијата за катастар која е дигитализирана, но врската со матичните служби се уште не е воспоставена.

1.2 Странка стекнува имот

Обврската за заеднички упис е утврдена во член 206 од ЗС и член 69 од Законот за имот и други стварни права, и истата предвидува дека заедничкиот имот стекнат за време на брак мора да се запише како заедничка сопственост на брачните другари во катастарот на земјиште. Како исклучок, имотот може да се запише на име само на едниот од брачните другари во катастарот на земјиште. Член 206 став 2 од ЗС ја регулира претпоставката на заеднички упис во овој случај, што на прв поглед ги штити интересите на незапишаниот брачен другар, но може да создаде проблеми во пракса. Не постојат посебни предуслови кои треба да бидат исполнети освен волјата на еден од брачните другари имотот да биде запишан на негово име. Другиот брачен другар не мора да даде изјава со која се согласува имотот да биде запишан на име на брачниот другар. Ова значи дека правата на незапишаниот брачен другар, и покрај тоа што законот ги признава, не се сметаат за безбедни и транспарентни преку уписот во катастарот на земјиште на начин кој би им овозможил на сите други совесни лица да се потпраг единствено на таквиот упис.

Запишувањето на имотот само на име на едниот брачен другар го ослабува принципот на доверба во катастарот на недвижности; тој исто така не обезбедува соодветна заштита на интересите на двата партнери и секое совесно лице кое верува дека податоците од катастарот на земјиште се точни и вистинити. Со цел подоцна да се запише правото на сопственост во катастарот на земјиште, незапишаниот брачен другар треба да поднесе барање за упис на правата кои останале незапишани за заедничка сопственост согласно член 141 став а од Законот за катастар и недвижности. За обработка на барањето, Агенцијата за катастар ќе го побара правниот основ за упис на имотот како заеднички (член 141 став а, точка 2 од Законот за катастар и недвижности). Бидејќи службените лица во Агенцијата за катастар не се овластени да спроведуваат длабинска анализа или да вршат оценка на законитоста и веродостојноста на правниот основ (член 146 од Законот за катастар и недвижности), нотарот ќе треба да состави и завери договор со кој се регулира поделбата на и управувањето со брачниот имот врз основа на искажаната волја на брачните другари. Од нотарот се очекува да објасни дека двајцата брачни другари може да се запишат како сопственици, или да го поделат имотот на посебни делови на имотот или да се запише имотот на име на едниот од брачните другари, но во тој случај барањето за сопственост на незапишаниот брачен другар ќе мора да се решава на суд. Подоцнежен упис на заедничката сопственост врз недвижниот имот, кој е веќе запишан на име на едниот брачен другар, не е можен единствено врз основа на изјава од двајцата брачни другари дека имотот е во заедничка сопственост.

I. РОДОВИ ПРАШАЊА ВО РАЗЛИЧНИ ВИДОВИ НА НОТАРСКА УСЛУГА

Во согласност со член 204 од ЗС, имотот стекнат преку наследство, оставина и подарок, како и средствата стекнати во текот на бракот кои служат исклучиво за задоволување на личните потреби на еден од брачните другари, освен ако истите не се од диспропорционално висока вредност во споредба со вкупниот имот стекнат заеднички (бидејќи ова е посебен имот на еден од брачните другари и затоа ќе биде запишан само на негово име), нема да биде запишан во катастарот на земјиште како заедничка сопственост, туку како посебен имот.

Нотарот мора јасно да ги информира брачните другари за важноста и импликациите од незапишување на имотот кој служи единствено за задоволување на личните потреби на еден од брачните другари како заедничка сопственост во катастарот на земјиште. Член 206 став 3 од ЗС ја регулира претпоставката дека со запишување како сопственици на одредени делови, брачните другари со тоа прават поделба на имотот.

Законот за семејство ги изедначува брачната и вонбрачната заедница во однос на имотните права и обврските кои произлегуваат од истите (член 218 од ЗС). Ако странката која стекнува имот тврди дека живее во вонбрачна заедница која ги исполнува правните услови да биде признаена како таква, најдобро би било да се повикаат двајцата партнери да бидат странки во трансакцијата и да бидат запишани како сосопственици или заеднички сопственици во зависност од договорот помеѓу самите нив. Ова е поткрепено и со член 81 од Законот за имот и други стварни права, кој понатаму ги спојува двете заедници (брачна и вонбрачна) со проширување на законските одредби кои важат за брачните другари да важат и за вонбрачните заедници во однос на управувањето и располагањето со имотот стекнат во вонбрачна заедница и за поделба на имотот.

Во Северна Македонија не постои регистар на вонбрачни заедници и затоа, нотарот се повикува исклучиво на информациите кои му ги даваат странките, со тоа што во целост ќе ги информира за последиците од давање лажна изјава, и проверува дали постојат некакви брачни пречки.



Релевантни прашања

- Која е личната состојба на странката: дали странката е во брак или живее во вонбрачна заедница во моментот на стекнување на имотот?
- Кој е правниот однос за стекнување на имотот: дали имотот е стекнат за време на брачна/вонбрачна заедница или имотот е стекнат преку наследство, оставина или подарок, или дали стварите стекнати во брак служат исклучиво за задоволување на личните потреби на едниот од брачните другари?
- Кој режим на имот се применува на имотот: дали вашата странка има договор за управување или располагање со заеднички имот?



Контролна листа

- ✓ Електронски матичен регистар или извод од матичната книга на венчани, извод од матичната книга на родени, изјава за заедничко живеење, судска пресуда за развод или поништување на

I. РОДОВИ ПРАШАЊА ВО РАЗЛИЧНИ ВИДОВИ НА НОТАРСКА УСЛУГА

- ✓ бракот на странката и слично
- ✓ Правен основ за стекнување на имотот (составен дел од договорот)
- ✓ Брачен договор со кој се менува основниот брачен режим (договор за управување и располагање со имот, и слично)

Заедничкиот упис е законски услов. Запишувањето на имотот на име на еден од брачните другари е исклучок и го ослабува принципот на доверба во катастарот на земјиште и не обезбедува соодветна заштита на интересите на партнерите и секое совесно лице кое верува дека податоците од катастарот на земјиште се точни и вистинити.

Оваа постапка би се забрзала и олеснила ако нотарот не мора да ги бара овие податоци од странките туку да може да ги прибави преку дигиталните врски помеѓу матичните служби и нотарски канцеларии. Нотарските канцеларии во моментот се поврзани со Агенцијата за катастар која е дигитализирана, но врската со матичните служби се уште не е воспоставена.

II. ОСТАВИНА



2.1. Утврдување на семејната состојба на починатиот

Еден од важните фактори за оставинската постапка е да се утврди семејната состојба на починатиот и оставината на починатиот. Нотарот треба да утврди која била семејната состојба на починатиот во моментот на настапување на смртта и во моментот на стекнување на имотот. Доколку починатиот бил во брак во моментот на настапување на смртта, неговиот преживеан брачен другар има право на наследство од прв ред заедно со децата на починатиот во еднакви делови (член 13 од Законот за наследувањето). Браќата и сестрите имаат еднакви права на наследување. Ако починатиот нема деца, брачниот другар ќе наследи една половина од оставината во втор наследен ред заедно со родителите на починатиот (член 16 став 2 од Законот за наследувањето). Ако по починатиот не останал брачен другар, родителите на починатиот ја наследуваат целата оставина на еднакви делови. Врз основа на постојниот Закон за наследување, партнерите во вонбрачна заедница немаат право да се наследуваат меѓусебно. Вонбрачните заедници не произведуваат права на наследување за партнерите.

По утврдување на семејната состојба, нотарот треба да утврди дали преживеаниот брачен другар имал заеднички имот за време на бракот и да го одвои овој имот од оставината на починатиот. Посебно внимание треба да се посвети во случај починатиот да бил сам во моментот на смртта но претходно бил во брак, бидејќи во тој случај имотот треба да се смета како заеднички имот на двајцата брачни другари. Во вакви случаи, нотарот треба да спроведе длабинска анализа за да се увери дека правата на сите засегнати страни се идентификувани и заштитени. Можеби имотот бил запишан само на име на починатиот, но ако бил стекнат за време на брак, треба да се примени претпоставката за заеднички упис, што значи дека иако бил запишан само починатиот, треба да се смета дека имотот е запишан во корист на двајцата брачни другари.



Релевантни прашања

- Дали починатиот оставил тестамент или друг документ кој е релевантен за наследувањето? Дали при поделба на целата оставина на делови треба да се земат во предвид нужни наследници (брачен другар, деца и слично)?
- Дали починатиот бил во брак во моментот на настапување на смртта или во моментот на стекнување на имотот кој е дел од оставината?
- Дали починатиот и неговиот брачен другар склучиле договор за управување и располагање со имот?



Контролна листа

- ✓ Електронски матичен регистар на починатиот или извод од матичната книга на умрените, извод од матичната книга на венчаните, извод од матичната книга на родените, судска пресуда за развод или поништување на брак
- ✓ Увид во регистарот на тестаменти

- ✓ Електронски матичен регистар на наследникот или извод од матичната книга на родените, извод од матичната книга на венчаните, извод од матичната книга на умрените, судска пресуда за развод или поништување на брак
- ✓ Договор со кој се утврдува посебен режим за брачен имот
- ✓ Електронски катастар на земјиште и извод од катастарот на земјиште
- ✓ Договор за пренос на имот, судска одлука или одлука од државна институција (правен основ за стекнување на имот).

Оваа постапка би се забрзала и олеснила ако нотарот не мора да ги бара овие податоци од странките туку да може да ги прибави преку дигиталните врски помеѓу матичните служби и нотарски канцеларии. Нотарските канцеларии во моментот се поврзани со Агенцијата за катастар која е дигитализирана, но врската со матичните служби се уште не е воспоставена.

2.2. Обврска за идентификација, информирање и повикување на сите наследници во оставинската постапка

Согласно член 131, претседателот на Општинскиот суд го назначува нотарот кој ќе ја спроведува оставинската постапка. Со овластување за обработка на оставинските предмети, нотарот е одговорен за спроведување на Законот за вонпарнична постапка (во понатамошниот текст ЗВПП) согласно член 133 од ЗВПП. Во постапката за поделба на оставината, нотарот мора да ги идентификува наследниците на починатиот, имотот кој е дел од оставината, и кои права од оставината им пропаѓаат на наследниците и другите страни ако починатиот оставил тестамент (член 167 од ЗВПП).

Нотарите мора да се погрижат сите наследници да бидат идентификувани, формално известени, и повикани да присуствуваат на рочиштето. Ова е особено важно за тогаш кога решението за наследување ќе стане конечно и обврзувачко, странките ќе бидат упатени во судовите за граѓанска постапка.

Ако не е познато дали починатиот имал наследник, или ако не е јасно дали сите наследници се идентификувани, или ако е назначен привремен застапник за наследникот чие место на живеење е непознато и наследникот нема полномошник, или ако наследникот или неговиот законски застапник кој нема полномошник е во странство, така што поканата не може да се достави, судот ќе издаде јавен повик за лицата кои изјавуваат дека имаат удел во оставината да пријават кај судот во рок од една година од објавата на повикот на огласната табла на судот, Службен весник на Република Македонија и на било кој друг начин (член 168 од ЗВПП).

Во поканата за постапката, нотарот ќе го објасни предметот на рочиштето и ќе ги информира повиканите странки за документите кои треба да се достават, вклучително писмен тестамент, или документ за устен тестамент ако истите се наоѓаат кај наследниците.

II. ОСТАВИНА

Покрај задолжителните елементи од поканата за рочиштето (член 115 од ЗВПП), добра практика е да се информираат странките за документите кои треба да ги достават и да се известат за нивните права и обврски од преземање или преземање на одредени дејства. Оттаму, во согласност со член 167 став 4 од ЗВПП, нотарот треба да ги извести наследниците за нивното право да дадат изјава за наследството до крајот на постапката, и дека ако не присуствуваат на рочиштето за да дадат своја изјава, нотарот ќе донесе одлука врз основа на доставените докази.



Релевантни прашања

- Дали починатиот оставил тестамент?
- Дали починатиот имал деца?
- Дали починатиот имал брачен другар?
- Дали починатиот имал родители, браќа и сестри, или други роднини?
- Која е неговата адреса?
- Дали некој од нив живее во странство?



Контролна листа

- ✓ Увид во регистарот на тестаменти
- ✓ Увид во судскиот регистар
- ✓ Покана за рочиште и известување за прием
- ✓ Извод од матичната книга на умрените
- ✓ За наследникот: извод од матичната книга на родените, извод од матичната книга на венчаните, извод од матичната книга на умрените за наследникот, пресуда за развод, решение за наследување и слично.
- ✓ Оглас на огласната табла на судот, службен весник или меѓународен весник

2.3 Заштита на правата и интересите на нужните наследници во случај на тестамент

Нужните наследници се потомците на починатиот, посвоениците и нивните потомци, брачниот другар, родителите, посвоителите, браќата и сестрите, дедовците и бабите, и другите предци. Нужните наследници имаат право на дел од оставината со која починатиот не можел да располага и која е загарантиран дел согласно законот. Нужниот дел на потомците, посвоениците и нивните потомци и брачниот другар на починатиот е една половина, додека другите нужни наследници имаат право на една третина од делот кој би му припаѓал на секој од нив согласно законскиот наследен ред (член 31 од Законот за наследувањето). Ако нужниот наследник се откаже од неговиот нужен дел во свое име и во име на неговите нужни наследници, тој нема да биде додаден во наследството на починатиот член 128 од Законот за наследувањето).

На почетокот од оставинската постапка, нотарот ќе утврди дали починатиот оставил тестамент или располагал со својот имот преку договор за доживотна издршка. Ако постои договор за доживотна издршка, оставинската постапка ќе биде прекината за недвижниот имот кој бил предмет на таквиот договор.

Ова нотарот треба да го прочита на глас, по што наследниците ќе ги дадат своите наследнички изјави.

Бидејќи нужниот дел е дел од оставината со која починатиот не можел да располага, нотарот ќе ги извести нужните наследници за нивното право да го побараат својот нужен дел, и за карактерот и големината на нужниот дел.

Сторена е повреда на нужниот дел ако вредноста на тестаментарните располагања на починатиот и подароците направени на нужниот наследник или лицата на чие место тој има право да наследува е помала од нужниот дел на наследникот (член 38 од Законот за наследувањето). Доколку не постои спор помеѓу наследниците, постапката ќе биде финализирана пред нотарот. Во спротивно, наследниците ќе бидат упатени на граѓанскиот суд.

Воспоставувањето на повреда на нужниот дел, намалувањето на тестаментот и/или подарокот, утврдувањето на финансиската противвредност на нужниот дел, и лицето кое е задолжено да ја плати ќе биде утврдено во граѓанската постапка.

Доколку некој од наследниците го оспори тестаментот (наследникот може да тврди дека тестаментот е во спротивност со задолжителните одредби, дека починатиот бил неспособен за расудување и слично) страните ќе бидат упатени во граѓанскиот суд (член 178 од ЗВПП).



Релевантни прашања

- Дали недвижниот имот бил предмет на договор за доживотна издршка?
- Дали починатиот оставил тестамент?

- Дали тестаментот е во согласност со формата пропишана со закон?
- Дали постојат и други тестаменти?
- Дали некој од наследниците има право на нужен дел?
- Дали нужните наследници го бараат својот нужен дел?
- Дали наследниците го прифаќаат или се откажуваат од наследството?
- Дали наследниците го прифаќаат или го оспоруваат тестаментот?



Контролна листа

- ✓ Договор за доживотна издршка
- ✓ Тестамент на починатиот
- ✓ Наследничка изјава
- ✓ Изјава од нужниот наследник за прифаќање или оспорување на тестаментот
- ✓ Изјава од нужниот наследник која содржи дали тој го бара својот нужен дел

2.4 Известување на преживеаниот брачен другар дека може да бара разделување на неговиот дел од брачниот имот од оставината на починатиот

Нотарот е обврзан да го извести преживеаниот брачен другар, и оваа обврска е изведена од член 205 од ЗС каде е дефиниран заедничкиот брачен имот и член 206 од ЗС каде е регулирана претпоставката за заеднички упис на брачните другари. Доколку настане спор помеѓу странките, кој може да го засегне не само правото на делот на брачниот другар туку и неговиот обем, нотарот ќе ги упати странките на граѓански суд (член 178 од ЗВПП). Доколку нема спор, нотарот ќе го издвои делот на преживеаниот брачен другар од брачниот имот од оставината.

Во пракса, уписот честопати се врши само на име на едниот брачен другар иако имотот бил стекнат за време на бракот. Иако недвижниот имот е запишан само како сопственост на починатиот, не постои валиден основ за поделба на целиот недвижен имот на наследниците бидејќи е неопходно да се издвои делот на преживеаниот брачен другар од оставината. Нотарот има обврска да ги искористи сите расположливи средства за да го утврди карактерот на имотот, особено исправите наведени подолу.



Релевантни прашања

- Кога е стекнат имотот?
- По кој основ е стекнат имотот?
- Дали починатиот бил во брак во моментот на стекнување на имотот?
- Дали починатиот имал договор со кој се менува основниот брачен режим (договор за управување и располагање со имот, и слично)?
- Дали брачниот другар бара издвојување на неговиот дел во брачниот имот од оставината?
- Дали другите наследници се согласни со ова или го оспоруваат?
- Дали другите наследници се согласни да склучат договор за спогодба со партнерот на починатиот во однос на делот на партнерот во имотот?



Контролна листа

- ✓ Извод од матичната книга на родените
- ✓ Електронски катастар на земјиште или извод од катастарот на земјиште
- ✓ Договор за пренос на имот, судска одлука или одлука од државна институција (правен основ за стекнување)
- ✓ Брачен договор со кој се менува режимот на брачен имот (договор за управување и располагање со имот, и слично)
- ✓ Издвојување на делот на брачниот другар од оставината, вклучено во наследното решение

2.5 Известување на преживеаниот член на семејството дека може да ги задржи правата на користење врз недвижниот имот предмет на согласност од сите други наследници

Во согласност со Законот за наследувањето, делот на брачниот другар/родителите во оставината може да се зголеми под еден услов (нема средства за живот). Брачниот другар/родителот може да побара права на доживотно користење за целата или дел од оставината која ја наследиле другите наследници (ако е таа од толку мала вредност што со нејзината делба брачниот другар би западнал во скудност, член 27 и 28 од Законот за наследувањето).

Нотарот може да ги советува странките ако утврди дека по поделбата на оставината брачниот другар или друг наследник би останал без имот или засолниште (на пример, сопруга која го дели имотот со нејзините деца, или брачен другар кој наследува во втор наследен ред и нема засолниште). Во тие случаи, ако постои согласност помеѓу странките, правата за доживотно користење може да бидат доделени за целиот имот во корист на одредено лице. На овој начин, ниту еден наследник не се откажува од неговото наследство но сите се согласни да му овозможат на едно лице да ги има правата на доживотно користење на имотот.

Ова е прашање на автономија на волјата, а не законска должност на нотарот. Меѓутоа, доколку се посвети внимание на оваа ситуација тоа може значително да влијае врз економското јакнење на жените, под услов нотарот да е подготвен и да има желба да дискутира за последиците во конкретниот случај преку поставување прашања и информирање на наследникот за можностите кои му се достапни врз основа на законот, кои не се обврзувачки но се предмет на взаемен договор.



Релевантни прашања

- Дали имотот кој треба да се подели е примарно место на живеење на било кој од сонаследниците?
- Дали другите сонаследници се согласни да доделат права на доживотно користење на имотот?



Контролна листа

- ✓ Изјава за прифаќање на наследството и согласност на сонаследниците за доделување на права на доживотно користење пред нотар

2.6 Наследниците треба да се известат за последиците од откажувањето од наследство

Согласно законот, оставината се пренесува на наследниците на починатиот во моментот на смртта на починатиот (Чл. 127 од Законот за наследувањето). Решението за наследувањето се базира на наследнички изјави од наследниците за прифаќање или откажување од наследството.

Наследникот може да се откаже од наследството со давање изјава пред нотарот до завршувањето на првостепената оставинска постапка. Ќе се смета дека наследникот кој се откажал од наследството никогаш не бил наследник (член 128 од Законот за наследувањето).

Ако наследникот го прифати наследството или се откаже од наследството, тој мора да потпише изјава за таа цел лично или преку застапник. Потписот на изјавата за откажување од оставина, која се поднесува во писмена форма до судот/надлежниот нотар, како и потписот на полномошното, се нотаризираат. Изјавата содржи дали наследникот го прифаќа или се откажува од делот кој му припаѓа според закон или тестамент, или изјава во врска со нужниот дел. При давање на изјавата за откажување од наследството, судот/надлежниот нотар ќе ги известат наследниците дека можат да

II. ОСТАВИНА

се откажат од наследството само од свое име (член 128 од Законот за наследувањето) или во целост, што значи дека наследникот се откажува од наследството и во име на своите наследници (член 128 став 2).

Откажувањето од наследството може да има значително влијание врз наследниците, особено врз жените и ќерките. Иако изјавата за прифаќање или откажување од наследството спаѓа во доменот на слободната волја на странката, нотарот, како државен орган пред кој се дава ваквата изјава, мора да им го објасни на наследниците значењето на и последиците од прифаќање или откажување од наследството.

Нотарот мора да им ги објасни на наследниците последиците од откажувањето, особено фактот дека откажувањето не може да биде делумно и дека изјавата за откажување е неотповиклива (член 133 став 1 од Законот за наследувањето). Изјавата мора да биде јасна и недвосмислена.

Нотарот нема надлежност да ја доведува во прашање автономијата на волјата но може да се обиде да ги објасни последиците од откажувањето, особено ако нотарот се сомнева дека мотивите за давање таква изјава се традиционални, и врз основа на погрешното мислење дека женските деца имаат морална обврска да се откажат од наследството во корист на мажите кои ќе продолжат да работат на семејната фарма или домаќинство. Ова е од особено значење бидејќи често се случува семејните прашања, финансиската состојба на странките во оставинската постапка, како и мотивите за откажување од наследството да се променат со текот на времето, додека наследничката изјава, кога еднаш ќе се даде, не смее да се менува. Жените треба да знаат дека ако се откажат од наследството во корист на машки наследник, одлуката не само што влијае врз нејзините лични интереси туку влијае и врз интересите на нејзините деца или нејзините наследници.

Откажувањето од наследството во корист на други лица се смета како изјава за прифаќање, со тоа што делот од наследството, кој се смета за подарок, истовремено се пренесува (член 54 од Законот за наследувањето). Ова значи дека подлежи на данок на наследство и данок на подарок ако не постои даночно ослободување. Нотарот не може и не смее да дејствува како даночен советник но смее да ги објасни основните даночни импликации од откажувањето и да ги упати странките на дополнително информирање кај даночните власти или кај даночен советник.

Нотарот има овластување да ја одложи оставинската постапка ако смета дека на учесниците во оставинската постапка им е потребно дополнително време подетално да се информираат за своите права. Нотарот треба да обрне посебно внимание со цел да утврди дали наследничката изјава се дава доброволно и без никаков притисок, бидејќи наследникот кој се откажал од наследството може да бара поништување на откажувањето ако истото било резултат на принуда, закана, измама или доведување во заблуда (член 133 став 2 и 3 од Законот за наследувањето). Иако постапката е формална, нотарот има надлежност да ја доведе во прашање слободната волја на странката и затоа се советува да посвети време и да постави директни прашања со кои би се уверил за слободната волја на странката.

Мотивите за откажување понекогаш се намерата да се избегне плаќање на долгот на починатиот бидејќи наследникот кој се откажува од оставината не е одговорен за долговите на починатиот (член 137 од Законот за наследувањето), избегнување на доверителите и слично. Нотарот треба да ги известат наследниците за импликациите од давање наследничка изјава за прифаќање или откажување од наследството (на пример, дека наследникот одговара за долгот на починатиот и

II. ОСТАВИНА

може да го подели со сонаследниците согласно вредноста на наследениот имот) (член 137 став 3 од Законот за наследувањето).

За таа цел, потребно е да се урамнотежи автономијата на волјата со заштитата на странките во постапката преку давање на потребните информации и основано образложение на странките за да се увери дека странките го разбираат значењето на и последиците од наследничката изјава.

Во случај имотот или тестаментот да се подоцна пронајдени, наследникот кој претходно се откажал од наследството и сака да го прифати подоцна пронајденото наследство или тестамент, ќе биде упатен во граѓанскиот суд (член 185 и 186 од ЗВПП).



Релевантни прашања

- Дали наследникот го прифаќа наследството?
- Дали наследникот се откажува од наследството?
- Дали наследникот кој се откажува од наследството има потомци?
- Дали го прифаќаат или се откажуваат од наследството?
- Кои се причините/мотивите на странките?



Контролна листа

- ✓ Наследничка изјава дадена лично пред нотарот или писмена (нотаризирана) изјава
- ✓ Наследничка изјава пред нотар преку застапник врз основа на нотаризирано специјално полномошно

2.7 Договори за наследување

Договори за наследување, договори кои се однесуваат на идно наследување и содржината на тестаментот не се дозволени: тие ќе бидат ништовни и неважечки (член 7 и 8 од Законот за наследувањето). За таа цел, договорот за доживотна издршка е регулиран со член 1026 и член 1029-1035 од Законот за облигационите односи. Во однос на таквиот договор, нотарот мора да ги предупреди странките дека имотот кој е предмет на договорот нема да биде дел од оставината на отстапителот/корисникот и дека нужните наследници не може да бидат подмирени од имотот.

Ако отстапителот во договорот за доживотна издршка бил во брак или живеел во вонбрачна заедница во моментот на стекнување на заедничкиот брачен имот, ќе биде потребна согласност од сопругникот/партнерот за договорот (член 1035 од Законот за облигациони односи). За таа цел, соодветно ќе се применуваат релевантните прашања и контролни листи наведени под насловот Странка која располага со имотот.

CONCLUSION

The Republic of North Macedonia has strong policy and legal foundations for gender equality, which reflect a commitment towards the implementation of CEDAW and the EU directives on gender equality. Property rights are also regulated within a legal framework that is based on the principle of gender equality with the law granting equal property rights to women and men. However, property is predominantly registered in the sole name of the husband, partner, or brother, instead of being registered as joint property or co-ownership with their wives, partners or sisters, although the Law on Property, Law on Inheritance, and Law on Family provide for this as an option, reflecting that the status of women and men in Macedonian society is equal. In reality, women are much less likely to be registered owners of property (in 2019 only 28% of all property was registered to women) and economic resources, and access to ownership and control over land and other forms of property is not equally distributed between women and men, which impacts the power relations between women and men in society and family.

The biggest challenge seems to be the implementation of the obligation to register property which the spouses (and partners in consensual unions) acquire in the course of marriage as joint property instead of the exception to register it in the name of one of the spouses. The practice of registering the community of property in the name of the husband is predominant, and is weakening the principle of trust in the real estate cadastre, as the registry data does not reflect the real situation of joint property rights of both spouses. At the same time, this situation does not adequately protect the interests of both partners and diligent third parties who trust the land registry data to be true and correct.

The most problematic issue in this regard is the protection of the rights of the non-registered spouse. As a registry of consensual unions does not exist, the rights of the non-registered partner to an equal share of the joint property, registered in the name of the other partner, are not made secure and transparent through registration in the land registry in a way that would allow all diligent third parties to rely solely on such registration.

Another shortcoming has been identified in inheritance, where the practice shows that due to customs and a male-dominated gender system, women and daughters relinquish their share of inheritance, which has a significant impact on them as heirs, and especially on the access of women to property and land. This is usually done according to the tradition of leaving the family property to male heirs.

The current practices, therefore, do not instil faith in public registers, and call for a more active role of the notary in pursuing preventive justice, and protecting women's rights.

The notaries play an important role in strengthening gender equality in transactions related to real property and as court trustees in inheritance proceedings, since in their daily work they inform and advise parties, including women, on their land tenure rights and effects and the consequences of their legal actions and omissions.

In the course of producing a notarial act with which a land right transaction is concluded, the notary uses all the available information and asks questions which enable him/her to critically reflect on the situation detected. It is of the utmost importance for the notary to enter in the notarial act all the relevant information gathered in order to determine the truth, knowing that he/she is obliged or authorised to conduct investigations.

To facilitate the work of the notaries the following points should be considered:

- The notary has to clearly inform the spouses of the importance and consequences of not entering in the land registry the joint ownership which serves solely to fulfil the personal needs of one of the spouses;
- the notary public will need to draft and authenticate an agreement on the basis of the expressed will of the spouses, as the Agency for Cadastre is not authorised to exercise due diligence or assess the legality and authenticity of the legal basis for registering the property;
- when in the case the deceased was single at the time of death, but was married or living in a consensual union at the time of property acquisition, the notary should exercise further due diligence in order to make sure that the rights of all the interested parties are identified and protected;
- in cases of relinquishment of inheritance, the notary is not in a position to question the autonomy of will, but may try to explain the effects of the statement of relinquishment on the female heir's own interests, but also how it affects the interests of her children or her heirs;
- the notary has to investigate real facts, and enter every finding in the notarial act to provide for preventive justice and protection of the principle of trust in public registers as well as protect the interests of both partners and diligent third parties.

The work of notaries significantly affects women's rights. They have to make sure that the transaction corresponds to the parties' will, to inform the parties on the meaning, contents, and consequences of the transaction and to check if the transaction complies with the law. By ensuring that the spouse gives consent to the disposal and burdening of joint marital property, encouraging the joint registration of property rights, the protection of the statutory portion of inheritance, and the separation of the spouse's share from the estate, notaries contribute to the economic empowerment of women and further reduction of poverty.

The Principles of notarial ethics developed by the International Union of Notaries (UINL) offer a sound basis to guide notaries in strengthening gender equality in their daily activities. The ethical principles developed by UINL are implemented in the work of notaries in North Macedonia. It is important to ensure that good practice is observed by all the notaries throughout the country and that the law is interpreted uniformly. To this end, notarial practices that aim to strengthen gender equality should be accommodated across the country to ensure legal clarity, legal certainty and to ensure that they are systematically applied. The information notaries give should be in line with the applicable law, but should not be a matter of sole compliance with formal requirements of the law and to avoid personal liability; rather it should be made in a manner so that parties have a full understanding of the meaning and consequences of the transaction, rights, and obligations stemming from it.

The work of notaries is subject to the supervision of the Ministry of Justice, the competent court, and Notary Chamber (art. 128 of Notary Public Law). The notary's liability may be disciplinary, civil (for damages) and criminal. Compliance with matrimonial property and registration law should be – along with many other issues – the subject of general inspections. In cases of intentional or negligent breach of their duties, notaries are liable for damages to the damaged parties. Notaries have to exercise due diligence and respect the statements set out in this guideline.

The Regional Guidelines and their accompanying guidance document for North Macedonia are based on existing legislation. They should be constantly updated and improved in order to support changes in the

law and to implement the best practice.

Constant training on gender issues should be organized. The concerns of the notaries about the possibilities of implementing best practice should be taken seriously.

This guidance document is not a binding interpretation of the law. However, it is based on the current national legislation and practice. The Notary Chamber and the supervising authorities and courts will have to determine and decide how the guidelines will be implemented in the notary's daily practice in the most efficient manner in order to avoid gender discrimination and to support the economic empowerment of women.

List of laws and court decisions

Constitution of Republic of North Macedonia

Law on Ratification of the Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination against Women (*Official Gazette of the SFRJ – International Treaties*, No. 11/81); Law on the Ratification of the European Convention on the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms amended in accordance with Protocols 11, 4, 6, 7, 12 and 13 (signed in 1995, ratified in 1997)

Law on Equal Opportunities for Women and Men (*Official Gazette* no.6/2012, 30/2013, 166/2014 и 150/2015)

Law on the Prevention of and Protection against Discrimination, 16 May 2019

Notary Public Law [Закон за нотаријатот (*Службен весник на РМ*, бр.72/16, 172/16 и 233/18), Одлука на Уставен суд У.бр.129/16 од 24 јануари 2018 година (*Службен весник на РМ*, бр.25/18)]

Law on Property and Real Rights (*Official Gazette of RM* 18/2001, 92/2008, 139/2009, 35/2010)

Family Law (*Official Gazette of Republic of Macedonia*, no. 80/92; no.9/96; no.38/2004; no.33/2006; no.84/2008; no. 67/10; no.156/10; no.39/12; no.44/12; no.38/14; no.115/14)

Inheritance Law (*Official Journal of the Republic of Macedonia*, no. 47/96,)

Law on Non-Contentious Procedure (*Official Journal of Republic of Macedonia*, no.09/2008).

Contracts Law (*Official Gazette of Republic of Macedonia*, no.18/2001)

Court decisions

Constitutional court decision A. no.149/99

Constitutional court decision A. no.15/2001

Constitutional court decision A. no.50/2005

Constitutional court decision A. no.2/2009

Bibliography

FAO and GIZ. 2019. Guidelines on Strengthening Gender Equality in Notarial Practices – South-East Europe, Rome, Italy. Available at: <http://www.fao.org/3/CA2953EN/ca2953en.pdf>

FAO & GIZ. 2020. Achieving SDG indicator 5.a.2 in the Western Balkans and beyond, Rome, Italy. Available at: <http://www.fao.org/documents/card/en/c/cb0173en/>

National Strategy for Gender Equality 2013-2020, Available at: http://www.mtsp.gov.mk/WBStorage/Files/strategija_rodova_april.doc

ЗАКЛУЧОК

Република Северна Македонија има цврста политика и правни основи за родова еднаквост, кои ја одразуваат посветеноста кон спроведувањето на Конвенцијата за елиминација на сите форми на дискриминација врз жените (CEDAW) и ЕУ директивите за родова еднаквост. Имотните права се исто така регулирани со правна рамка која се заснова на принципот на родова еднаквост со тоа што законот гарантира еднакви права за мажите и жените. Меѓутоа, имотот најчесто се запишува само на име на сопругот, партнерот или братот, наместо да се запише како заеднички имот или сопственост со нивните сопруги, партнерки или сестри, иако Законот за имот, Законот за наследувањето, Законот за семејство го предвидуваат ова како можност, од што произлегува дека статусот на жените и мажите во македонското општество е еднаков. Во пракса, веројатноста дека жените ќе бидат запишани како сопственици на имотот е многу помала (во 2019 година само 28% од целиот имот е запишан на име на жените) и економските ресурси, и пристапот до сопственоста на и управувањето со земјиштето и другите форми на имот не се подеднакво распределени помеѓу мажите и жените, што влијае врз соодносот на моќта помеѓу мажите и жените во општеството и семејството.

Се чини дека најголемиот предизвик е спроведувањето на обврската за запишување на имот кој брачните другари (и партнерите во вонбрачните заедници) го стекнуваат во текот на бракот како заеднички имот наместо да се запише имотот на име на едниот брачен другар. Практиката за запишување на имотот стекнат во брак на име на сопругот преовладува, а со тоа се ослабува принципот на доверба во катастарот на недвижности, бидејќи податоците во катастарот не ја одразуваат вистинската состојба во однос на правата на заеднички имот на двајцата брачни другари. Истовремено, оваа ситуација не обезбедува соодветна заштита на интересите на двајцата партнери и секое совесно лице кое верува дека податоците во катастарот на земјиште се точни и веродостојни.

Најпроблематичното прашање во однос на ова е заштитата на правата на незапишаниот брачен другар. Бидејќи не постои регистар на вонбрачни заедници, правата на незапишаниот партнер врз еднаков дел од заедничкиот имот, запишан на име на другиот партнер, не се загарантирани и транспарентни преку упис во катастарот на земјиште на начин кој би му овозможил на секое совесно лице да се потпре единствено на таквиот упис.

Уште еден недостаток е идентификуван во наследувањето, каде практиката покажува дека поради обичаите и родовиот систем со машка доминација, жените и ќерките се откажуваат од нивниот дел во наследството, што има значително влијание врз нив како наследници, особено врз пристапот на жените до имот и земјиште. Ова најчесто се прави во согласност со традицијата за оставање на семејниот имот на машките наследници.

За таа цел, моменталните практики не влеваат верба во државните регистри, и повикуваат на поактивна улога на нотарот во спроведувањето на превентивната правда и заштита на правата на жените.

Нотарите играат важна улога во зајакнување на родовата еднаквост во трансакциите поврзани со недвижен имот и како судски повереници во оставинската постапка, со оглед на тоа дека во текот на нивното секојдневно работење тие ги информираат и советуваат странките, вклучително

и жените, за нивните права на сопственост на земјиште и последиците од нивните правни дејства или пропусти.

При изготвувањето на нотарскиот акт со кој се склучува трансакцијата за правото врз земјиште, нотарот ги користи сите достапни информации и поставува прашања кои ќе му овозможат да изрази критичко мислење за утврдената состојба. Особено е важно нотарот да ги внесе во нотарскиот акт сите релевантни информации кои се собрани со цел утврдување на вистината, знаејќи дека тој е обврзан и овластен да спроведува истраги.

За да се олесни работата на нотарите, треба да се земе во предвид следното:

- Нотарот мора јасно да ги извести брачните другари за значењето на и последиците од запишување на заедничка сопственост во катастарот на земјиште што служи единствено за задоволување на личните потреби на еден од брачните другари;
- Нотарот ќе мора да изготви и завери договор врз основа на изразената волја на брачните другари, бидејќи Агенцијата за катастар не е надлежна да спроведува длабинска анализа или да врши процена на законитоста и веродостојноста на правниот основ за запишување на имотот;
- Во случај кога починатиот не бил во брак во моментот на смртта, но бил во брак или живеел во вонбрачна заедница во моментот на стекнување на имотот, нотарот треба да спроведе дополнителна длабинска анализа за да се увери дека правата на сите засегнати страни се идентификувани и заштитени;
- Во случаите на откажување од наследството, нотарот нема надлежност да ја доведува во прашање автономијата на волјата, но може да се обиде да ги објасни последиците од изјавата за откажување од сопствените интереси на женскиот наследник, но и како тоа влијае врз интересите на нејзините деца или нејзините наследници;
- Нотарот мора да ги истражи вистинитите факти, и да го внесе секој наод во нотарскиот акт за да се обезбеди превентивна правда и заштита на принципот на доверба во јавните регистри како и да се заштитат интересите на двајцата партнери и на сите други совесни лица.

Работата на нотарите значително влијае врз правата на жените. Тие мора да се погрижат трансакцијата да биде во согласност со волјата на странките, да ги известат странките за значењето, содржината, и последиците од трансакцијата и да проверат дали трансакцијата е во согласност со законот. Со тоа што ќе погрижат брачниот другар да даде согласност за располагање со и оптоварување на заеднички брачен имот, со тоа што ќе поттикнат заеднички упис на сопственичките права, заштитата на нужниот дел од наследството, и издвојувањето на делот на брачниот другар од оставината, нотарите придонесуваат за економско јакнење на жените а со тоа и намалување на сиромаштијата.

Начелата за нотарската етика поставени од Меѓународната унија на нотарите (МУН) нудат здрава основа за да ги водат нотарите во зајакнувањето на родовата еднаквост во нивните секојдневни активности. Етичките начела поставени од МУН се имплементирани во работата на нотарите во Северна Македонија. Важно е да бидеме сигурни дека добрата практика ја почитуваат сите нотари во земјата и дека толкувањето на законите е усогласено. За таа цел, нотарските практики кои имаат за цел да ја зајакнат родовата еднаквост треба да се применуваат во целата земја со цел да се

обезбеди правна јасност, правна сигурност и да се погрижи дека истите систематски се применуваат. Информациите кои ги даваат нотарите треба да бидат во согласност со применливото право, но не треба да подлежат само на усогласеност со формални законски услови и да избегнуваат лична одговорност; туку тоа треба да се прави на начин на кој странките во целост ќе го разберат значењето на и последиците од трансакцијата, правата и обврските кои произлегуваат од истата.

Работата на нотарите подлежи на надзор од Министерството за правда, надлежниот суд и Нотарската комора (член 128 од Законот за нотаријатот). Одговорноста на нотарот може да биде дисциплинска, граѓанска (за штети) и кривична. Почитувањето на законот во однос на имотот стекнат во брак и запишувањето треба да биде- како и многу други прашања- предмет на редовни проверки. Во случај на намерна или ненамерна повреда на нивните должности, нотарите се одговорни за штетите кои им ги нанеле на оштетените лица. Нотарите мора да применуваат длабинска анализа и да ги почитуваат изјавите утврдени во ова упатство.

Регионалните упатства и нивниот пропратен документ за спроведување за Северна Македонија се засноваат врз постојното законодавство. Тие треба постојано да се ажурираат и усовршуваат со цел да се поддржат измените во законот и да се спроведат најдобрите практики.

Треба да се организираат континуирани обуки за родови прашања. Загриженоста на нотарите за можностите за спроведување на најдобрите практики треба да се сфатат сериозно.

Овие упатства не се обврзувачко толкување на законот. Меѓутоа, истите се засноваат врз моменталното национално законодавство и пракса. Нотарската комора и надзорните органи и судовите ќе мора да утврдат и да одлучат како најефикасно ќе се имплементираат упатствата во секојдневната пракса на нотарот со цел да се избегне родова дискриминација и да се поддржи економското јакнење на жените.

Листа на закони и судски одлуки

Устав на Република Северна Македонија

Закон за ратификација на Конвенцијата за елиминација на сите форми на дискриминација врз жената (Службен весник на СФРЈ- Меѓународни договори, бр. 11/81); Закон за ратификација на Европската конвенција за заштита на човековите права и основните слободи изменет во согласност со Протоколите 11, 4, 6, 7, 12 и 13 (потпишан во 1995 година, ратификуван во 1997 година)

Закон за еднакви можности на жените и мажите (Службен весник бр. 6/2012, 30/2013, 166/2014 и 150/2015)

Закон за спречување и заштита од дискриминација, 16.05.2019 г.

Закон за нотаријатот (Службен весник на РМ, бр.72/16, 172/16 и 233/18), Одлука на Уставен суд Убр.129/16 од 24 јануари 2018 година (Службен весник на РМ, бр.25/18)

Закон за сопственост и други стварни права (Службен весник на РМ 18/2001, 92/2008, 139/2009, 35/2010)

Закон за семејство (Службен весник на Република Македонија, бр. 80/92; бр. 9/96; бр. 38/2004; бр. 33/2006; бр. 84/2008; бр. 67/10; бр. 156/10; бр.39/12; бр.44/12; бр.38/14; бр.115/14)

Закон за наследувањето (Службен весник на Република Македонија, бр. 47/96,)

Закон за вонпарнична постапка (Службен весник на Република Македонија, бр. 09/2008).

Закон за облигациони односи (Службен весник на Република Македонија, бр. 18/2001)

Судски одлуки

Одлука на Уставниот суд А. бр. 149/99

Одлука на Уставниот суд А. бр. 15/2001

Одлука на Уставниот суд А. бр. 50/2005

Одлука на Уставниот суд А. бр. 2/2009

Користена литература

ФАО и ГИЗ. 2019. Упатства за зајакнување на родовата еднаквост во нотарските практики-Југоисточна Европа, Рим, Италија. Достапни на: <http://www.fao.org/3/CA2953EN/ca2953en.pdf>

ФАО и ГИЗ 2020. Исполнување на ЦОР индикатор 5.а.2 во Западен Балкан и пошироко, Рим, Италија. Достапно на: <http://www.fao.org/documents/card/en/c/cb0173en/>

Национална стратегија за родова еднаквост 2013-2020, Достапна на: http://www.mtsp.gov.mk/WBStorage/Files/strategija_rodova_april.doc



ISBN 978-92-5-134715-7



9 789251 347157

CB5715B/1/07.21